

Département du GERS

Communauté de communes de la Gascogne toulousaine

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUJAUDRAN

Sommaire

- * Préambule
 - * 1ère partie
le contexte local
 - * 2ème partie
le projet de PLU
 - * 3ème partie
La composition du dossier
 - * 4ème partie
l'enquête publique
 - * 5ème partie
les observations du public
 - * 6ème partie:
le bilan de l'opération
- conclusions et avis motivé du
commissaire enquêteur



Rapport d'enquête, conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

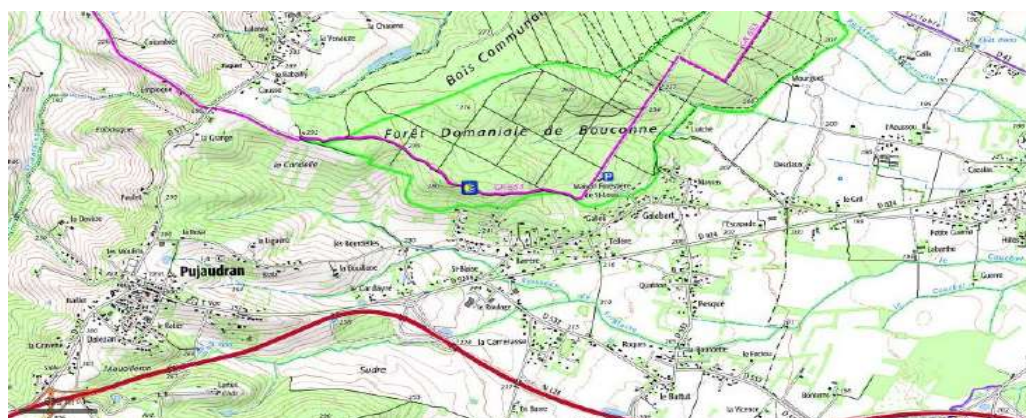
adresse du pétitionnaire :
Communauté de communes de la Gascogne toulousaine
rue Louis Aygobère
ZAC Pont Perrin

32600 L'ISLE JOURDAIN

Préambule

La commune de PUJAUDRAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 novembre 2011. La commune a engagé, en 2014, la révision de son PLU simultanément avec 5 autres communes dans le cadre d'une commande groupée, mais le projet, soumis à évaluation environnementale, n'a pas pu évoluer au même rythme que celui des autres communes.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la communauté de communes de la Gascogne toulousaine (CCGT), qui a choisi de poursuivre la procédure engagée par la commune.

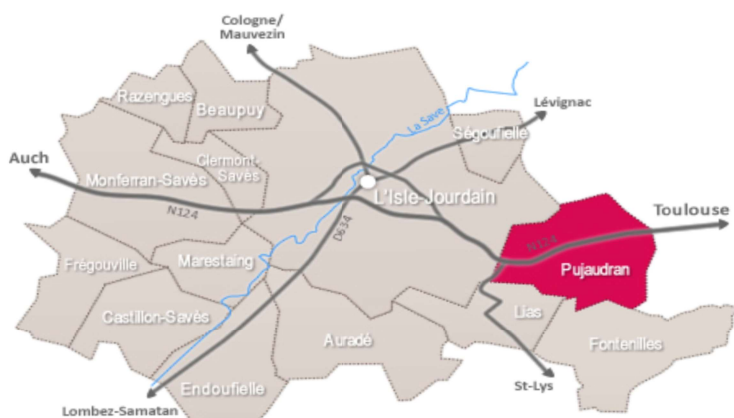


Le projet urbain vise à élaborer une stratégie de développement cohérente avec les nouvelles dispositions d'aménagement tant nationales issues des lois ALUR et GRENELLE 2 (nouveaux objectifs environnementaux et énergétiques, lutte contre l'étalement urbain et préservation des terres agricoles), que locales (SCOT approuvés des Coteaux du Savès).

Par délibération du 9 décembre 2013, le conseil municipal de PUJAUDRAN a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui couvre tout le territoire communal. Le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 12 juillet 2018 et est mis à l'enquête publique le 5 décembre 2018.

Communauté de communes
de la Gascogne toulousaine
14 communes du Gers et 1 de la Haute Garonne
20 400 habitants en 2014

4 PLU approuvés : Ségouvielle, Clermont-Savès,
Lias, Monferran-Savès (32)
1 carte communale : Auradé (32)
1 PLU en cours d'élaboration : Fontenilles (31)



1ère partie : le contexte local

la population

le logement

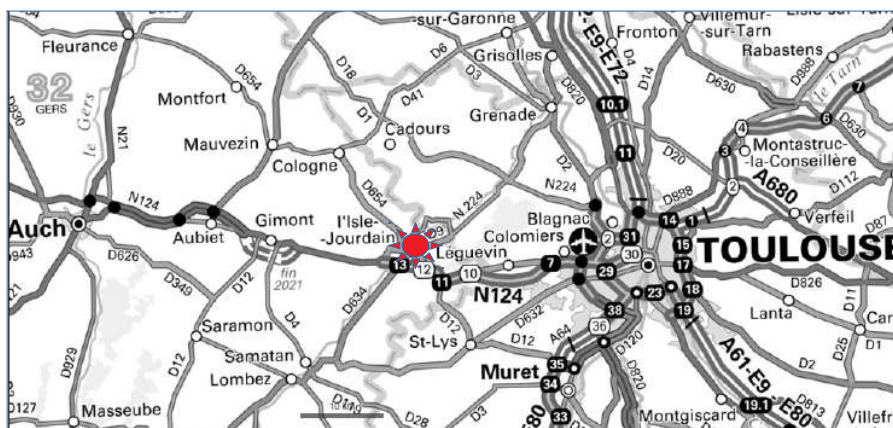
les activités économiques

les services

les paysages

Les équipements et les contraintes

La population



- Une commune rendue attractive par sa proximité avec TOULOUSE, capitale régionale (25 kms).

1461 habitants en 2015

superficie : 1 741 ha

La commune de PUJAUDRAN (altitude entre 200 et 300 m) se situe dans le quart est du département du Gers, à 10 kms de l'Île Jourdain, chef lieu de canton et à 50 kms d'AUCH chef lieu du département du Gers. Elle est limitrophe du département de la Haute Garonne, sur l'axe routier et ferroviaire AUCH - TOULOUSE.

Sa proximité avec la métropole toulousaine et le premier pôle aéronautique européen ainsi que le renforcement des infrastructures routières (déviation de la RN 124 et poursuite de la mise à 2 X 2 voies) a eu pour conséquence une arrivée importante de population nouvelle entre 1999 et 2010. Avec une densité de la population de 128 hab/km, cette commune, à l'origine rurale, se trouve maintenant dans la zone périurbaine de TOULOUSE.

- La croissance de la population continue encore aujourd'hui mais sur un rythme moins soutenu. La répartition reste stable.

évolution de la population entre 1999 et 2010

* PUJAUDRAN : + 52,6 %

* CCGT : + 41,5%

évolution de la population entre 2010 et 2015

*PUJAUDRAN : + 6,5 %

*CCGT : + 15,3 %

La commune accueille une population plutôt jeune, des ménages avec enfants, des personnes en âge de travailler et quelques personnes âgées. Mais le nombre de seniors augmente Au plan de la **répartition de la population**, 21 % ont moins de 14 ans, 35 % ont de 15 à 44 ans, 24 % ont entre 45 et 60 ans, 20 % 60 ans et plus.

Le logement

● La vocation résidentielle de la commune s'est affirmée en 15 ans

588 logements en 2015

* taux de résidences principales :

96,8 %

* logements vacants 4,4 %

Sur les 588 logements, la plupart sont des résidences principales de type pavillonnaire. Sur les 119 logements autorisés entre 2007 et 2016, seuls 8 sont des logements collectifs. Le parc social s'est développé entre 1999 et 2008 en passant de 2 à 17.

● La moitié des résidences principales ont été construites il y a moins de 25 ans

. 47 % des ménages occupent un logement depuis moins de 10 ans, 30 % n'habitaient pas à PUJAUDRAN, 18,8 % des logements sont occupés par des locataires. La surface moyenne de plancher est de 125 m².

2,7 personnes par logement

● La construction, jusque là très forte, a nettement diminué ces 15 dernières années

évolution du logement :

* + 55,1 % entre 1999 et 2009

* + 5,6 % entre 2009 et 2015

Le parc ancien est très faiblement représenté, il est concentré au centre bourg, et disséminé en milieu agricole

Les activités économiques

● Une grande part des actifs travaille dans le pôle d'emploi toulousain

population active en 2015 : 1 423
taux de chômage : 4,7 %
88,3 % des actifs travaillent hors de la commune

La population active augmente plus vite que la population totale (+ 10,6 % entre 2010 et 2015). Le taux de chômage est plus faible que dans le reste du département (728 personnes ont un emploi).

Le nombre des actifs travaillant hors du département est très important et s'explique par la proximité de l'aire urbaine de Toulouse (257 personnes travaillent à TOULOUSE. Cependant le pourcentage d'actifs travaillant dans le Gers s'améliore tout doucement (11,7 % travaillent à PUJAUDRAN).

● L'agriculture connaît, comme le reste du département, une diminution des terres cultivables et la réduction du nombre d'exploitations.

SAU communale 2016: 741 ha
42 % de la surface communale
5,49 % de la population active

Ce sont les grandes cultures, céréales et oléagineux, qui prédominent, (98 % de terres labourables). L'évolution récente de l'agriculture montre un effritement du nombre des exploitations agricoles. 17 exploitations agricoles en 2018, 26 en 1988 soit - 34,6%.

De la même façon, la SAU totale de la commune a diminué par rapport à 2010 (804 ha). Elle est maintenant aux mains d'agriculteurs extérieurs au département. Le nombre de bâtiments d'élevage est insignifiant. Le développement de l'urbanisation a concouru à la fragilisation de ce secteur d'activité.

● Les activités économiques se sont développées récemment.

L'ouverture de la ZA intercommunale du Roulage (15 ha) a permis la construction de nouveaux locaux professionnels à partir de 2015 (72%), principalement des locaux industriels ou à usage de bureaux. On trouve aussi une petite zone d'activités à l'entrée sud du village.

La commune accueille notamment des entreprises de pointe dans le domaine de la maintenance aéronautique et de l'ingénierie industrielle, des services à la personne et des services aux entreprises. On relève 35,8 % d'ouvriers ou d'employé, 54,7 % de cadres et de professions intermédiaires, 10%, d'artisans commerçants et d'agriculteurs. On trouve 70 % d'emplois dans le secteur tertiaire, 29 % d'emplois dans l'industrie et la construction, 1 % dans l'agriculture.

86 entreprises

● La forêt de Bouconne et le chemin de Saint Jacques de Compostelle sont de réels atouts pour le tourisme et les loisirs

PUJAUDRAN est une des 10 communes permettant l'accès à la forêt de Bouconne, gérée par l'ONF très fréquentée pour les activités nature, notamment par la population haut-garonnaise. C'est un enjeu majeur du ScoT. La commune se situe également sur la Via Tolosa qui relie Arles à Puente La Reina (GR 653 inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées - PDIPR). Des circuits de randonnées locaux complètent cet itinéraire. On note la présence d'un restaurant reconnu.

Les services

● La commune dispose d'une offre de services et d'équipements publics de base

une trentaine services aux particuliers

L'offre de services de proximité est conséquente et diversifiée (relais poste, artisanat et commerce , santé, enseignement, sports, loisirs et culture, taxi, transport des repas à domicile.

En matière de santé, on trouve un médecin, une infirmière, des kinésithérapeutes et une pharmacie. Au titre des équipements publics, on trouve la mairie, la bibliothèque, l'église, le cimetière, le centre de loisirs la salle des fêtes, terrains de sports et de loisirs. Pour l'éducation, il y a une école maternelle et une école primaire.

● La commune est dépendante de l'Isle Jourdain et de Toulouse pour les services et les commerces supérieurs

**Bus interurbain : Toulouse-Auch
TER Toulouse-Colomiers-Auch
Gare à l'Isle Jourdain (10 kms)
Transport scolaire**

PUJAUDRAN ne dispose pas de gare. La gare la plus proche est à l'Isle Jourdain à 10 kms. La voiture est prioritaire pour se rendre à Toulouse et Auch par la RN 124 (2 x 2 voies vers Toulouse).
6 routes départementales assurent la desserte locale.

● Les services collectifs sont assurés par des structures intercommunales

Outre la communauté de communes de la Gascogne toulousaine à laquelle elle a transféré ses compétences en matière d'urbanisme, la commune adhère à des syndicats intercommunaux dans les domaines de l'eau potable, des ordures ménagères, de l'énergie, ainsi que pour l'aménagement de la forêt de Bouconne, et la gestion de la ressource en eau. Elle fait partie du Pays des Portes de Gascogne (160 communes - 9 communautés de communes).

Les paysages

● Le village de PUJAUDRAN, posé en ligne de crête, offre des perspectives intéressantes vers la plaine toulousaine, les coteaux gersois et les Pyrénées

Le village se situe sur les dernières collines de la Gascogne et du Pays du Savès et la plaine toulousaine.

3 grandes unités paysagères structurent le paysage :

- **la vallée de la Save et ses coteaux** : paysage vallonné et sillonné de ruisseaux au nord ouest.
- **la cote toulousaine** : crête essentiellement boisée, dominant les terrasses de la Garonne à l'est et les coteaux gersois à l'ouest offrant des panoramas sur les belles forêts alentours,
- **la plaine et les terrasses de la Garonne et ses affluents** : paysage de plaines rongé par l'étalement urbain et le mitage et morcelé par les réseaux hydriques et routiers. C'est un espace semi urbain et semi agricole de grandes cultures.

Des ruptures dans le paysages offrent des perspectives vers la plaine et les Pyrénées.

● Le développement urbain s'est fait autour du centre ancien et dans quelques hameaux dans la plaine

les formes urbaines

- * le centre bourg
- * des extensions pavillonnaires en continuité au nord et au sud
- * de l'habitat diffus pavillonnaire en plaine

Le village ancien occupe la ligne de crête nord. Il est de taille réduite, homogène et de qualité en bordure de l'ex RN 124 aujourd'hui déviée. L'urbanisation s'est écoulée récemment vers le sud vers le bois de Lartus et sur une ligne de crête parallèle au nord est.

L'habitat diffus pavillonnaire s'est développé en lisière de la forêt de Bouconne et les secteurs nord de la plaine garonnaise. La voie express RN 124 coupe le territoire en 2 d'est en ouest.

● Des boisements remarquables : au nord la forêt de Bouconne et au sud les bois de Lartus et des Arramous.

zones boisées : 34 % du territoire communal

la forêt de Bouconne : forêt de protection par décret du 11/09/2009

Pujaudran est une des 10 communes permettant l'accès à la forêt de Bouconne (2 800 ha, 300 ha à PUJAUDRAN soit 13 % du territoire communal). Ce boisement majeur, propice aux loisirs nature, est un enjeu majeur du SCoT qui priorise la protection de la forêt et son ouverture au public dans une démarche de préservation de la trame naturelle se référant à la Trame Verte et Bleue (TVB).

● Une frange urbanisée le long de la forêt de Bouconne aux enjeux territoriaux importants

C'est un secteur verdoyant avec un bâti de qualité dissimulé sur de grandes parcelles adossées à la forêt. Les accès à la forêt (chemin de l'Autan et chemin des Moulins) sont un enjeu majeur.

● Mitage et morcellement caractérisent la plaine garonnaise

Ce paysage de plaine est rongé par l'étalement urbain et le mitage, et morcelé par le réseau hydrique (ruisseau Saint Blaise) et le réseau routier (déviation de Lèguevin) qui crée un espace isolé au sud.

Les équipements et les contraintes

● La voiture est le mode de transport privilégié

**RN 124 à 2x2 voies vers TOULOUSE
6 RD : 121, 924, 531, 532, 533, 572, 370
voies communales de l'Autan et des Moulins
GR 653-chemin de Saint Jacques de Compostelle**

La déviation et la mise à 2 X 2 voies de la RN 124 (1 échangeur complet pour le village, 1/2 échangeur pour la ZA du Roulage) a reporté la circulation hors du village, mais le demi échangeur de la zone du Roulage induit un trafic de transit générateur de nuisances dans la traversée du bourg.

Les routes départementales 121 et 924, inscrites au réseau d'intérêt départemental, et les voies communales ont des gabarits non adaptés à la fonction de desserte. Il y a quelques voies piétonnes et cyclistes, mais les déplacements se font essentiellement en voiture.

● Pas de problème majeur pour la distribution d'eau potable et une réflexion en cours pour l'assainissement

Les compétences ont été transférées au syndicat des eaux de la Barousse, du Comminge et de la Save. Une partie du centre bourg se trouve en assainissement collectif, le reste du territoire est en assainissement non collectif. La révision du zonage est en cours. L'idée d'une 2ème station d'épuration dans la plaine a été abandonnée.

En matière d'eau potable, pas de difficultés de distribution, mais des travaux sont nécessaires pour régler des problèmes de pression dans certains endroits.

Le relief accidenté impose de la rigueur pour la gestion des eaux pluviales.

**station d'épuration pour une
partie du bourg : 500 éq/hab**

*** possibilité d'extension 700
éq/hab**

**station d'épuration pour la ZA du
Roulage : 300 éq/hab**

possibilité d'extension 450 éq/hab

● La commune est soumise à des risques majeurs et à quelques nuisances

PPRN gonflement des argiles - 03/05/2006

PPRN inondations 11/2015

**Risque incendie : plan de protection de la forêt de Bouconne (31)
25/09/2006**

zone de sismicité de classe 1 01/05/2011

Les moyens de lutte contre l'incendie sont en place mais doivent faire l'objet de mise aux normes et complétés avec des moyens supplémentaires. La qualité de l'air est qualifiée de bonne selon l'ORAMIP. Il n'y a pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les équipements et les contraintes (suite)

Pour le bruit, la RN 124 est classée dans les infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit. Les équipements de sport peuvent être source de nuisances pour les zones urbanisées proches. La collecte des déchets est assurée par le SICTOM est. La collecte sélective est assurée.

2 canalisations de transport de gaz

* DN 300 Lias - Grenade

* DN 350 Lussagnet - Lias - Lévigac

transport routier de matières dangereuses sur la RN 124

RN 124 classée au titre du bruit 21/03/2011

● Les espaces naturels à protéger sont identifiés

Les zones boisées couvrent 34 % du territoire communal.

2 coeurs de biodiversité, 3 corridors écologiques sont identifiés à l'échelle du SCoT : 1 ruisseau de Saint Blaise et 2 sur la côte toulousaine.

Les boisements, les alignements, les arbres isolés, les haies champêtres, les cours d'eau, les mares font l'objet de protection

PUJAUDRAN compte quelques bâtiments remarquables.

2 ZNIEFF de type 1

* bois des Arramous, forêt de Bouconne, partie sud

Trame Verte et Bleue

* continuités territoriales

* 2 coeurs de biodiversité

* 3 corridors écologiques

zone humide « Aux Moulins »

3 sites archéologiques

2ème partie : le projet de PLU

Le SCoT des coteaux du Savès

Le PLU de 2011

Le projet de PLU

Le PADD

Le règlement

Le zonage

Les OAP

Le SCoT des coteaux du Savès

● Les 3 orientations du SCoT

1 - conforter le rôle de pôle d'équilibre du territoire du SCoT entre le Gers et l'aire urbaine de Toulouse

2 - orientation 2 : se développer en préservant la qualité du territoire, profiter de la croissance actuelle pour mettre en place un aménagement durable.

3 - orientation 3 : faire évoluer le fonctionnement du territoire et organiser les complémentarités

● Les données de cadrage à l'horizon 2025

Pour le territoire du SCoT (17 communes 20400 hab) :

- accueil de 7 500 nouveaux habitants, création de 5 000 logements dont 1000 logements aidés, création de 6 700 emplois (tous secteurs d'activités), superficies dédiées au développement de l'habitat : 550 ha, au développement des activités : 220 ha.

Pour les pôles relais : MONFERRAN SAVES, SEGOUFIELLE et PUJAUDRAN :

- accueil de 1 500 nouveaux habitants, création de 950 logements dont 190 logements aidés.

Pour PUJAUDRAN l'espace urbain ne doit pas dépasser 9 % du territoire

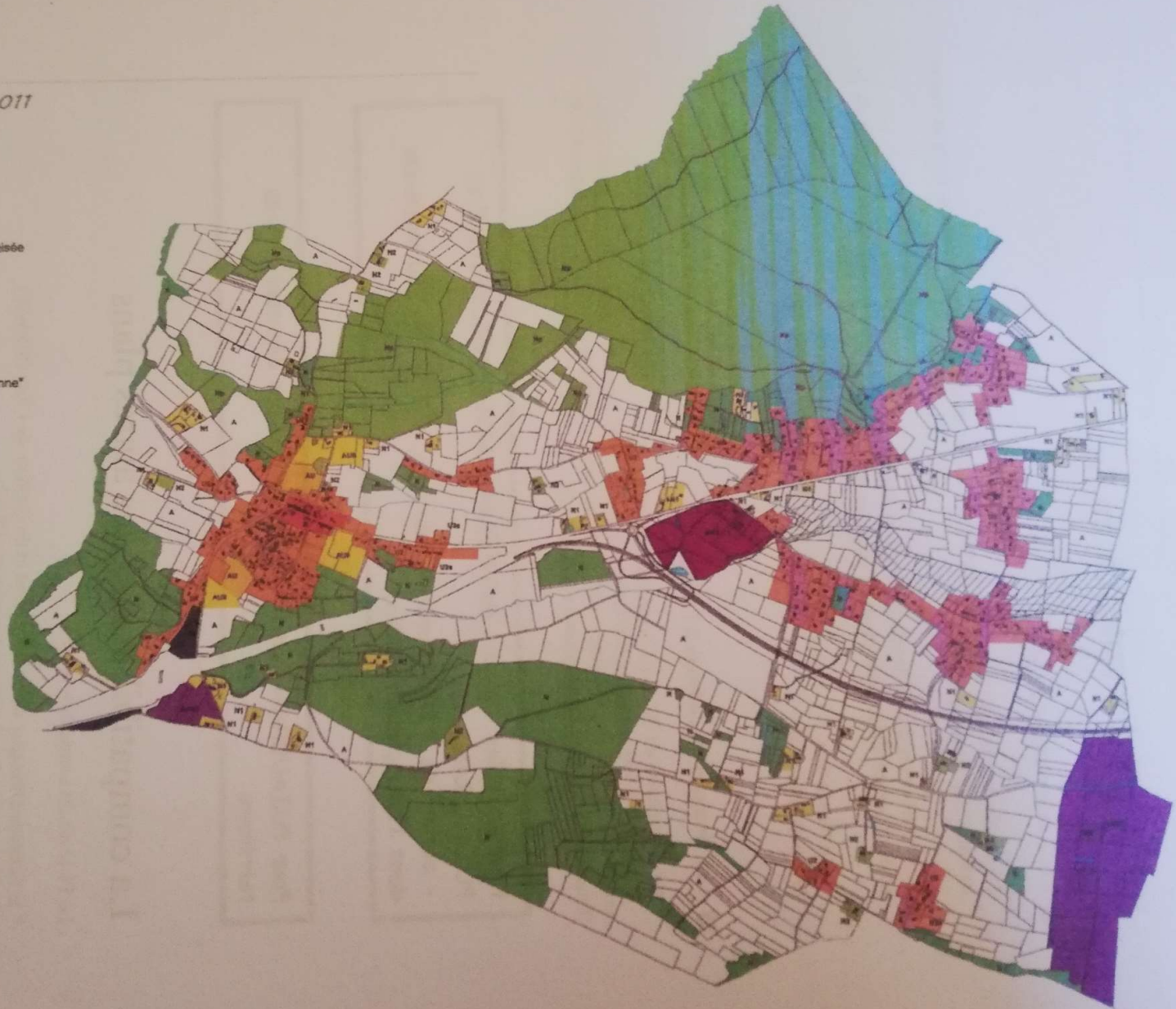
La compatibilité avec les autres plans

Le PLU est dit compatible avec :

- * le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE),
- * le Plan de Gestion du Risque Inondation (PRGI)
- * le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE)
- * le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- * le Plan Climat, Energie (PCE) du pays des Portes de Gascogne
- * la charte du pays des Portes de Gascogne.

LE PLU DE 2011

- U1 - centre ancien
- U2/U2a - secteur d'habitat
- UX - secteur d'activités
- AU - zone d'urbanisation organisée
- AU0 - zone d'habitat future
- AUX - zone d'activités
- AUX0 - zone d'activités future
- A - zone agricole
- N - zone naturelle
- Np - forêt de protection "Bouconne"
- N1 - secteur d'habitat diffus
- NZ - exploitation agricole
- ▨ Zone inondable



Le PLU de 2011

● Plus de 240 ha dédiés à l'habitat et aux activités

**171,95 ha pour l'habitat
68,25 ha pour les activités
846,16 ha pour l'agriculture
679,14 pour les zones naturelles**

● 18,94 ha consommés pour l'habitat et les activités depuis 2011

La surface consommée depuis 2011 a permis la construction de 61 maisons d'habitation (soit 6,2 logements/ha), 9 bâtiments industriels et 2 hangars. La réalisation de 18 logements par an est conforme aux prévisions.

**9,82 ha consommés pour l'habitat
9,12 ha consommés pour les activités**

● 37,29 ha de potentiel foncier pour l'habitat

Le potentiel foncier « habitat » représente plus de 20 ans de consommation foncière sur la base de la dynamique de construction des 6 dernières années. Les capacités de diversification des zones urbanisées est conséquente.

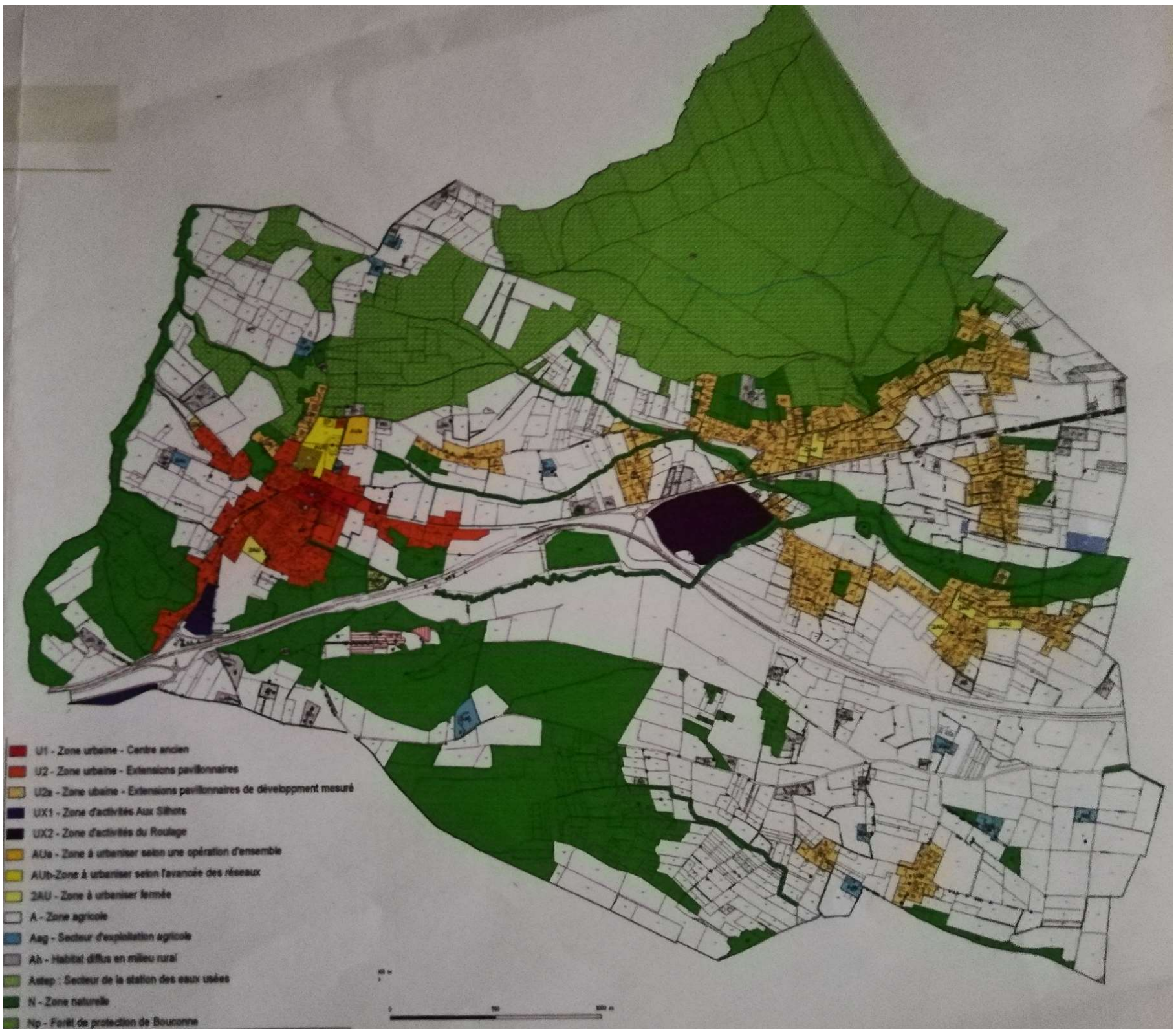
**zones d'extension d'habitat : 24,29 ha
densification des zones urbanisées : 13 ha dont :**
* dents creuses 8,24 ha
* densification des jardins 4,86 ha

● 54,93 ha de potentiel foncier pour les activités

2 zones d'activités future sont inscrites et zonées

* la zone intercommunale de Bouconne au sud du territoire au-delà de la RN124 – 47,6 ha. Les conditions d'accès et les incertitudes techniques et financières sur les réseaux ont gelé le projet.

* la zone d'activités des Silhots en bordure de l'échangeur de la RN 124 et de la RD 512 – 4,8 ha. la présence de canalisations de transport de gaz n'ont pas permis son développement.



Le projet de PLU

● Atteindre 1800 habitants à l'horizon 2025

L'estimation des populations nouvelles repose sur la dynamique des 20 dernières années. et table sur une baisse de la taille des ménages estimé à 2,5 en 2025, légèrement supérieure à celle constatée ces 20 dernières années, mais la commune entend accueillir des ménages avec enfants.

375 nouveaux habitants en 2025

● Construire 172 logements pour l'accueil des nouveaux habitants

150 logements sont nécessaires pour accueillir des ménages avec enfants (2,5 hab/ logements), 20 logements supplémentaires sont envisagés pour le desserrement des ménages.

● Réserver 20,7 ha pour l'habitat sur les 37 ha mobilisables

L'estimation des surfaces s'appuie sur la tendance de consommation des espaces constatés sur les 10 dernières années. Elle repose sur la base de 1000 m² par logement, et un coefficient de rétention urbaine fixée à 1,3.

7,7 ha pour la densification urbaine : 72 logements
* densification des jardins : + ou -1,4 ha - 15 logements,
* dents creuses : + ou - 5,5 ha - 57 logements

zones d'extension urbaine : 13 ha - 100 logements

● Réaliser 20 % logements conditionnés aux aides de l'État

Au titre de la mixité de l'habitat, 20 % de la production totale de logements est prévue au sein des zones urbaines pour toute opération d'au moins 10 logements.

● Lutter contre l'étalement urbain

Le PLU prévoit de :

- réduire les zones constructibles de 11 ha par rapport au PLU de 2011
- supprimer de 2 zones dédiées à l'activité : - 52,4 ha (ZA des Silhots : - 4,8 ha et ZA de Bouconne : - 47,6 ha)

Le projet de PLU

- **Proposer un espace urbain inférieur de - 27 % par rapport au PLU de 2011**

<p>surfaces urbaines : 169,81 ha * dont habitat : 161,93 ha * dont activité : 19,44 ha surfaces à urbaniser : 11,56 ha surfaces réservées à l'agriculture : 866,31 ha surfaces naturelles à protéger : 693,32 ha</p>
--

Le PLU de 2011 prévoit 240,2 ha de zones urbaines pour l'habitat et l'activité. Prés de 39 ha sont rendus à l'agriculture.

- **Prévoir 2 opérations d'ensemble faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Il est prévu :

- une opération de 10 logements en zone U « l'Aouilléron » au sud du village pour 0,6 ha.
- une opération de 60 logements en plusieurs tranches en zone AU « Aux Moulins » au nord du village pour 4,53 ha.

- **Identifier des emplacements réservés**

pour des équipements publics et notamment un groupe scolaire, des aménagements de voirie et des bassins d'orage.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables

● La diversité des fonctions, la mixité sociale, le positionnement à l'échelle communale et intercommunale identifiés dans le SCoT

Le ScoT identifie PUJAUDRAN comme un « pôle relais de services » appelé à devenir un « pôle d'échanges pour la mobilité ».

5 orientations économiques et sociales

- * conforter la position de la commune dans le territoire intercommunal
- * promouvoir la mixité de l'espace urbain
- * assurer la pérennité et le développement des activités agricoles
- * assurer le développement des communications numériques

● L'économie des ressources foncières et leur valorisation sont affichées comme un enjeu majeur en terme de développement urbain raisonné.

Il s'agit de mieux organiser l'espace bâti et de maîtriser les extensions.

4 orientations urbaines

- * contenir le processus d'urbanisation :
 - prioriser le développement du centre bourg,
 - organiser en le limitant le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales
- * anticiper l'organisation de nouveaux quartiers
- * rénover l'ossature urbaine
- * renouveler l'habitat et valoriser les constructions de qualité des parties rurales

● Les enjeux environnementaux sont identifiés dans divers domaines

dans les domaines :

- de la biodiversité, de la Trame Verte et Bleue et des paysages,
- des risques technologiques et naturels,
- de la ressource en eau, de la qualité de l'air des nuisances et des déchets.

4 orientations paysagères et environnementales

- * assurer la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, avec une attention particulière au niveau des continuités supra territoriales, des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques
- * conforter la qualité de l'habitat ancien
- * valoriser les qualités du cadre de vie
- * prendre en compte les risques et les nuisances

Le règlement

Le règlement se décline en :

● un règlement graphique constitué de 4 plans identifiant les classifications des zones et éléments du territoire

- le territoire communale,
- le centre bourg
- la plaine nord
- la plaine sud

● un règlement écrit qui comporte :

- un lexique
- des dispositions générales qui explicitent notamment :
 - * la division du territoire en zones : zones urbaines,(U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles (N)
 - * les autres classements : emplacements réservés, les Espaces Boisés Classés, les éléments de paysage à protéger, les bâtiments remarquables à protéger, les itinéraires classés, le « sur zonage de la Trame Verte et Bleue
 - * la destination des constructions
 - * la prise en compte des risques naturels
- d'autres dispositions générales applicables aux différentes zones s'agissant de :
 - * de l'affectation des sols et des destination des constructions
 - * des caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères
 - * des équipements et des réseaux et notamment des conditions de l'assainissement autonome
- des dispositions applicables aux différentes zones :

● les dispositions particulières selon les zones

- les constructions interdites ou autorisées sous conditions
- le recul par rapport aux voies, aux emprises publiques et à d'autres limites (EBC, ruisseaux),
- l'emprise au sol de bâtiments, plus restrictive pour les zones U2a
- les clôtures
- la végétation et les coefficients de biotope pour les espaces non bâtis
- des dispositions spécifiques aux STECAL.

Le zonage

Les zones urbanisées - zones U – 169,81 ha

Secteurs urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements et secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

	zones U1	zones U2	zones U2a	zone Ux1	zone Ux2
localisation	centre bourg et extensions anciennes	extensions urbaines récentes	Lisière forêt de Bouconne, plaine et corridors écologiques	entrée sud du centre bourg	ZA le Roulage
vocation	centralité, mixité urbaine	habitat, accueil d'activités ou d'équipements	vocation résidentielle, mixité urbaine	commerces, artisanat, dépôt de matériaux	zone d'activités intercommunale : industries, commerces, artisanats, services
délimitation	zone U1 du PLU 20011	en continuité ou périphériques au centre bourg	extensions récentes en secteurs sensibles	4 parcelles au sud du bourg 1 au sud de l'échangeur pour le dépôt de matériaux routiers	Entre l'avenue de Toulouse et la voie express
enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - préserver les qualités patrimoniales et urbaines - conforter la centralité, la densité et la mixité urbaine, 	<ul style="list-style-type: none"> - conforter le centre bourg - valoriser le potentiel de densification - développer la mixité urbaine - solidariser les espaces autour du noyau ancien 	<ul style="list-style-type: none"> - concilier un développement urbain mesuré - préserver l'environnement - contrôler et limiter la densification - protéger les abords de la forêt de Bouconne - maîtriser les eaux d'écoulement - préserver les corridors écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> - conforter la zone d'activités - préserver la zone de dépôt des matériaux* 	<ul style="list-style-type: none"> - développer une ZA de qualité - favoriser l'accueil et la création d'emplois
surfaces	4,09 ha	41,3 ha	104,48 ha	3,63 ha	15,81 ha
OAP		zone de l'Aouilléron sud du village - 0,6 ha			

Le zonage

Les zones à urbaniser - zones AU – 11, 56 ha

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation où les réseaux ont une capacité suffisante
Secteurs d'urbanisation future

	zones AUa	zones AUb	zones 2AU
localisation	près du centre ancien entre le centre bourg et la forêt de Bouconne, en tête de vallon	en continuité du centre ancien sur une entrée secondaire, contiguë à la zone AUa	1 dent creuse sud du centre bourg 2 zones est de la commune 3 extensions de la zone u2a de la plaine plaine
vocation	mixité urbaine : commerces services, habitat	mixité urbaine : commerces services, habitat	habitat
délimitation	terrains agricoles déclarés à la PAC	tête de vallon terrains agricoles déclarés à la PAC	Terrains agricoles déclarés à la PAC
enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - conforter le centre bourg diversifier les formes d'habitat - développer la mixité sociale - faire un nouveau quartier contemporain // pavillonnaire classique 	<ul style="list-style-type: none"> - développer les équipements publics - valoriser l'entrée de ville- - - - valoriser les paysages et l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - anticiper le développement du village - temporiser l'urbanisation dans l'attente du scénario d'assainissement
surfaces	1,83 ha	5,29 ha	4, 44 ha
OAP		zone « Aux moulins » nord du village 4,53 ha	

Le zonage

Les zones agricoles - zones A – 866,31 ha

Zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

	zone A	zones Aag	zones Ah	Astep	STECAL
localisation	terres agricoles non protégées	réparties dans la zone A	réparties dans la zone A	sud est du village	propriétés privées à l'est et à l'ouest du bois de Lartus
vocation	agriculture	agriculture	habitat isolé sans lien avec l'agriculture	Station d'épuration communale	STECAL ouest activités touristique et événementielle STECAL est ferme pédagogique
délimitation	terres agricoles	ensemble des bâtiments et habitation espaces extérieurs non cultivés permettant l'implantation de nouvelles constructions	emprise des terrains bâtis et espaces extérieurs non cultivés	parcelles propriétés de la commune	espaces définis avec les partenaires
enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - préserver les espaces agricoles - permettre l'installation de nouveaux agriculteurs - bloquer les constructions sans lien avec l'agriculture - préserver la qualité environnementale et la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> - identifier les exploitations - développer et diversifier les activités agricoles - faire évoluer les constructions existantes 	<ul style="list-style-type: none"> - contrôler l'évolution des constructions existantes sans construction de nouveaux logements - limiter l'impact sur les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - anticiper l'évolution des équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> - concilier le développement économique en préservant l'environnement
surfaces	832,28 ha	8,74 ha	24,44 ha	0,85 ha	

Le zonage

Les zones naturelles : zones N et autres protections – 693,32 ha

Secteurs équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

	zone N	Zone Np	EBC Art. L113-1 CU	éléments de paysage art. L151-19 CU art. L151-23 CU	Chemine nts doux art.L151-38 CU
localisation	<ul style="list-style-type: none"> - forêt de Bouconne - bois de Lartus et des Arramous - bois, cordons boisés versant ouest et fond de ruisseau de St Antoine - 2 boisements sud est de la commune partie nord de Fontenilles - boisements entre la forêt de Bouconne et l'urbanisation sud du village - zone inondable du ruisseau de St Blaise 	forêt de Bouconne zones inscrites dans le périmètre des ZNIEFF de type I	<ul style="list-style-type: none"> - forêt de Bouconne - bois de Lartus et des Arramous - bois, cordons boisés versant ouest et fond de ruisseau de St Antoine - 2 boisements sud est de la commune partie nord de Fontenilles - boisements entre la forêt de Bouconne et l'urbanisation sud du village - zone inondable du ruisseau de St Blaise 	<ul style="list-style-type: none"> - bâtiments remarquables - axes paysagers ripisylve des cours d'eau - zones humides du ruisseau de St Antoine - prairies de fauche - linéaires boisés haies champêtres, arbres isolés protégés, mares 	GR 653 – chemin de St Jacques de Compostelle - 8 itinéraires inscrits au PDIPR
vocation	inconstructibilité				
enjeux	enrayer le déclin de la biodiversité, permettre aux espèces de circuler				
surface	302,90 ha	390,42 ha			

Le sur zonage : la Trame Verte et Bleue

Secteurs intégrés selon l'étude du SCoT des coteaux du Savès : 2 cœurs de biodiversité : bois des Arramous, sud de la forêt de Bouconne, 3 corridors écologiques : 1 ruisseau de St Blaise, 2 côte toulousaine.

Les emplacements réservés

14 emplacements ont été réservés pour les voies et ouvrages publics d'intérêt général : un groupe scolaire et des bassins d'orage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

● La première orientation concerne une unité foncière au village – zone U2

« l'Aouilléron » - 0,6 ha
* nombre de constructions envisagées : 10 logements/ha
* raccordé à l'assainissement collectif

Les constructions seront réalisées lors d'une opération d'ensemble à court et moyen terme :

- création d'une voie de desserte sur le chemin de l'Aouilléron à partir d'une placette en impasse en limite nord.
- création d'une liaison douce à partir de la placette vers le domaine des coteaux
- rôle d'espace tampon avec le domaine des coteaux pour la placette

● La seconde orientation concerne une zone AU

« aux Moulins » - 4,53 ha
* nombre de constructions envisagées : 60
- zone AUa : 10 logements à l'ha
- zone AUb1 : 15 logements à l'ha
- zone AUb2 : 15 logements à l'ha
* non raccordé à l'assainissement collectif

Les travaux seront réalisés en plusieurs phases selon l'avancement des réseaux.

Au titre du maillage urbain

- préservation du chemin de la Rose, liaison douce vers le centre ancien
- desserte de la zone par des accès regroupés sur la route de Mérenvielle, l'allée des Mûriers ou le chemin de l'Autan-



- prolongation des voies en impasse conçues comme des espaces publics multiusages par une liaison douce raccordée au réseau général des cheminements
- aménagement d'une liaison douce arborée en bordure de la route de Mérenvielle
- création future d'une voie ou d'une liaison douce à l'est de la zone AUa.

Pour les paysages et l'environnement

- préservation du couloir est-ouest de circulation de la faune : continuité des espaces verts et mise en place de haies
- conservation des boisements du chemin de la Rose
- valorisation du bassin d'orage en espace public paysager
- valorisation du point de vue est sur la plaine.

zone AU « aux Moulins ».

zone U2 - l'Aouilléron

3ème partie : la composition du dossier

Le dossier de PLU

L'évaluation environnementale

Les avis des personnes publiques associées

La composition du dossier

Le dossier comprend :

● **Le rapport de présentation du PLU en 13 chapitres**

Le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la synthèse et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, le scénario au fil de l'eau, la justification du projet, le règlement et les OAP, l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, la justification des choix d'aménagement retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement, les incidences du PLU sur l'environnement, les mesures d'évitement-réduction-compensation, l'analyse sur les secteurs faisant l'objet d'une OAP, le dispositif de suivi des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

● **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le préambule, les objectifs de développement : habitat, activités, environnement, les orientations générales du PADD : économiques, urbaines, paysagères et environnementales

● **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

zone U2 « l'Aouilléron »
zone AU « aux Moulins »

● **Le règlement**

Le lexique, les dispositions générales : généralités, dispositions générales applicables aux différentes zones

L'affectation des sols et la destination des constructions : destinations, sous destinations, usages, nature des activités applicables aux :

zones urbaines (zones U1 – zones U2- zones Ux)
zones à urbaniser (zones 2AU)
zones agricoles (zones A),
zones naturelles (zones N)

● **Le plan de zonage à l'échelle 1/5000ème**

zonage communal
zonage centre bourg
zonage plaine nord
zonage plaine sud

● **Le bilan de la concertation**

Organisation : dépôt du dossier d'études en mairies de PUJAUDRAN, tenue d'un registre de doléances, 3 réunions d'information intercommunales, une réunion publique communale.

Bilan : peu de consultation du dossier d'étude, peu de remarques générales sur le registre, mais des demandes individuelles sur le classement de parcelles, des réponses apportées lors des réunions intercommunales et communales.

La composition du dossier (suite)

Le dossier comprend également :

● **Les annexes sanitaires**

La notice sanitaire : l'assainissement, le réseau d'eau potable, la sécurité incendie, la gestion des déchets

● **Les plans d'assainissement**

Le zonage d'assainissement actuel, le zonage d'assainissement projeté

● **les servitudes d'utilité publique**

La liste des servitudes d'utilité publique

Le plan des servitudes d'utilité publique

Le PPRn : risque retrait- gonflement des sols argileux : arrêté préfectoral , règlement

Le PPRi : risque inondation : arrêté préfectoral, règlement, zonage

Le classement sonore : arrêté de classement des infrastructures routières

● **autres documents**

Décret portant classement comme forêt de protection de la forêt de Bouconne sur le territoire de la commune de PUJAUDRAN,

L'évaluation environnementale.

L'état initial du territoire et les enjeux environnementaux figurent dans le rapport de présentation. Ils sont synthétisés dans la première partie du présent rapport.

● Les incidences positives issues du PADD et traduites dans le zonage et le règlement

Sont cités comme concourant à la protection des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques constitutifs de la Trame Verte et Bleue :

- la réduction des zones dédiées à l'urbanisation et à l'activité,
- la création de nouvelles zones dédiées à l'urbanisation en continuité immédiate de zones urbanisées et dans les dents creuses,
- le classement de 20,3 ha de boisements en Espaces Boisés Classés,
- le classement de la forêt de Bouconne en zone Np,
- le classement des zones inondables issus du PPRi en zone N.

Sont relevés comme participant à la limitation de la consommation de l'espace et à la protection des paysages :

- la réduction des zones dédiées à l'urbanisation et à l'activité,
- la limitation de la densification des abords de la forêt de Bouconne par un nouveau zonage aux contraintes fortes (zone U2a),
- l'extension de ces contraintes à toutes les zones urbanisées hors centre bourg (conditions de l'assainissement défavorables),
- le changement de destination des bâtiments agricoles anciens d'intérêt patrimonial et architectural.

Au titre de l'énergie et du changement climatique, la qualité de l'air, le bruit et la luminosité, on retient :

- la démarche architecturale et urbaine Haute Qualité Environnementale, les déplacements alternatifs (liaisons douces), les communications numériques.

● Les impacts négatifs du zonage et de la réalisation du projet

Les impacts négatifs sur les espaces naturels et les paysages résident dans :

- le déclassement de certains espaces boisés classés aux abords de la forêt de Bouconne,
- le classement en zone U2a de 2 secteurs à l'est et à l'ouest du village,
- l'artificialisation des sols dans les zones d'habitat (20,7 ha),
- les projets de construction, à court terme lors des chantiers, et à long terme (habitations),
- la commercialisation de la zone d'activités du Roulage,
- le projet événementiel du STECAL au bois de Lartus,
- la destruction d'une zone humide (OAP « aux Moulins »).

La qualité de l'air, la ressource en eau, la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, l'énergie et le changement climatique peuvent être impactés par :

- l'augmentation du nombre de logements et d'habitants qui augmenteront la consommation des ressources et les rejets domestiques,
- * l'abandon du projet d'assainissement collectif dans la plaine.

Au plan des risques, des phénomènes aggravants sont relevés

- l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement des zones d'habitat susceptibles d'aggraver le risque d'inondation,
- les conséquences d'un incendie de la forêt de Bouconne,
- les 2 canalisations de transport de gaz.

L'évaluation environnementale (suite)

● Les mesures envisagées dans le PADD pour éviter, réduire et compenser les incidences du projet

Il est prévu de modifier certains objectifs du PADD afin d'intégrer les mesures suivantes :

- privilégier un éclairage urbain économe en énergie pour mieux valoriser la qualité du cadre de vie,
- mieux expliciter les actions envisagées par le PLU pour couvrir l'ensemble des risques et des nuisances,
- identifier les sites archéologiques et les cheminements doux par panneautage,
- mettre en place des ruptures d'urbanisation entre les noyaux urbanisés,
- conditionner toute urbanisation en tête de bassin par des moyens de réduction des surfaces imperméabilisées,
- mettre en place des bassins d'orage (emplacements réservés).

● Les mesures du zonage et du règlement retenues

Le projet de PLU propose des mesures plus contraignantes pour certaines zones :

- la création de zonage U2a aux abords des boisements pour limiter la densité des constructions,
- des prescriptions précises pour la perméabilité des revêtements des parkings,
- une contrainte sur les clôtures étendue à l'ensemble de la zone U2a,
- la modification du contenu du secteur Na1 (?) pour le STECAL,
- l'obligation d'une partie des bâtiments en bois et la végétalisation des toitures pour le secteur Na2 (?),
- l'abandon du classement en zone constructible de la parcelle à l'ouest du centre bourg.;

● Les recommandations lors de la mise en œuvre du PLU

Il sera recommandé d'identifier et de matérialiser les espèces ou les habitats protégés avant toute construction :

- un guide à destination des propriétaires constructeurs sera conçu pour intégrer les aspects environnementaux des constructions,
- les promoteurs seront obligés d'intégrer les règles d'écoconditionnalité,
- une limitation de vitesse et la mise en place des composteurs de déchets organiques (camping) seront intégrées dans l'OAP « aux Moulins ».

● Les indicateurs de suivi et la méthode de réalisation de l'évaluation environnementale

Ils sont au nombre de 14

- un seul indicateur a été choisi par enjeu sauf pour la Trame Verte et Bleue et la qualité de l'eau qui en comprennent 2,
- une actualisation aura lieu tous les ans sauf pour l'évaluation de la qualité des eaux qui suivra l'évolution du SDAGE (tous les 5 ans).

Les avis des personnes publiques associées

- **avis du 5 décembre 2018 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) recommandant :**
 - de réaliser un état initial naturaliste de la commune, particulièrement sur les secteurs constructibles de la commune afin de compléter l'état initial naturaliste, et de justifier le niveau d'enjeu naturaliste qui s'y attache,
 - de reprendre l'évaluation des incidences du projet et justifier les zones ouvertes à l'urbanisation au regard des enjeux environnementaux,
 - prévoir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation adéquates et notamment des mesures d'aménagement et de qualification des entrées de ville.

- **avis favorable du 9 novembre 2018 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF), assorti de réserves portant sur :**
 - la suppression de la zone ouverte en U2A à l'ouest du village soumise à des contraintes écologiques,
 - la limitation des pastilles d'habitat isolé aux possibilités d'annexes et extensions autour du bâtiment principal,
 - l'ajout de secteurs bâtis limitrophes des zones constructibles,
 - le rajout de certains sièges d'exploitations agricoles.

- **avis du 26 octobre 2018 du président de la Chambre d'Agriculture du Gers, assorti de remarques sur :**
 - le classement des sièges d'exploitation agricole,
 - le classement des biefs et des ruisseaux, des haies et des mares,
 - l'évacuation des eaux pluviales,
 - la cohérence entre le PADD et le règlement pour la définition des bâtiments agricoles,
 - la rédaction du règlement pour les zones A et N.

- **avis favorable du 1^{er} août 2018 du président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers**

- **avis favorable du 24 octobre 2018 du président du Conseil Départemental, assorti de recommandations portant sur :**
 - le report sur les documents graphiques des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR,
 - le règlement s'agissant du recul des constructions par rapport aux emprises et voies publiques départementales.

- **avis favorable du 20 septembre 2018 de la présidente du syndicat mixte du SCoT de Gascogne :**
 - les objectifs poursuivis dans le PLU s'inscrivent dans les objectifs et les orientations du SCoT des coteaux du Savès,
 - des compléments seraient utiles pour justifier les objectifs retenus pour les zones d'activités économiques.

Les avis des personnes publiques associées

- **avis favorable sous réserves du 17 octobre 2018 du Préfet du Gers complété par un rapport d'observations de 11 pages :**
 - la suppression de zones d'activités pourrait compromettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire,
 - l'extension de la zone U2a à l'ouest du bourg dans un milieu naturel d'intérêt écologique est contraire au PADD, (processus d'étirement le long des axes routiers) et doit être supprimée,
 - le conseil communautaire devra mettre le PLU en conformité avec les dispositions législatives qu'il entend retenir (réglementation antérieure ou postérieure au 1^{er} janvier 2016).

4ème partie : l'enquête publique

Les textes législatifs et réglementaires

Le rôle de l'enquête

L'information du public

Le déroulement de l'enquête

Les suites de l'enquête

Les textes législatifs et réglementaires

● Le code de l'urbanisme

- notamment ses articles L. 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-8 et suivants.

● Le code de l'environnement

- notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-8 27.

Les textes encadrant la procédure

● Les statuts de la Communauté des Communes de la Gascogne Toulousaine

approuvés le 15 septembre 2015 et modifiés par arrêté préfectoral du 8 décembre 2015 attestant de ses compétences en matière d'urbanisme.

● La délibération du Conseil Municipal de PUJAUDRAN en date du 9 Décembre 2013

prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 Novembre 2011, et organisant la concertation de la population.

● La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine n°12072018-14 du 12 Juillet 2018

tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU.

Les textes régissant l'enquête

● La décision du 6 septembre 2018 du Président du Tribunal Administratif de PAU,

désignant Madame Georgette DEJEANNE, fonctionnaire en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUJAUDRAN

● L'arrêté du 7 novembre 2018 du président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine,

prescrivant les modalités de l'enquête publique.

Le rôle de l'enquête

L'enquête publique a pour but :

- **de porter le projet de Plan Local d'Urbanisme à la connaissance du public**, de lui apporter toutes informations et précisions utiles sur la nature du projet et les objectifs poursuivis par la commune,
- **de recueillir les observations écrites ou orales des citoyens**, ainsi que leurs propositions inscrites sur le registre d'enquête ou adressées par courrier et par courriel au commissaire enquêteur,

- **de permettre au commissaire enquêteur :**

- d'établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et analysant les observations, propositions produites pendant l'enquête ainsi que les observations du responsable du projet, et faisant le bilan de l'opération au regard de l'intérêt général, des principes du code l'urbanisme, des orientations du SCoT, des risques d'atteinte à des espaces protégés, ainsi que de la préservation de l'espace agricole.

- de formuler des conclusions et un avis motivé sur le projet de PLU soumis à l'enquête et notamment sur la cohérence entre les objectifs poursuivis par la commune dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le projet de zonage, en précisant si cet avis est favorable, favorable sous réserve, ou défavorable au projet,

afin de permettre aux autorités compétentes d'approuver ou non le PLU révisé.

L'information du public

● Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête

Affichage de l'avis, au format requis, annonçant l'enquête publique du 8 novembre 2018 au 11 janvier 2019 (certificat d'affichage en annexe) :

- à la mairie de PUJAUDRAN
- dans les abris bus de la commune.

● Insertion de l'avis d'ouverture d'enquête dans la presse

- 1ère insertion :
 - * la Dépêche du Midi : 16 novembre 2018.
 - * le Petit Journal : édition du 16 novembre 2018.
- 2ème insertion :
 - * la Dépêche du Midi : 6 décembre 2018.
 - * le Petit Journal : édition du 6 décembre 2018(attestations de parution en annexe)

● Publication de l'avis d'ouverture d'enquête sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN

Mise en ligne de l'avis d'ouverture d'enquête sur le site Internet <http://www.pujaudran.fr/> le 18 novembre 2018 (copie d'écran en annexe).

● Information complémentaire

Remise d'un bulletin d'information dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune à l'initiative du maire de PUJAUDRAN

Le déroulement l'enquête

● Organisation de l'enquête

- entretien avec les représentants de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine à PUJAUDRAN les 24 septembre et 6 novembre 2018 pour la prise de connaissance du dossier et l'organisation de l'enquête publique, ainsi que le 18 décembre 2018 pour faire le point sur le déroulement de l'enquête.

● Formalités d'ouverture d'enquête

- vérification de l'affichage en mairie de PUJAUDRAN et sur le territoire communal par le commissaire enquêteur, le 5 décembre 2018.
- copie des avis d'insertion dans les journaux : la Dépêche et le Petit Journal.
- cotation du dossier et du registre d'enquête par le commissaire enquêteur le 5 décembre 2018.

● Dépôt du registre d'enquête et du dossier en mairie et permanences du commissaire enquêteur

- dépôt du dossier soumis à enquête et du registre d'enquête en mairie de PUJAUDRAN :
du mercredi 5 décembre 2018 - 9 heures au vendredi 11 janvier 2019 - 17 heures 30.

- tenue de 4 permanences par le commissaire enquêteur en mairie de PUJAUDRAN les :

- * **mercredi 5 décembre 2018 de 9 heures à 12 heures prolongée jusqu'à 12 heures 30**
- * **samedi 15 décembre 2018 de 9 heures à 12 heures prolongée jusqu'à 12 heures 30**
- * **lundi 7 janvier 2019 de 14 heures à 17 heures 30 prolongée jusqu'à 18 heures 20**
- * **vendredi 11 janvier 2019 de 14 heures à 17 heures 30 prolongée jusqu'à 18 heures 20.**

● Publication du dossier sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN

- mise en ligne du dossier complet, de l'avis d'ouverture d'enquête et de l'avis de l'Autorité Environnementale sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN : <http://www.pujaudran.fr/> le 18 novembre 2018.

- ouverture d'une adresse mail : enquetespubliques@ccgascognetoulousaine.com où le public peut déposer ses observations durant toute la durée de l'enquête du mercredi 5 décembre 2019 à 9 heures au vendredi 11 janvier 2019 à 17 heures 30.

- mise à disposition du public d'un poste informatique en mairie de PUJAUDRAN pendant toute la durée de l'enquête.

● Autres travaux du commissaire enquêteur

- visites sur les différentes zones du PLU le 5 octobre 2018.

Les suites de l'enquête

● Formalités de clôture de l'enquête

- annexion des copies des observations reçues par mail au registre d'enquête et clôture à l'issue de la dernière permanence du commissaire enquêteur
- fermeture de la boîte mail dédiée par les services de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine le 11 janvier 2019 à 17 h 30

● Réception du certificat d'affichage

- réception du certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête établi par le maire de PUJAUDRAN le 22 janvier 2019.

● Procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête

- communication, le 16 janvier 2019, en mairie de PUJAUDRAN, au président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine du procès-verbal des observations recueillies au cours de l'enquête.

● Mémoire en réponse du président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine

- réception par le commissaire enquêteur, le 31 janvier 2019, du mémoire en réponse du président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine.

● Visites de certains lieux ayant fait l'objet d'observations particulières

- les 19 janvier et 5 février 2019.

● Rencontres avec les services de l'État

- le 6 février 2019 pour un complément d'information sur certains points du dossier.

● Remise du rapport d'enquête, des conclusions et de l'avis motivé du commissaire enquêteur au président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine

- le 11 février 2019.

5ème partie : les observations du public

Les observations du public

● Nombre total d'observations : **69**

- nombre de personne reçues par le commissaire enquêteur : 65
- observations portées sur le registre d'enquête : 66
 - * permanence du 5 décembre 2018 : 13 observations
 - * permanence du 15 décembre 2018 : 18 observations
 - * permanence du 7 janvier 2019 : 17 observations
 - * permanence du 11 janvier 2019 : 17 observations
 - * hors permanence : 6 décembre 2018 : 1 observation
- observations par courrier postal : 0
- courriels sur l'adresse mail dédiée et annexés au registre d'enquête : 7
 - * 9 décembre 2018 : 1 confirmation d'observation
 - * 12 décembre 2018 : 1 confirmation d'observation
 - * 2 janvier 2019 : 1 prise de rendez-vous
 - * 6 janvier 2019 : **1 observation**
 - * 11 janvier 2019 : 1 confirmation d'observation - **2 observations**

Le nombre important de personnes reçues par le commissaire enquêteur a nécessité de prolonger les horaires des permanences. Un courriel arrivé hors délai le 13 janvier à 14 h 39 sur la boîte mail dédiée n'a pas été pris en compte dans l'enquête publique.

● Nature des observations

Il s'agit essentiellement de demandes particulières portant sur :

- le changement de classement de parcelles classées en zone A afin de les rendre constructibles
- les règles de non constructibilité issues du PPRi
- les Espaces Boisés Classés et les éléments paysagers à protéger.

● Analyse des observations

● Les observations ont donné lieu à **80 mentions** qui ont été classées par secteur

- **lisière Bouconne : 13**
- le Battut : 5
- le Pesqué : 3
- chemin des Bordes : 7
- avenue de Toulouse : 4
- Cardayre et Candellé : 6
- la Pradasse : 2
- la Liguère : 2
- **le village : – 17**
- **bois de Lartus : 10**
- **plaine sud : 11**

z o n e U 2 a L i s i è r e B o u c o n n e

M. Michel CAILLEAU : demande d'autorisation de construire par division de parcelle parcelle 018 - observation n°1

Le propriétaire souhaiterait implanter sur la partie de la parcelle libérée une nouvelle construction pour son fils. Il s'engage à respecter les boisements ainsi que les distances par rapport aux limites séparatives.

Réponse du président de la CCGT

La parcelle est constructible. Elle pourra recevoir une nouvelle construction dans le respect du règlement de la zone.



Le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande dans le respect du règlement de la zone U2a

- la parcelle est classée en zone U2a
- la parcelle est grevée d'une contrainte induite par une partie d'un Espace Boisé Classé.
- il est possible d'y implanter une construction dans le respect des dispositions du règlement relatives à l'implantation des habitations par rapport aux limites séparatives et autres limites (5 mètres de la limite des EBC) et du taux de l'emprise au sol. (20 % en général)

zone U2a Lisière Bouconne

M. Rémy LAVILLE : demande d'autorisation de construire parcelles AR 38 et AR 39 - observation n° 2

Le propriétaire souhaiterait implanter des nouvelles constructions pour ses enfants. Il indique que les parcelles ne sont ni agricoles ni boisées.

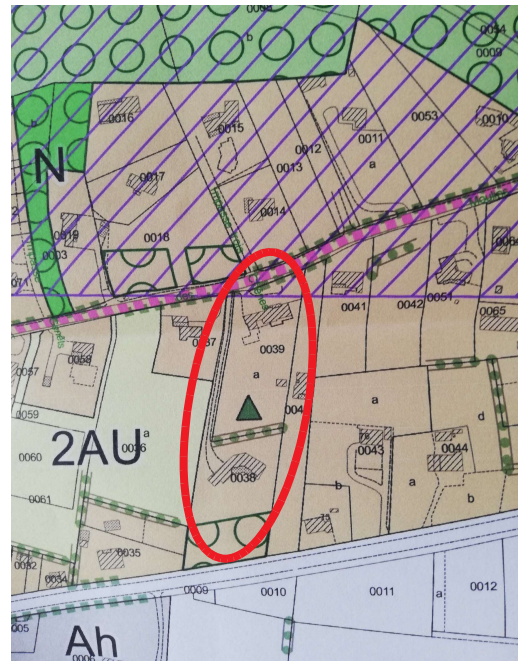
Réponse du président de la CCGT

Les parcelles sont constructibles. Elles pourront recevoir une nouvelle construction dans le respect du règlement de la zone. L'Espace Boisé Classé pourrait être retiré si l'absence de boisement est confirmée sur la parcelle AR 38

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande dans le respect du règlement de la zone U2a

- la parcelle AR 38 est grevée de contraintes induites par une partie d'un espace boisé classé, une haie à protéger.
- la parcelle AR 39 est grevée de contraintes induite par une haie à protéger et un arbre isolé à protéger
- il est possible d'y implanter une construction dans le respect des dispositions du règlement de la zone U2a relatives à l'implantation des habitations par rapport aux limites séparatives et autres limites (5 mètres de la limite des EBC) et du taux de l'emprise au sol. (20 % en général).
- il conviendrait de s'assurer de la réalité des boisements sur la parcelle AR 38

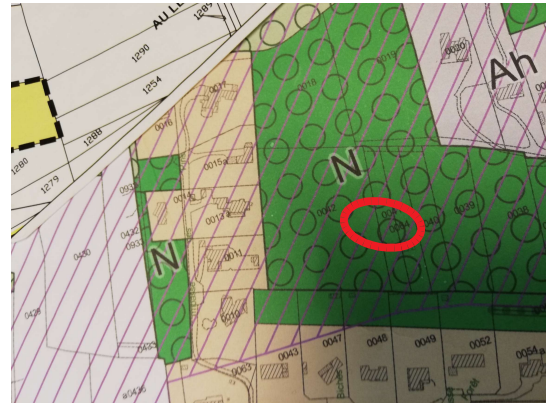


zone U2a Lisière Bouconne

M. Stéphane DURAND : demande de classement de parcelles en zone agricole à vocation d'habitat parcelles AM 40, AM64 et AM 41 - observation n° 48

Le propriétaire demande le classement des parcelles en zone agricole d'habitation (zone Ah). Il existe une construction sur les parcelles qu'il décrit comme une maison d'habitation.. La demande de changement de destination qu'il a présentée lui a été refusée au motif du zonage en Espace Boisé Classé..

Les parcelles AM 20, 21, 22 et AM 23 ayant les mêmes caractéristiques, sont classées en zone Ah. Par ailleurs, il relève que la parcelle AN 53, classée en zone N et EBC dans le PLU de 2011 est classée en U2a dans le projet de PLU (observation 46 ci-dessous).



zone U2a Lisière Bouconne

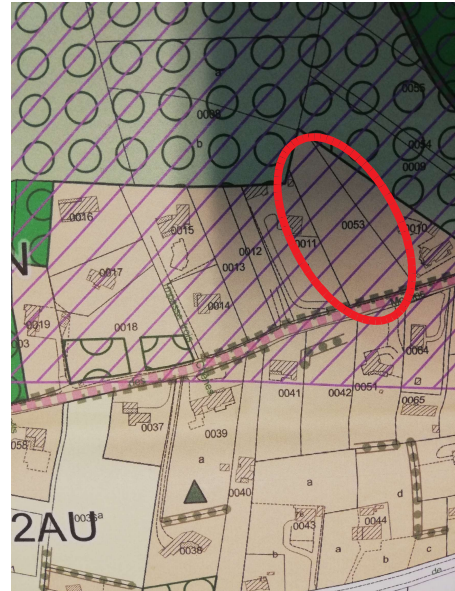
M. Christian FAURE : prise de connaissance du classement parcelle 0053 - observation n° 46

Le propriétaire a constaté que la parcelle a été classée en zone U2a.

Réponse du président de la CCGT Pas de commentaire

le commissaire enquêteur avis réservé au classement en zone U2a

- la parcelle est classée en zone N du PLU de 2011 et en Espace Boisé Classé
- elle est classée en zone U2a dans le projet de PLU
- l'absence de boisement sur cette parcelle n'est pas confirmée
- les orientations rurales du PADD prévoient le développement limité de certains secteurs diffus d'habitat résidentiel en continuité avec l'existant, ainsi que la protection des zones naturelles en lisière de la forêt de Bouconne, enjeu majeur pour le territoire
- le classement semble en contradiction avec cet objectif.



z o n e U 2 a L i s i è r e B o u c o n n e

M. André VILLA : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0028 - observation n° 47

Le propriétaire a constaté que seule la partie sud de la parcelle a été classée en zone U2a dans le projet de PLU. Il demande le classement de la totalité de la parcelle en zone constructible.

Réponse du président de la CCGT

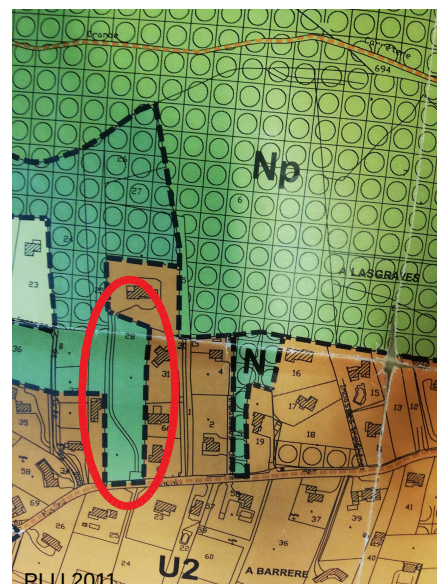
Une construction est possible sur la partie sud de la parcelle. Le maintien de la partie nord en zone N s'explique par la volonté des collectivités à protéger la zone N instaurée en lisière de la forêt de Bouconne, elle même forêt de protection.



le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien de la partie nord de la parcelle 0028 en zone N

- la parcelle est classée en totalité en zone N du PLU de 2011
- la partie sud est classée en zone U2a dans le projet de PLU
- un linéaire boisé à protéger traverse la parcelle
- une construction est possible dans la partie sud de la parcelle dans le respect des dispositions du règlement de la zone U2a
- la partie nord reste classée en zone N, assurant ainsi continuité de l'espace naturel avec les bois vers l'ouest et le nord.



- les orientations rurales du PADD prévoient le développement limité de certains secteurs diffus d'habitat résidentiel en continuité avec l'existant, ainsi que la protection des zones naturelles en lisière de la forêt de Bouconne, enjeu majeur pour le territoire
- le classement de la partie sud en U2a semble en contradiction avec cet objectif.

z o n e U 2 a L i s i è r e B o u c o n n e

M. DELESCURE pour Mme Simone CAZAC : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0023 - observation n° 9

Selon la propriétaire, la topographie du terrain ne pose pas problème, les réseaux sont en place. L'accès peut être rendu possible par la mise en place d'une bande le long de la parcelle 44 permettant ainsi de désenclaver les 2 parcelles.

Réponse du président de la CCGT
La parcelle pourra être incluse dans la zone U2a

Le commissaire enquêteur
avis défavorable à la demande - maintien de la parcelle en zone A

- la parcelle est classée en zone U2 dans le PLU de 2011,
- elle est déclassée dans le projet de PLU être reversée en zone A.
- elle est contiguë à la zone U2a, zone résidentielle adossée à la forêt de Bouconne et enclavée entre la parcelle 0044 (zone U2a) et un Espace Boisé Classé.
- la lisière de la forêt de Bouconne est citée dans le PLU comme un enjeu majeur du territoire à préserver de toutes nouvelles constructions,
- les orientations rurales du PADD prévoient de limiter le plus possible le développement de l'urbanisation à proximité des espaces boisés
- un classement en zone constructible serait contraire à l'objectif et conduirait à une augmentation du taux de prélèvement des terres agricoles qui ne peut être admise.

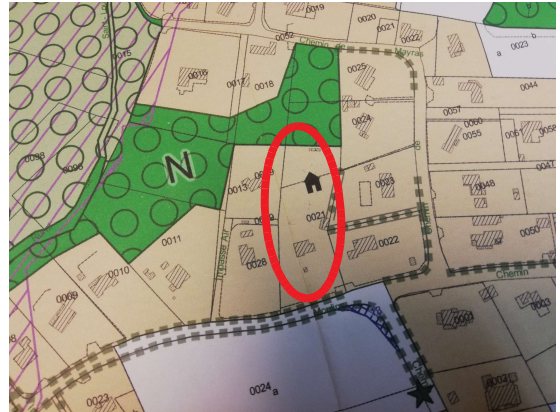


zone U2a lisière Bouconne

**M. Gérard LECOMTE : demande de rectification des plans de zonage
parcelle 0021 - observation n° 32**

**Mme DELHOMME : prise d'information
parcelle 0021 - observation n° 40**

Le plan serait faux, le découpage de la parcelle serait déjà fait. La partie nord est grevée de contraintes liées à l'Espace Boisé Classé. Toute construction aggraverait le risque d'inondation que M. LECOMTE dit subir déjà sur la parcelle 0022. Mme DELHOMME précise que la procédure de division de la parcelle est en cours, afin de recevoir une habitation sur sa partie nord. Le permis de construire serait en cours d'instruction. Elle constate que la parcelle n'est pas classée en Espace Boisé Classé sur le plan de zonage. Elle a pris note du recul de 5 mètres par rapport aux limites de l'EBC pour l'implantation des constructions (page 30 du règlement).



Réponse du Maire :

Le Maire précise que le zonage est établi sur la base des derniers fichiers transmis par les services du cadastre. Le règlement impose une gestion alternative des eaux pluviales pour tout projet de construction. La nouvelle construction ne devrait pas causer préjudice aux riverains

le commissaire enquêteur

prend acte de l'évolution de la construction sur cette parcelle

- la parcelle est en zone U2a, elle peut recevoir une habitation par division .
- la parcelle est en zone assainissement autonome
- le règlement prévoit des dispositions générales en matière d'assainissement (assainissement C2-c) qui s'imposent dans le cadre du permis de construire
- il n'y a pas de dispositions particulières dans le règlement pour les zones U2a
- ces dispositions, destinées à limiter l'impact des eaux de ruissellement sur les milieux naturels ont aussi pour effet de protéger les riverains qui pourraient recevoir les eaux des fonds supérieurs.
- les règles d'implantation des constructions prévoient un recul de 5 mètres par rapport aux limites de l'Espace Boisé Classé.

z o n e U 2 a L i s i è r e B o u c o n n e

**Mme Nicole TOURNIER : demande de classement de parcelle en zone constructible
parcelle A024 - observation n° 18**

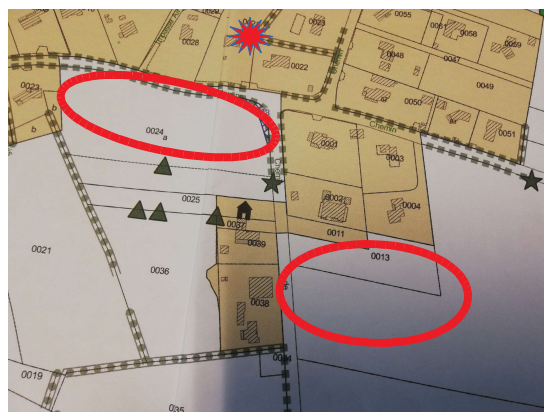
**SCEA « le Pesqué » : demande le classement de parcelles en zone constructible
parcelles AS 13 et parcelle AS 14 - observation n° 16- 1**

Mme TOURNIER demande le classement de la parcelle A024 en zone constructible pour y implanter des habitations.

La SCEA demande le classement des parcelles AS13 et AS 14 en zone constructible pour la construction d'habitations pour le gérant et sa famille.

Réponse du président de la CCGT

Le projet recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole.



Le commissaire enquêteur

avis défavorable aux 2 demandes - maintien des parcelles en zone A

- les parcelles sont classées en zone A
- elles sont contiguës à un zone U2a, dans une avancée de la zone urbaine adossée à la forêt de Bouconne
- les orientations urbaines du PADD prévoient le développement limité de certains secteurs diffus d'habitat résidentiel en continuité avec l'existant, ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles
- le classement des parcelles en zone U2a s'opposerait au principe de limitation du prélèvement sur les terres agricoles et serait contraire aux orientations du PADD

zone U2a Lisière Bouconne

M. Cyrille CADORI : confirmation de classement de parcelles en zone constructible parcelles 03 et 04 - observation n° 62

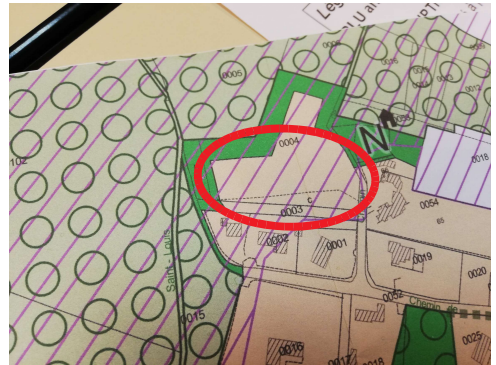
Le propriétaire a constaté que les parcelles aujourd'hui divisées sont classées en zone U2a dans le projet de PLU. Il a pris connaissance du taux d'emprise au sol (20 % en général)

Réponse du président de la CCGT

Pas de commentaire

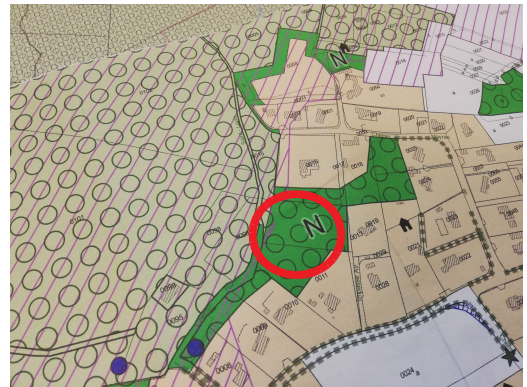
le commissaire enquêteur

n'a pas d'avis à formuler



M. Alain TOUGNE : demande de classement d'une parcelle en zone constructible parcelle 148 - observation n° 60 et 65

Le propriétaire, handicapé, demande que la parcelle classée en zone N dans le projet de PLU soit classée en zone constructible. Le terrain est enclavé sur 3 côtés par des habitations. Le seul côté non habité donne sur le chemin de servitude Saint Louis. Le terrain possède aussi un chemin d'accès par le chemin de Meyras.



Réponse du président de la CCGT

La parcelle est en zone N et en EBC. Les abords de la forêt de Bouconne doivent être protégés. Le boisement est dense sur la parcelle. Le classement doit être maintenu.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien de la parcelle en zone N et en EBC

- la parcelle, non numérotée sur les plans (014 ?) est classée en zone N et en Espace Boisé Classé

- elle se situe dans un petit massif adossé à la forêt de Bouconne

- selon le président de la CCGT, le boisement est dense sur cette parcelle

- les orientations rurales du PADD prévoient de protéger les zones naturelles en lisière de la forêt de Bouconne, enjeu majeur pour le territoire

- un classement en zone constructible serait contraire à l'objectif et conduirait à une augmentation du taux de prélèvement des terres agricoles et naturelles qui ne peut être admise.

z o n e s 2 A U e t U 2 a l e B a t t u t

M. et Mme SALOME : demande d'information sur les zones 2AU parcelles 0059 et 0023 - observations n° 22 et 56

Les propriétaires ont constaté que leurs parcelles étaient situées en zone 2AU - urbanisation future.

Réponse du président de la CCGT.
Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur **avis réservé sur les extensions en zones 2 AU sur ce secteur**

- le classement des parcelles en zone 2AU résulte d'une demande exprimée lors de l'élaboration du PLU de 2011.

- les zones 2AU sont des zones non réglementées et donc non constructibles dans l'immédiat

- elles sont créées en vue d'anticiper le développement de l'urbanisation à long terme

- les observations du commissaire enquêteur sur l'ensemble du secteur « Le Battut » et ses extensions figurent dans le chapitre suivant (bilan de l'opération).



Mme Georgette BORDIGNON : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelle 0013 - observation n° 33

La propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible en vue de la construction d'habitations.

Réponse du président de la CCGT

La parcelle fait partie de l'enveloppe bâtie, elle sera intégrée à la zone U2a, de même que la pastille Ah qui lui est contiguë.

le commissaire enquêteur

avis réservé - maintien de la parcelle 013 en zone A

- la parcelle 013 est classée en zone A

- elle est enclavée entre la zone U2a et une pastille Ah (parcelle 14), elle même contiguë à la zone U2a.

- la CDPNAF a demandé l'intégration de la parcelle 014 dans la zone U2a s'agissant d'un secteur bâti contiguë qui doit être considéré comme faisant partie de l'enveloppe urbaine,

- si on admet que des extensions d'urbanisation sont opportunes dans ce secteur et dans un souci de cohérence avec les autres extensions, seul un classement en zone 2AU pourrait être envisagé.



z o n e s 2 A U e t U 2 a l e B a t t u t

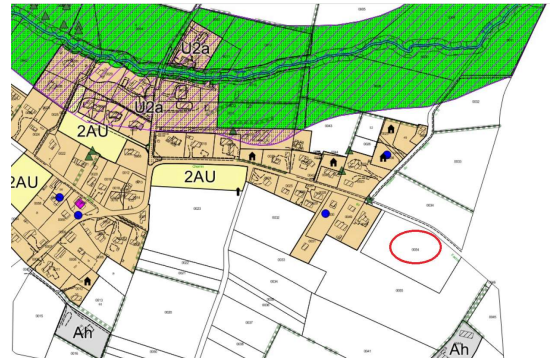
Mme Agathe BURGAN : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle AW 54 - observation n° 23

La propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible en vue de la création d'une habitation familiale.

Réponse du président de la CCGT
Pas de commentaire

le commissaire enquêteur
avis défavorable - maintien des parcelles en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est contiguë à une zone U2a à son extrémité est, zone d'habitat diffus de faible étendue, très excentrée à l'est du village dans la plaine,
- un des objectifs du PADD est de maintenir les limites déjà bâties dans les secteurs existants de la plaine, de limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et bocagers à enjeux, tels que le vallon du ruisseau de Saint Blaise, sensible aux risques d'inondations,
- le classement en U2a favoriserait l'étalement urbain, augmenterait l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement des eaux de pluie, aggravant ainsi les risques de débordement du ruisseau et s'opposerait au principe de réduction du prélèvement des terres agricoles,



Zones 2AU et U2a le Battut

Indivision DUMAS : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles AV52, AV57, AV26 - observation n° 35

Les propriétaires en indivision demandent le classement des parcelles en zone constructible. Ces parcelles ont un accès chemin du Factou.

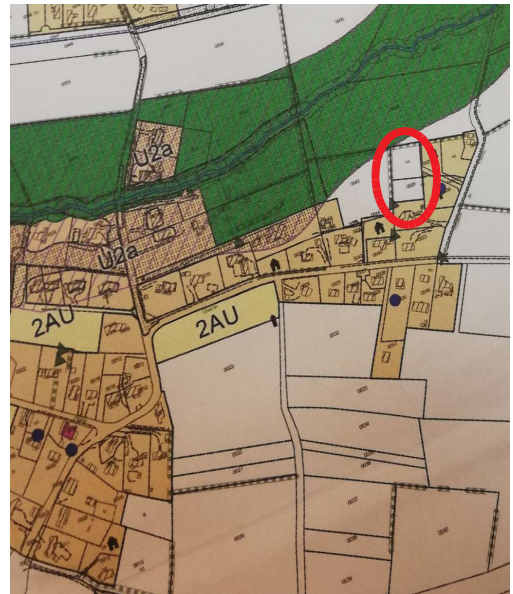
Le président de la CCGT

Un classement des parcelles AV 26 et AV 52 en zone U2a est envisagé.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

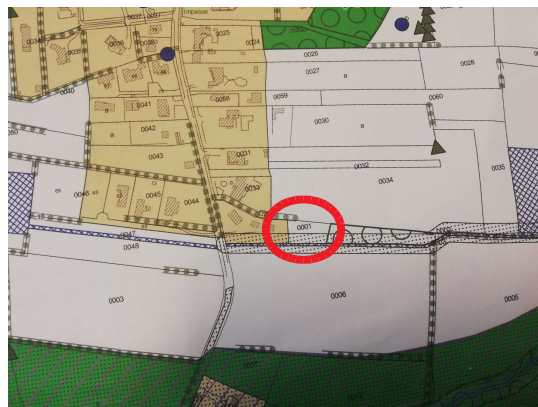
- la parcelle AV 57, petite parcelle en longueur, fait partie intégrante de la zone U2a
- les parcelles AV 26 et AV 52 sont classées en zone A
- elles sont enclavées entre la zone U2a et la limite de la zone rouge du PPRi du ruisseau de Saint Blaise.
- un des objectifs du PADD est de maintenir les limites déjà bâties dans les secteurs existants de la plaine, de limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et bocagers à enjeux, tels que le vallon du ruisseau de Saint Blaise, sensible aux risques d'inondations,
- le classement en U2a favoriserait l'étalement urbain, augmenterait l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement des eaux de pluie, aggravant ainsi les risques de débordement du ruisseau et s'opposerait au principe de réduction du prélèvement des terres agricoles,



zone A le Pesqué

M. et Mme RUFFIN : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle AV01 - observation n° 30

La parcelle est classée en zone A dans le projet de PLU. Une partie se trouve grevée par une zone inondable issue du PPRi. Les demandeurs contestent les limites de la zone inondable, les phénomènes de ruissellement seraient imputables à la topographie des terrains à l'ouest du secteur. Ils précisent que leur habitation actuelle sur la parcelle contiguë, en contre bas de la chaussée est très sensible aux débordements et qu'ainsi, elle est vouée à la démolition.



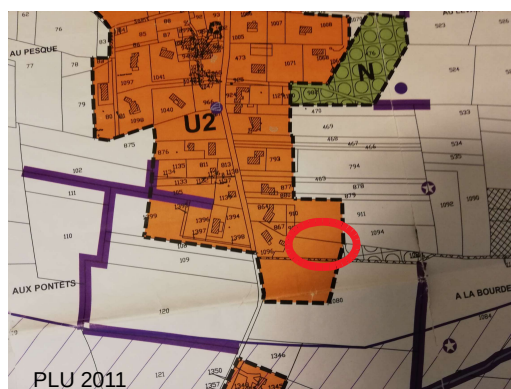
Réponse du Maire :

La parcelle est très étroite, elle est en partie boisée et située pour partie en zone inondable.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande, maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est grevée par les limites de la zone inondable du PPRi,
le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU
- un Espace Boisé classé Classé est également répertorié sur une partie de la parcelle



- le classement en zone U2a serait contraire à l'objectif du PADD « prendre en compte les risques et les nuisances » rendrait difficile la construction d'une habitation compte tenu des distances de construction par rapport aux limites des zones inondables et de l'EBC et augmenterait l'imperméabilisation des sols aggravant ainsi les débordements.

zone A est du Pesqué

M. Jean Marc GUTIERREZ : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 51 - observation n° 41

Le propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible, pour permettre à ses enfants de construire une habitation.

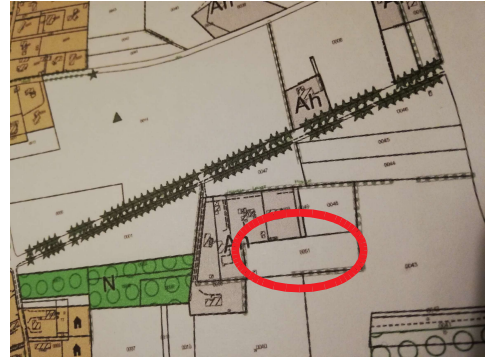
Le président de la CCGT
Pas de commentaire

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A, où seules sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole

- elle est contiguë à une zone Aag, siège d'une exploitation agricole,
- les constructions et installations liées, utiles ou destinées à l'activité agricole sont possibles au siège de l'exploitation
- l'extension de la zone Aag sur une parcelle non bâtie n'est pas possible.



Famille RICARD : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles BH7 et BH61 - observation n° 67

Les propriétaires demandent le classement des parcelles en zone constructible, pour permettre à leurs enfants de construire une habitation. Les réseaux sont en place, la parcelle 7 est accessible par un chemin de servitude, la parcelle 61 est accessible depuis la RD 124 via la parcelle 9 en leur possession.

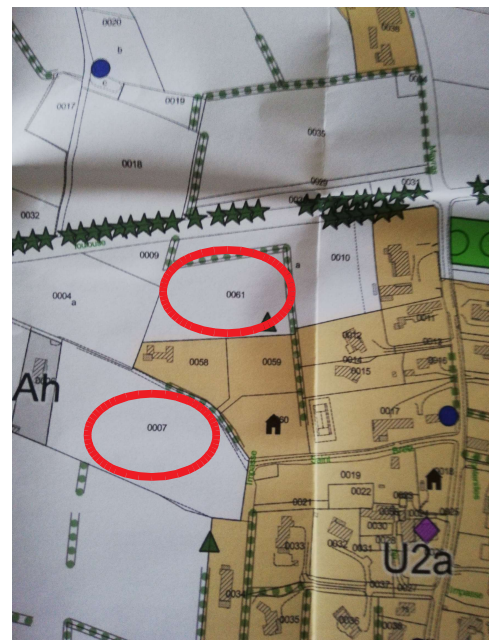
Le président de la CCGT

Le projet communal est de poursuivre son développement selon un principe de gestion économe de l'espace qui se traduit par une réduction de la consommation des terres agricoles

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande, maintien en zone A

- les parcelles sont classées en zone A,
- elles sont contiguës à une zone U2a, zone d'habitat diffus de faible étendue, très excentrée à l'est du village dans la plaine,
- la zone n'a pas vocation à être étendue
- un classement en U2a serait contraire à l'objectif du PADD « organiser en le limitant, le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales ».
- et contraire à la stratégie communale de réduction du prélèvement des terres agricoles



zone A Chemin des Bordes

Mme Françoise IVENT : demande de maintien de parcelles en zone constructible parcelles BK 81 et BK 82 - observations n° 21- 1 et 52 - 1

Melle Anne ESPARBES : demande de maintien de parcelle en zone constructible parcelle BK 81 - observations n° 37 et 50 - 1

Mme IVENT, propriétaire de la parcelle BK 82, demande le maintien des parcelles en zone U2 comme dans le PLU de 2011. Les terrains auraient été qualifiés de terrains à bâtir lors d'une succession- partage avec sa sœur. Agricultrice se trouvant dans une situation financière et personnelle difficile, elle souhaite réaliser une opération immobilière pour alléger les frais de succession et préserver son outil de travail.

La demande est également faite par Mme Anne ESPARBES, propriétaire de la parcelle BK81, qui recherche un financement pour restaurer un habitat traditionnel.

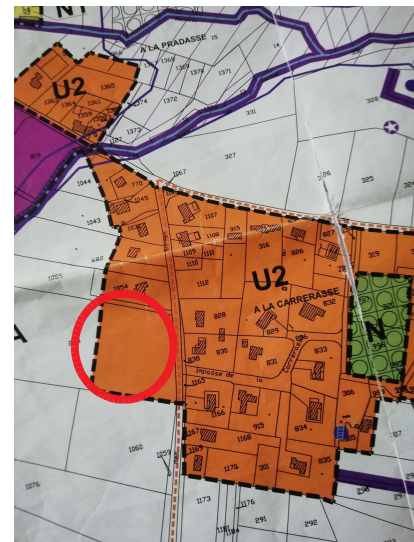
Réponse du président de la CCGT

Le projet recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

le commissaire enquêteur

avis défavorable aux demandes - maintien en zone A

- les parcelles sont classées en zone A
- elles sont classées en zone U2 du PLU de 2011
- elles sont contiguës à une petite zone U2a de faible densité, éloignée du centre bourg, proche de la zone d'activités du Roulage
- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole
 - le classement en zone U2a serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



PLU2011

Z o n e A C h e m i n d e s B o r d e s

Mme Annie LOUBENS : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles BD 23, BD 38, BD 40 - observations n° 15 et 42

La propriétaire demande le classement des parcelles en zone constructible en vue de la création d'un lotissement. Elle renouvelle une demande déjà exprimée à 3 reprises. Elle observe que des zones de viabilisation sont apparues loin du village (zone Bouconne, lotissement Marcet, Ségouris)

Réponse du président de la CCGT

Le projet recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA). La parcelle DB23 pourra être désenclavée par la modification de la limite sud de la zone U2a.

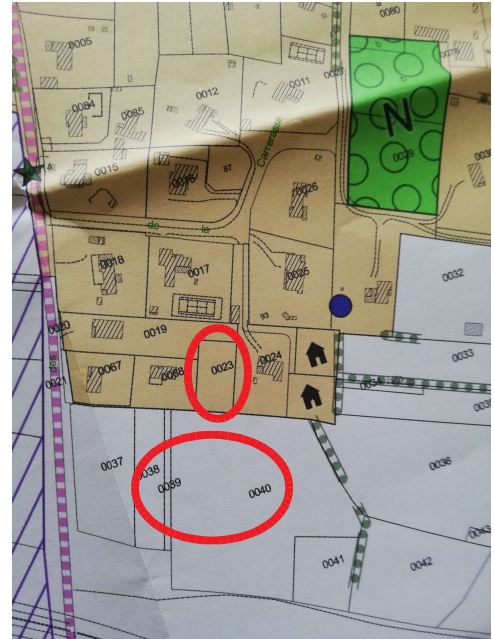
le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande pour les parcelles DB 38 et DB 40 - maintien en zone A

- les parcelles se situent en zone A, contiguës à la limite sud de la zone U2a, éloignée du centre bourg et assez proche de la voie express RN124
- le classement en zone U2a favoriserait l'étalement urbain, serait contraire au principe de limitation de la consommation des espaces agricoles et aux objectifs du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »
- il pourrait exposer la population aux nuisances et au bruit de la voie rapide .

avis favorable à l'élargissement des limites sud de la zone U2a pour permettre le désenclavement de la parcelle BD 23

- la parcelle est classée en zone U2a
- elle est enclavée entre 2 parcelles bâties
- elle ne dispose pas d'accès vers le chemin des Bordes
- cette contrainte pourrait être levée par la création d'un chemin le long des parcelles BD 37, BD 38 et BD 40 , dans le cadre d'un accord amiable entre riverains
- l'élargissement des limites sud de la zone U2a d'une largeur nécessaire à la création du chemin (6 m ?) n'aurait pas d'incidence significative sur le taux de prélèvement des terres agricoles.



z o n e A C h e m i n d e s B o r d e s

Mme Solange VISENTIN : confirmation de classement de parcelles en zone constructible parcelles 0080 et autres - observation n° 57

La propriétaire a constaté avec satisfaction le classement des parcelles lui appartenant.

Réponse du président de la CCGT
Pas de commentaire

Le commissaire enquêteur
n'a pas d'avis à formuler



z o n e s A e t A h a v e n u e d e T o u l o u s e

Ms et Mmes LARGE, BRIDOUX, CANDIARD et BONNAL : demande commune de classement de parcelles en zone constructible parcelles 0040, 0041 et 0044 - observation n° 3

M. Thomas CANDIARD : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0041 - observation n° 64

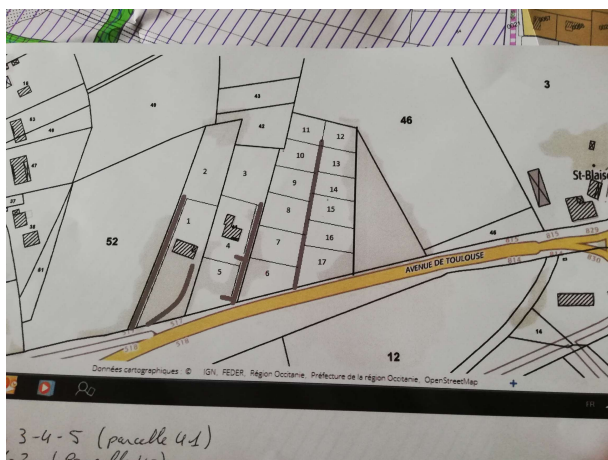
Mme Eléonora LARGE : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0040 - observation n° 19

Mme Nicole TOURNIER : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0052 - observation n° 17

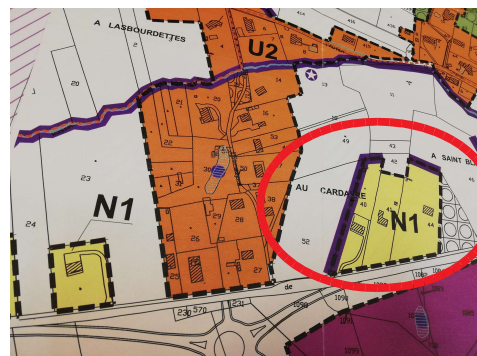
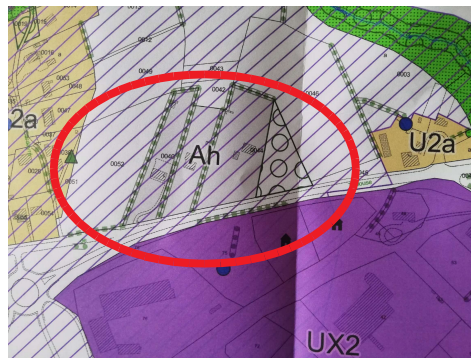
Les parcelles 0040, 0041, 0044 appartiennent à 3 propriétaires individuellement. Ils ont le projet commun de construire ou de vendre la totalité des 3 parcelles incluses dans la zone Ah (2 ha environ) afin d'y créer jusqu'à 17 habitations dans une optique de dynamisation de la construction dans la commune. Ces parcelles se situent en face de la ZA du Roulage. M. CANDIARD a confirmé cette demande pour la parcelle 0041. La parcelle 0044 est grevée d'une contrainte induite par un Espace Boisé Classé. Le déclassement de cet espace est également demandé.

La propriétaire de la parcelle 0040 confirme la demande de classement de cette parcelle en zone constructible. Elle constate que les parcelles 023 et 024 situées en zone N1 et Ah du PLU de 2011 sont en phase de construction (lotissement de M. Marcet), ce qui conforte, selon elle, la tendance à l'urbanisation de cette zone.

La propriétaire de la parcelle 052 demande le classement de cette parcelle en zone U2a en cohérence avec la demande précédente portant sur les parcelles 0040, 0041 et 0044. Elle s'inscrit dans la densification constatée sur l'axe Lèguevin-Pujaudran autour de la zone du Roulage. L'entrée de la parcelle en cause sur trouve dans un cul de sac.



projet de lotissement



PLU 2011

z o n e s A e t A h a v e n u e d e T o u l o u s e

Réponse du président de la CCGT:

Le zonage proposé pour ce secteur est identique à celui du PLU de 2011 sans que le parti d'aménagement ne soit modifié.

Le lotissement « Marcet » auquel il est fait référence, classé en zone U2 dans le PLU de 2011, est classé en zone U2a, conformément à la réglementation qui a modifié les appellations des zones. Cette opération permettra « d'achever », l'urbanisation d'un secteur d'habitat qui rassemble une dizaine d'habitations.

La commune et la CCGT n'envisagent pas un développement urbain de ce secteur en vis à vis de la zone d'activités du Roulage notamment pour des raisons de cohabitation de fonctions.

le commissaire enquêteur

avis défavorable aux demandes - maintien des parcelles 0040, 0041 et 0044 en zone Ah

- les parcelles 0040, 0041 et 0044 constituent une pastille d'habitat isolé en zone agricole (zone Ah) qui n'a pas vocation à être urbanisée
- la zone A est encadrée de part et d'autre par 2 zones U2a
- la pastille Ah se situe le long de l'avenue de Toulouse qui permet l'entrée au centre bourg depuis l'échangeur de la voie express et en face de la zone d'activités du Roulage,
- le développement de l'urbanisation dans ce secteur concourrait à l'étalement urbain et à l'étirement des constructions le long des axes de communication et pourrait être source de conflit d'usage avec la ZA du Roulage (nuisances sonores). Il serait contraire à l'objectif du PADD « organiser en le limitant le développement des quartiers résidentiels diffus et stopper le mitage des zones rurales » et « prendre en compte les risques et les nuisances ».
- le projet de lotissement ne semble pas correspondre à la volonté « de valoriser l'habitat et les constructions de qualité en milieu rural » inscrite dans le PLU.
- le périmètre assez étendu de la pastille pose question, les services de l'État recommandent de les limiter aux possibilités d'extension des constructions existantes.

maintien de la parcelle 0052 en zone A

- la parcelle 0052 est en zone A
- elle est contiguë à une zone U2a et la pastille Ah
- elle est située le long de l'avenue de Toulouse qui permet l'entrée au centre bourg depuis l'échangeur de la voie express et en face de la zone d'activités du Roulage,
- le classement de cette parcelle en zone U2a serait contraire, elle aussi, aux objectifs du PADD énoncés ci-dessus

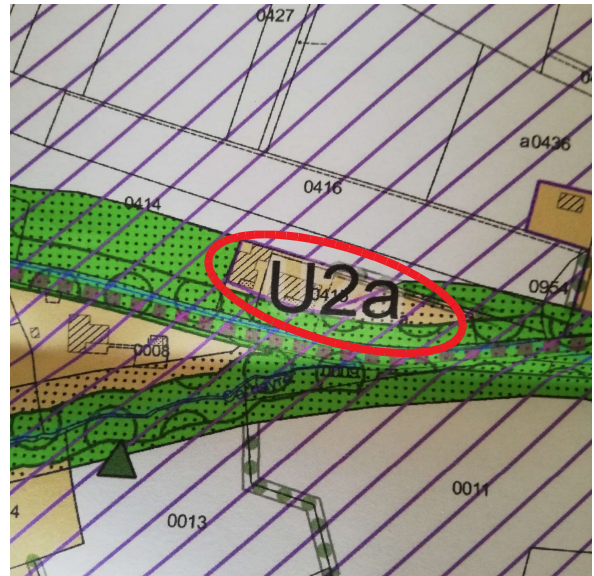
maintien de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle 0044

- la parcelle est classée en zone A
- elle est concernée par le sur zonage de la Trame Verte et Bleue
- l'Espace Boisé Classé participe à la préservation de la biodiversité
- il n'y a pas d'éléments objectifs à son déclassement

Zones U2a Cardayre et Candellé

M et Mme TORRE : demande de dérogation aux règles de construction en zone inondable parcelle A 415 - observation n° 7

La parcelle est impactée par les limites de la zone rouge du PPRI. Les propriétaires contestent la classification de la parcelle dans la zone rouge du PPRI du bassin de la Save, qui empêche toute construction. Ils disent ne pas avoir été informés lors de l'enquête publique sur le PPRI et n'avoir pas pu faire valoir leurs droits à cette occasion. Les délais de recours étant passés, ils ont été invités par les services de l'État compétents à diligenter une étude hydraulique qui se révèle trop onéreuse pour eux (7000 €). Ils affirment que le secteur où ils habitent a été intégré à tort au bassin versant de la Save, les 2 ruisseaux en cause «le Candellé» et le «Cardayre» n'étant pas des affluents de la Save.



Pour ses raisons, ils demandent une dérogation aux règles de non construction. Par ailleurs, ils relèvent une erreur de carte qui ne prend pas en compte les travaux de connexion et de busage des 2 ruisseaux. Enfin, ils demandent le doublement de ce busage pour éviter les débordements. Ils joignent à leur demande un dossier de 7 pages.

Réponse du président de la CCGT

La demande ne concerne pas le PLU qui ne peut déroger aux règles de non construction du PPRI.

le commissaire enquêteur

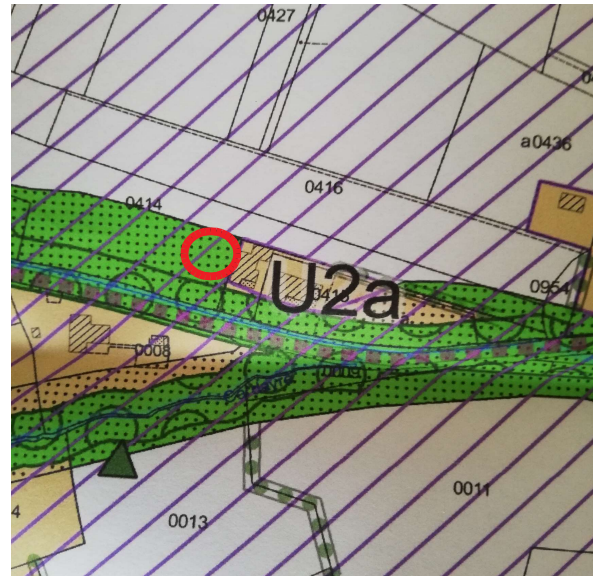
avis défavorable à la demande

- la parcelle est incluse en partie dans la zone rouge du PPRI
- elle est enclavée dans un espace naturel à préserver
- le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU
- il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur les circonstances de l'élaboration du PPRI
- le classement de la parcelle est conforme aux objectifs du PADD « protection contre les inondations, préservation des espaces naturels, et respect de la trame verte et bleue ».

Zones U2a Cardayre et Candellé

M et Mme TORRE : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle A 414 partie - observation n° 55

La parcelle A 414 est classée en zone N dans le projet de PLU. Elle a fait l'objet d'une division parcellaire. Bien qu'elle soit inconstructible car située en zone rouge du PPRi, le propriétaire demande le classement en zone constructible de la partie de la parcelle A 414 issue de la division parcellaire (A1108) contiguë à la parcelle A 415. Ce classement permettrait d'élargir la surface bâtie et ainsi d'autoriser une extension de l'habitation existante dans le respect des règles d'occupation au sol pour la zone U2a (20%) .



Réponse du président de la CCGT:
Avis favorable.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone N

- la parcelle est incluse en partie dans la zone rouge du PPRi
- elle est classée en zone N,
- le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU
- l'évolution de la construction implantée en zone U2a ne pourra se faire que dans le respect des règles de construction du PPRi et des dispositions du règlement du PLU s'agissant du taux d'emprise au sol des constructions
- l'intégration dans une zone U2a d'une parcelle incluse dans une zone rouge du PPR n'est pas admise.

Zones U2a Cardayre et Candellé

M. René REILLAN : demande d'autorisation de construire par division de parcelle parcelle 20 - observation n° 4

Le propriétaire souhaiterait implanter une nouvelle construction pour ses enfants sur la partie de parcelle détachée.

Réponse du président de la CCGT

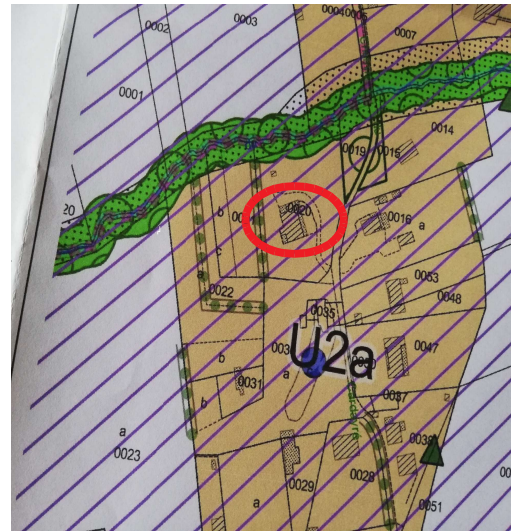
La construction est possible en zone U2a dans le respect des règles issues du PPRi et du PLU.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande

- la parcelle est située en zone U2a
- elle est bordée au nord par un cours d'eau inclus dans la zone rouge du PPRi, caractérisé comme espace naturel et comme Espace Boisé Classé.

- une construction n'est possible que dans le respect du règlement de la zone U2a s'agissant des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et autres limites (5 mètres des Espaces Boisés Classés pour une nouvelle construction).



M. et Mme DARDENNE et Mme Paulette BREIL : contestation du zonage parcelles 0023 et 0003 - observation n° 38

Ces personnes constatent que la parcelle 0023 est en cours de construction et que la parcelle 0003 est constructible, alors qu'elles sont classées en zone A du projet de PLU. Elles signalent que ces parcelles sont inondables. Dans la mesure où ce fond de vallon sera un jour construit, ils demandent l'aménagement de bassins de rétention pour éviter l'inondation au confluent des ruisseaux du « Cardayre » et du « Candellé ».

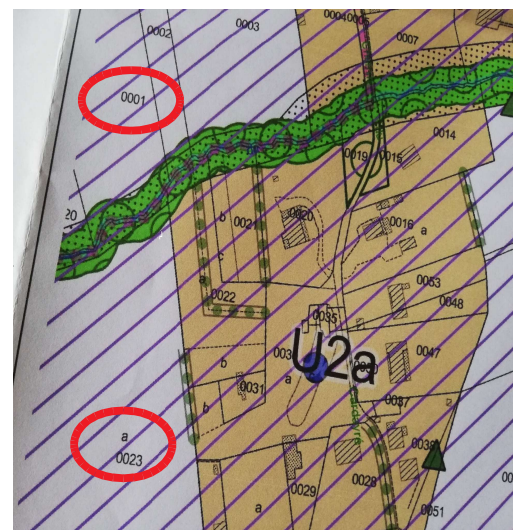
Réponse du président de la CCGT

La commune et le communauté de communes ne prévoient pas le développement de l'urbanisation dans ce secteur.

le commissaire enquêteur

Avis défavorable - maintien des parcelles en zone A

- les parcelles sont incluses en zone A, zone agricole où seules sont autorisées les bâtiments et les installations nécessaires à l'activité agricole
- elles sont contiguës à une zone U2a
- elles sont impactées par le sur zonage de la Trame Verte et Bleue
- elles n'ont pas vocation à être urbanisées, il n'y a donc pas d'aggravation du risque d'inondation



Zones U2a Cardaye et Candellé

Mme Paulette BREIL : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles 0023 et 0003 - observation n° 39

La propriétaire demande le classement des parcelles en zone constructible.

Réponse du président de la CCGT

La commune et la communauté de communes ne prévoient pas le développement de l'urbanisation dans ce secteur .

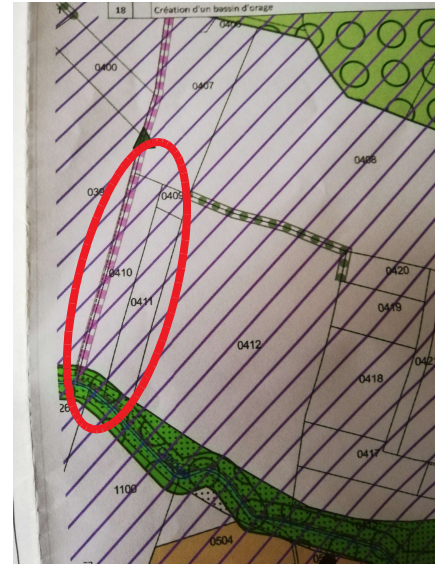
le commissaire enquêteur

Avis défavorable à la demande - maintien des parcelles en zone A

- les parcelles sont incluses en zone A, zone agricole où seules sont autorisés les bâtiments et les installations nécessaires à l'activité agricole,
- elles sont impactées par le sur zonage de la Trame Verte et Bleue

- elles n'ont pas vocation à être urbanisées.

- le classement en zone U2a serait s'opposerait au principe de réduction du prélèvement des terres agricoles, et serait contraire aux objectifs du PADD « stopper le mitage des parties rurales » et « assurer la pérennité et de développement des activités agricoles »



Zones U2a Cardayre et Candellé

M. et Mme ROUDIERE : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 1100 - observation n° 59

Les propriétaires demandent le classement d'une partie de la parcelle 1100 en zone constructible telle qu'elle est dans le PLU de 2011. Un certificat d'urbanisme positif vient de leur être délivré le 11 janvier incluant la partie de parcelle pour 750 m².

Réponse du président de la CCGT

La partie de parcelle pourra être classée en zone U2a dans le PLU approuvé.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande - classement de la partie de la parcelle 1100 en zone U2a

- la partie de parcelle est classée en zone U2 dans le PLU de 2011

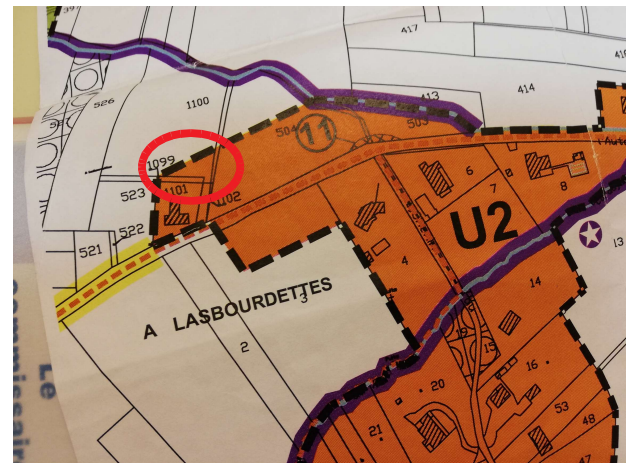
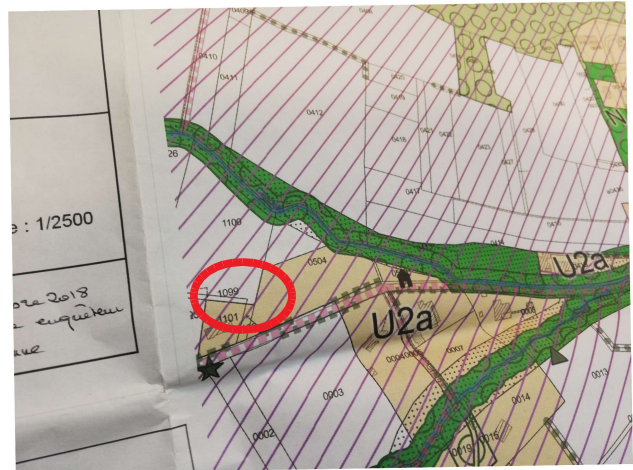
- elle est classée en zone A dans le projet de PLU

- la partie de parcelle n'est impactée par aucune contrainte ou servitude d'utilité publique

- elle est concernée par le « sur zonage » de la Trame Verte et Bleue comme l'ensemble de la zone U2a

- un certificat d'urbanisme vient d'être délivré incluant cette partie de parcelle,

- compte tenu de sa faible surface (700 m²) le classement de la partie de parcelle en zone U2a n'a pas d'incidence significative sur le taux de prélèvement des terres agricoles et est cohérent avec le PLU de 2011.



PLU 2011

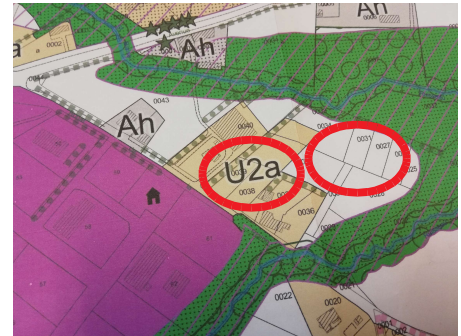
zone U2a la Pradasse

M. Damien FABUEL : demande de maintien de parcelles en zone constructible parcelles 038, 039, 035, 034 - observation n° 26 - 1

M. Damien FABUEL : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles 031, 027, 026, 025 et 030 – observation 26 - 2

Un permis d'aménager pour un lotissement est en cours d'instruction sur les parcelles classées en zone U2 du PLU de 2011. il est prévu reclasser en zone A une partie des parcelles 034 et 035. Le propriétaire demande le maintien de l'assiette de son projet en zone U2a. Une haie à protéger figure sur le plan le long des parcelles 038, 039, 035 et 034. Or cette haie n'existe pas. Il demande sa suppression.

M.FABUEL a également le projet de lotir les parcelles contiguës au précédent lotissement car la limite de la zone inondable a été réduite en 2015 sur ces parcelles. Un transformateur électrique va être installé à proximité pour desservir ce secteur. Il demande le classement des parcelles en zone constructible



PLU 2011

Réponse du président de la CCGT

Le permis d'aménager est en cours de validation par les services instructeurs de la communauté, le périmètre de la zone U2a sera redéfini pour permettre la réalisation de l'opération.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la 1ère demande- maintien des parcelles 038, 039, 035, 034 en zone U2a

- le classement des parcelles en zone U2a permet la réalisation d'une opération validée par la collectivité
- les parcelles sont limitrophes de la zone rouge du PPRi et d'une zone verte.
- le permis d'aménager est instruit en conséquence.
- le prélèvement sur les terres agricoles ne devra pas excéder les limites du projet.



projet de lotissement

- avis défavorable à la 2ème demande - maintien des parcelles 025, 026, 027, 030 et 031 en zones A et N

- les parcelles sont parties en zone A, parties en zone N
- elles sont impactées par les limites de la zone rouge du PPRi au confluent de 2 ruisseaux
- elles ne sont pas incluses dans le permis d'aménager
- leur classement en zone U2a s'opposerait au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « prendre en compte les risques et les nuisances ».

zone A La Liguère

Indivision LACAZE/CHAVANNE : demande le classement de parcelles en zone constructible parcelles AH 2 et parcelle AH 4 - observations n° 24 et 25

L'indivision demande le classement des parcelles soit 18 363 m² en zone U2a, ces parcelles étaient constructibles dans le POS de 1989. Lors de l'enquête publique sur le PLU de 2011, le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable au classement d'une partie de la parcelle AH 4 (7000 m² à l'est) en zone constructible. Le demandeur produit un courrier du maire non datée confirmant que les 18 363 m² seront reconduits en zone constructible identique au POS de 1989 lors de la révision du PLU afin de restituer la constructibilité de cette surface couverte par les droits de succession acquittés antérieurement au POS de 1989.



Réponse du président de la CCGT :

Les changements de réglementations et les changements de projets territoriaux conduisent à des changements de zonage qui peuvent perturber les projets individuels. Le classement d'une partie de la parcelle en zone U2a (7000 m²) est le fruit de l'enquête publique sur le PLU de 2011.



PLU 2011

le commissaire enquêteur

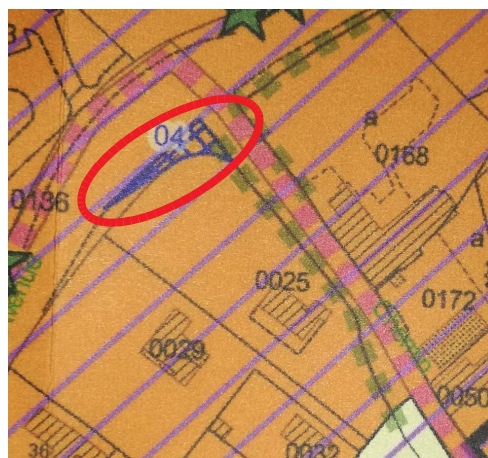
avis défavorable à la demande - maintien de la de la parcelle AH2 en zone A

- la parcelle AH2 est classée en zone A, de même qu'une partie de la parcelle AH4,
- les parcelles sont contiguës à une zone U2a, qui s'étend en face de l'autre côté du chemin de l'Autan,
- le classement d'une partie de la parcelle AH4 (7000 m²) en zone U2a répond à une demande déjà exprimée lors de l'élaboration de PLU de 2011.
- elle peut s'expliquer par sa riveraineté avec la zone U2a
- les orientations urbaines du PADD prévoient le développement limité de certains secteurs diffus d'habitat résidentiel en continuité avec l'existant, ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles
- le classement de la parcelle AH2 en zone U2a s'opposerait au principe de limitation du prélèvement sur les terres agricoles et serait contraire aux orientations du PADD,
- il favoriserait les constructions linéaires le long des voies de communication, et contribuerait à l'étalement urbain dans les secteurs d'habitat diffus,
- ces arguments peuvent être opposés au classement de la partie de la parcelle AH4 en zone U2a.

z o n e U 2 V i l l a g e

M. Christophe TARI : demande de suppression d'un emplacement réservé parcelle AC 25 - observation n° 6

La parcelle est grevée d'un emplacement réservé n°4 pour l'élargissement du carrefour de l'avenue de Gascogne et du chemin de l'Aoueilleron. Le propriétaire projette la division de sa parcelle en vue de la vendre pour la construction d'une habitation. Il craint que cette contrainte freine la vente de la nouvelle parcelle située au droit du carrefour visé par l'élargissement. Il signale la présence d'une croix dans cet emplacement, qui ne figure pas sur le plan de zonage, mais qu'il estime nécessaire de protéger. Or, elle pourrait être détruite lors des aménagements routiers.



Réponse du président de la CCGT

L'emplacement réservé est destiné à sécuriser les déplacements et l'accès au chemin de l'Aoueilleron. La croix sera déplacée et repositionnée sur le site après les travaux.

Le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien de l'emplacement réservé n°4

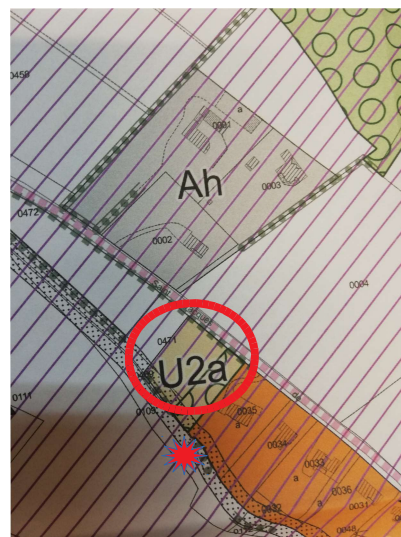
- la parcelle est classée en zone U2
- l'emplacement réservé n° 4 est destiné à l'aménagement du carrefour de RD 572/chemin de l'Aoueilleron
- cet aménagement est demandé par le conseil départemental du Gers
- il sera prélevé une surface de 150 m² environ pour cet aménagement
- ce prélèvement n'empêche pas la construction d'une habitation sur la parcelle libérée après division dans le respect du règlement applicable à la zone U2 s'agissant de l'emprise au sol et du recul par rapport aux limites séparatives et des voies de circulation.
- la croix sera conservée mais déplacée pour permettre l'aménagement.

z o n e U 2 a o u e s t V i l l a g e

M et Mme ESPALIVET : demande de reclassement de parcelles en zone agricole parcelles OD 106, OD 471, OD 469 - observations n° 27 et 63

M et Mme CELESTIN: demande de reclassement de parcelles en zone agricole parcelles OD 106, OD 471, OD 469 - observation n° 31

Les parcelles sont classées en zone N1 du PLU en vigueur. Le classement des parcelles en zone U2a dans le projet de PLU serait contraire aux objectifs fixés par le PADD. Il fait l'objet d'avis défavorables des services de l'État. Les parcelles se situent dans un milieu naturel présentant un intérêt écologique selon les conclusions de l'étude environnementale. Elles sont bordées au sud par une zone inondable, au nord et à l'est par un Espace Boisé Classé. La construction constituerait un développement linéaire contraire à l'objectif du PADD de limiter le processus d'étirement urbain le long des axes routiers. Les demandeurs joignent à leur demande un dossier photographique illustrant le passage d'animaux sauvages de nuit et de jour au droit des parcelles, tendant à prouver le caractère de corridor écologique du secteur. Par ailleurs, les parcelles concernées et les parcelles alentours seraient soumises à de grosses coulées de boues lors des orages .



Une construction sur ces parcelles et la création d'accès aggraverait le phénomène et occasionneraient des dégâts supplémentaires. Les demandeurs joignent à leur demande un document photographique illustrant le phénomène de ruissellement sur la chaussée au droit des habitations.

Réponse du président de la CCGT

La CDPNAF et les services de l'État ont conditionné leur avis favorable au PLU à la suppression de cette zone U2a. Son maintien pourrait compromettre l'approbation du PLU par dans le cadre contrôle exercé par les services de l'État. Par ailleurs, en raison des risques liés aux écoulements des eaux de pluie (coulées de boues) depuis le secteur agricole du Pécharret vers les 3 parcelles, il est préférable de maintenir les parcelles en zone A.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande - classement des parcelles en zone A

- les parcelles sont classées en zone U2a en continuité d'une zone U2 le long du chemin de Saint Jacques, en face de terres agricoles et toute proche d'une pastille classée Ah
- habitat isolé en zone agricole
- elles sont impactées par la Trame Verte et Bleue dans un corridor écologique propice au déplacement de la grande faune
- les lieux ont un aspect de campagne assez marqué, où les phénomènes de coulées de boue sont avérées

z o n e U 2 a o u e s t V i l l a g e

- le classement a fait l'avis d'un avis défavorable de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) du 9 novembre 2018 et du Préfet du Gers du 17 octobre 2018
- le classement en zone U2a s'opposerait au principe de limitation des prélèvements des terres agricoles, favoriserait l'étirement urbain le long des axes de circulation et serait contraire à l'objectif du PADD « assurer la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue avec une attention toute particulière au niveau des continuités supra territoriales, des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques »

zone U2a ouest Village

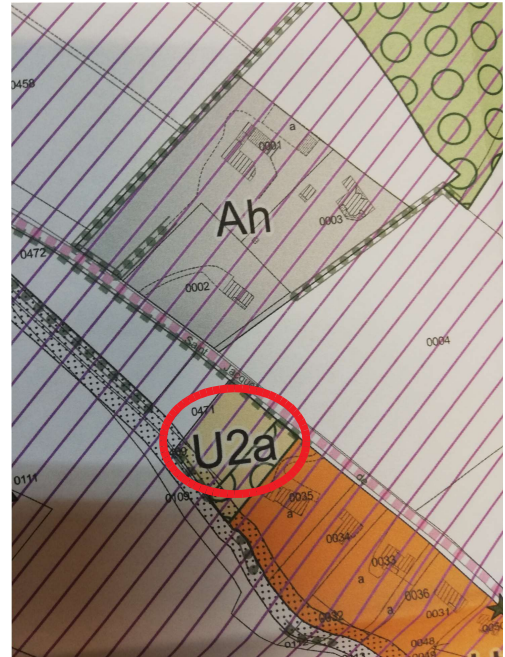
M. PERRIN et Mme ROBERT : demande de maintien de parcelles en zone constructible parcelles OD 106, OD 471, OD 469 - observation n° 51

Les parcelles sont classées en zone U2a du projet de PLU. M. PERRIN conteste les avis défavorables émis par les personnes publiques associées à ce classement aux motifs de maintenir la continuité des corridors de déplacement de la grande faune entre les zones de boisement et les cours d'eau, ils ne doivent pas être interrompus par l'urbanisation » et de « stopper le phénomène d'étirement de l'urbanisation le long des axes de circulation ».

M. Perrin souligne que le tracé sur la carte n'est pas pertinent à l'échelle et ne reflète pas précisément la limite, de l'autre côté du chemin il y a un ensemble de constructions neuves. La zone n'est pas excentrée du bourg (700m de l'église). L'arrivée d'eau et d'électricité est à proximité, le terrain est relativement plat.

Certaines zones ont été acceptées.

M. PERRIN demande le maintien des parcelles en zone U2a.



Réponse du président de la CCGT

La CDPNAF et les services de l'État ont conditionné leur avis favorable à la suppression de cette zone U2a. Son maintien pourrait compromettre l'approbation du PLU par la CCGT dans le cadre du contrôle exercé par les services de l'État. Par ailleurs, en raison des risques liés aux écoulements des eaux de pluie (coulées de boues) depuis le secteur agricole du Pécharret vers les 3 parcelles, il est préférable de maintenir les parcelles en zone A

le commissaire enquêteur

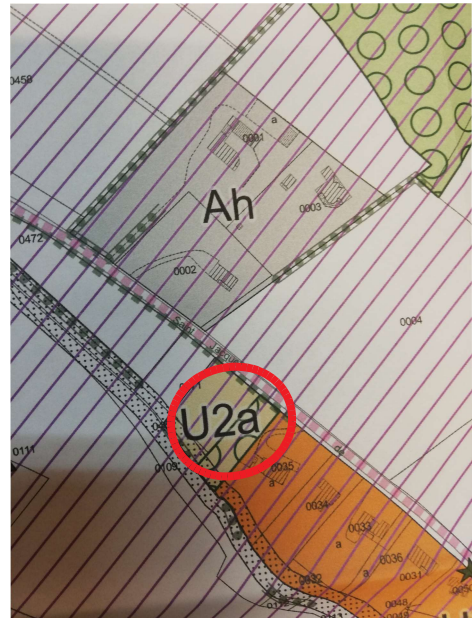
avis défavorable à la demande - classement des parcelles en zone A

- cette demande est à rapprocher des observations 51, 27, 63 et 31 (pages précédentes)
- la parcelle est classée en zone U2a en continuité d'une zone U2 le long du chemin de Saint Jacques, en face de terres agricoles et toute proche d'une pastille classée Ah - habitat isolé en zone agricole
- elle est impactée par la Trame Verte et Bleue dans un corridor écologique propice au déplacement de la grande faune
- les lieux ont un aspect de campagne assez marqué
- le classement a fait l'avis d'un avis défavorable de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) du 9 novembre 2018 et du Préfet du Gers du 17 octobre 2018
- le classement en zone U2a s'opposerait au principe de limitation des prélèvements des terres agricoles, favoriserait l'étirement urbain le long des axes de circulation et serait contraire à l'objectif du PADD « assurer la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue avec une attention toute particulière au niveau des continuités supra territoriales, des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques »

zone U2a ouest Village

M et Mme ESPALIVET : demande de création d'un Espace Boisé Classé parcelles OD 106, OD 471, OD 469, OD 472 et suivantes le long du chemin de Saint Jacques - observation n° 28

Ces personnes demandent la création d'un Espace Boisé Classé sur les parcelles déjà citées afin de matérialiser un corridor écologique le long de leur propriété. Ils joignent à leur demande un dossier photographique illustrant le passage d'animaux sauvages de nuit et de jour au droit des parcelles, tendant à prouver le caractère de corridor écologique du secteur. Selon eux, les engagements environnementaux pris par la communauté, via le PADD, et la Trame Verte et Bleue pour protéger les passages de faune et l'existence d'un de ces passages sur des terrains aujourd'hui agricoles qu'il est prévu de rendre constructibles, sont strictement incompatibles.



Réponse président de la CCGT

Les terrains ne sont pas boisés, les terres sont déclarés à la PAC. L'Espace Boisé Classé mis en place sur la parcelle OD 106 sera supprimé.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la création d'un espace boisé Classé - maintien en zone A

- les parcelles sont des terres agricoles déclarées à la PAC
- le classement en zone A (voir observations 51, 27, 63 et 31 pages précédentes) suffit à garantir le corridor écologique identifié sur le site
- dans un souci de cohérence, l'Espace Boisé Classé, constitué par une petite frange boisée sur la parcelle OD 106 peut être supprimé.

M. POLO : demande de classement parcelle en zone constructible parcelle 0 472 - observation n° 20 - 2

M. POLO demande le classement de la parcelle en zone constructible pour y construire une maison d'habitation.

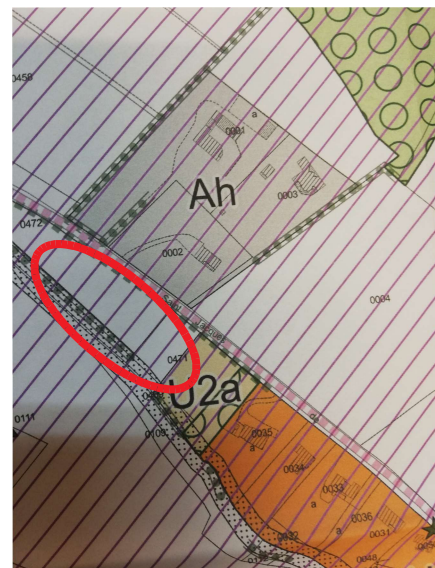
Réponse président de la CCGT

Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- les parcelles sont des terres agricoles déclarées à la PAC
- le classement en zone s'opposerait au principe de limitation de la consommation des terres agricoles
- un avis défavorable a été donnée par la CDPNAF et des services de l'État au classement des parcelles OD106, OD 471, OD 469 en zone U2a (voir observations 51, 27, 63 et 31 - pages précédentes)



zone U2a nord Village

M. et Mme DEFEND demande de classement d'une parcelle en zone constructible parcelle 0046 - observation n° 36

Les propriétaires demandent le classement en zone constructible de la parcelle, acquise il y a de nombreuses années comme terrain à bâtir.

Réponse du président de la CCGT

Le PLU recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

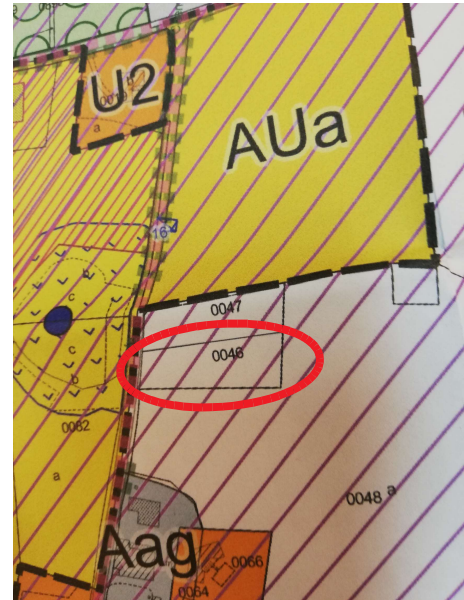
Le terrain est situé dans un secteur stratégique du centre bourg, son urbanisation ne peut être envisagée que dans le cadre d'une réflexion globale sur le devenir de ce secteur susceptible d'être menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en cours.

Il est prématuré de modifier le classement de la seule parcelle 0046.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien de la parcelle en zone A

- la parcelle est classée en zone A, zone agricole, où seule et autorisée la construction des bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole,
- le PLU prévoit sur le secteur une zone AUa et une zone AUb qui font l'objet d'un document d'Orientations, d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases et tendant à terme à la construction de 60 logements dont 20 % de logements aidés,
- ce projet ne pourra être réalisé qu'au fur et à mesure de la mise en place des réseaux
- il déterminera la stratégie communale de densification urbain du secteur à long terme
- un classement de la parcelle, qui ne se trouve pas en continuité avec la zone AUa n'a pas vocation à être constructible
- ce classement serait en opposition avec le principe de limitation de la consommation des terres agricoles.



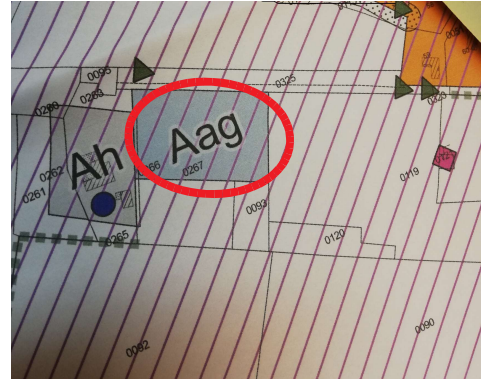
z o n e U 2 a o u e s t V i l l a g e

M. POLO : demande de construction d'une habitation en zone Aag parcelle 0467 - observation n° 20 - 1

M. POLO a son siège d'exploitation sur cette parcelle qui est libre de toute construction. Il demande la possibilité de construire une habitation, étant actuellement hébergé chez un tiers.

Réponse du président de la CCGT:

Le secteur Aag permet à un agriculteur de réaliser son habitation si elle est nécessaire à son activité. C'est au niveau du permis de construire que la chambre d'Agriculture émettra un avis favorable ou défavorable en fonction du dossier présenté par l'exploitant.



le commissaire enquêteur

avis favorable

- la parcelle est classée en zone Aag
- sont admises dans cette zone, les constructions et installations, liées, utiles ou destinées à l'activité agricole, à sa diversification et au tourisme rural ,
- il appartiendra à M. POLO d'apporter les éléments justifiant que l'habitation qu'il prévoit sur cette parcelle est utile à l'exercice de ses activités agricoles.

zone U2a nord Village

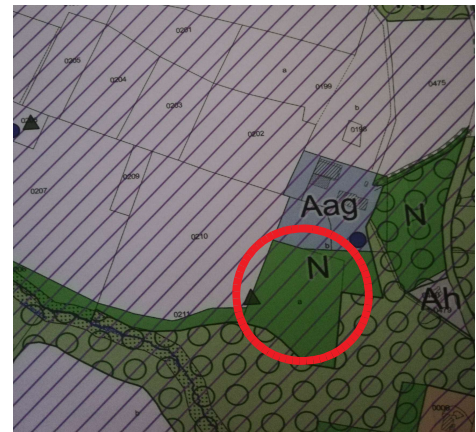
**M. Xavier CHAUT : demande de classement de parcelles en zone agricole
parcelles 183, 208, 211, et 212 - observation n° 13**

**M et Mme CHAUT : demande de rectification des cartes de zonage
parcelles 206, 178,179,187 et 483 – observation n°54**

Le propriétaire demande le maintien de l'ensemble des parcelles constituant son exploitation agricole en zone A.
La parcelle 212 est classée en zone N dans le projet de PLU, elle figure en zone A dans le PLU de 2011. Le classement de cette parcelle en zone N lui interdirait, selon lui, de faire évoluer son outil de travail. Il a un projet de serres agricoles sur cette parcelle.

Par ailleurs, il signale des erreurs de cartes de zonage pour la parcelle 206. Il est noté la présence d'une mare qui n'existerait pas. En revanche, la ruine existante sur le terrain n'est pas mentionnée. De même pour la parcelle 483, où il est noté une mare qui n'aurait jamais existé. Enfin, une zone humide à protéger est identifiée sur les parcelles 178, 179 et 187.

Le propriétaire conteste ce classement, il s'agirait d'une ravine où l'eau circule ponctuellement lors d'orages violents, le reste du temps, y compris l'hiver, il n'y aurait pas d'eau ou d'humidité visible.

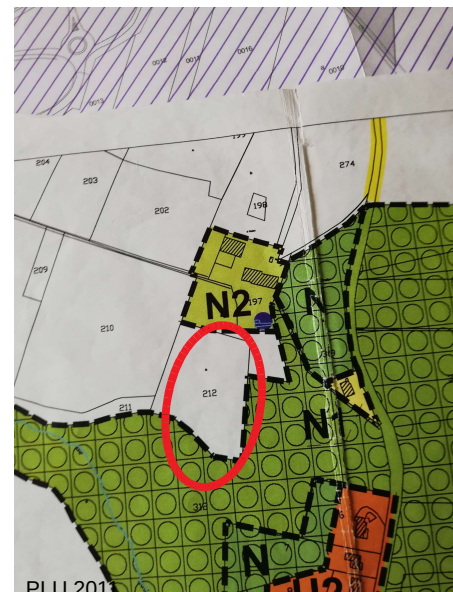


Réponse président de la CCGT

Compte tenu du projet de diversification de ses activités agricoles (installation de serres), la parcelle pourra être classée en zone A.

le commissaire enquêteur avis réservé à la demande

- la parcelle est classée en zone A dans le PLU de 2011,
- dans le projet de PLU, elle est classée en zone N, adossée à la forêt de Bouconne, enjeu majeur du territoire,
- ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole mais ne peut recevoir des constructions,
- la parcelle est impactée par le « sur zonage » de la Trame verte et Bleue,
- ce classement et le projet qui s'y rattache, dont on ne connaît ni l'ampleur ni l'échéance, pourraient se révéler contraires à l'objectif du PADD « assurer la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue avec une attention particulière au niveau des continuités supra territoriales, des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques »
- la demande est à rapprocher de plusieurs autres tendant à pastiller de zones A les espaces classés N
- cette question du pastillage des zones N pourrait être interrogée dans le cadre de l'élaboration du PLUi H.
- il conviendrait de s'assurer de la présence de la ruine, des mares et de la zone humide.



zone U2a nord Village

Mme Suzanne SOUES : contestation du zonage zone AUb et de l'emplacement réservé n° 8 parcelles 080, 081, 082 – observation 61

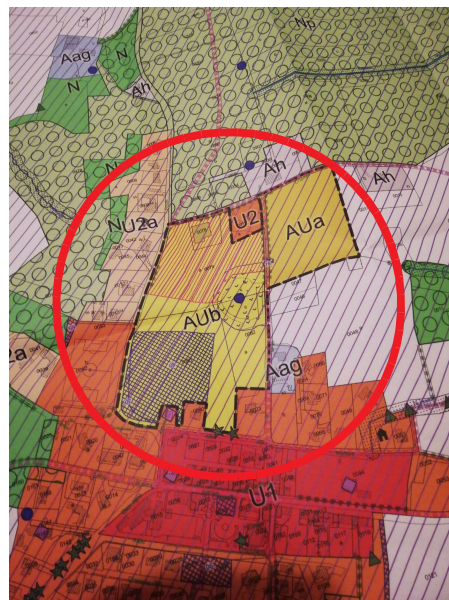
Mme SOUES conteste l'OAP « aux Moulins ». Tout d'abord, la qualification de mare relevée sur les plans de zonage lui paraît inadaptée. Il s'agit, selon elle, d'un lac collinaire (0,02 ha) autorisé par arrêté préfectoral du 26 février 1992.

Ensuite, le classement en zone AUB serait contraire aux objectifs du PADD :

- développer et pérenniser l'activité agricole (destruction d'un hangar qui serait utile à l'exploitation),
- limiter le prélèvement des terres agricoles (les terres sont actuellement cultivées et font l'objet de déclarations au titre de la PAC),
- préserver la faune et la flore (le plan d'eau est un réservoir de biodiversité)

La transformation de la mare en bassin paysager ne serait pas de nature à lutter contre le risque d'inondation ((impermeabilisation des sols).

Mme SOUES fait un certain nombre de propositions pour développer le centre bourg et se dit prête à libérer des terrains entre le n° 33 et 109 de l'allée des Muriers (8000 m²).



Elle demande la suppression de l'emplacement réservé n°8 prévu pour les équipements scolaires, dans la perspective de la libération prochaine des locaux de l'actuelle mairie.

La famille dispose en haut de l'allée des Muriers d'une chapelle qualifiée de « bâtiment remarquable » où sont encore organisées des obsèques. Elle demande qu'un espace soit neutralisé autour du monument pour sa préservation et par respect de la famille. .

Réponse du président de la CCGT

Le PLU recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Ce secteur est stratégique pour le développement du centre bourg. Accueillant de plus en plus de population, la commune souhaite maintenir son projet de groupe scolaire qui participera à la mixité des fonctions et au dynamisme du centre bourg. Le plan d'eau qui collecte les eaux de ruissellement d'un espace agricole dédié aux grandes cultures intensives sera requalifié en retenue collinaire. Le hangar est incompatible avec la fonction urbaine et sera démoli. Un espace sera neutralisé autour du monument.

z o n e U 2 a n o r d V i l l a g e

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - une bande de terres devra être neutralisée sur les plans, autour du monument familial pour permettre le libre usage.

- le développement de ce secteur s'inscrit dans le projet de dynamisation du centre bourg voulu par les collectivités, qui se traduira , à terme par la création d'un nouveau quartier,
- dans cette perspective, le PLU prévoit une zone AUa et une zone AUb qui font l'objet d'un document d'Orientations, d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée en plusieurs phases et tendant à terme à la construction de 60 logements dont 20 % de logements aidés,
- il s'agit d'un projet ambitieux, qui prévoit, outre les logements, des aménagements de voirie de desserte, des cheminements doux, la transformation du plan d'eau en bassin d'orage paysager,
- un emplacement est réservé pour la construction d'un nouveau groupe scolaire,
- ce projet ne pourra être réalisé qu'au fur et à mesure de la mise en place des réseaux -
- il déterminera la stratégie communale de densification urbain du secteur à long terme
- ce projet est cohérent avec les objectifs du PADD « prioriser le développement du centre bourg » et « promouvoir la mixité de l'espace urbain »

aménagement de la mare en bassin paysager

- si la qualification du plan d'eau en retenue collinaire est confirmée, les documents seront corrigés en conséquence
- des études techniques seront engagées par l'aménageur, le moment venu pour que le plan d'eau puisse être aménagé de manière à collecter les eaux de pluie et réguler leur écoulement dans le milieu naturel tout en étant intégré dans un espace public plus large,
- le projet prévoit la destruction d'une zone humide
- l'Autorité Environnementale a rappelé les conditions dans lesquelles la destruction d'une zone humide doit faire l'objet de compensations
- il appartiendra à la collectivité de faire des propositions dans ce sens.

zone U2a sud Village

**M. RIBES - Société SUDLOTI en présence des propriétaires (indivision LAPORTE)
demande de classement de parcelle en zone constructible
parcelle AD 122 – observation 53**

**M. LACROIX - demande de classement de parcelle en zone constructible
parcelle AD 121- observations n° 10 et 66 - 1**

La société SUDLOTI est titulaire d'une promesse de vente pour la parcelle AD122 pour une surface de 17 306 m². Elle travaille à un projet de lotissement en concertation avec la commune selon elle. La parcelle classée en zone AU dans le PLU de 2011 est classée en zone A dans le projet de PLU. Le terrain est près du centre bourg, contiguë à des zones U1 et U2. Il est desservi par les réseaux. Ce classement paraît aux demandeurs sans cohérence avec les objectifs d'urbanisation au centre bourg.

M. LACROIX demande le classement de la parcelle AD 121 en zone constructible. Le terrain est près du centre bourg, contiguë à des zones U1 et U2. Il est desservi par les réseaux.

Réponse du président de la CCGT

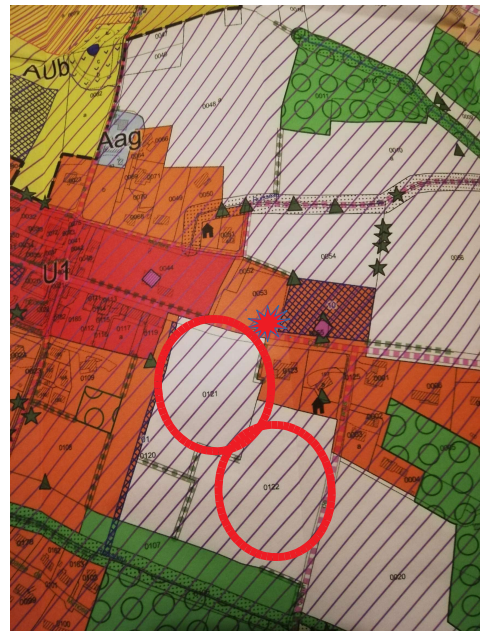
Le PLU recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

La CCGT a engagé l'élaboration d'un PLUi-H à l'horizon 2035, qui devrait se traduire par la recherche de nouveaux terrains constructibles pour la commune de PUJAUDRAN. Dans ce cadre et compte tenu des contraintes qui pèsent sur les capacités de densification du centre bourg, la situation de ces terrains sera examinée au regard des possibilités d'urbanisation,

le commissaire enquêteur

avis défavorable - maintien des parcelles en zone A

- les parcelles sont classées en zone A, zone agricole où seule est autorisée la construction des bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole,
- elles sont enclavées entre une zone U2 du village au nord et à l'ouest et une zone N au sud,
- elles sont impactées par le « sur zonage » de la Trame Verte et Bleue,
- leur position en périphérie immédiate du village paraît propice à leur urbanisation à terme, si la configuration des terrains le permet (terrains en pente ?). Cette possibilité pourrait être examinée dans le cadre de la réflexion en cours sur le PLU i-H,
- pour l'heure, un classement des parcelles en zone U2a serait en opposition avec le principe de limitation de la consommation des terres agricoles posé dans le projet de PLU.



zone U2a sud et ouest Village

M. LACROIX - demande de classement de parcelles en zone agricole parcelles AE 24 , AE 62 - observation n° 66 – 2

Le propriétaire demande le classement des parcelles en zone agricole. La parcelle AD 24 est en jachère. Les 2 parcelles sont dépourvues d'arbres.

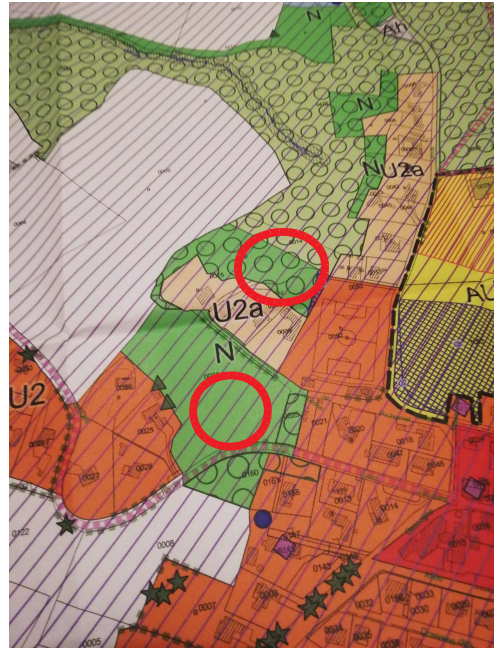
Réponse du président de la CCGT

Les questions du pastillage des zones N et des Espaces Boisés Classés doivent être reportées dans le cadre du PLUi -H

Le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone N

- les parcelles sont classées en zone N
- elles sont impactées par le « sur zonage » de la Trame Verte et Bleue
- la parcelle AE62 est grevée d'un Espace Boisé Classé
- ce classement n'empêche pas l'exploitation agricole
- il protège l'espace naturel en interdisant toute construction
- un classement en zone A conduirait à un pastillage de la zone N peu cohérent avec l'objectif de protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- la demande est à rapprocher de plusieurs autres tendant à pastiller de zones A les espaces classés N
- cette question du pastillage des zones N pourrait être interrogée dans le cadre de l'élaboration du PLUi H .



zone U2 sud Village

M. Florent ESPARBES - demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle AC31- observation n° 68

La partie ouest parcelle est classée dans le PLU de 2011 en zone AU, elle est classée en 2AU dans le projet de PLU pour moitié et en zone A pour le reste.

La partie est de la parcelle est classée en zone U2 dans le PLU de 2011. Une moitié est conservée en zone U2 dans le projet de PLU, le reste étant classée en zone A et 2AU.

Le demandeur travaille à un projet d'organisation de la zone et a produit des CU pour illustrer son projet. Il demande le classement de la partie de parcelle en zone constructible telle qu'elle l'est dans le PLU de 2011.

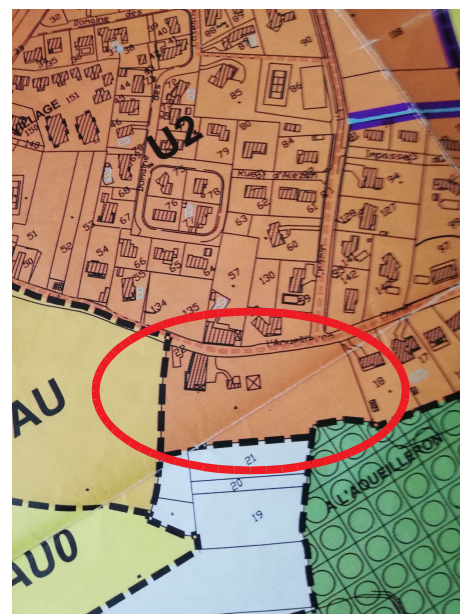
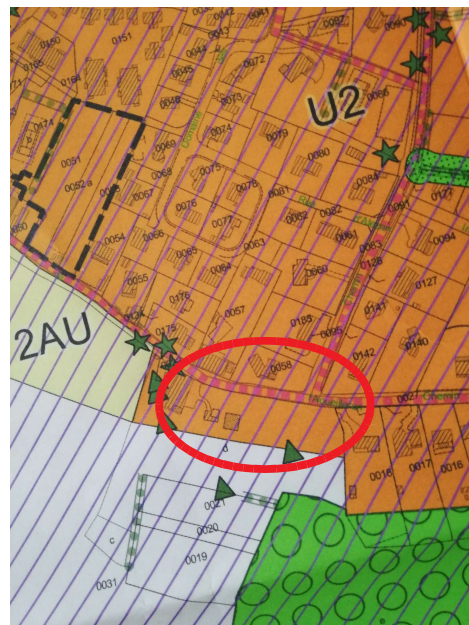
Réponse du président de la CCGT

Avis défavorable. Le projet recherche une gestion équilibrée de l'espace. Il tente de poursuivre le développement de la commune selon un principe de réduction de la consommation de l'espace agricole en concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien du classement : partie ouest en 2AU, partie est en U2, le reste au sud en zone A zone N

- le classement des parties de la parcelle permet la réalisation de projets de construction à plus ou moins long terme,
- le classement de la parcelle en zone constructible, telle qu'elle l'était dans le PLU de 2011 serait contraire au principe de réduction de la consommation des espaces agricoles.



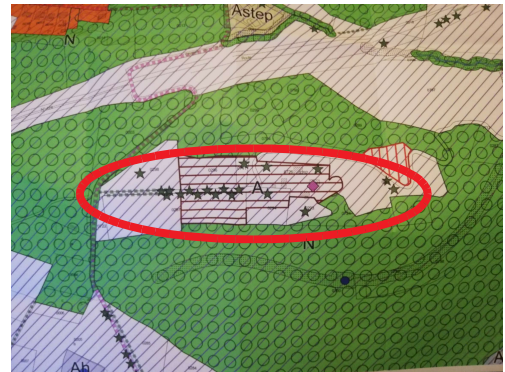
PLU 2011

z o n e N B o i s d e L a r t u s

Mme Bénédicte SALA : demande de modification de classement dans le STECAL du bois de LARTUS **parcelles 0722, 0741, 0742, 0726, 0724, 0794, 0795, 0286, 0289 à 0294, 0296 à 0299** **- observations n° 12 et 49**

La propriétaire a consulté le zonage et le règlement pour s'assurer de la possibilité de réaliser son projet d'activité touristique et événementielle et de ferme pédagogique.

Dans un courrier du 10 janvier (joint), elle émet des réserves sur le nombre, la position et la qualification des arbres notés sur les plans de zonage. A son sens cela ne correspond pas à la réalité. Ce point lui paraît important. En effet, ces éléments classés en Espace Boisé Classé pourraient compromettre l'aménagement du site, notamment pour l'implantation des parkings et des installations touristiques, ainsi que pour les conditions d'accès.



Elle demande la correction des plans et la requalification des arbres existants réellement sur place, en éléments paysagers à protéger au titre de l'art L 151-23 du code de l'environnement après examen de leur qualité patrimoniale.

Réponse du président de la CCGT

Les arbres existants seront classés en éléments paysagers. Selon le règlement tout arbre abattu devra faire l'objet en compensation de replantation de qualité équivalente.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande - classement des alignements et arbres isolés en éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'environnement

- le classement des plantations d'alignement et des arbres isolés en éléments paysagers paraît plus adapté à leur caractéristiques, au vu du dossier photographique produit par Mme SALA,
- le classement facilitera la conception du projet
- le règlement prévoit, dans ses dispositions générales, les conditions de toute intervention sur les éléments identifiés et les modalités des replantations de compensation,
- le règlement de la zone A prévoit, pour les STECAL ouest et est de Lartus que « toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire les impacts ... sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire le projet dans une démarche environnementale globale »
- il conviendrait de s'assurer que le périmètre du STECAL n'excède pas les limites strictement nécessaires à la réalisation du projet.

z o n e N B o i s d e L a r t u s

Mme Bénédicte SALA : demande de modification de classement dans le STECAL du bois de LARTUS parcelle 0299 - observations n° 12 et 49

La parcelle 0299 est mentionnée en totalité en Espace Boisé Classé alors qu'il existe une clairière non boisée. Cette trouée pourrait être utilisée en complément de la ferme pédagogique pour y accueillir des animaux. Mme SALA demande le retrait de cette parcelle de l'Espace Boisé Classé.

Réponse du président de la CCGT

La parcelle 0299, classée en Espace Boisé Classé et incluse dans la zone N sera reclassée en éléments paysagers.

Le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande - identification de la clairière comme élément paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'environnement

- le classement permettrait de réaliser le projet d'espace d'accueil des animaux au sein de la ferme pédagogique tout en protégeant les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.;
- le règlement prévoit, dans ses dispositions générales, les conditions de toute intervention sur les éléments identifiés et les modalités des replantations de compensation ,
- le règlement de la zone A prévoit, pour les STECAL ouest et est de Lartus que «toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire les impacts ... sur les milieux et les espèces existants et pour inscrire le projet dans une démarche environnementale globale »

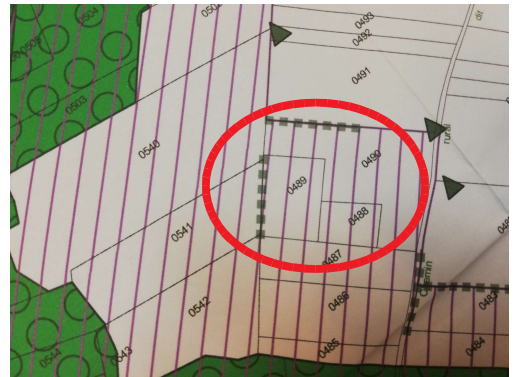
Z o n e N B o i s d e L a r t u s

M. Yves LAVAIL : demande de rectification des plans de zonage parcelles 0486, 0489 et 0490 - observation n° 29 - 2

M. LAVAIL note sur les plans de zonage la présence de haies sur les parcelles en cause. Or, ces haies n'existent plus, il demande la rectification des plans.

Réponse du président de la CCGT

L'identification des éléments paysagers est une tâche délicate. Des erreurs sont toujours possibles, des vérifications seront faites, sur la base de photos aériennes pour les cas signalés au cours de l'enquête. L'absence d'éléments à protéger devra être justifié lors d'éventuelles demandes d'autorisation de construire qui seront gérées en conséquence.



Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la CCGT

- la demande est à rapprocher de l'observation 29 - 1 plaine sud
- le commissaire enquêteur confirme la difficulté à identifier les éléments paysagers. Cette identification relève des plans cadastraux, et est parfois complétée par une vérification à partir de photos aériennes. Il n'est pas rare que la situation sur place ait changé, soit que les haies aient été arrachées, les mares comblées, les fossés labourés.
- la présence d'éléments paysagers n'empêche pas la construction des bâtiments et des installations nécessaires à l'exploitation agricole dans les conditions du règlement propre à la zone A.

Mme Micheline DOAT : prise de connaissance du classement d'une parcelle parcelle 008 - observation n° 45

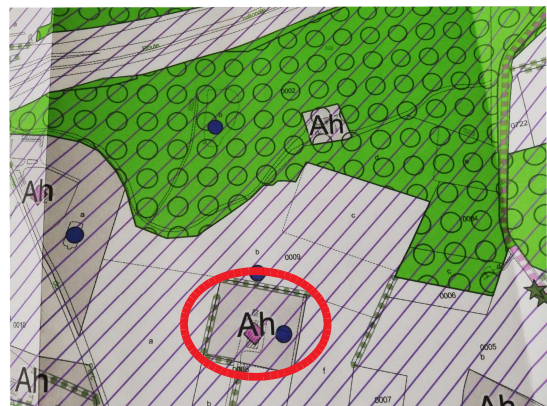
La propriétaire a constaté la présence d'un bâtiment remarquable à protéger sur la parcelle (moulin).

Réponse du président de la CCGT

Sans commentaire

le commissaire enquêteur

- confirme l'identification d'un bâtiment remarquable à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Z o n e N B o i s d e L a r t u s

Mme Françoise IVENT : demande de rectification des plans de zonage parcelles incluses dans l'EBC dit « Bois de Lartus », observation n° 21- 2

La propriétaire conteste le classement en zone Espace Boisé Classé de certaines parcelles qui sont cultivées et répertoriées comme terres agricoles au titre de la PAC. Elle joint une photographie aérienne des parcelles.

Réponse du Maire :

L'Espace Boisé Classé sera retiré de la zone N.

le commissaire enquêteur

avis favorable à la demande - retrait de l'Espace Boisé Classé et maintien des parcelles en zone N

- un vaste Espace Boisé Classé couvre toute la zone N du bois de Lartus
- le classement des parcelles en zone N n'empêche pas l'exploitation agricole,
- il protège l'espace naturel en interdisant toute construction,
- le retrait de l'espace Boisé Classé peut être envisagé si l'absence de boisements est constatée sur le terrain.
- la demande est à rapprocher de plusieurs autres tendant au retrait de parcelles des Espaces Boisés Classés,
- la question du pastillage des EBC qui résulterait de la multiplication de ces demandes pourrait être posée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H en cours.



-

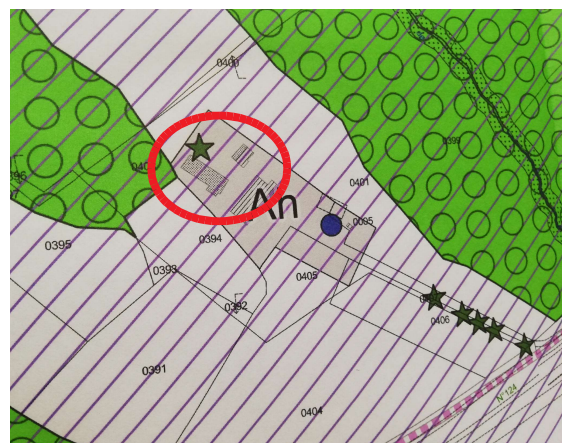
z o n e N B o i s d e L a r t u s

Mme Diane ROS : demande de changement de destination d'un bâtiment pour la création d'une activité événementielle parcelle 347 - observations n° 8, 14 et 34

La parcelle supporte une habitation et des dépendances et notamment une grange, le tout de très bonne qualité patrimoniale. Les propriétaires ont le projet de restaurer la grange en en conservant le caractère architectural en vue de la création d'un établissement recevant du public pour des séminaires ou des célébrations.

Pour permettre le changement de destination de la grange, ils proposent plusieurs pistes :

- le classement en STECAL : constructions et installations nécessaires à une activité touristique et événementielle
- l'inscription de la grange en « bâtiment d'intérêt patrimonial »
- l'application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement peut désigner en zone A ou N des bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination sous conditions.



Les propriétaires ont déposé un dossier détaillant leur projet et justifiant leur demande.

Ils demandent qu'en cas de classement de la grange en « bâtiment d'intérêt patrimonial » la mention « changement de destination possible pour les bâtiments d'intérêt patrimonial » soit intégrée au règlement du PLU pour la zone A.

Réponse du président de la CCGT

Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) pourra être identifié. La grange sera classée en bâtiment d'intérêt patrimonial, le changement de destination de la grange sera autorisé au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme

le commissaire enquêteur

avis favorable à la mise en place d'un STECAL pour la réalisation d'un projet événementiel

- le projet des demandeurs semble très avancé
- le dossier présenté prévoit des travaux d'aménagement de la grange de qualité
- il est également prévu des surfaces de parking
- la solution de la zone Ah en STECAL paraît appropriée
- le STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées), visé par le code de l'urbanisme permet la délimitation dans le PLU des « pastilles » de construction dans des secteurs à constructibilité limitée, notamment dans les zones agricoles,
- dans ces secteurs, le règlement peut autoriser des constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

z o n e N B o i s d e L a r t u s

- il paraît logique d'adopter ce classement dans des zones où existent déjà des constructions
- le STECAL devra être identifié dans le document graphique et le règlement devra prévoir des dispositions particulières afin d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone ».

avis favorable à la demande de classement de la grange en bâtiment remarquable au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme

- dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.
- la grange que les demandeurs souhaitent aménager offre la qualité architecturale remarquable typique des constructions agricoles traditionnelles de la région toulousaine
- les travaux d'aménagement prévus ne portent pas atteinte à structure du bâtiment, ni à l'exploitation agricole dans la zone A dans laquelle elle est incluse
- la grange devra être identifiée dans le document graphique comme bâtiment remarquable.

z o n e A p l a i n e s u d

Mme Marinette DASSIEU : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0022 - observation n° 11- 1

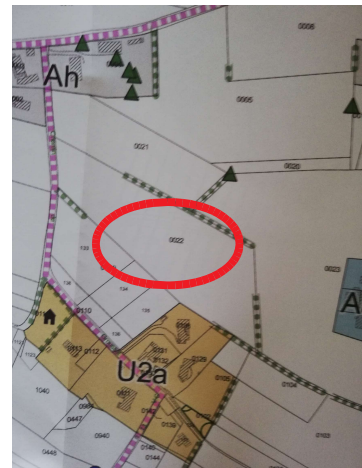
La propriétaire demande le classement d'une partie de la parcelle en zone constructible (2500 m²) pour y implanter une habitation.

Réponse du président de la CCGT
Pas de commentaire

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est éloignée du centre bourg contiguë à une petite zone U2a de faible étendue et faible densité, éloignée du centre bourg
- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole
- le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



Mme Marinette DASSIEU : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelles 0105 et 0104 - observation n° 44

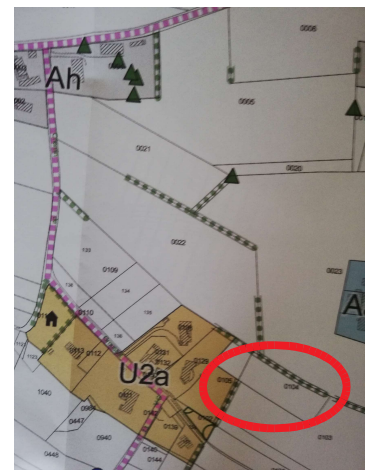
La propriétaire demande le classement des parcelles en zone constructible pour y implanter des habitations.

Réponse du président de la CCGT:
Pas de commentaire.

Le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- les parcelles sont classées en zone A
- elles sont contiguës à un zone U2a de faible étendue d et de faible densité éloignée du centre bourg
- que seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole,
- le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



zone A plaine sud

M. Pierre ROQUABERT : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0017 (AY 001) - observation n° 5

A agriculteur âgé ; M. ROQUABERT veut transmettre sa propriété à ses enfants et pour cela, il souhaite vendre une superficie de 75 ares en vue de la construction d'habitations. Cet apport financier lui permettrait de régler les frais de succession.

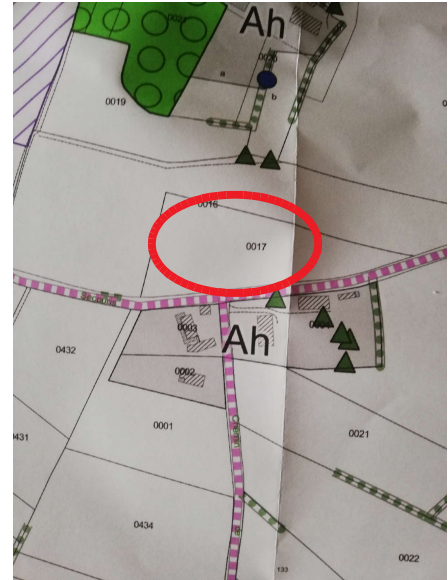
Réponse du président de la CCGT

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est éloignée du centre bourg en face d'une zone Ah
- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole

- le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



M. Jean Pierre DASSIEU : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0021 (AY 148) - observation n° 43

Le propriétaire demande le classement d'une partie de la parcelle pour la construction d'une habitation pour ses enfants.

Réponse du président de la CCGT

Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur

Avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est éloignée du centre bourg en face d'une zone U2a,

- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole

- le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « stopper le mitage des parties rurales »



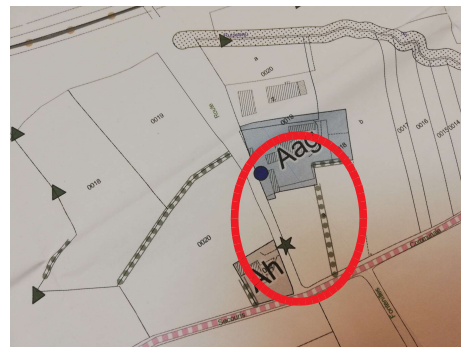
z o n e A p l a i n e s u d

M. Yves LAVAIL : demande de rectification des plans de zonage parcelles 018 et 020 - observation n° 29 - 1

M. LAVAIL note la présence de haies ainsi que d'une mare sur les parcelles en cause. Or ces haies et la mare n'existent plus. Il demande la rectification des plans.

Réponse du président de la CCGT

L'identification des éléments paysager est une tâche délicate. Des erreurs sont toujours possibles, des vérifications seront faites, sur la base de photos aériennes pour les cas signalés au cours de l'enquête. L'absence d'éléments à protéger devra être justifié lors d'éventuelles demandes d'autorisation de construire qui seront gérées en conséquences



Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la CCGT

- le commissaire enquêteur confirme la difficulté à identifier les éléments paysagers.
- cette identification relève des plans cadastraux, et est parfois complétée par une vérification à partir de photos aériennes. Il n'est pas rare que la situation sur place ait changé, soit que les haies aient été arrachées, les mares comblées, les fossés labourés.
- la présence d'éléments paysagers n'empêche pas la construction des bâtiments et des installations nécessaires à l'exploitation agricole dans les conditions du règlement propre à la zone A (recul par rapport aux éléments paysagers à protéger)..

zone A plaine sud le Grousset

M. Daniel DASSIEU : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelle 0081 - observation n° 11 – 2

Le propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible.

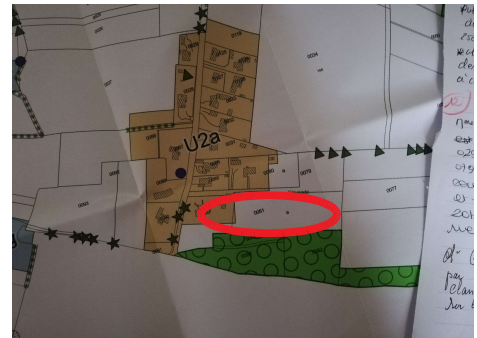
Réponse du président de la CCGT

Pas de commentaire .

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est contiguë à un petite zone U2a de faible étendue et de faible densité très éloignée du centre bourg,
 - seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole
 - le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



Melle Anne ESPARBES : demande de classement de parcelles en zone constructible parcelle AY 30 - observations n° 37 – 2 et 50 - 2

La propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible. Elle relève également des erreurs de cartes s'agissant de la position des haies sur les parcelles AH 18, AH 19 et AH 20.

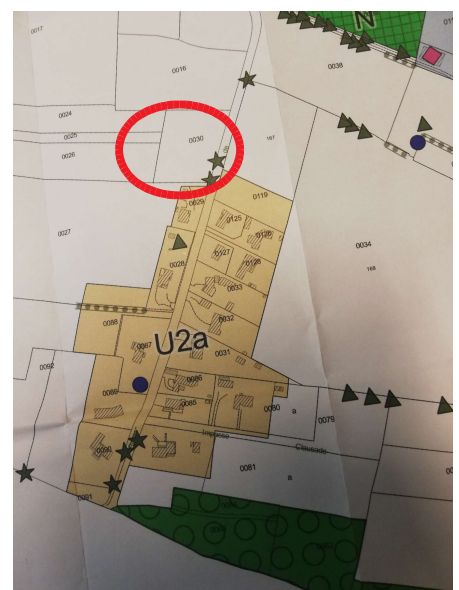
Réponse du président de la CCGT

Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur

avis défavorable - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- elle est contiguë à un petite zone U2a de faible étendue et de faible densité très éloignée du centre bourg
 - seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole
 - le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels diffus et stopper le mitage des parties rurales »



zone A plaine sud le Grousset

M. Françoise IVENT : demande de classement de parcelle en zone constructible Parcelle AY16 -_observation n° 52 – 2

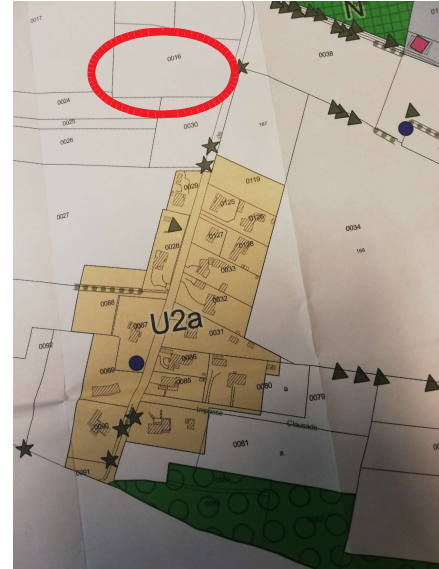
La propriétaire demande le classement de la parcelle en zone constructible..

Réponse du président de la CCGT
Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur

avis défavorable à la demande - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole,
- la parcelle est contiguë à un petite zone U2a de faible étendue et de faible densité très éloignée du centre bourg,
- le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels d'habitat diffus et stopper le mitage des parties rurales ».



M. CHARDONNET : demande de classement de parcelle en zone constructible Parcelle AY79 - observation n°58

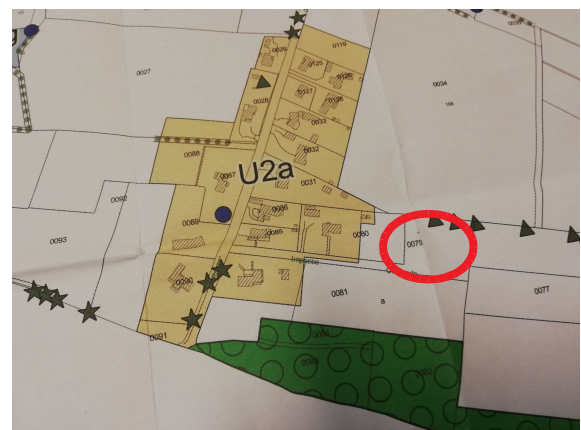
Le propriétaire signale demande la classement de la parcelle, trop petite pour l'exploitation agricole. Selon lui les réseaux sont en place, un accès d'accès existe.

Réponse du président de la CCGT
Pas de commentaire.

le commissaire enquêteur

avis défavorable - maintien en zone A

- la parcelle est classée en zone A
- seule est autorisée la construction de bâtiments et d'installations nécessaires à l'activité agricole,
- la parcelle est en face d'une petite zone U2a de faible étendue et de faible densité très éloignée du centre bourg, le classement en zone constructible serait contraire au principe de limitation du prélèvement des terres agricoles et serait contraire à l'objectif du PADD « limiter le développement des secteurs résidentiels d'habitat diffus et stopper le mitage des parties rurales ».



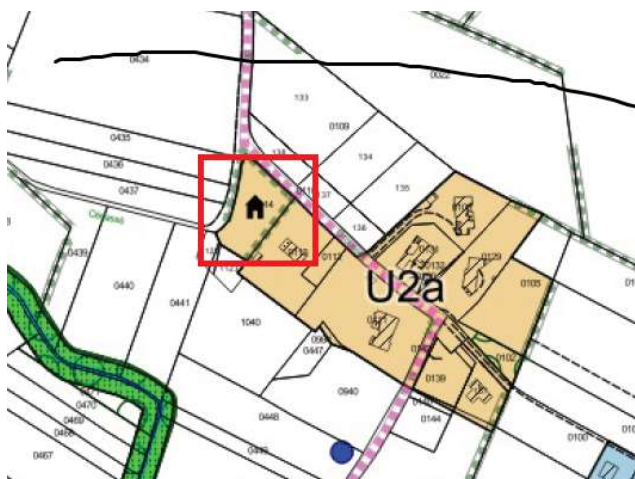
Zone A Pleine sud le Grousset

M. Frédéric BROCARD : demande de classement de parcelle en zone constructible parcelles 334AY114, 334AY1121 et 334 AY1123 - observation n° 69

Le propriétaire signale qu'il est en train de construire au Grousset, suite à un permis de construire en date du 29 juin 2011. il demande le classement des parcelles en zone U2a.

Réponse du Président de la CCGT
Confirme la délivrance du permis de construire

le commissaire enquêteur
- *n'a pas d'observation à formuler*
- *la parcelle est classée en zone U2a.*



6ème partie : le bilan de l'opération

Le bilan de l'opération

Le dossier

Le rapport de présentation comporte le diagnostic du territoire, l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la justification des objectifs de consommation de l'espace fixés dans le SCoT des coteaux du Savès.

L'évaluation environnementale, requise par la décision de soumission à évaluation environnementale au cas par cas du Préfet du Gers le 2 juin 2016, est incluse dans le rapport de présentation, de même que le résumé non technique. Elle présente l'état initial de l'environnement, les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) et les indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan, .Elle a donné lieu à des recommandations de la part de l'Autorité Environnementale.

Le président de la communauté de communes a précisé, que les éléments de réponse avaient été transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le 11 décembre 2018.

Le PADD est assez clair. Les objectifs de consommation de l'espace sont cohérents avec les justifications du rapport de présentation. Les orientations sont développées, les éléments de la Trame Verte et Bleue sont identifiés en référence à l'étude du SCoT.

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été joints au dossier, notamment l'avis favorable sous réserve de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) et l'avis favorable sous réserve des services de l'État.

Les documents graphiques sont globalement lisibles, de même que les cartes des servitudes réglementaires. Le règlement vise toutes les zones répertoriées dans les plans. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent 2 opérations d'ensemble, une en zone U et l'autre en zone AU.

Le dossier est complété par une note de présentation.

Les imperfections du dossier

Certaines pièces du dossier comportent des approximations, des inexactitudes ou des incohérences mineures, certaines données sont trop anciennes pour être probantes (ex : les évolutions de population trop anciennes, le nombre des exploitations agricoles, les surfaces...). Ces remarques de forme ont été listées par les services de l'État. Il appartiendra à la communauté de communes de les corriger.

L'information du public

La commune de PUJAUDRAN et la communauté de communes ont organisé conjointement la concertation préalable et en ont tiré le bilan. L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché en mairie de PUJAUDRAN et en divers points du territoire communal.

Outre cette concertation, et les mesures d'information du public réglementaires, un bulletin d'information annonçant l'enquête a été remis à chacune des familles de la commune.

Le dossier complet a été publié sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN avec les avis des PPA, l'avis de la MRAE et l'avis de la CDPNAF.

Le bilan de l'opération (suite)

L'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière. Les relations avec les élus, les équipes des collectivités et les services de l'État ont été bonnes.

Le public a pu s'informer librement auprès du commissaire enquêteur et formuler ses observations sur le registre d'enquête. La durée des permanences a largement dépassé les horaires prévus en raison de l'affluence. **69 observations** ont été consignées ou annexées au registre d'enquête.

En revanche, le chemin pour accéder au dossier mis en ligne sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN et au lien permettant d'atteindre la boîte mail dédiée n'était pas évident et nécessitait une bonne attention. 7 mails ont été postés sur la boîte mail dédiée dont 3 observations.

On constate, que si les personnes consultent parfois le dossier en ligne, ils préfèrent confirmer auprès du commissaire enquêteur, les observations qu'ils ont pu émettre par mail.

Les observations du public

La plupart des observations reçues par le commissaire enquêteur sont des demandes d'ordre personnel tendant à faire classer des parcelles en zone constructible.

Les raisons qui justifient ces demandes sont de 2 ordres : soit il s'agit de projet de construction individuel ou familial (souvent pour les enfants) ou pour régler des frais de succession, soit il s'agit d'opérations immobilières de plus ou moins grande envergure. Pour exemple, 3 demandes de lotissement absorberaient à elles seules près de la moitié des constructions de logement envisagées dans le PLU, ce qui est incompatible avec les objectifs d'urbanisation affichés par les collectivités.

Le PLU n'a pas vocation à répondre aux demandes individuelles, cependant le commissaire a donné **quelques avis favorables** à certaines demandes quand elles paraissaient légitimes, qu'elles portaient sur des petites surfaces sans que l'économie générale du projet ne soit remise en cause. En effet, il s'agit pour la commune de poursuivre son développement urbain selon le principe de gestion économe de l'espace qui se traduit notamment par une réduction de la consommation des terres agricoles.

L'objectif de développement de la population

L'objectif principal du PLU est de maîtriser l'urbanisation sur le territoire de la commune de PUJAUDRAN, tout en continuant à accueillir de nouvelles populations, notamment des familles avec enfants. Les projections de développement de la population - **375 nouveaux habitants d'ici 2025** - qui ressortent du rapport de présentation semblent réalistes, elles sont en cohérence avec les orientations du SCoT des coteaux du Savès qui les a validées. Pour y parvenir, il est prévu la construction de **172 logements**, sur la base d'un ratio de 2,5 personnes/ logement, un peu plus élevé que celui constaté ces dernières années.

Le bilan de l'opération (suite)

La réduction de la consommation de l'espace agricole

La réalisation du PLU de 2011 offre un potentiel foncier de 37 ha. En fonction d'un coefficient de rétention foncière de 1,3, **20,7 ha** sont estimés nécessaires pour réaliser l'objectif, en retenant des parcelles de 1000 m²/logement, (1500 m² précédemment), soit une augmentation de la densité de 34 % ce qui constitue un progrès appréciable en terme de consommation d'espace. L'espace urbain du PLU de 2011 représente environ 14 % du territoire communal, le projet de PLU l'a réduit à 10 %, un taux compatible avec les données de cadrage du SCoT.

7,7 ha sont consacrés à la densification du bâti (dents creuses et division des jardins), permettant la construction de 72 logements, soit 40 % des logements envisagés dans le PLU, ce qui est une part acceptable.

De nouvelles zones (13 ha) sont ouvertes à l'urbanisation. En contre partie, le choix a été fait de supprimer 2 zones d'activités, situées en limite est de la commune (Bouconne - 47,6 ha) et au sud du village (Silhots - 4,8 ha).

Le PLU réduit de façon conséquente le prélèvement de terres agricoles. Le PLU rend ainsi **64 ha** à l'agriculture, ce qui est un progrès significatif.

La suppression de zones d'activités laisse à penser que la commune n'a pas vocation à accueillir de nouvelles activités industrielles, commerciales ou de services sur son territoire à l'avenir.

Dans son mémoire en réponse, le président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine, a explicité la stratégie de développement économique intercommunale. Les divers scénarii envisagés et l'offre foncière qui se révèle supérieure aux besoins estimés à l'horizon 2035, l'ont conduite à supprimer les zones d'activité dont la réalisation s'avérait difficile : de nombreuses canalisations de transport de gaz au « Silhots » et des problèmes d'adduction d'eau pour « Bouconne »

La cohérence entre les orientations du PADD et le règlement

La commune de PUJAUDRAN compte plusieurs entités urbaines, le centre bourg, les secteurs périphériques du centre bourg et les secteurs diffus d'habitat pavillonnaire en zone rurale. A ce titre, sont identifiés comme secteurs à enjeux : la lisière de la forêt de Bouconne (forêt de protection) zone déjà fortement urbanisée et les secteurs d'urbanisation en zone de plaine dans le vallon du ruisseau de Saint Blaise sensible aux inondations.

Le PADD a choisi :

- de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en interdisant le mitage, en priorisant le centre bourg, en densifiant les zones déjà bâties et en confortant certaines unités bâties en continuité avec l'existant, en évitant l'étirement des constructions le long des voies de circulation.
- de limiter le plus possible le développement de l'urbanisation à proximité des espaces boisés classés et dans les secteurs agricoles ou bocagers à enjeux, de protéger les milieux sensibles des effets de l'urbanisation,
- de porter une attention particulière aux secteurs concernés par les continuités territoriales en y limitant l'urbanisation : la côte toulousaine et le corridor écologique est/ouest.

Le bilan de l'opération (suite)

Au regard de ces objectifs, le classement de certaines parcelles interroge :

- les parcelles OD106, OD471, OD469 en zone U2a, à l'ouest du village

Une opposition au classement de ces parcelles en zone U2a s'est manifestée lors de l'enquête, les services de l'État et la CDPNAF ont donné des avis défavorables. Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable à ce classement dans le chapitre consacré aux observations du public au motif qu'il favoriserait l'étirement de l'urbanisation le long des voies de circulation.

Dans son mémoire en réponse, le président de la communauté de communes a précisé que les parcelles seraient reversées en zone A.

- la parcelle AH 4 au lieu dit « la Liguère » classée en zone U2a

Ce classement répond à une demande ancienne portant sur une surface beaucoup plus vaste. Déjà examinée dans le cadre de l'enquête publique du PLU de 2011, elle n'avait pas été satisfaite à l'époque. Ce classement, concoure, semble t'il, à l'étirement urbain dans un secteur d'habitat diffus de faible densité et pourrait avoir une incidence sur les points de vue.

- le zonage du secteur « le Battut » identifie 3 zones 2AU au sein d'une zone U2a ; une prévue au centre et 2 situées à l'est et à l'ouest, en continuité avec elle. L'intérêt de ce choix est d'anticiper le développement ultérieur de PUJAUDRAN. Toutefois, polariser les possibilités d'urbanisation sur le secteur du « Battut » pose question, Il s'agit d'une zone pavillonnaire excentrée du bourg, déjà très étalée, soumise à une forte pression immobilière, dans un secteur de plaine très ouverte. Le projet de raccorder cette zone à l'assainissement collectif a été abandonné, et l'urbanisation en assainissement autonome peut être source de pollution. Par ailleurs le ruisseau de Saint Blaise, très sensible aux inondations est inclus dans la zone rouge du PPRi. Des emplacements réservés ont d'ailleurs été zonés pour la mise en place de bassins d'orage au delà de la rive nord du ruisseau. Pour sa part, le commissaire enquêteur a donné des avis défavorables aux demandes individuelles de classement de nouvelles parcelles en zone constructible dans ce secteur.

- la protection de la lisière de la forêt de Bouconne est un enjeu majeur du PLU.

2 parcelles classées en Espace Boisé Classé ou N dans le PLU de 2011 sont reclassées en zone U2a, participant à la densification de la lisière de la forêt de Bouconne, ce qui semble contraire à l'objectif.

Cependant selon le président de la CCGT, les surfaces sont faibles et il semble qu'il s'agisse de parcelles où les boisements sont clairsemés ou qui s'apparentent plus à des zones de parc. Dans d'autres cas, il s'agit de permettre la création d'accès.

Le bilan de l'opération (suite)

- la mise en place de 2 STECAL au bois de Lartus est justifiée par un projet évènementiel et touristique et une ferme pédagogique. Le règlement prévoit des dispositions particulières pour l'intégration du projet dans l'environnement de la zone N et de l'Espace Boisé classé. Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable à la création d'un troisième STECAL en zone A au sud ouest du bourg pour permettre un autre projet d'activité évènementielle (accueil de cérémonies et de séminaires). Les demandeurs ont présenté un projet de réhabilitation d'une grange respectueux du bâti. En effet, la grange typique de l'architecture agricole toulousaine est de grande qualité et mériterait d'être identifié comme bâtiment d'intérêt patrimonial permettant ainsi un changement de destination.

- une zone AU est prévue au nord du village, au lieu dit « Aux Moulins » qui fait l'objet d'une OAP, dans le cadre d'une opération d'ensemble. 20 % de logements aidés y sont prévus. Un emplacement réservé pour la construction de l'école est identifié dans le secteur. Ce nouveau quartier en devenir est cohérent avec l'objectif de renforcement du centre bourg en terme de services et de mixité sociale. La configuration du village en position dominante complique les choix d'urbanisation en raison des fortes pentes et le choix de ce secteur semble adapté, quoique nécessitant des précautions d'aménagement en raison de sa position en tête du bassin versant des ruisseaux « le Cardayre » et le « Candellé ».

Les éléments paysagers à protéger

Le PADD inscrit l'évolution du territoire dans une démarche de préservation des milieux naturels et des éléments de la Trame Verte et Bleue.

Dans ce cadre, il est prévu de retenir :

- comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, la ripisylve des cours d'eau sur une largeur de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau....., les linéaires boisés et les haies champêtres....., les arbres isolés au sein des cœurs de biodiversité, des corridors écologiques et l'ensemble des boisements de la commune

- comme éléments de paysages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme les bâtiments remarquables et les axes paysagers, pour lesquels des dispositions spécifiques sont mises en place afin de garantir leur préservation

- comme éléments à protéger pour des motifs écologiques, au titre de l'article L151- 23, les cours d'eau, mares, zones humides, prairie de fauche, linéaires boisés, haies champêtres et arbres isolés.

Les raisons de ces classements représentés sur les plans de zonage ainsi que leurs effets ne sont pas évidents.

Le président de la CCGT précise que le rapport de présentation sera amendé pour détailler les raisons de ces classements pour chacun d'eux et les dispositions qui s'y rapportent.

Le positionnement des haies, des mares et des arbres isolés en tant qu'éléments paysagers à protéger, paraît imprécis, des erreurs ont été relevées par le public. Par ailleurs, Il semble qu'aient été retenus comme cours d'eau, des fossés de drainage, des fossés naturels existants ou disparus ou qui n'ont qu'une fonction ponctuelle lors de phénomènes de pluies.

Le bilan de l'opération (suite)

Dans son mémoire en réponse, le président de la CCGT précise que l'identification des haies, mares et arbres isolés a été faite en reprenant les données du pacte Trame Verte et Bleue. Un travail complémentaire a été fait sur la base de l'analyse de photographies aériennes qui a permis quelques ajustements. Une vérification de terrain systématique se révélerait trop onéreuse. Elle sera faite uniquement pour les cas signalés au cours de l'enquête publique, à partir des photographies aériennes.

De la même façon, l'identification des cours d'eau et autres fossés a été faite à partir des éléments fournis par le cadastre. Les vérifications ne sont pas envisageables pour des raisons financières.

L'imperméabilisation de sols

Certains riverains ont alerté le commissaire enquêteur sur les conséquences des constructions sur certains secteurs particulièrement sensibles aux inondations (lisière Bouconne, secteur du «Cardayre» et du «Candellé», ruisseau de Saint Blaise). Ces ruisseaux sont inclus dans la zone rouge du PPRI. Il a été remarqué que le tracé des ruisseaux de « Cardayre » et de « Candellé » n'était pas exact et ne tient pas compte de travaux de busage qui ont été réalisés.

Pour la collecte et le traitement des eaux pluviales le règlement impose, à toute construction la réalisation d'un système de collecte et d'évacuation adapté à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Pour les zones U2a, le règlement impose un coefficient de biotope élevé afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, ainsi que le maintien d'au moins 30 % des arbres existants. Il n'y a pas de règlement propre aux zones U2a pour l'assainissement autonome.

Le président de la communauté de communes rappelle que le PLU pose le cadre et qu'il revient au pétitionnaire de faire le nécessaire pour répondre techniquement à ce cadre de la manière la plus pertinente possible.

Par ailleurs, l'OAP "aux Moulins" prévoit l'aménagement d'une mare en bassin d'orage paysager. Cet aménagement pourrait avoir des incidences sur l'écoulement des eaux dans le vallon et conduirait à la destruction d'une zone humide. La MRAE a rappelé les conditions dans lesquelles la destruction d'une zone humide doit faire l'objet de compensations

Le président de la communauté de communes indique qu'il appartiendra à l'aménageur d'engager les études techniques pour que la retenue collinaire puisse être aménagée de manière à collecter les eaux de pluie et réguler leur écoulement dans le milieu naturel tout en étant intégrée dans un espace public plus large. Par ailleurs, il note que cette retenue ne sera plus identifiée comme un élément paysager à protéger car, collectant aujourd'hui des eaux de ruissellement d'un espace agricole intensif, elle n'a aucune valeur écologique.

La propriétaire de cette mare a en effet déclaré au cours de l'enquête que cette mare était en réalité une retenue collinaire disposant des autorisations réglementaires requises. L'état écologique de ce plan d'eau n'est pas connu du commissaire enquêteur.

Le bilan de l'opération (suite)

Les autres points du règlement graphique

Le PADD entend protéger l'activité agricole en terme d'habitat, d'économie, de services et d'équipements. Il apparaît que certains sièges d'exploitation (zones Aag) ne figurent pas sur les plans de zonage. Le rapport de présentation en identifie 18, il y en a 12 sur les plans de zonage. Certains périmètres sont très étendus, d'autres très resserrés.

La communauté de communes est en attente de la liste des exploitations manquantes de la part de la chambre d'agriculture pour affiner le classement.

Certaines zones Ah, zones d'habitat isolé en zone agricole, montrent des surfaces importantes, c'est notamment le cas, entre autres, pour les parcelles 0040,0041,0044 avenue de Toulouse. Les services de l'État demandent de veiller à limiter les périmètres des pastilles Ah aux possibilités d'annexes et extensions autour du bâtiment principal.

La communauté de communes procédera aux réductions des emprises si nécessaire.

Le territoire communal est traversé par la voie express RN124, qui fait l'objet d'arrêté préfectoral de classement sonore du 11 mars 2011.

Dans son mémoire en réponse, le président de la CCGT ne juge pas opportun de matérialiser la bande d'inconstructibilité de 100 mètres sur les plans de zonage, dans la mesure où elle pourrait éventuellement être réduite par le biais d'une procédure de modification du PLU.

Les dispositions réglementaires en vigueur

Les services de l'État ont relevé que les dispositions du règlement sont celles applicables au 1^{er} janvier 2016 introduites par le décret 2015-1973 du 28 décembre 2015. Le conseil communautaire aurait du délibérer pour intégrer les nouvelles dispositions.

L'alternative proposée à la communauté de communes est la suivante :

- soit revoir le contenu du PLU et rectifier quelques articles du règlement en ce qui concerne les destinations admises ou interdites selon l'ancienne réglementation
- soit soumettre par délibération le PLU à la réglementation applicable au 1^{er} janvier 2016, l'arrêter de nouveau et reprendre la procédure.

Le président de la CCGT s'est engagé à revoir le contenu du PLU en rectifiant les articles 1 et 2 de chaque zone du règlement pour intégrer les définitions des changements de destination des constructions autorisés, selon la réglementation antérieure au 1^{er} janvier 2016. La substitution des termes sera réalisée au cas par cas avec pour principe de permettre dans la rédaction modifiée ce qui était au moins possible dans celle soumise à l'enquête publique. La rédaction des changements de destination antérieurs au 1^{er} janvier 2016 étant moins détaillée que la nouvelle, le règlement du PLU devrait être moins restrictif.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur figurent dans un document séparé.

le 11 février 2019,
le commissaire enquêteur,
signé Georgette DEJEANNE.

Département du GERS
Commune de PUJAUDRAN
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions et avis motivé
du commissaire enquêteur

adresse du pétitionnaire :
Communauté de communes de la Gascogne toulousaine
rue Louis Aygobère
ZAC Pont Perrin

32600 L'ISLE JOURDAIN

La commune de PUJAUDRAN a décidé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 novembre 2011. La communauté de communes de la Gascogne toulousain (CCGT), désormais compétente en matière d'urbanisme, a poursuivi la procédure engagée par la commune.

Par délibération du 12 juillet 2018, la communauté de communes a adopté le bilan de la concertation, a arrêté le projet de PLU aux fins de mise à l'enquête publique.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie :
169,81 ha de zones de zones urbaines
11,56 ha de zones à urbaniser
866,31 ha de zones à vocation agricole
693,32 ha de zones à vocation naturelle et forestière.

Madame Georgette DEJEANNE, fonctionnaire en retraite, désignée le 6 septembre 2018 par le Président du Tribunal Administratif de PAU en qualité de commissaire enquêteur, a mené l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 5 décembre 2018 au 11 janvier 2019 en mairie de PUJAUDRAN, conformément à l'arrêté du 7 novembre 2018 du président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences en mairie de PUJAUDRAN, les 5 et 15 décembre 2018 et les 7 et 11 janvier 2019.

Le rapport du commissaire enquêteur atteste que les formalités de publicité de l'enquête, de publication du dossier complet sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN, ainsi que les formalités d'ouverture et de clôture du registre d'enquête ont été faites, qu'une adresse mail dédiée a été ouverte pendant toute la durée de l'enquête, que les permanences en mairie ont été tenues et que le public a pu faire valoir ses observations qui ont toutes été annexées au registre d'enquête.

69 observations ont été consignées sur le registre d'enquête ou postées sur la boîte mail dédiée (7 mails dont 3 observations).

Au plan de la procédure, j'estime que :

l'enquête publique s'est déroulée normalement

► le dossier est clair et bien conçu.

Le dossier comporte les pièces requises : rapport de présentation, Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, règlement écrit, règlement graphique, et les servitudes d'utilité publique. L'évaluation environnementale fait partie intégrante du rapport de présentation. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE) et l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPNAF) y sont joints. Le projet est bien décrit, les éléments d'analyse, d'orientation et de programmation sont compréhensibles.

► mais il est perfectible

Le dossier comporte des imperfections, des imprécisions, des données peu probantes et des anomalies qui nuisent à sa lecture. Elles ont été listées et portées à la connaissance de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine (CCGT) par les services de l'État. Il lui appartiendra d'y répondre.

► l'information du public a été complète.

Les formalités réglementaires de publication et d'affichage de l'avis d'enquête ont été faites. Elles ont été enrichies par une information complémentaire par le biais d'un bulletin municipal adressé à chaque famille de la commune. L'avis d'ouverture d'enquête a été publié sur le site Internet de la mairie de PUJAUDRAN avec le dossier complet.

► **Le public a eu librement accès au dossier**

Il a pu consulter le dossier déposé en mairie, s'informer auprès du commissaire enquêteur et formuler ses observations sur le registre d'enquête. En revanche, le chemin pour accéder au dossier mis en ligne sur le site Internet de la commune de PUJAUDRAN et au lien permettant d'atteindre la boîte mail dédiée n'est pas évident et requiert une bonne attention.

► **Le projet a suscité beaucoup d'observations (69)**

La réception du public s'est prolongée au-delà des horaires prévus pour les 4 permanences. Les demandes visent essentiellement à rendre des parcelles constructibles pour des projets individuels ou des lotissements.

► **des réponses claires ont été apportées aux observations du public par le président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine.**

Les observations consignées sur le registre d'enquête ont été communiquées au président de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine par le commissaire enquêteur dans un procès-verbal du 16 janvier 2019, auquel le président a répondu dans un mémoire en réponse reçu le 30 janvier 2019.

Sur le fond, au terme de l'analyse des observations du public, et du bilan de l'opération faits dans le rapport joint, je considère que :

l'objectif d'accueil de 375 nouveaux habitants à l'horizon 2025 est réaliste

► **l'objectif repose sur l'analyse chiffrée de l'évolution de la population**

A l'échelle du bassin de vie, la population a connu une progression constante ces 20 dernières années, liée à la proximité de l'agglomération toulousaine. Il s'appuie sur la structure des familles et sur la moyenne des constructions constatées annuellement.

► **l'objectif est contenu dans les prévisions définies dans le SCoT des coteaux du Savès**

Le SCoT a défini les prévisions d'accueil de la population et de services pour les 3 pôles relais PUJAUDRAN, MONFERRAN SAVES, SEGOUFIELLE.

le projet de PLU est compatible avec les documents de la planification territoriale

► **il propose une utilisation équilibrée de l'espace**

Les zones urbaines représentent 10 % du territoire communal. Les zones agricoles et naturelles occupent l'essentiel de l'espace (zones A 50 %- zones N 40 %).

► **il présente une gestion économe de l'espace agricole**

Les besoins en surfaces nécessaires à la réalisation du projet sont estimés à 20,7 ha, 7,7 ha au titre de la densification urbaine (dents creuses et division de jardins) et 13 ha pour les extensions urbaines. La suppression de 2 zones d'activités identifiées dans le PLU de 2011 et non réalisées, permet de réduire les surfaces consacrées à l'habitat et aux activités de 32 % ce qui constitue un progrès par rapport au précédent PLU.

► **les orientations du PADD sont compatibles avec les servitudes d'utilité publique**

Le PADD prend notamment en compte les restrictions à l'urbanisation issues du PPRi, liées la présence de canalisations de transport de gaz, et à la proximité de la voie express RN124 inscrite au classement sonore des infrastructures routières.

► **le projet est cohérent avec le SCoT des coteaux du Savès**

L'enveloppe urbaine est légèrement supérieure celle définie par le SCoT. L'engagement est pris pour la construction de 20 % de logements aidés pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements en zone urbaine. Les orientations du PADD s'inscrivent dans les orientations du SCoT qui visent à conforter le rôle de pôle d'équilibre du territoire entre le Gers et l'aire urbaine toulousaine, à se développer en préservant la qualité du territoire et à profiter de la croissance actuelle pour mettre en place un aménagement durable.

l'économie agricole est préservée

► **le prélèvement sur les terres agricoles est faible**

Le projet restitue 64 ha à l'agriculture.

► **le nombre et le périmètre des pastilles des sièges d'exploitation doivent être affinées**

Le document doit être corrigé en conséquence.

le projet évite le mitage mais contient difficilement l'étalement urbain

► **la densification de l'urbanisation reste concentrée sur le village et sur les secteurs principaux d'habitat diffus de faible densité en plaine : « Le Battut », la lisière « Bouconne »**
5,5 ha sont consacrées au comblement des dents creuses et 1,4 ha à la densification des jardins

► **mais le zonage n'est pas cohérent avec l'objectif de limitation de l'étirement urbain le long des axes de circulation pour 2 secteurs :**

1) le classement des parcelles OD106, OD471, OD469 en zone U2a, à l'ouest du village est contraire à l'objectif du PADD. Le président de la communauté de communes s'est engagé à reverser ces parcelles en zone A

2) le classement en zone U2a de la parcelle AH 4 au lieu dit « la Liguère », concoure, à mon sens à l'étirement urbain dans un secteur d'habitat diffus de faible densité et pourrait avoir une incidence sur les points de vue.

► **le zonage du lieu dit « Le Battut » favorise l'étalement urbain dans un secteur sensible et accentue la bipolarisation de l'urbanisation sur le territoire**

Les extensions en zone 2AU, au lieu dit « le Battut » en continuité avec elle, concourent, selon moi, à l'étalement urbain dans un secteur de plaine où l'urbanisation est déjà très étalée alors que le projet d'assainissement collectif est abandonné. Ces extensions qui vont concentrer une part de population non négligeable à terme, accentueront la bipolarisation du territoire, la plus grande part des déplacements se faisant vers l'est, vers la Haute Garonne et la capitale régionale. Ceci au détriment du centre bourg que la collectivité souhaite dynamiser. Il est vrai que la position dominante du bourg complique son développement. S'agissant de zones d'urbanisation future qui anticipent sur le développement de la commune, elles n'ont pas d'effet immédiat, mais envoient un signal fort aux postulants à la construction. On peut penser que leur maintien entre dans le champ de la réflexion en cours dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.

le projet préserve globalement le patrimoine architectural, l'environnement et les paysages

► **les éléments de la Trame Verte et Bleue sont identifiés**

Par référence à l'étude du SCoT du Savès, les corridors écologiques, les cœurs de biodiversité, et les autres éléments du paysage à protéger sont matérialisés par un « sur-zonage » et font l'objet de mesures de protection notamment par la création de zones U2a comportant des contraintes d'utilisation des sols et de recul des constructions plus fortes. Les ZNIEFF sont protégées.

► **les boisements majeurs sont classés en Espaces Boisés Classés**

Ce qui est conforme à l'objectif de protection du patrimoine naturel. La forêt de Bouconne, enjeu majeur du territoire est classée forêt de protection par décret du 11 septembre 2009.

► **cependant certaines parcelles situées en zone N en lisière de la forêt de Bouconne ont été reclassées en zone U2a**

1,9 ha aurait ainsi été reversé à l'urbanisation.

► **le classement de certains éléments paysagers peut poser des difficultés**

Leur positionnement est souvent contesté par le public, et les critères qui ont présidé à leur classement (intérêt écologique, niveau de protection) sont peu précis. Il en va de même pour les mares, les points d'eau et les cours d'eau. Comme le président de la CCGT s'y est engagé, le rapport de présentation devrait être amendé pour détailler les raisons de ces classements pour chacun d'eux et les dispositions qui s'y rapportent. D'une façon plus générale, la révision de l'ensemble de ces classements et les contraintes réglementaires qui s'y rapportent sont renvoyées à la réflexion en cours sur le PLUi-H

les risques et les nuisances sont inégalement pris en compte

► **les limites des zones inondables issues du PPRi sont matérialisées sur les plans de zonage**

Le règlement prévoit des dispositions de recul des constructions par rapport à celles-ci.

► **la problématique de l'imperméabilisation des sols mériterait d'être mieux gérée**

Il est écrit dans le PADD « que l'augmentation de l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines est de nature à perturber le fonctionnement du réseau hydrographique et d'accentuer, le cas échéant, le risque d'inondation en particulier pour le ruisseau de Saint Blaise. Des emplacements sont réservés pour la création de bassins d'orage à l'est dans la plaine. Le règlement prévoit des mesures générales pour l'imperméabilisation des sols (constructions et parkings). Il est regrettable qu'aucune mesure particulière ne figure dans le règlement pour les secteurs sensibles.

Il n'en reste pas moins que c'est bien la réduction de la construction qui limite l'imperméabilisation des sols.

Une OAP « aux Moulins » décrit les choix d'aménagement d'une opération d'ensemble en zone AU Il est prévu l'aménagement d'une mare en bassin d'orage et un aménagement paysager. Ce projet, qui détruira une zone humide, demandera une étude plus précise sur les effets sur le ruissellement des eaux pluviales vers le vallon des ruisseaux « le Cardayre » et le « Candellé », affluents du ruisseau de Saint Blaise.

le règlement intègre à tort les dispositions réglementaires applicables au 1^{er} janvier 2016

Le conseil communautaire n'a pas délibéré avant l'arrêt du PLU pour que celui-ci puisse bénéficier de la réglementation introduite par le décret 2015-1973 du 28 décembre 2015 relative au règlement des PLU. Le président de la communauté de communes s'est engagé à revoir le contenu du PLU en rectifiant les articles 1 et 2 de chaque zone du règlement pour intégrer les définitions des changements de destination des constructions autorisés.

Il ne m'appartient pas de dire le droit en la matière.

certaines observations du public peuvent être satisfaites sans remettre en cause l'économie générale du projet

J'ai donné un avis favorable aux demandes suivantes :

- 1) élargissement de la limite sud de la zone U2a d'une dizaine de mètres, chemin des Bordes pour permettre de désenclaver la parcelle BD 23, classée en zone U2a.
- 2) classement d'une partie de la parcelle 1100 en zone U2a qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif (700 m² environ) pour rétablir la situation antérieure
- 3) maintien des parcelles 038,039,035,034 en zone U2a , un permis d'aménager étant en cours de validation
- 4) retrait des parcelles OD106,OD471, OD469 de la zone U2a et classement en zone A à l'ouest du village pour des motifs environnementaux

- 5) classement des alignements et des arbres isolés en éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le périmètre du STECAL ouest du bois de Lartus et classement de la clairière en élément paysager dans le périmètre du STECAL est du bois de Lartus pour permettre la réalisation du projet événementielle et touristique
- 6) retrait d'un Espace Boisé Classé sur des terres agricoles inscrites à la PAC et maintien en zone N (parcelles non numérotées)
- 7) création d'un STECAL et classement d'une grange en bâtiment d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sur la parcelle 347 au sud ouest du village pour permettre la réalisation d'un projet événementiel

Je considère que ces propositions qui portent sur de très faibles surfaces, et des points particuliers, ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

J'ai donné des avis défavorables aux autres demandes au motif principal qu'elles auraient conduit à une augmentation significative du taux de prélèvement des terres agricoles.

Pour ma part, je pense que le projet répond aux problématiques d'une commune située en périphérie d'une capitale régionale soumise à la pression immobilière et où le risque d'une urbanisation anarchique et sans qualité architecturale et paysagère est patent. La position du village en position dominante, les fortes pentes au nord et au sud rendent difficile la densification du centre bourg, malgré la volonté des collectivités. La maîtrise de l'étalement urbain dans la plaine et la nécessaire protection des massifs forestiers et notamment les abords de la forêt de Bouconne sont autant d'enjeux que le projet réussit partiellement à résoudre dans un contexte de forte demande d'espaces constructibles.

A noter qu'un PLUi-H est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine qui devrait être approuvé à moyen terme.

Dans ces conditions, je donne un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PUJAUDRAN

sous réserve :

- que la situation des parcelles suivantes soit reconsidérée, au regard des objectifs du PADD, en vue d'un nouveau classement :

- * élargissement de la limite sud d'une zone U2a au niveau de la parcelle BD23
- * classement d'une partie de la parcelle 1100 en zone U2a (700 m² environ)
- * maintien des parcelles 038,039,035,034 en zone U2a ,
- * classement des parcelles OD106,OD471, OD469 en zone A
- * retrait d'un Espace Boisé Classé sur des parcelles agricoles inscrites à la PAC et maintien en zone N
- * classement des alignements, des arbres isolés et de la clairière en éléments paysagers à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le périmètre des STECAL du bois de Lartus
- * création d'un STECAL, parcelle 347
- * classement d'une grange en bâtiments d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151 – 19 du code de l'urbanisme, parcelle 347.

- que le classement des boisements soit justifié dans le rapport de présentation selon leur intérêt écologique et le niveau de protection à leur appliquer

- que les divers documents soient corrigés :

*** pour corriger les anomalies et les imperfections constatées par les organismes consultés**

*** pour intégrer :**

. les modifications du règlement induites par l'application de la réglementation antérieure au 1^{er} janvier 2016

. les changements de classement de parcelles et des éléments paysagers.

Je recommande d'apporter à la problématique de l'imperméabilisation des sols toute l'attention nécessaire afin d'y apporter les réponses les plus précises possibles.

Le 11 février 2019
Le commissaire enquêteur,
signé Georgette DEJEANNE.