

Révision du PLU de Clermont Savès

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

➤ **La CDPENAF**, le 16 mars 2017 émet

- un avis favorable sur le projet de révision du PLU de Clermont-Savès assorti d'une réserve
 - les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitation devront être redéfinies au cas par cas afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire. Il s'agira de vérifier que tous les sièges d'exploitation faisant l'objet de projet de diversification soient repérés Aag.
 - un avis défavorable pour les deux zones nouvelles correspondant aux parcelles cadastrées C0170 et C0200 au lieu-dit "Rouchelet".

➤ **Département du Gers**, le 18 avril 2017 : l'avis fait une synthèse du projet de la commune, rappelle les règles de sécurité relatives aux routes départementales et aux transports scolaires. Concernant la voirie départementale, un avis favorable est donné à l'accès de la zone AU2 à la RD 161 sous réserve de conditions:

- l'entrée de la zone devra se faire par un accès à créer sur la RD 161 au niveau de la parcelle n° 0214,
- la sortie de la zone sur la RD 161 devra se faire par l'accès existant situé entre les parcelles n° 0178 et n° 0227.

Dans cet avis, il est:

- estimé que malgré la croissance soutenue et rapide de la commune, le gain de 240 habitants nouveaux semble difficilement atteignable à l'horizon 2025, que le rapport ne fait pas référence à des objectifs chiffrés du SCOT et que le gain de 240 habitants n'a pas été argumenté au regard des objectifs du SCOT.
- constaté, que, hors agglomération, deux petits secteurs (groupements de une à deux habitations) font l'objet d'un classement en zone U, que ce classement n'est pas explicité si ce n'est par le fait "d'offrir la possibilité d'un développement limité de l'urbanisation afin de pouvoir répondre à une demande de logements attendue suite à l'installation prochaine de 2 entreprises sur la zone UX située à proximité". Le choix de ces 2 petits sites repose en partie sur la "régularisation" de demandes individuelles (en lien avec des activités) plutôt que sur un projet d'intérêt général, et l'on peut donc s'interroger sur l'opportunité d'ouvrir ces deux secteurs à l'urbanisation alors que le territoire compte d'autres groupements d'habitat épars similaires. Il manque donc une justification de ces choix qui autoriserait l'urbanisation hors agglomération, ce qui est contraire aux prescriptions du SCOT. Il est demandé si les réseaux ont une capacité suffisante dans ces secteurs et s'il y a un véritable projet communal sur ces sites (maîtrise foncière...).
- noté que la zone d'activités UX, localisée au sud, ne fait l'objet d'aucune nouvelle délimitation de sa surface constructible par rapport au zonage actuel et qu'il est dommage que le rapport de présentation n'approfondisse pas son analyse. Le département du Gers souhaite savoir si la communauté de communes a la maîtrise foncière du site, connaître les objectifs économiques affichés par la communauté de communes justifiant la mobilisation de ce foncier, les préconisations économiques fixées par le SCOT.
- écrit qu'à aucun moment le rapport de présentation ne situe les objectifs chiffrés du PLU révisé par rapport aux objectifs du SCOT, ce dernier fixant un cadre avec des prévisions de développement à l'échelle de la commune (nombre d'habitants supplémentaires pour combien de logements et dans quelle enveloppe foncière).
- estimé que l'approche environnementale est relativement bien traitée.

Observations sur le règlement, article B1-1 "reculs par rapport aux emprises et voies publiques": "Concernant les routes départementales 161 et 253 traversant la commune de Clermont-Savès, il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des 2 règles ci-dessous:

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

➤ **Chambre d'Agriculture du Gers**, le 12 avril 2017 :

Il est attiré l'attention sur:

- le classement des zones U aux lieux-dits "Nescot" et "le Cardayre", qui compte tenu de leur situation à l'extérieur du bourg des hameaux ne sont pas justifiées. La chambre d'agriculture du Gers demande qu'elles soient retirées de la zone constructible;
- le classement des sièges d'exploitation agricoles:
Le fait que certains bénéficient d'un pastillage alors que d'autres ne sont pas répertoriés, crée sans raison apparente des disparités entre les exploitants. La chambre d'agriculture demande donc que les sièges d'exploitations exclus du pastillage Aag soient répertoriés et classés en Aag après consultation et accord exprès de chaque exploitant agricole concerné. Si tel n'est pas le cas, il est demandé que pour les sièges d'exploitations situés en zone U, le règlement de cette dernière reprenne le règlement de la zone Aag;
- le classement au titre de l'article L113-1 et L151-23 du code de l'urbanisme des taillis, linéaires boisés ou haies s'ils sont situés en bordure de lacs: ce classement en bordure de lacs étant dangereux pour leur structure, en permettant le maintien d'une faune notamment de ragondins. Il est souhaité que seule une obligation de bande enherbée soit prescrite.

En ce qui concerne le règlement de la zone A et N, la chambre d'agriculture souhaite que des précisions soient apportées ou que les articles soient modifiées de la façon suivante:

- Dispositions générales: espaces libres:
Il est estimé que cet article est trop restrictif pour les unités foncières bâties des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles et qu'il conviendrait de préciser que ces derniers ne sont pas concernés, notamment pour les jardins plantés et engazonnés.
- A1 - Occupations et utilisations du sol interdites:
En application du code de l'urbanisme, il est à indiquer que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:
"Les bâtiments d'exploitation et installations techniques sont autorisés sous réserve d'être implantés à au moins 100 m des zones d'habitat. *En cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront*".
"Les constructions d'habitation... sont autorisées sous réserve d'être implantées à moins de 100 m des bâtiments principaux existants ou projetés, *sauf problèmes de réseaux ou de topologie de terrain particulière*".
Le terme "bâtiments principaux" sera explicité car trop vague.
- Aag
Sont autorisés:
"Les bâtiments d'exploitation et installations techniques sous réserve d'être implantés à au moins 100 m des limites des zones d'habitat. *En cas d'impossibilité, les dispositions légales s'appliqueront*.
Les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les piscines et les annexes.
Toutes les constructions liées, utiles, destinées à l'activité agricole et à sa diversification et au tourisme rural".

La chambre d'agriculture souhaite dans les zones Aag que le terme "nécessaire" lorsqu'il se rapporte à l'activité agricole soit supprimé ou remplacé par les termes "liés" ou "utiles".

- B1-1 Recul par rapport aux emprises publiques et aux voies le mot "alignement" sera précisé.
- B1-2 – Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites
La phrase "toute construction doit être implantée à au moins 40 m des espaces boisés classés" sera supprimée car non justifiée, notamment pour les constructions à caractère agricole.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives si cela est justifié par des raisons techniques.
- B1-4 – Hauteur des constructions:
Le terme "autres bâtiments d'activité" sera précisé.
"Des hauteurs différentes seront admises: pour permettre la mise en place « *de bâtiments* ou" d'annexes fonctionnels, tels que cheminées, antennes, éléments techniques particuliers, stockage, silos, " *boisseaux de stockage de céréales, cellules sécheuses, ou autre...*"
- B2-6 Clôtures
"Les clôtures spécifiques aux parcours d'élevage sont autorisées".
- C1-1 Accès et voirie
"Toute modification sera autorisée si elle est aménagée de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale".

➤ **Chambre de Métiers et de l'Artisanat**, le 19 janvier 2017 : avis favorable

➤ **Préfecture du Gers**, le 24 mai 2017 :

Un ensemble d'observations sur des erreurs d'écriture, des remarques de forme a été émis et non repris systématiquement ci-dessous.

Concernant les remarques de fond:

- Sur le rapport de présentation
 - p 18, 22, 83, 84: le rapport constate que le nombre de logements autorisés lors des 10 dernières années est de 44. L'objectif de créer 90 logements pour les 10 prochaines années n'est pas justifié alors que le PADD est basé sur une dynamique de 6 logements par an. Comment expliquer que la population va doubler en 10 ans alors qu'elle a seulement augmenté d'une centaine d'habitants lors de la dernière décennie?
 - P 31: Comment expliquer la création de 2 nouvelles zones U à Nescot et Cadayres où 1 seule habitation existe alors que des secteurs proches du village sont encore disponibles?
 - P 53, il est indiqué qu'il existe une zone d'activités commune avec Monferran-Savès, celle-ci abrite des activités bruyantes (menuiserie, transformation de béton en granulats) et une ICPE classée SEVESO. Par ailleurs dans le paragraphe 6.1, compatibilité avec le SCOT, il est indiqué:
n°41, p 115: "le PLU réduit les zones d'extension urbaine et favorise une urbanisation en frange des espaces agglomérés. Le mitage du territoire est évité".
n°53, p 121: "aucune nouvelle zone constructible ne se situe dans le périmètre d'aléas de l'ICPE".
n° 54, p 121: "aucune zone d'habitat n'a été mise en place à proximité de la RN124, la zone Ux ne se situe pas à proximité du bourg et des zones d'habitat".
Le constat est net, la zone de Largenté est une zone qui abrite des activités nuisantes et dangereuses. Le PLU contrairement aux dispositions du SCOT en vigueur, décide la création de 2 nouvelles zones urbaines qui, outre le fait qu'elles ne s'appuient sur aucun développement cohérent mais existent uniquement pour satisfaire des demandes individuelles, viennent non seulement contribuer au mitage mais en plus

engendrer des risques aux futurs habitants (voir également p 137 où il est indiqué qu'il ne faut pas exposer de nouvelles habitations à ce risque). Par ailleurs, la justification du lien du logement avec des installations qui s'implanteraient sur la zone Ux (p92) n'est pas acceptable et n'offre aucune garantie. L'affirmation selon laquelle le mitage est évité (n°41) est manifestement fautive, et contrairement à ce qui est dit en p 115 (n°43), le PLU est en contradiction flagrante avec le SCOT interdisant ce mitage – la création des petites zones U ne pouvant absolument pas être assimilée à des hameaux, et ne se justifient pas au regard de l'ensemble des zones Ah constatant les habitations existantes, qui sont traitées de manière différente. Ce zonage est aussi en contradiction manifeste avec le PADD du PLU (p8), car il ne peut que contribuer à développer ce mitage.

Ces 2 secteurs sont donc à exclure de ce projet.

- A la p 63, la carte "diagnostic de l'habitat" affiche le secteur centre du bourg et 2 zones de mitage. La création des 2 zones U au sud du territoire non identifiées auparavant montre bien leur illégalité.
- P 126, le rapport de présentation justifie la compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne.

Concernant l'assainissement, la mesure du PLU "imposer le recours à des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur "pour les rares cas de constructions isolées n'ayant pas accès au réseau collectif" est présentée comme une mesure compatible avec le SDAGE, mais elle ne peut être retenue en raison de l'absence de réseau collectif dans le village et des objectifs de développement important ne correspondant absolument pas à des cas de constructions isolées.

En effet, la commune fait le choix de l'assainissement non collectif sur l'ensemble de son territoire, alors que les objectifs de développement inscrits au PADD à l'horizon 2025 prévoient une augmentation remarquable de population (520 habitants, soit 240 habitants supplémentaires, majoritairement au centre bourg). Ce choix n'est pas justifié dans le PLU, qui montre d'ailleurs des incohérences sur ce sujet et n'est pas compatible avec le SCOT des Coteaux du Savès.

Le PLU doit étudier la possibilité de mettre en place un réseau collectif et une station de traitement des eaux usées et justifier techniquement et économiquement son choix.

Le dossier aborde très succinctement la question de l'assainissement. Par ailleurs, il met en évidence une forte augmentation de la population au cours des dernières années et une pression foncière très importante. L'assainissement existant et projeté (individuel) semble donc peu compatible avec les objectifs d'urbanisation. Une mise à jour, voire une révision du schéma d'assainissement s'impose afin d'étudier la possibilité de mise en œuvre d'un assainissement collectif.

La commune doit également prévoir un zonage d'assainissement des eaux pluviales conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. L'élaboration d'un tel zonage, pouvant être remplacé par un schéma directeur de gestion des eaux pluviales plus détaillé, doit idéalement constituer un préalable ou se faire conjointement à l'élaboration du document d'urbanisme.

Les OAP "Au levant du château", "Au Soulan de Joly" et "Aux Usclades" ne donnent aucune précision concernant l'assainissement des eaux pluviales. Il conviendrait de prévoir une gestion plus étudiée du traitement des eaux pluviales pour ces OAP.

Il est également rappelé que les préconisations dans le règlement du PLU concernant collecte et évacuation des eaux pluviales n'entrent pas dans le cadre d'un système cohérent de gestion des eaux pluviales.

- P 133, le rapport parle d'extension urbaine sur le secteur du Gay alors qu'il s'agit d'une activité agricole. Le secteur Aag est là pour favoriser la diversification agricole et non le développement urbain – la parcelle 279 est à sortir.

- P 84: la dynamique de 6 logements se fonde sur des opérations en cours, notamment le lotissement du château dont la partie non occupée est à juste titre prise en compte dans le potentiel d'intensification urbaine (p85), mais aussi sur les opérations à venir – ce qui paraît plutôt relever des besoins d'extension urbaine. Ces besoins sont estimés à 55 logements et 12,7 ha (p85), mais on ne voit pas trop où ils se répartissent: 14 lots sur la zone AU1 du Château du Levant, 12 logements sur la zone AU1 du Soulan de Joly, 18 logements sur la zone AU2 des Usclades, les 11 autres logements semblent correspondre aux zones définies en p 132 et 13. Dans ces pages, l'extension urbaine concerne aussi les zones U, à savoir 2,96 ha répartis entre le village, Rouchelet et Cardayres, ce qui aboutirait à au moins 16 logements (sur la base d'un coefficient de rétention de 1,1 et 6 logements par hectares) dépassant les 11 prévus. On voit encore que les zones de Rouchelet et Cardayres sont inutiles pour répondre aux objectifs de logements du PADD.

- P 96: comme il y aurait 3 exploitations selon la page 45, expliquer éventuellement ce qui est prévu pour la 3^{ème} exploitation.

- P 96, 97, 123 et 124: la délimitation de la zone inondable définie par le PPRI devra être mieux matérialisée. Il serait préférable de définir des sous-secteurs As et Ns qui permettrait d'avoir un règlement spécifique en corrélation avec le règlement du PPRI, même remarque pour les corridors de liaison écologique, les espaces interstitiels / cours d'eau et zones inondables.

➤ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- P 4: le PADD préconise l'organisation des futurs quartiers proches du village de manière à intégrer les anciennes constructions. La création des 2 zones U au Sud est donc contraire aux dispositions de celui-ci, ainsi qu'à l'objectif d'enrayer le processus de mitage du territoire.
- P 7: Le PADD demande d'éviter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques mais le PLU crée des zones U à proximité d'une installation Seveso et d'une installation de broyage de béton et granulat.
- P 8: Le PLU reste peu précis sur le petit patrimoine bâti et le bâti ancien.

➤ Orientations d'aménagement

- Zone AU1 "Au levant du château": pourquoi exclure la partie sud-ouest de la zone et du schéma d'aménagement et la classer en U alors qu'elle n'est pas construite et devrait s'inscrire dans un aménagement cohérent et complet du site notamment pour les accès. Pour les voies nouvelles, il conviendra de mettre en place des cheminements répondant aux règles d'accessibilité et à la sécurité des piétons ; l'OAP pourra être complétée en ce sens.
- Zone AU1 "Au Soulan de Joly": afin de maintenir les points de vue vers le château (voir aussi le PADD p 5 et 8), cette zone devra être réduite conformément à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (un plan est joint à l'avis). Cette OAP sera donc à reprendre.

La légende et le texte indiquent qu'il faut un bassin d'orage paysager commun à l'ensemble de la zone AU1. Celle-ci pouvant s'aménager au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes et le bassin n'étant qu'à privilégier, cette disposition paraît plutôt hypothétique. Il serait souhaitable d'être plus directif et de répondre aux questions posées ailleurs concernant le pluvial.

A noter aussi que les dispositions concernant la valorisation de la voie communale semblent ne concerner la zone AU1 que pour une très faible largeur, mais concerner bien plus la zone U dont en particulier des terrains peut-être vides (455 et 576) – est-ce bien voulu?

- Zone AU2 "Aux Usclades": le développement de ce secteur va engendrer une multiplication des échanges vers la RD. La sécurité des usagers sera une priorité. L'option de l'urbanisation au coup par coup semble difficile à tenir compte tenu de la

nécessité de créer une voie de desserte par l'arrière des lots, préalable à toute construction. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sur un secteur de 2,5 ha doit se traiter dans son ensemble (bassin d'orage, évacuation des effluents).

Le phasage évoqué dans le PADD (p7) et dans le rapport (p87, 88 et 113) est inexistant dans les faits, d'autant plus que des projets urbains partenariaux ont été conclus (p 91 du rapport) qui vont plutôt dans le sens du développement rapide de la zone des Usclades. Les besoins en matière d'équipements publics et de desserte des zones ne sont pas évoqués.

➤ Zonage

- Les trames des zones inondables du PPRi situées en zones A ou N devront être correctement définies par un contour de zone ou reprises par un secteur doté d'un indice s (submersible). Actuellement, cette délimitation est peu lisible. Ces nouvelles zones "s" ou la trame (si elle est maintenue) feront l'objet d'une rédaction particulière en corrélation avec le règlement du PPRi et indépendantes des zones non inondables (ce qui est prévu dans le rapport p 125 – "intégrer au PLU les dispositions du PPRi").

Dans ces zones, les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits. Ces mesures permettront en plus de mettre en cohérence le règlement graphique avec le rapport de présentation, ainsi que de conforter les ripisylves et/ou en favoriser l'émergence (objectif de la TVB, renforcement de la trame verte interstitielle résiduelle au sein des espaces urbanisés).

- Le projet arrêté en l'état porterait atteinte au château de Clermont-savès, monument historique. Il est nécessaire de maintenir la seule vue monumentale épargnée, celle depuis le sud. Ainsi, la zone AU Sud n'est pas acceptable, ceci masquerait définitivement la vue sur le château et son parc. Cette zone sera donc limitée au sud par le linéaire boisé de la parcelle 454 (cf. plan joint à l'avis).
- Les zones U au sud du territoire ne correspondent à aucun site urbanisé, mais contribuent au mitage. La zone de Nescot porte atteinte à de grandes entités agricoles. La zone de Cardayre est située dans un massif boisé à préserver. De plus, la proximité d'activités nuisantes ou dangereuses interdit toutes constructions d'habitat à proximité. Par ailleurs, des pastilles ont été définies autour des autres habitations isolées. Il apparaît que ces 2 secteurs ne font pas l'objet du même traitement, il s'agit là d'une source de contentieux et d'une erreur manifeste d'appréciation. Ces 2 secteurs sont donc illégaux et doivent être reclassés en Nh.
- Le secteur Aag de Gay au Nord-Ouest du territoire fait également l'objet d'une extension pour apparemment satisfaire une construction supplémentaire. Il faut sortir la parcelle 279.
- Le règlement graphique pourrait étendre le zonage des zones humides à la partie amont des retenues collinaires ainsi qu'aux nombreuses sources qui apparaissent sur la carte IGN. Ces secteurs mériteraient d'être protégés et préservés par un zonage adapté (élément paysager, zone N...).
- Concernant le tracé des ruisseaux et de la zone inondable, 2 zones inondables sont à rajouter:
 - Zone Le Riach (limite Nord-Ouest avec la commune de Beaupuy): de la parcelle A168 à la parcelle A43,
 - Zone Le Grousset: parcelle C227 et les limites ouest et sud de la parcelle C230.
- Pour des raisons évidentes de sécurité des usagers de la voie et des riverains, il aurait été préférable de ne pas envisager le développement de la zone AU2 au nord de la route départementale 523.

➤ Règlement

- article K de la p 11 pourrait être complété ainsi: "dans les trames (ou secteurs "s" selon le cas), définies sur le plan de zonage comme inondable, se référer aux dispositions générales du règlement applicable à la zone du PPRi en complément des dispositions de chaque zone du PLU"

- A la demande de l'architecte des bâtiments de France, 2 éléments essentiels du paysage proche et lointain sont à régler:

Les toitures doivent être à pans de tuile canal ou mécanique à fond courbe et forte casquette de teinte rouge cuivré.

Les toitures plates, en métal ou de teinte rouge n'ont pas de justification paysagère et créeraient une hétérogénéité et un impact visuel sans précédent sur la commune.

Les 2 rues anciennes du village ont une qualité paysagère due à l'absence de clôture bâtie et à des accotements enherbés bordés de haies rustiques. Cette disposition doit être maintenue et les clôtures maçonnées interdites.

On prévoira la règle suivante: "les limites parcellaires seront végétalisées avec diverses essences du pays (pas de clôture maçonnée hormis les piliers du portail, pas de haie mono-spécifiques de résineux ou de lauriers). Ces haies pourront être doublées d'un grillage souple en teinte sombre (pas de panneaux rigides, pas de claustras)".
- P 25, zone U, article B1-2: l'implantation des constructions par rapport aux ruisseaux ne peut être imposée à 7 mètres. Le PPRI a défini des secteurs inondables de largeur plus large (au moins 10 m) où les constructions sont interdites, c'est pourquoi il serait préférable de mentionner la trame pointillée du PPRI ou une zone Ns avec un règlement qui reprend celui du PPRI, en prenant soin de recalculer le PPRI sur le cadastre. Le recul indiqué par rapport aux ruisseaux devra s'appliquer depuis le haut des berges et non l'axe des ruisseaux. Il serait aussi souhaitable que le recul s'applique aussi aux berges des plans d'eau autres que les mares.

Le plan de zonage ne permet pas de savoir exactement quels sont les ruisseaux, fossés ou mares identifiés: uniquement ceux protégés au titre du L151-23 ou aussi les autres ruisseaux apparaissant sur le cadastre mais sans couleur ou trame particulière?
- P 29, zone Ux, article A1: l'article interdit les dépôts de matériaux alors qu'il existe sur site une unité de transformation de béton en granulats qui nécessite du stockage de matériaux (actuellement existe sur le site un dépôt de poteaux électriques béton).
- P 29, zone Ux, article A2: les logements de fonction sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la présence de canalisation de gaz. A priori, il n'y a pas de canalisation de gaz à proximité. Il serait plutôt souhaitable de les conditionner aux nuisances et risques liés aux activités. Le règlement devra interdire la possibilité de logements nouveaux pour le gardiennage, la direction ou la surveillance des établissements dans le périmètre de risque, qui devra figurer sur le plan de zonage.
- P 40, zone A, article A2: les extensions des habitations et les annexes ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne sont pas admissibles en zone A stricte, même en imposant un recul maximal par rapport aux zones d'habitat. Cette règle est à retirer.

Quelques remarques de forme sur le règlement:

- P 2, lexique, coefficient de biotope par surface: afin d'éviter toute ambiguïté (notamment pour le calcul des surfaces de toitures végétalisées), il conviendra de préciser que les superficies mesurées sont les superficies réelles quelle que soit la pente de chaque surface mesurée.
- P 12, dispositions générales, article A2 extensions: il faudrait probablement subordonner les possibilités d'extensions de constructions ne respectant pas la règle au fait de ne pas accroître le non respect de la règle. Il paraît en outre peu logique d'autoriser une augmentation de la hauteur d'une construction dépassant déjà les normes fixées par le PLU, sauf dans le cas d'extension pour autant que cela ne dépasse pas la hauteur initiale de la construction.
- P 14, dispositions générales, article B1: préciser: "...retrait des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives ou à d'autres limites"

Le calcul du retrait n'est pas très clair "...mesurée perpendiculairement..." – Est-ce que ça veut dire horizontalement? Préciser aussi que cela concerne le recul par rapport aux alignements et autres limites.

- P 21, dispositions générales, article C2-2: il serait souhaitable de ne pas faire référence à la possibilité d'assainissement "semi-collectif", d'une part parce que le semi-collectif n'existe pas légalement, d'autre part car la gestion de ces systèmes d'assainissement non collectif privés "regroupés" est aléatoire.
Il serait opportun de préciser les prescriptions techniques à envisager sur le plan quantitatif et qualitatif au titre de la gestion des eaux pluviales.
- P 25, zone U, art B1-2: A noter que le recul défini par rapport aux espaces boisés classés en zone U n'est pas prévu en AU et que ce recul n'est pas prévu par rapport aux éléments paysagers de type végétal..
- P 25, zone U, article B1-3: l'emprise au sol admise est supérieure pour les activités que pour l'habitat, alors qu'on est en zone plutôt résidentielle.
- P 26, zone U, article B2-2: la superficie de 20 m² concerne-t-elle l'emprise au sol ou la surface de plancher?
- P 26, zone U, article B2-6: il peut y avoir contradiction sur la hauteur dans les surzonages TVB (cf. p 16 limitant celle-ci à 1,3m).
- P 27, zone U: il n'est pas possible de définir un CBS différent au sein d'une même zone en cas d'occupation mixte. En conséquence, si vous souhaitez favoriser certaines constructions, il faut définir un coefficient pondérateur en page 2 du règlement, bien qu'en fait, c'est plus la qualité du matériau qui sera à prendre en compte.
- P 40, zone A, article A2: le code de l'urbanisme permet aux zones A d'accueillir les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime. Le présent règlement ne prévoit pas cette possibilité. Ces constructions seront donc interdites.

➤ Incompatibilité avec le SCOT:

- Le DOG propose une simulation de développement de 4000 habitants à l'horizon 2025 pour les 9 villages non retenus dans les pôles. Il semble que l'objectif de Clermont-Savès de 520 habitants soit au-dessus de ces prévisions (doublement de la population).
- L'objectif 2 du PADD (et les prescriptions n°41 et 43 évoquées précédemment) demandent d'éviter la dispersion et le mitage de l'habitat, ce qui est contraire avec l'objectif du PLU de créer 2 zones nouvelles "U" dans le milieu agricole loin du bourg ou de tout hameau.
- Dans son résumé non technique (p 177 du rapport de présentation) et dans le DOG (p 52), le SCOT des Coteaux du Savès définit explicitement la nécessité pour les communes devant faire face à une forte croissance de la population de créer ou réhabiliter des stations de traitement des eaux usées. Sur ce point, le PLU n'est pas compatible avec le SCOT.
- Le SCOT (DOG chapitre 1-3 et 2-5) prévoit qu'il faut étudier les équipements apportant les solutions les plus durables, notamment en ce qui concerne le pluvial et que le PLU doit comporter un plan de zonage du pluvial délimitant les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où des ouvrages de collecte, de stockage et de traitement doivent être prévus. Il doit aussi proposer des techniques alternatives d'assainissement pluvial telles que, les chaussées réservoirs, les bassins d'écrêtement paysagers, les revêtements poreux et drainant ou végétalisés.