



PRÉFET DU GERS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

NF mail "payage" le
28/03/22.
Sous-Préfecture de **CONDOM**

Condom, le **22 MARS 2022**

La Sous-préfète

Objet : avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Bourrouillan
Réf : votre consultation du 27 janvier 2022

Vous m'avez transmis en date du 27 janvier 2022 le dossier et la délibération du 18 janvier 2022 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Ce dossier appelle de la part des services de l'État les avis et remarques figurant en annexe. Cet avis est indépendant de celui émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La mission d'autorité environnementale émettra, pour sa part, un avis relatif à l'évaluation environnementale du document.

Le règlement et les orientations d'aménagement comportent un certain nombre de dispositions qui mériteraient d'être éclaircies.

Par ailleurs, le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne, en cours d'étude, envisage de classer Bourrouillan comme commune de niveau 5 (commune rurale ou périurbaine constituant un lieu de vie). Les objectifs de consommation d'espace et d'accueil de population devront être compatibles avec ceux du SCOT lorsque celui-ci sera approuvé. La cohérence avec le projet de SCOT aurait méritée d'être évoquée, notamment pour justifier des objectifs du PLU qui paraissent ambitieux et doivent être justifiés.

J'émetts donc un avis réservé sur ce projet. Sans être défavorable, cet avis met en évidence des évolutions à apporter au document pour le rendre conforme aux textes, et plus aisément compréhensible par le service instructeur et les citoyens.

Pour le Préfet et par délégation
La sous-préfète de Condom


Laurence LECOUSTRE

Monsieur Vincent GOUANELLE
Maire
Mairie – au Village
32370 BOURROUILLAN

Affaire suivie par
Mél. : sabine.ricaud@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 43 58
Place Lannelongue - 32100 CONDOM
www.gers.gouv.fr

Observations sur le projet de PLU

Rapport de présentation :

Remarques de fond :

- p. 78 : Il est indiqué que la part de logements vacants sur la commune a diminué par rapport au taux de vacance de 7,6 % (7 logements) résultant des données statistiques INSEE de 2018.

Il aurait été opportun d'en préciser le nombre en 2022 et de les cartographier, afin notamment d'apporter des éléments venant justifier d'une réelle « absence de logements disponibles pour l'accueil de nouveaux ménages » (cf. p. 81 du rapport).

- p. 79 : L'analyse de la typologie des logements présentée est faite sur la base d'un nombre erroné d'appartements. Selon le millésime 2018 des données INSEE, la commune ne compte pas 3 appartements mais 1 seul, ce qui ne permet pas d'affirmer une diversification du parc, présentée d'ailleurs comme un atout dans la synthèse de la page 81.

Concernant la typologie et l'occupation du parc, l'analyse doit également porter sur l'ancienneté et la taille des logements (la moitié du parc est très ancien – d'avant 1946 ; 63,4 % sont des logements de plus de 5 pièces) – éléments à mettre ensuite en lien avec le vieillissement de la population que le diagnostic met en évidence.

Sur la partie parc de logements existants, l'analyse est à approfondir pour affiner les besoins en logements de la population.

Le besoin en production de logements est surévalué, il doit être revu à la baisse.

- p. 125, 235:

Le document n'évoque que sommairement la problématique d'érosion des sols, en se limitant à un diagnostic limité en page 125, sans faire d'évaluation à ce sujet. Il aurait dû s'attacher à identifier les zones préférentielles d'érosion et à en limiter l'importance par la mise en place de zonages et d'aménagements adaptés (espace boisé classé, éléments de paysage, zone naturelle...) afin de préserver la sécurité publique (voirie et habitations) conformément au SDAGE.

- p. 96 : Le diagnostic concernant la biodiversité paraît sommaire. Non seulement il ne semble pas être basé sur des analyses terrains (malgré quelques photographies), mais en plus, il ne reprend pas les éléments de connaissance du territoire reconnus dans le cadre des études NATURA 2000. Le PLU se contente de répéter les enjeux généraux définis dans la charte. Il n'y a aucune évocation du statut des terrains concernés (prioritaire ou communautaire). Par contre, la partie consacrée aux ZNIEFF est un peu plus documentée. Ainsi, il paraît difficile de déterminer les mesures pouvant être prises par le PLU pour préserver la trame verte et bleue.

- p. 110 : La partie « État initial » relatif aux « éléments du paysage » n'aborde pas les larges étendues de cultures dépourvues de haies. Lors de notre retour sur la réunion du 08/11/2021, ce point a été abordé en vous incitant à protéger (et développer) un maximum de haies : rythme des paysages, coupe du vent, ralentissement des écoulements (prévention contre les inondations). Ce point n'apparaît pas dans le dossier, et les haies protégées sont limitées.

- p. 124 : Le fait qu'il n'y ait pas de PPR inondation, et que seule la Douze soit identifiée dans la cartographie informative des zones inondables (CIZI), ne doit pas empêcher d'analyser ou de mentionner les risques liés à la présence des cours d'eau existants.

- p. 128 : Une partie du linéaire des ruisseaux et écoulements identifiés sur la cartographie indicative des risques naturels du rapport de présentation n'est pas indiquée sur le document graphique et est classée uniquement en zone N sur le document graphique.

L'ensemble du réseau hydrographique identifié sur la cartographie indicative des risques naturels du rapport de présentation doit être reporté sur le document graphique et classé en zone Ni. La carte du zonage réglementaire doit prendre en compte ces observations.

- p. 130 : « Le site Internet du SDAGE Adour-Garonne fait état d'un rejet d'effluents dans le milieu naturel d'origine agricole (GAEC du Péré) » : y a-t-il réellement un rejet ? Quel impact a-t-il ? Cet état des lieux ne peut être laissé sans réponse.

- p. 135, 158 et 214 : le zonage Natura 2000 ne correspond pas à celui transmis au Porter à connaissance. Ce zonage ne se cantonne pas uniquement aux zones boisées du territoire situé dans la zone Sud-Ouest de la commune et inclut des prairies et terrains cultivés. Il semblerait que le zonage Natura 2000 ait généré la zone N de ce secteur, celle-ci étant une zone de protection. Il faudrait ainsi que le traitement des données soit uniforme sur le territoire.

Dans ce cas :

- les superficies des zones A et N seront à modifier en conséquence – le plan de zonage et au moins la carte de la page 159 semblent avoir une erreur : zone classée en A au lieu de N autour du ruisseau de Lau.

Affaire suivie par

Mél. : sabine.ricaud@gers.gouv.fr

Tél : 05 62 61 43 58

Place Lannelongue - 32100 CONDOM

www.gers.gouv.fr

- les cartes de l'ensemble du dossier du PLU seront à modifier (rapport, PADD notamment).
- p.136 : Le projet prévoit de protéger les haies situées en zone A ou N ; par contre, les ripisylves sont systématiquement ignorées.
- p. 147 : les OAP présentent un certain nombre de difficultés, mentionnées dans le chapitre consacré à ce document. En outre, le rapport est muet sur les conditions d'équipement de ces zones autre que la voirie (assainissement, pluvial, électricité, eau).
- p. 156 : Les figures 128 et 129 seront modifiées pour supprimer de la zone A les zones issues du zonage Natura 2000. De plus, le cas échéant, 2 des zones Aaa seront à transformer en zone d'activité (cf. observation ci-dessous).
- p. 157 : La figure 131 sera à modifier. En effet, il serait préférable que la petite zone Aaa au Nord soit classée en activité, comme indiqué dans la remarque de fond relative au STECAL dans la partie « Zonage ». Auquel cas, il faudra aussi décrire ce nouveau type de STECAL. De plus, comme indiqué en réunion du 08/11/21, le bâti agricole réalisé sera à ajouter sur le plan selon une légende spécifique (permis de construire obtenu mais pas encore réalisé aussi), de manière à justifier la taille de ce zonage Aaa.
Comme évoqué par ailleurs, les secteurs Ai paraissent peu justifiés, puisque correspondant à des peupleraies, et non à des terres agricoles en zone inondable.
- p. 158 : Il paraît difficile de parler en tant que telles des « zones naturelles soumises au risque inondation ». En effet, le PADD identifie la plupart des zones inondables comme des zones agricoles (figure 132 - vallée de la Douze) ; ce qui n'empêche pas leur classement en zone N en raison des risques en application de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme.
Les figures 132 et 133 devront être adaptées pour intégrer les zones issues du zonage Natura 2000. Le classement en zone N ou zone A sur les secteurs couverts par la Natura 2000 semble incohérent : une large bande est classée en zone N sur la limite Sud de la commune, mais pratiquement rien n'est classé sur la limite Ouest. En outre, le rapport ne donne aucun élément sur les zones Natura 2000 et ne décrit en rien les types d'habitat rencontrés et leur valeur.
- p. 162 : La réglementation en vigueur prévoit qu'il faudrait aussi une OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques (article L151-6-2 du code de l'urbanisme).
- p. 197 : Dire que le paysage offre des éléments d'hétérogénéité préservés (zones humides, boisements, haies) semble exagéré dans la mesure où les haies et ripisylves sont peu nombreuses (cf rapport p.112 et 113).
- p. 215 : Parmi les éléments fixes du paysage, cités dans la charte de la Natura 2000, le PLU ne protège que les haies, mais ignore totalement les autres éléments tels les ripisylves et les mares. Se limiter à classer en zone N ou Ni certains espaces ne participe pas à la protection de ces éléments particuliers. Contrairement à ce qui est indiqué, le PLU n'intègre donc pas la stratégie de conservation des zones NATURA 2000.
- p. 216 : Contrairement à ce qui est indiqué, le secteur Ah n'est pas dédié uniquement à l'extension mesurée des ensembles bâtis existants. Il permet à l'évidence la création de nouveaux bâtis. Par ailleurs, ce secteur n'a pas été présenté comme consommateur de terre agricole, ce qui sera le cas en cas de construction de nouveaux bâtiments.

Remarques de forme :

- p. 18 : Cette page est à revoir. En effet, le PLU ayant été engagé avant le 1^{er} avril 2021 (voir ordonnance - n° 2020-745 du 17 juin 2020), il doit :
 - être compatible avec le SCOT et non le « prendre en compte ou être compatible » avec celui-ci, et tant que celui-ci ne sera pas approuvé :
 - être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET (corriger SRADETT)
 - prendre en compte les objectifs de ce même SRADDET
 - être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE
 - être compatible avec les objectifs de protection définis par le SAGE
 - être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation.
- p. 18,116 : Dans la mesure où le document d'urbanisme est révisé après 2022, il devra être rendu compatible avec le futur SDAGE 2022-2027 qui devrait être approuvé en mars 2022. Les données sont disponibles sur les sites internet de la DREAL Occitanie et de l'Agence de l'eau Adour-Garonne (www.eau-adour-garonne.fr).
- p. 19 : il est fait mention du SAGE Neste et Rivières de Gascogne, or la commune de Bourrouillan est couverte par le SAGE MIDOUZE. Il pourrait être mentionné que la délimitation du périmètre du SAGE Midouze a été actée par l'arrêté inter préfectoral n° 32-2021-11-22 du 22 novembre 2021 portant modification du périmètre. Les données sont disponibles sur le site de l'Institution Adour, structure porteuse du sage (www.institution-adour.fr).
- p. 20 : Une phrase concernant la prescription du SCOT est en double.

- p. 21 : La présentation de l'avancement du SCOT mériterait d'être mise à jour (débat prévu le 8 juillet, intégration prévue de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, arrêt du projet de SCOT le 12 avril 2022).
- p. 37 : Les deux images illustrant les chiffres de la conclusion (population totale, et personnes par logement) laissent une fausse impression concernant la composition de la population.
- p. 57 : La carte des élevages n'a pas été mise en cohérence avec celle de la page 53.
- p. 66 : Les extraits de carte sous la légende ne permettent pas d'améliorer la compréhension du plan et peuvent être supprimés.
- p. 91 à 132 : C- État initial de l'environnement :

Les documents mis à disposition ne font pas mention des problématiques de sécheresse et de gestion des étiages qui peuvent conditionner l'aménagement et l'organisation communale.

La commune est située dans le périmètre d'application de **l'arrêté cadre inter-préfectoral portant définition d'un plan d'action sécheresse pour la préservation de la ressource en eau sur le sous-bassin Adour Amont**. Ce document a pour objectif de mettre en œuvre une gestion cohérente et équilibrée de la ressource en eau en prenant en compte les besoins respectifs des utilisateurs et du milieu et de gérer une situation de sécheresse par la prise de mesures exceptionnelles de limitation ou de suspension temporaire des usages de l'eau.

Compte tenu de ce contexte, la partie gestion quantitative mériterait d'être approfondie dans le rapport de présentation. Il pourrait y être précisé que la commune est concernée par le plan d'action sécheresse Adour Amont. L'existence de ce plan met en évidence la fragilité de la ressource en eau dans ce territoire où l'agriculture tient une place prépondérante, fortement dépendante de la ressource en eau, et dans un contexte de changement climatique.

Dans le rapport de présentation, aucune mention n'est faite concernant la compétence « GEMAPI » (gestion de l'eau, des milieux aquatiques, et prévention des inondations).

Il pourrait être précisé que la compétence relative à la GEMAPI est détenue sur le territoire de la commune par le Syndicat mixte des bassins versants du Midour et de la Douze

- p. 101 : Les descriptions des figures ne correspondent pas aux photographies, il semble y avoir une inversion.
- p. 104, 105, 135, 136, 169 à 190 : La rivière Douze est classée en liste 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement. Ainsi, pour tous les obstacles sur cette rivière entraînant une différence de niveau d'eau supérieure à 20 cm entre l'amont et l'aval, la restauration de la libre circulation des espèces aquatiques et du transport sédimentaire peut être imposée à l'occasion de travaux ou de modifications d'ouvrages.
- p. 108 : Erreur d'écriture de l'acronyme « ZNIEFF »
- p. 116 : La date de l'arrêté définissant la zone de répartition des eaux (ZRE) est le 04 novembre 1994 et non le 27 mars 1996.
- p. 116 : Au sujet des différents zonages de répartition des eaux, pourraient être ajoutés les différents arrêtés suivants :
 - Zonage relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques (ZNT) :
 - Arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime
 - Arrêté du 07 juillet 2021 définissant les points d'eau à prendre en compte pour l'application de l'arrêté ministériel du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime dans le département du Gers
 - Bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE) :
 - Arrêté du 4 février 2021 modifiant l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)
- p. 117 : Les masses d'eau ont été nommées. Le rapport de présentation pourrait spécifier l'état des lieux de ces masses d'eau qui a été validé par l'Agence de l'eau en décembre 2019 en vue du futur SDAGE 2022-2027.
- p. 119 : Les problématiques de gestion quantitative ne sont pas traitées. La gestion quantitative pourrait être évoquée en mentionnant à minima l'existence :
 - du syndicat mixte ouvert Irrig'adour qui été désigné comme OUGC par arrêté inter-préfectoral du 29 juillet 2013
 - de volumes prélevables pour l'eau potable, l'irrigation et l'industrie qui ont fait l'objet d'un cadrage de la part du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne ; c'est dans ce contexte qu'a été créé l'Organisme Unique de Gestion Collective (OUGC).
 - du plan d'action sécheresse. (cf partie 2.1.d).
- p. 120 : La distribution d'eau potable n'est pas assurée par la compagnie des eaux de l'ozone mais par le SIAEP de Nogaro.
- p. 161 : L'élément n°7 (figurant dans le plan de zonage) manque sur les 2 cartes, sauf si c'est le plan de zonage qui est faux (auquel cas, ce sera celui-ci à corriger).

Indiquer que le changement de destination doit s'accompagner de la préservation des qualités architecturales des bâtiments concernés. (voir remarque PADD)

- les p.193 à 207 ont peu d'intérêt et ne font que reprendre des éléments déjà cités auparavant.

- p. 198 : Il ne s'agit pas d'une révision.

- p. 205 : La dernière phrase fait mention de la carte communale alors que le document d'urbanisme est un PLU.

- p. 207, 208 : l'impact du PLU vis-à-vis de la trame bleue n'est pas qualifié comme positif ou négatif.

- p. 208 : Où se situe le diagnostic de l'inventaire de terrain mentionné dans cette page ? En fait, cette page ne fait qu'affirmer une compatibilité qui n'est pas démontrée, en raison de l'absence de diagnostic réel en matière de biodiversité.

- p. 211 : La phrase indiquant que « On peut considérer que le bilan CO² de la mise en œuvre du projet de carte communale de Bascous sera de (relargage brut de CO² lié à l'imperméabilisation des sols) » est à corriger.

Il n'y a pas de conclusion sur le bilan du relargage de CO², qui s'établit comme suit : $76 + 163 - 1,7 = 237,3$. Il est clair que la fixation de carbone par transformation de culture en jardin est négligeable. Il paraît donc tout à fait inadéquat de mettre celle-ci en parallèle au relargage, et de la qualifier avec un émoticône de couleur verte.

- p. 212 : L'évaluation s'appuie sur la distance entre le Midour et la zone du centre pour justifier d'une absence d'impact ; mais elle ne démontre rien sur le ruisseau du Taret lui-même dont une partie ayant un intérêt communautaire se trouve à 250 m dans le bassin versant de la zone.

Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) :

Remarques de fond :

- p. 11 : Les bâtiments remarquables repérés sur la carte semblent correspondre aux bâtiments identifiés sur le plan de zonage à ce titre ainsi que les changements de destination (cf p.139 du rapport de présentation), ce qui peut se comprendre puisque cela permet la préservation du patrimoine. Aussi, il serait nécessaire d'indiquer tant dans la légende du plan de zonage que dans le règlement écrit que le changement de destination doit s'accompagner de la préservation des qualités architecturales des bâtiments concernés.

À noter cependant, qu'il n'y pas correspondance exacte entre la carte du PADD et les éléments repérés sur le plan de zonage (il manque l'élément n°7, sauf si c'est le plan de zonage qui est faux).

- Que sont les espaces agricoles d'enjeux paysagers ? Quelle est la conséquence de ces espaces sur le zonage et le règlement ?

- p. 8 et 9 : Le PADD prévoit la préservation de la Trame Verte et bleue, notamment par la mise en place d'une zone naturelle inondable (Ni) couvrant les cours d'eau (cf rapport p.136). Or, dans les faits, le plan de zonage ne reprend pas en Ni une partie des cours d'eau suivants (tels que présentés notamment dans les p. 73, 94, 125 et 126 du rapport de présentation) : ruisseau du Tapie, ruisseau de Maynard, ruisseau de Taret, une branche du ruisseau de Brana, plus quelques autres branches plus réduites ainsi que tous les lacs reliés ou se situant en continuité.

À noter que les sources et fontaines identifiées en page 114 du rapport ne semblent pas prises en compte.

- p. 15 et 16 : Les objectifs de population, de logements et de consommation des espaces ne sont pas expliqués en pages 141 et 142 du rapport, et uniquement pour la partie consommation en pages 166 et 167, mais sans mise en perspective vis-à-vis du projet de SCOT de Gascogne.

- p. 16 : Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements sur la commune de BOURROUILLAN à l'horizon 2035 (+ 50 habitants, + 30 logements), paraissent très ambitieux. En effet, sans remettre en question la récente dynamique démographique dont a bénéficié la commune, la projection sur les 13 prochaines années est surestimée au vu des données relevées ces 20 dernières années sur les trois niveaux territoriaux que sont la commune, la communauté de communes et le Gers :

Évolution démographique - Source INSEE et État civil

Indicateurs	Bourrouillan	CC Bas Armagnac	Département du Gers
Population municipale Nb (variation)			
---> 2008	150	8 187	184 992
---> 2013	149 (- 1)	8 432 (+ 245)	190 011 (+ 5 019)
---> 2019	162 (+ 13)	8 561 (+ 129)	191 377 (+ 1 366)
Entre 1999 et 2008 (taux moyen/an)	-1,64	0,53	0,81

---> due au solde naturel	-0,61	-0,56	-0,28
---> due au solde migratoire	-1,02	1,09	1,09
Entre 2008 et 2013 (taux moyen/an)	-0,13	0,59	0,54
---> due au solde naturel	-0,40	-0,39	-0,28
---> due au solde migratoire	0,27	0,98	0,82
Entre 2013 et 2019 (taux moyen/an)	1,40	0,25	0,12
---> due au solde naturel	0,00	-0,55	-0,45
---> due au solde migratoire	1,40	0,80	0,57

Du reste, les données de l'INSEE font état d'une légère augmentation du nombre de ménages (+ 4 sur la période 2008-2018 alors que les logements neufs commencés sont au nombre de neuf sur la même période (source SITADEL).

Enfin, il est rappelé que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Gascogne en cours d'élaboration, a pour ambition démographique d'accueillir 34 000 habitants à l'horizon 2040 sur l'ensemble de son périmètre et de produire de façon raisonnée 24 520 logements pour répondre aux besoins des populations actuelle et future.

Il précise également que la population à accueillir sur la Communauté de Communes Bas Armagnac est de 1 000 habitants sur la période 2017-2040. Il conclut à un besoin total de logements (en neuf ou réhabilitation) de 830 sur l'EPCI, étant précisé que la réalisation de ces logements est attendue prioritairement au sein des communes structurantes du territoire.

Compte tenu de ces éléments, les ambitions communales de développement doivent être réinterrogées. Prévoir un rythme d'un logement par an semble plus approprié, y compris pour lutter contre la vacance.

Remarques de forme :

- p. 8 : La mention indiquant que « la zone inondable sert de limite Est à l'urbanisation » ne paraît pas adaptée ; en effet, la zone urbanisable s'arrête bien avant la zone Ni.
- p.9 : Les haies reportées sur le PADD ne correspondent pas toutes aux haies à protéger du règlement de zonage.

Zonage :

Remarques de fond :

Les zones inondables

Comme indiqué précédemment, une partie du linéaire des ruisseaux (ruisseau du Tapie, ruisseau de Maynard, ruisseau de Taret, une branche du ruisseau de Brana, plus quelques autres branches plus réduites) et écoulements identifiés sur la cartographie indicative des risques naturels du rapport de présentation (Figure 120 – page 128) n'est pas indiquée sur le document graphique .

Le zonage Ni doit comprendre les zones inondables ainsi que les bandes forfaitaires de 10 m de part et d'autre du haut de la berge qui contribuent à diminuer la vulnérabilité par ralentissement dynamique des écoulements et du ruissellement, à préserver les milieux et leur ripisylve, mais aussi à assurer la continuité écologique. Idem pour les lacs associés à ceux-ci.

Le changement de destination en zone inondable devra être conforme au document de référence des services de l'État pour l'évaluation du risque inondation ainsi qu'au règlement départemental type relatif aux PPRI.

Les haies à protéger

Au vu des larges étendues agricoles dépourvues de haies et du nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, il semble important de protéger plus de linéaire de haies. Les ripisylves sont systématiquement ignorées, alors qu'elles devraient être identifiées avec autant de soin que les haies.

Zones A

Zones Ai : Les peupleraies ont été classées en Ai. Le règlement de la zone A interdit les constructions destinées à l'exploitation forestière. La zone N protège l'activité forestière (plantations/abattage des peupleraies) et permet les constructions qui y sont dédiées. Lorsque les plantations sont situées en zone A, cela n'empêche pas l'exploitation (couper et replanter), mais ne permet pas la construction de locaux destinés à leur exploitation. Il

serait donc plus logique que les peupleraies soient donc classées en Ni et qu'elles ne soient pas distinguées du reste du zonage Ni.

Comme évoqué précédemment, la zone classée en A autour du ruisseau de Lau devrait plutôt être classée en zone N. Le classement en zone N ou zone A sur les secteurs couverts par la Natura 2000 est assez incompréhensible (voir remarque précédente) - bande de la limite communale Sud classée en N, et bande de la limite communale Ouest classée en A.

Il faudra vérifier si le changement de destination n°7 est bien d'actualité, dans la mesure où l'on se trouve dans un STECAL pour siège d'exploitation agricole. Le rapport de présentation et le PADD donnent des informations différentes.

STECAL

Lors de la réunion du 08/11/21, il avait été suggéré de ne pas placer en STECAL « agricole » deux secteurs au regard de leur usage d'activité commerciale, non destinés exclusivement à l'exploitation personnelle des gérants : il s'agit des secteurs du Pignay, parcelle A3 (Agralia) et de Maurin, parcelle A146 (SARL Cazau et fils). Il serait préférable de créer un STECAL « Activité » pour ces 2 secteurs.

Remarques de forme :

Le bâti

Le bâti édifié mais non présent sur le plan cadastral fourni (constructions récentes), ainsi que les permis de construire récemment autorisés mais pas encore commencés, pourront être représentés sur le plan, de manière distincte que les constructions du cadastre (au village, lieu-dit Maurin par exemple). La légende pourrait par conséquent être complétée et mise à jour, en différenciant ces 2 types d'ajouts.

Légende

Les couleurs des logos (étoiles) relatifs aux prescriptions (bâtiments identifiés au titre du L. 151-11 ou L. 151-19) sont trop proches, qu'il conviendrait de mieux distinguer. Comme évoqué précédemment, il serait nécessaire que la légende rappelle que le changement de destination concerne des bâtiments de qualité.

Zones N

- Intégrer les couches des **îlots forestiers** (terres non cultivées aujourd'hui) : parcelles B682p, B80, 81, B761 et 34p, A385 et 386p, C36, 52, 332, C11, 15p, 281 à 283.
- Élargir la zone N à la zone de protection de la **ZNIEFF de type 1** à l'amont du lac du Couloumé pour définir la zone de protection.
- Au lieu-dit Maurin : il faudrait intégrer le **lac en zone N** comme les autres lacs (même traitement des lacs sur le territoire), identifié comme zone humide à préserver (cf rapport page 162). Au Nord de ce lac, les parcelles A 168 et 171 sont classées en zone Ni, sans explication.
- Au lieu-dit Moulin du Comté (parcelles B402, 404) : la partie du bois située en zone inondable sera classée en zone Ni.

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) :

Remarques de fond :

- p. 4 : Le PLU compte 3 OAP qui, sur la problématique de la voirie et des espaces partagés, ont chacune une particularité et ne peuvent faire l'objet d'un principe commun à adapter sans préciser cette adaptation : le principe relatif à la voirie et aux espaces partagés devra être défini pour chaque OAP afin que le futur aménageur connaisse les choix de la commune sur le secteur (voie interne du lotissement, bande(s) piétonne(s), aires de retournement, végétalisées ou pas, espaces verts plantés ou pas...). Une coupe de principe spécifique devra être fournie pour chaque AOP afin de définir la qualité voulue par la commune. Le détail de ces exigences, et leur réalisation, faciliteront de fait la rétrocession ultérieure de la voirie à la collectivité.

La réalisation d'espaces communs dans chaque OAP implique que chacune d'entre elles devrait donc faire l'objet d'une opération d'ensemble, élément qui pose la question de savoir si la collectivité a prévu des moyens de financements et de réalisation de ces espaces communs.

En fait, il y a incohérence entre les OAP et le règlement écrit. Ce dernier prévoit en page 45 qu'il y aura opération d'ensemble sur les secteurs du centre, et celui du Gachiot, mais que pour le secteur Sucouret, l'urbanisation se fera au fur et à mesure des équipements de la zone. Or, le rapport de présentation parle d'aménagement sous forme de quartier et d'aménagement d'ensemble pour toutes les OAP (p. 148).

- Les OAP ne définissent aucune programmation tel qu'exigé par l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme.

- De plus, il n'y a que des OAP de secteurs, et aucune OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques prévues par l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme.
 - p. 5 : il est indiqué que « l'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux). » Comment cela peut-il s'appliquer au niveau de la zone du Sucouret, où il est prévu potentiellement 4 phases différentes ?
 - À noter que les principes d'aménagement de chaque zone (p. 8-11-14) doivent permettre au service instructeur d'apprécier l'atteinte des objectifs de l'OAP ; ils restent trop généraux et ne font pas assez le lien avec les schémas d'aménagement. : les principes d'aménagement de la zone et le schéma de principe de la zone doivent permettre de gérer une urbanisation au fil des mois s'il n'y a pas de permis d'aménager dans un premier temps :
 - accès directs autorisés sur secteur Gachiot et Sucouret ou accès obligatoires sur voie interne/OAP le Centre avec accès indiqués ?
 - gestion des espaces communs ?
 - p. 13 : L'OAP pour le secteur de « Sucouret » ne donne aucune précision concernant l'assainissement des eaux pluviales. Cette OAP sera à mettre en cohérence avec les règles relatives aux eaux de pluviales des OAP (p. 5) :
 - recherche de la limitation de l'imperméabilisation des surfaces ;
 - gestion par infiltration et noues paysagères à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits ;
 - l'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée par le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs.
- Il conviendra de prévoir une gestion du traitement des eaux pluviales pour l'OAP de « Sucouret ».

Remarques de forme :

Les principes relatifs à la voie et espaces partagés :

Légende p. 9-12-15 :

- Les termes « réseau routier » ne correspondent pas à la terminologie utilisée dans les principes relatifs à « voiries et espaces partagés », ni au lexique utilisé dans le règlement écrit. En outre, ils prêtent à confusion avec le réseau routier existant encadrant les zones à aménager. Cette expression mériterait d'être remplacée par « voirie de desserte interne », laquelle peut à terme être rétrocédée à la collectivité et éventuellement être intégrée au domaine public.

De plus, l'emprise de la voie type représente 10,50 m selon le modèle type de la page 4, mais chaque OAP présente un projet différent, donc avec une emprise différente : espace de cheminement doux des 2 côtés de la voie nouvelle pour « Gachiot », d'un seul côté pour « Sucouret », aucun pour l'OAP « Le centre ».

Cette dernière OAP pose par conséquent un problème de cohérence avec le schéma de principe. Comme évoqué précédemment, il sera donc préférable de définir un schéma de voirie pour chaque zone pour l'accompagnement paysager, cheminements doux, le phasage des opérations et les principes d'aménagement.

- Les accès sont représentés soit sous forme de flèche, soit sous forme de linéaire (accès secondaire) – dans ce dernier cas, il s'agit plutôt de desserte que d'accès (voir aussi définition accès dans le lexique).
- L'accompagnement paysager est représenté sous forme d'arbres dispersés – ce genre de représentation ne permet pas de localiser où se situent les aménagements à réaliser. Si le principe consiste simplement à indiquer qu'il faut un accompagnement paysager, l'indication suffisamment précise dans les principes écrits d'aménagement devrait suffire, le schéma n'apportant aucune indication.

OAP Le Centre - p. 9 : D'après le règlement, il est prévu une opération d'ensemble. En conséquence, l'ensemble des équipements doivent être réalisés immédiatement – à savoir, les 2 accès, l'espace vert, l'espace public et ce qui est appelé « accès secondaire ».

On peut s'interroger sur les conditions d'aménagement des voiries : accès de part et d'autre de l'aménagement routier déjà existant ; doublement de la voirie par « l'accès secondaire » (à noter que puisqu'il y a opération d'ensemble, cet accès ne peut être maintenu libre comme l'indique la légende, mais doit être réalisé tout de suite ; par ailleurs, une largeur de 5 m. est insuffisante, si l'on tient compte du principe de voirie de la page 4) ; création d'un espace public sur l'aménagement routier existante (en quoi consiste-t-il ?).

Le schéma d'OAP matérialisera à l'échelle la voie interne à créer (voie interne selon le principe défini avec bande piétonne, plantations + accès secondaire), lequel permettra le passage des réseaux pour l'ensemble des lots. L'échelle des voiries sera respectée, et fera apparaître le principe de voirie de l'OAP.

OAP Gachiot - p. 12 : comme pour l'OAP précédente, le règlement prévoit une opération d'ensemble. En conséquence, l'ensemble des équipements doivent être réalisés immédiatement – à savoir, la desserte principale, l'espace vert, l'espace public et ce qui est appelé « accès secondaire » (à noter que puisqu'il y a opération d'ensemble, cet accès ne peut être maintenu libre comme l'indique la légende, mais doit être réalisé tout de suite ; par ailleurs, une largeur de 5 m est insuffisante, si l'on tient compte du principe de voirie de la page 4).

OAP Sucouret - p. 13 :

- p. 15 : Idem ci-dessus, matérialiser à l'échelle la voie interne à créer (voie interne selon le principe défini avec bande piétonne, plantations...), lequel permettra le passage des réseaux pour l'ensemble des lots.

Contrairement aux OAP précédentes, le règlement prévoit une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cela mérite cependant des explications, la légende parlant de phasage possible, ce qui laisse suggérer que chaque opération doit se faire l'une après l'autre – est-ce vraiment ce qui est voulu ? Ou est-ce que cela peut se réaliser sous forme de 4 opérations indépendamment les unes des autres ?

On ne sait pas si la partie la plus à l'Ouest peut se réaliser sans utiliser la desserte prévue plus loin. On ne sait pas plus si la partie du Sud peut se réaliser en créant uniquement la desserte facultative, ou si elle doit se raccorder impérativement à la desserte débouchant sur la voie située au Nord. Cette même desserte peut-elle être réalisée par une seule des opérations du Nord ou impérativement conjointement par ces deux opérations ?

Comment devront se répartir le nombre de logement minimum à réaliser pour chacune des opérations ? Ne serait-il pas intéressant de numéroter les phases afin de fixer les priorités et permettre la réalisation des équipements communs en premier lieu ?

- De plus, il y a une incohérence dans les OAP entre les cheminements doux et les objectifs de production de logements attendus :

- Gachiot : 2 cheminements doux pour 6 à 8 logements
- Sucouret : 1 cheminement doux seulement, pour 8 à 12 logements
- Le centre : aucun cheminement ? pour 3 à 5 logements + espace public (non défini) créé en dehors de l'unité foncière

Règlement écrit :

Remarques générales :

- Climat, air, énergie

Le règlement ne définit aucun secteur dans lequel il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.

À ce titre, il aurait pu imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés ; cette production pouvant être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

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

Remarques de fond :

Lexique :

- p. 5 : La définition de la **construction** est inexacte et à supprimer. En effet, selon cette définition, les transformateurs, canalisations, mobiliers urbains, et en fait une grande partie des constructions répondant à la définition de bâtiments ne seraient pas des constructions, ce qui est clairement contredit par le code de l'urbanisme. Il vaut mieux utiliser les exceptions utilisées dans la définition de bâtiments, pour fixer des règles plus adaptées.

Cela implique de revoir la terminologie dans les articles des zones notamment en fixant des règles sur les **bâtiments** plutôt que sur les constructions de manière à permettre la réalisation de clôtures, réseaux, transfos, ligne réseau aérienne, etc. (qui sont bien des constructions)

- p. 5 : **Espaces de pleine terre** : mieux définir ces espaces. Comprennent-ils les voiries (internes) du terrain ? Indiquer ce qui n'en fait pas partie : voirie interne, terrasse, piscine, autres espaces à définir. Est-ce qu'une mare est considérée comme un espace de pleine terre (qui ne peut être planté).

De plus, l'écriture suivante est moins contraignante : « Ils doivent pouvoir accueillir des plantations et de la végétation et/ou garantir la gestion des eaux pluviales ».

Dans les zones A et Aaa :

- p. 53 et 58 - Article 5 : Le règlement indiquera dans ces deux zones « Tout projet relatif aux bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme (★) devra aussi respecter les prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU ».

Zone A :

- p. 53 : ajout d'exception dans les autorisations du secteur A : sont autorisés (en dehors des zones Aaa, Ah et Ai)
- p. 53 : Concernant les annexes, une règle de distance sera édictée aussi pour les piscines. L'objectif de compacité du bâti destiné à l'habitation s'applique aussi aux piscines.

Zone Ah :

- p. 53 : le secteur Ah étant un STECAL, des règles spécifiques doivent lui être attribuées concernant les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (L151-13 du CU).
- p. 53 : indiquer les règles applicables spécifiques (emprise extension, densité, hauteur, ...) qui doivent permettre d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (L151-13 du CU).

Zone N :

- p. 61 : Concernant les annexes, une règle de distance sera édictée aussi pour les piscines. L'objectif de compacité du bâti destiné à l'habitation s'applique aussi aux piscines.

Remarques de forme :

- p 4 : La zone naturelle peut aussi être créée en raison de la présence de risques en application de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme.
- p. 6 : Limites séparatives : Les limites par rapport aux voies privées ne semblent pas exclues de la définition.

Dispositions communes :

- p. 12 : définitions : Adaptations mineures : réécriture : « *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet aucune dérogation* excepté celles prévues par l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme ». À noter que l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme ne permet pas de déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur pour des motifs d'isolation ou d'implantation dispositifs de protection contre le rayonnement solaire sur es constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- p. 12 : reconstruction à l'identique : rédiger cet article de manière à ce que l'on sache ce que le présent document d'urbanisme (le PLU) a prévu.
- p. 12 : clôture : cette procédure ne sera praticable que sur la base d'une délibération spécifique.
- p. 12 : Ajout « Eaux pluviales » : ajout de la définition indiquée dans l'article 8 des zones A et N pour l'appliquer à l'ensemble des zones.
- p. 12 : renvoi au règlement national d'Urbanisme : l'article R111-5 n'est pas applicable en présence d'un PLU. Ce dernier doit fixer ses propres règles.
- p. 13 : risques naturels : pourquoi parler d'absence de PPRN, alors qu'on vient de dire juste avant qu'il y en a un. Il faut adapter la rédaction aux seuls autres risques connus, y compris inondations.
- p.14 : Changement de destination : d'après la définition, il faut impérativement que la destination finale corresponde à une destination prévue par le règlement de la zone. Est-ce bien ce qui est voulu ? À noter qu'il serait nécessaire de reprendre une partie des dispositions relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme puisque le caractère patrimonial de ces bâtiments est l'un des motifs de leur changement de destination possible. Le règlement écrit devra indiquer que le changement de destination doit s'accompagner de la préservation des qualités architecturales des bâtiments concernés, notamment en ce qui concerne les reconstructions.
- p. 14 : éléments de paysage : le graphisme utilisé dans le plan de zonage est légèrement différent. À noter que la procédure de déclaration préalable permet de s'opposer à des travaux, mais uniquement dans les délais requis par la réglementation ; en dehors de ces délais, l'accord de la commune est supposé acquis et ne peut plus être imposé.

Dans chaque zone :

- Rappeler dans l'article 1 de chaque zone : « en complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre I ».
- Articles 4 – Façades : Excepté pour les constructions agricoles, les règlements relatifs aux façades sont identiques sauf pour l'article Ua qui rajoute « Les bardages sont interdits ». Est-ce que la commune veut que les bardages soient autorisés ailleurs qu'en zone Ua ? Le règlement relatif aux façades dans l'article 4 qui impose des façades enduites, ce qui interdit par définition les bardages. La modification de la règle à l'article Ua-4 est de nature à créer une distorsion. L'uniformisation de la rédaction est nécessaire : si la mention sur les bardages est demandée explicitement par la commune, il faut la rajouter partout, sinon, il faut la supprimer dans Ua-4.

Cet article interdit de fait la mise en place d'abri jardin en bois ou toute autre annexe de type léger (carport, pergola, ...)

Dans chaque zone hormis en zone Ua :

- Article 3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : la mention « Ces dispositions ne s'appliquent pas pour : Les aires et lieux de stockage des déchets » sera supprimée de l'article 3 de ces zones au profit d'une intégration dans les Dispositions communes/Équipements publics et d'intérêt collectif (p. 12) : « - des lieux de collecte des déchets ménagers »

Zones Ua, Ub, Uc, UL-1AU) Article 3 - p. 20-27-34-40-47

Correction : Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ~~separative~~ si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

Zone Ua :

- p. 21 : Article 4 - Percements et ouvertures : la formulation n'est pas très compréhensible : proposition de réécriture si c'est bien le sens de la consigne : « Les ouvertures seront plus hautes que larges et les linteaux seront alignés horizontalement ».

- p. 22 : Bâti identifié – il ne semble pas approprié de répéter une disposition qui existe déjà dans les dispositions communes. Il vaut mieux faire uniquement référence à l'article concerné des dispositions communes : « Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU ».

- p. 23 : Article 5 – qu'entend-on par aire de stockage ? Dans d'autres zones et dans les articles 3, on parle d'aires et lieux de stockage de déchets – s'agit-il de la même chose, et de quoi s'agit-il réellement ? Cette notion est à définir.

Zones Ub-Uc-1AU-A-N :

- p. 28, 35, 48, 57, 64 – article 4 – Toitures : Complément pour indiquer à quoi se rapporte le pourcentage de toiture plate autorisé : *Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50 % maximum* de l'emprise de la construction existante/de la surface de toiture ?

Zones Ub-Uc-1AU :

- p. 29, 36, 49 – article 5 – Espaces de pleine terre : il faut peut-être reprendre ou redéfinir des termes utilisés dans le lexique : « 50 % (zone Ub+1AU)/70 % (zone Uc) de la surface du terrain en jardin ou engazonné » : ce sera une donnée à contrôler par le service instructeur. Avec la recherche de densification et par conséquent la diminution des surfaces de terrain, cette surface risque d'être difficile à atteindre lorsque la voirie interne du terrain aura été enlevée (non plantée). La règle en zones Ub et 1AU peut aller à l'encontre de la densification, par contre, la règle en zone Uc oblige à une faible densification.

Zones Ub-Uc-UL-A-N :

- p. 29, 36, 42, 58, 65 – article 5 – Éléments paysagers : il ne semble pas approprié de répéter une disposition qui existe déjà dans les dispositions communes. Il vaut mieux faire uniquement référence à l'article concerné des dispositions communes : « Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU ».

Zones Ua-UL-N :

- p. 22 – article 4 – Bâti identifié : il serait préférable de faire uniquement référence à l'article concerné des dispositions communes : « Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU ».

- p. 22 – article 4 – le chapitre consacré au bâti identifié est manquant pour la zone UL. Comme pour la zone Ua, le règlement indiquera : « Tout projet relatif au bâti identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (★) devra aussi respecter les prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU ».

- p. 64 – article 4 – Bâti identifié : cette règle ne semble pas concerner la zone et devrait être supprimée

Zones Uc-1AU :

- p. 36-49 – Article 5 – Espaces de pleine terre : « 70 % (Uc)/50 % (1AU) de la surface doit être traitée en jardin ou engazonnée » : De quel type de surface s'agit-il : la surface totale du terrain, la surface de terrain dépourvue de constructions, ou seulement les espaces de terres pleine ? Il faut définir une règle qui puisse être connue des porteurs de projet et appliquée par le service instructeur.

Zone UL :

- p. 39 – Article 1 : Complément relatif à la zone inondable : *Dans le secteur ULi ne sont autorisées que les adaptations des constructions existantes* sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

- p. 40 - article 3 - Implantation/voies et emprises publiques : Les dispositions pour l'isolation par l'extérieur et les dispositifs de production d'énergie solaire qui empièteraient sur le domaine public relèvent de l'article L. 152-5 du

code de l'urbanisme. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code, donc au moulin classé « bâtiment identifié L. 151-19 ».

La règle pourrait s'appliquer à d'autres zones que la zone ULi : Ua par exemple. Les dispositions de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme peuvent être intégrées en dispositions générales. L'exclusion des bâtiments identifiés au titre du L. 151-19 devant être traités éventuellement par une fiche pour ne pas impacter l'ensemble d'un bâtiment si nécessaire (zone Ua ou UL).

Zone 1AU :

- p. 46 – article 3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Pourquoi mettre un schéma de principe, ici et pas sur les zones précédentes ?

- p. 47 – Article 3 – Implantation des constructions par rapport aux limites avec la zone agricole : la règle n'est pas compatible avec les OAP au regard de la construction des annexes et des piscines.

Dans les zones A et N :

- p. 55 et 62 – Implantation par rapport aux limites : le croquis devra être modifié. Le trait bleu sera maintenu, mais les flèches mériteraient d'être supprimées : elles nuisent à la compréhension du croquis.

- p. 53,56,61,63 -Extension : il serait souhaitable d'envisager une réécriture de la règle des surfaces pour permettre une égalité de traitement dans ces zones. De plus, il semble important de pouvoir indiquer un plafond à ne pas dépasser dans ces zones où l'habitat n'est pas la vocation.

- p. 56,63 – L'emprise au sol : la règle est écrite à deux reprises dans chaque zone, de manière différente dans le règlement A1/A3 et N1/N3. Dans l'article 1, indiquer « selon la règle de l'article A3/N3 » et choisir quelle est la règle à appliquer dans l'article 3 de la zone. En effet, il est souhaitable de la réécrire, car elle ne traite pas tous les cas de la même manière :

- extension 50 m² max pour constructions dont SP < ou = à 100

- extension 30 % max pour constructions dont SP > ou = à 100

Exemples	Calcul extension maximale	Surface totale maximale
Habitation 99 m ²	99 m ² + 50 m ²	149 m ²
Habitation 101 m ²	101 m ² +30 %	131,30 m ²
Habitation 115 m ²	115 m ² +30 %	149,50 m ²

Exemple possible de rédaction :

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- p. 59 et 66 : article 8 – Eaux pluviales : Les zones A et N prévoient des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, comme cela est fixé dans les principes des OAP (excepté l'OAP de Sucouret). Néanmoins, il n'est prévu aucune disposition dans les zones U. Il serait utile que les dispositions relatives aux Eaux pluviales soient définies dans les dispositions générales, et qu'un rappel soit fait dans chaque zone, tel que « Se référer aux définitions de l'article 4 des dispositions communes du PLU ».

Zone AU0 :

- p. 51 : le titre I Destination des constructions... sera renommé « AU0 » à la place de « 1AU »

Zone A :

- p. 53 et 54 : placer la réglementation du secteur A dans un même bloc (remonter les changements de destination pour éviter les confusions), puis traiter les autres secteurs (Aaa, Ah, Ai) chacun dans son propre bloc avec leurs différents règlements.

Concernant les annexes, une règle de distance sera édictée aussi pour les piscines. L'objectif de compacité du bâti destiné à l'habitation s'applique aussi aux piscines.

Zone Ah :

- p. 55 : Le schéma relatif à la bande de recul de 5 mètres : Le trait bleu indiquant la limite séparative peut rester, mais les flèches doivent être supprimées, elles n'ont pas lieu d'être et nuisent à la compréhension

Zone N :

- p. 62 : Voir observation relative au schéma relatif à la bande de recul de la p. 55

Annexes :

Servitude PT2 : Indiquer l'adresse du gestionnaire de la servitude :

Armée (USID Mont-de-Marsan)

BA 118

1061, avenue du colonel Rozanoff

40118 Mont-de-Marsan