

AR PREFECTURE

047-200068948-20171213-257_2017-DE
Regu le 15/12/2017

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

**SAINT-VINCENT
de-LAMONTJOIE**

Élaboration

**SYNTHESE des avis
résultants de
l'enquête publique**

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• Observations

DEMANDEUR	TERRAIN	QUESTION	REPOSE MAIRIE
Jean LAURENSAN	Lieu-dit « Tirouat » parcelles 695 et 697	Possibilité de faire qu'un seul lot	L'OAP est modifiée pour prévoir 2 lots au lieu de 3 (2 le long de la voie) à charge pour l'acheteur de créer l'accès dessiné dans la 1 ^{ère} version de l'OAP
		Possibilité d'inverser les superficies	L'OAP n'est qu'une indication sur l'implantation future des maisons. La superficie de chaque lot sera fixée lors du bornage.
		Possibilité de construire uniquement sur la parcelle 695 et conserver la parcelle 697 pour des projets futurs	Sur l'ensemble de l'OAP, 3 maisons seront à terme implantées, libre au propriétaire ou à (aux) l'acheteur(s) de déposer le permis de construire quand il(s) le souhaite(nt).

• Modification dans le PLU Approuvé

L'OAP est modifié comme indiqué ci-dessous :



DEMANDEUR	TERRAIN	QUESTION	REPOSE MAIRIE
Christophe MUSSET	Lieu-dit « Averan » parcelle 431	Classer la parcelle en zone AP	Il n'y a pas d'intérêt à classer cette parcelle en AP. En zone A seuls des bâtiments agricoles peuvent être construits.
	Parcelle 693	Zone archéologique ?	Oui la parcelle est située en zone archéologique (source DDT 47 cartelie). Il n'y a pas d'incidence sur la « constructibilité » de la zone AU, il y aura consultation des services de la DRAC au moment du dépôt du permis.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

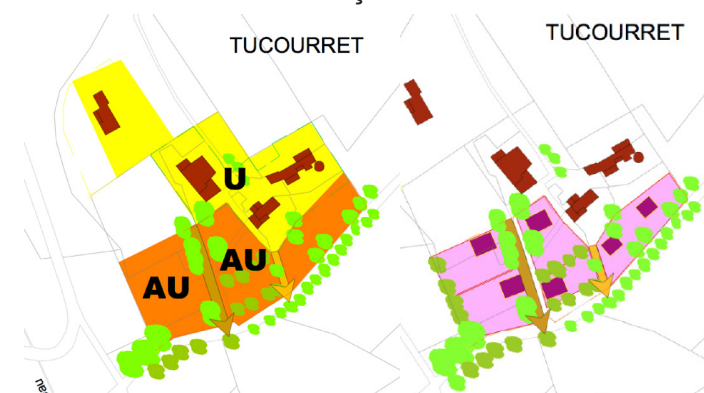
Inversion des parcelles pour le classement en AU	Le conseil maintient la zone AU telle que proposée dans le dossier d'arrêt du PLU qui a été soumis à enquête publique. Afin de préserver la vue sur le bourg et le glacis, la parcelle 486 ne peut être ouverte à la constructibilité.
Possibilité de construire des hangars agricoles ?	Oui le règlement écrit permet la construction de bâtiments agricoles dans les zones A.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

DEMANDEUR	TERRAIN	QUESTION	REPONSE MAIRIE
Jean-Pierre GAZZOLA	Lieu-dit « Tucouret » parcelles 403, 404, 405, 702, 704	Reconversion agricole vers l'élevage sera-t-elle possible avec la zone AU ?	Monsieur GAZZOLA pourra construire des bâtiments d'élevage sur les parcelles situées le plus au sud de la zone AU.

Suite à la réunion, les zones AU du lieu-dit « Tucouret » ont été modifiées de la façon suivante :



3

DEMANDEUR	TERRAIN	QUESTION	REPONSE MAIRIE
Jean-Louis SCLAUNICH	Lieu-dit « Lacassore » parcelles 302 et 303	Les bâtiments identifiés parcelles 302 et 303 sont-ils la propriété de M. Jean-Louis SCLAUNICH ?	Les bâtiments identifiés sur la parcelle C 302 le sont au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
	Lieu-dit « Mourillon » parcelles 145, 149, 157	Pourquoi les parcelles 145, 149, 157 sont-elles classées Nb et A et non AU comme demandé par M. Sclaunich ?	Cette zone est trop loin du bourg et il n'y a pas de hameau constitué. Dans le zonage du PLU de Laplume, les terrains limitrophes sont classés en zone agricole.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

Les réponses sont validées suite à l'enquête publique.

REMARQUES	REPONSE MAIRIE
<p>Classer en éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des haies - Les boisements non artificiels (non compris dans les EBC) <p>Identifier clairement ces éléments sur le règlement graphique.</p>	<p>Ce classement sera effectué par le bureau d'étude.</p>
<p>Compléter le règlement écrit concernant la hauteur des extensions</p>	<p>Le conseil est d'accord sous réserve de ne pas bloquer l'extension des bâtiments de stockage de matériel agricole.</p>
<p>Article A2 : remplacer « constructions existantes » par « bâtiments d'habitation existants »</p>	<p>Le conseil est d'accord.</p>
<p>Classer en Nb le secteur boisé lieu-dit « Vignes du Pradas » parcelles D 266 et D 538</p>	<p>Le conseil est d'accord.</p>

Les haies ont été identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage et la légende sont ainsi modifiés.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur maximale autorisée dans les zones concernées. Le règlement est modifié en conséquence.

La phrase est modifiée comme demandé.

Les parcelles visées ont été classées en zone Nb.

REMARQUES	REPONSE MAIRIE
Identifier le règlement graphique la protection des haies et des ripisylves en tant qu'éléments du paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme)	Les trames vertes et bleues seront prises en compte
Compléter les articles A et N du règlement écrit concernant les annexes et extensions : <ul style="list-style-type: none"> - zone d'implantation - conditions d'emprise - densité 	Les articles seront complétés comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - implantation : à l'intérieur d'une bande de 20 m autour de l'habitation existante - emprise au sol : soit 50 m² soit 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante
<u>Pièce n°1 du rapport de présentation :</u> <ul style="list-style-type: none"> - PPR argiles : préciser la mise en révision du PPR en mars 2015 - Atlas incendie de forêt : ajouter les cartes - Défense incendie : faire apparaître les moyens mis en œuvre dans le document 	<ul style="list-style-type: none"> - PPR argiles : les informations seront complétées - L'atlas incendie de forêt sera ajouté au rapport de présentation - Défense incendie : inventaire à réaliser avec le SDIS 47. Des conventions seront rédigées.
<u>Pièce n°4-2 règlement écrit :</u> Préciser dans tous les articles que « toute construction devra se conformer aux dispositions prescrites par le PPR »	Ces éléments seront ajoutés aux articles du règlement écrit
<u>Pièce n°5-2 périmètres particuliers :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Risque feu de forêt : ajouter cartes aléas et enjeux - Retrait Gonflement des argiles : mettre le PPR argiles de 2006 en intégralité (et non celui du Gers) 	<ul style="list-style-type: none"> - Feu de forêt : les cartes ont été ajoutées au dossier arrêté avant le début de l'enquête publique. - PPR argiles le bon document a été intégré dans le dossier arrêté avant le début de l'enquête publique.

Les modifications ont été réalisées.

La réponse du conseil municipale a été prise en compte le règlement a été modifié en conséquence.

Les articles du règlement ont été modifiés en conséquence

Suite à une réunion avec les services de l'Etat, Les services de la communauté de communes et les élus de la commune, les modifications sont les suivantes :

Au lieu dit Turouat diminution de zone AU située à l'Ouest de la route.

Création de deux zones AU, la première à l'Ouest en zone AU1 et à l'Est en zone AU2.

Une habitation devra être construite sur la zone AU1 avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone AU2.

L'OAP est modifiée en conséquence : un passage devra être préservé pour ne pas bloquer l'arrière des lots.



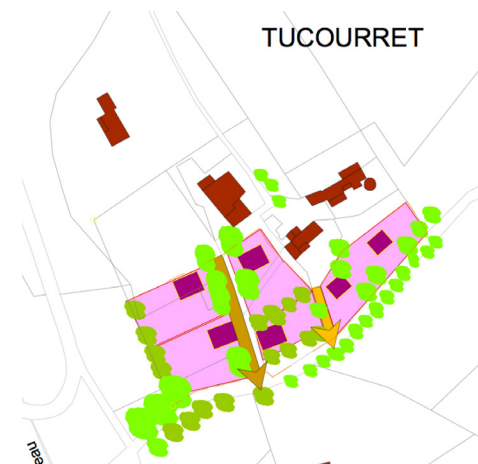
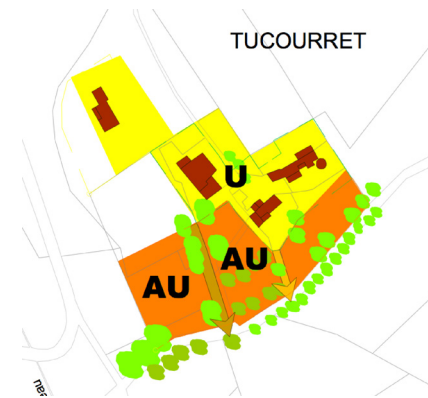
AR PREFECTURE

047-200068948-20171213-257_2017-DE
 Regu le 15/12/2017

Lieu-dit « Tucouret » supprimer les 2 zones AU

Le conseil souhaite requalifier ces zones en STECAL (zonage A2 à créer)

Suite à la réunion citée ci-dessus les modifications des zones AU à Tucouret sont les suivantes :



7

Page 26 du RP : préciser qu'il y a des contraintes archéologiques

Ces modifications seront effectuées

Modifier toutes les pièces du dossier et supprimer les références à l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et remplacer par l'article L151-19.

Ces modifications seront effectuées

La modification a été apportée.

La référence à l'article L 123-1-5-2° a été remplacé par la référence L 151-19.

047-200068948-20171213-257_2017-DE
 Regu le 13/12/2017
 Annexe 5-2-2 page 2 : modifier la définition des éléments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

<p>Annexe 5-2-2 page 2 : modifier la définition des éléments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme</p>	<p>Ces modifications seront effectuées</p>
<p>Distinguer sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme - Les éléments répertoriés au titre de L151-19 du code de l'urbanisme 	<p>Ces modifications seront effectuées, des couleurs différentes seront utilisées</p>

La modification a été faite. La rédaction de l'article L151-11 a été reprise.

La couleur a été modifiée, ainsi que la légende.

<p>La liste des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination doit être intégrée en annexe du rapport de présentation (et non classée dans les annexes 5-2-2 du PLU)</p>	<p>Ce changement sera fait</p>
<p>Cette liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sera complétée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localisation de chaque bâtiment - Descriptif rapide de chaque photographie 	<p>Cette liste sera complétée</p>
<p>Page 26 : supprimer la référence au hameau de « Rignac » qui n'existe pas sur la commune de Saint Vincent de Lamontjoie</p>	<p>Cette modification sera faite</p>
<p>Page 59 : supprimer la zone artisanale qui concerne la commune de Lamontjoie</p>	<p>Cette modification sera faite</p>
<p>Page 65 intégrer le schéma annoncé</p>	<p>Le schéma sera intégré</p>
<p>Revoir et modifier les OAP car les légendes ne correspondent pas aux schémas d'aménagement des zones</p>	<p>Les modifications seront effectuées en corrélation avec le zonage. Création de zones 2AU</p>

Une annexe a été créée dans le rapport de présentation pour y insérer le repérage des granges pouvant changer de destination.

La liste a été complétée comme demandé.

La référence a été supprimée.

La phrase a été supprimée.

Les OAP ont été modifiées en conséquence. Les simulations ont été reportées dans le rapport de présentation.