



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoines
Secrétariat de la CDPENAF**

Monsieur le Maire

32500 PAULHAC

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Réf : votre courrier du 15 juin 2021 – Modification simplifiée du PLU

P.J. :

Auch, le 26 août 2021

Monsieur le Maire,

Vous avez saisi la CDPENAF, concernant une modification simplifiée du PLU de Paulhac par courrier daté du 15 juin 2021, enregistré en date du 17 juin 2021.

Ce projet de modification simplifiée porte sur :

- la suppression des emplacements réservés n°6 et 7
- l'évolution de secteurs d'habitat isolé (Nc)
- la requalification des secteurs Nca en STECAL (29 au total, pour 21,52ha, surface maximale de 1,73ha), sans évolution des limites.
- la désignation de 34 bâtiments sur 26 sites, situés en zones A et N, en secteurs Nc et Nca, qui pourront faire l'objet de changement de destinations.
- la mise à jour de références juridiques, faisant suite à la recodification du livre premier du code de l'urbanisme
- la clarification et reformulation du règlement écrit (articles U6, U7, AU1.7, A1, A2, A6, A8, A10, A11, N1, N2, N6, N8, N10, N11, articles 2, 3, 4, 6 et 7 des dispositions générales, annexes 1 et 2 du règlement écrit)

Le projet de modification du PLU de Paulhac a été transmis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour consultation électronique en date du 28 juillet 2021. La commission est sollicitée au regard de l'évolution des secteurs d'habitat isolé, de la requalification de secteurs Nca en STECAL, de la désignation des bâtiments isolés pouvant faire l'objet de changement de destination.

La commission émet l'avis suivant.

1) Sur les changements de destinations

La commission considère que les bâtiments situés dans les STECAL Nca n'ont pas à être identifiés comme pouvant faire l'objet de changements de destination. Les STECAL ont justement pour objet de permettre l'application d'autres règles que celles des zones A et N. Les demandes qui seraient éventuellement présentées au titre changement de destination seront instruites au regard du règlement relatif aux secteurs Nca.

Restent donc 24 bâtiments identifiés, sur 18 sites, en zones A, N, Nc. La commission n'émet pas d'observations relatives aux critères de désignation des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination, ni à la désignation de ces bâtiments.

La commission invite toutefois la collectivité à limiter le champ des destinations vers lesquelles un changement sera possible, le cas échéant bâtiment par bâtiment, notamment pour éviter et/ou limiter les possibilités de création d'établissements recevant du public, ce qui peut générer des incompatibilités et/ou conflits d'usage forts avec l'activité agricole.

2) Sur les STECAL Nca

La commission n'émet pas d'observations sur le règlement des STECAL Nca. Elle invite toutefois la collectivité à préciser les destinations qui seront autorisées dans ces STECAL, afin de permettre une gestion simple des demandes de changement de destination dans ces secteurs.

3) Sur les zones d'habitat isolé

La commission constate que l'évolution des zones d'habitat isolé (Nc) consiste à réduire leur nombre de 78 à 75, à faire passer leur superficie totale de 28,82ha à 35,80 ha, avec une moyenne de surface passant de 0,37 ha à 0,48 ha et une taille maximale de 1,27 ha à 1,98 ha.

Ces évolutions ont, de manière générale, pour effet de repousser les limites des zones d'habitat isolé au niveau des limites parcellaires ou d'unité foncière, avec parfois des diminutions ou extensions en zone A.

La commission rappelle tout d'abord sa position constante, selon laquelle les limites de zones d'habitat isolé (ZHI) n'ont pas vocation à coïncider obligatoirement avec les limites parcellaires ou d'unité foncière, mais, en zones A ou N, de ne permettre la construction d'annexes que dans un périmètre rapproché des constructions existantes, ce qui est, en général, le cas des zones d'habitat isolé telles que définies dans le document actuel. La commission considère que le reste des terrains a vocation à rester non bâti, dans le but de limiter, dans ces zones A et N, la dispersion des constructions.

La commission émet, sur les évolutions des zones d'habitat isolé en zones A et N, présentées dans le projet, et repérées par le numéro de page du document transmis par la commune, les avis suivants :

- page 1 : avis favorable pour la suppression de la partie située en zone A, sur la parcelle 802 ; avis favorable pour l'inclusion dans la ZHI de la partie du bâtiment existant situé sur la parcelle 799 ; avis défavorable pour l'extension sur le reste de la parcelle 799, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 2 : avis défavorable pour l'extension, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 3 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 4 : avis favorable pour l'inclusion dans la ZHI du bâtiment existant situé sur la parcelle 778 (et peut-être 781) et de la partie de terrain situé entre ce dernier et le reste de la parcelle 778 ; avis défavorable pour l'extension sur le reste des parcelles 781 et 783, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 5 : avis défavorable, l'extension projetée étant située dans un ensemble naturel présentant un intérêt patrimonial et paysager, à préserver.
- page 6 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 7 : avis favorable pour l'inclusion des constructions existantes dans le ZHI, défavorable pour le reste, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 8 : avis favorable pour le décalage de la limite sud de la ZHI au niveau de l'extrémité sud de la plage de piscine, défavorable pour le reste, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 9 : avis favorable pour la jonction des deux zones, l'espace intersticiel ne pouvant être utilisé à autre chose, défavorable pour l'extension en zone A, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 10 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 11 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes. Cet avis défavorable porte aussi sur l'inclusion de la piscine, qui est éloignée de la maison.
- page 12 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes. L'inclusion de la construction existante en zone Nci n'est pas pertinente au regard du caractère inondable du terrain.
- page 13 : avis défavorable, l'extension projetée étant située dans un ensemble naturel présentant un intérêt patrimonial et paysager, à préserver.
- page 14 : avis favorable pour le décalage de la limite sud de la ZHI pour inclure les constructions existantes, défavorable pour le reste, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 15 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 16 : le foncier semblant assez contraint, avis favorable pour une extension d'une dizaine de mètres vers le nord de la limite actuelle.
- page 17 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 18 : avis défavorable, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.
- page 19 : avis favorable pour le décalage de la limite sud de la ZHI pour inclure la piscine existante, défavorable pour le reste, la surface disponible étant suffisante pour des annexes.

4) Observations sur les autres éléments du dossier de modification simplifiée

La commission attire l'attention de la collectivité sur le fait que le règlement projeté définit des règles de procédure (notamment sur le passage en commission des dossiers de demande d'autorisation de changement de destination, article A2 et N2), ce qu'un PLU ne peut faire.

La commission invite la collectivité soit à supprimer ces mentions, soit à les porter explicitement à titre de simple information, valable à la date d'approbation de la modification simplifiée du PLU.

La commission invite la collectivité à modifier la rédaction des articles A1 et N1, en se rapportant à la rédaction du code de l'urbanisme (article L151-11) en portant la mention :

« constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : »

plutôt que « services publics ou d'intérêt collectif » qui est ambiguë et sujette à interprétation, et peut conduire à des incompréhensions, en cela qu'elle ne précise pas les conditions dans lesquelles ces constructions peuvent être autorisées.

Je vous rappelle toutefois que cet avis émis par la CDPENAF est indépendant de celui émis par les services de l'État et les autres personnes publiques associées. Il vous appartient de faire la synthèse de ces différents avis.

Copie de cet avis est adressé à la communauté de communes de la Lomagne Gersoise, autorité compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} juillet 2021.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du service territoire et patrimoines



Michel UHLMANN