

Carte Communale Saint Créac
Enquête n° E22000084/64

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.



Sommaire.

1- L'Objet de l'enquête.....	2
1- Objectif de l'enquête.....	2
2- Problématiques locales.	2
3-Principes d'élaboration du projet présenté.	2
2- Le projet répond -il aux objectifs ?	3
1 Positionnement des PPA.	3
2 -L'information a-t-elle été suffisante ?.....	3
3- L'avis du public	4
3-Analyse du projet et adéquation aux éléments de l'enquête.	4
4 Avis motivé du commissaire enquêteur.	6

1- L'Objet de l'enquête

1- Objectif de l'enquête.

Le conseil municipal souhaite l'inversion de la dynamique démographique communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages. Pour cela il souhaite l'adaptation de l'offre aux besoins de la population en place et celle à accueillir, en définissant des zones constructibles.

Ce document d'urbanisme pour vocation de délimiter les secteurs constructibles en respectant les principes généraux du code de l'urbanisme.

2- Problématiques locales.

Soutien au maintien de l'activité agricole, à son développement et à sa diversification.

Pour cela il convient de définir un modèle urbain en appui sur la trame traditionnelle et limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages.

Et aussi, respecter dans le projet communal les enjeux écologiques repérés autour du bourg : Le centre bourg possède un périmètre protégé et une espèce protégée est repérée en zone ZNIEFF. (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

La carte communale ne peut s'affranchir de la prise en considération de la sensibilité de la ressource en eau dans le projet de développement ainsi que des nuisances (Orientation du développement communal en parallèle des infrastructures nécessaires à la gestion des nuisances (déchets, eaux usées)).

Le projet doit prendre en compte les particularités du bâti ancien et récent.

Enfin le projet doit être en cohérence avec les documents intégrateurs » supra » dont le SCOT de Gascogne.

3-Principes d'élaboration du projet présenté.

Les principes d'élaboration s'inscrivent dans le cadre des règles générales du code de l'urbanisme. C'est-à-dire, entre autres : Prendre en compte les implantations existantes du bâti. Satisfaire des enjeux environnementaux et démographiques raisonnables. Limiter l'urbanisation en évitant les mitages et les surfaces. Conserver le caractère rural de la commune.

Notons une spécificité concernant le domaine de Lassalle. Celui-ci fait l'objet d'un permis de construire et des travaux d'aménagement et transformation sont en cours de réalisation. On ne voit donc pas apparaître cette zone dans les superficies concernées, n'étant pas réellement considérée comme ou ouverture à constructibilité.

2- Le projet répond-il aux objectifs ?

Le commissaire enquêteur a pour fonction, entre autres, d'étudier le dossier, de prendre connaissance des avis émis ou remarques et de se les approprier compte tenu des problématiques locales. Il se forge une opinion à partir de ces avis, ces visites et entretiens avec responsables ou habitants.

1 Positionnement des PPA.

La carte communale de Saint Créac est compatible avec le SDAGE Adour Garonne (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) pour la question de la ressource en eaux. La disponibilité de la ressource (gérée par le syndicat d'alimentation en eau potable Arrats Gimone) répond tout à fait aux besoins actuels de la commune, et l'augmentation de population envisagée pour les 20 prochaines années n'est pas de nature à mettre en péril la capacité du syndicat à fournir en eau ses 7 412 habitants (en 2019) : les 20 personnes prévues sur la période de la carte communale ne représentent que 0,3% du nombre total d'habitants.

La carte communale de Saint Créac prend en compte le SRCE de Midi Pyrénées. Celui-ci fait partie d'ailleurs maintenant du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Cependant sur le secteur d'Embarthe, des milieux naturels notables (ainsi que des espèces végétales associées) sont situés à proximité de ces parcelles. Leur urbanisation pourrait avoir des incidences potentielles sur ces derniers. Un évitement total du secteur a été préconisé par la MRAe. (Mission régionale d'autorité environnementale).

La CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) a donné un avis favorable assorti de réserves concernant le secteur d'Embarthe et secteur de Lassalle.

Le syndicat mixte du SCoT De Gascogne a considéré que le projet était compatible avec le SCoT de Gascogne.

Le département du Gers a noté que le projet ne comprend pas de reconquête du bâti à rénover vacant (qui a évolué depuis la création du dossier, (précision du commissaire enquêteur)) et que l'objectif de création de 10 logements à l'horizon 2040 semble surévalué.

Monsieur le Préfet du Gers a émis un avis favorable sur le projet de carte communale remarquant cependant une analyse minimale des consommations d'espaces, une sur estimation du potentiel d'augmentation de la population. Une meilleure adéquation entre le zonage PPRI et les zones Ni devra être effectué.

Une dérogation de « constructibilité » a été accordée le 4 janvier 2023.

2 -L'information a-t-elle été suffisante ?

Le journal municipal de Saint Créac a régulièrement informé la population de l'élaboration de la carte communale et des réunions avec les personnes associées.

Le 6 novembre 2021 une réunion avec la population a été organisée par le conseil municipal. « Des remarques ont été émises dont certaines ont été intégrées dans le projet ». Cependant lors d'entretiens avec la population le commissaire enquêteur a pu constater que certaines informations orales qui circulaient dans la commune n'étaient pas conformes à la réalité du dossier proposé en enquête. Exemple, le nombre de logements en centre bourg. Défaut d'actualisation de l'information ?

Les démarches d'informations légales d'enquête publique ont été scrupuleusement respectées. Affichage, presse, etc.

Il en est de même en ce qui concerne les accès au dossier d'enquête.

En conséquence de quoi il peut être affirmé que l'information du public a été satisfaisante.

3- L'avis du public

Le public a émis des observations par écrit pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le nombre peut paraître faible mais compte tenu de l'effectif de la population de Saint Créac on peut considérer que l'intérêt de la population du village pour ce projet était réel.

Il ressort des observations un questionnement quant à la sécurité au niveau de la circulation et une réelle inquiétude pour préserver une dimension « humaine » au bourg. A savoir inquiétude quant à une trop importante urbanisation non maîtrisée en particulier au niveau des styles de constructions. Les habitants souhaitent conserver au village son caractère architectural. Le fait que la municipalité prendra une maîtrise foncière de secteurs d'ailleurs soumis à autorisation de l'ABF (architecte des bâtiments de France), et qu'elle prendra attache près d'un CAUE a été signalé par le commissaire enquêteur.

3-Analyse du projet et adéquation aux éléments de l'enquête.

Le village.

Le projet de zones constructibles a « gelé » certaines parcelles pour des raisons diverses :

- 1 : Espace public communal disposant notamment d'une aire de pique-nique,
- 2 : Terrain à proximité directe de l'Eglise et de son enceinte classée aux Monuments Historiques
- 3 : Jardin où une déclaration préalable a été déposée pour l'implantation d'une piscine,
- 4 : Jardin d'agrément où des arbres ont été plantés et où le propriétaire souhaite conserver l'entièreté de sa parcelle,
- 5 : Jardin d'agrément où des arbres ont été plantés et où le propriétaire souhaite conserver l'entièreté de sa parcelle.

Ce qui réduit, dans le projet, le nombre de logements envisagés à 6 pour une surface de 9276 m². (arrondi 9300).

La densification du centre bourg, compte tenu des moyens de communications et des surfaces disponibles comparées aux surfaces déjà construites rend préférable un projet 3+2 logements comme cela avait été présenté à la population et mieux accepté par les habitants

Embarthe.

Le secteur est écologiquement fragile et à protéger.

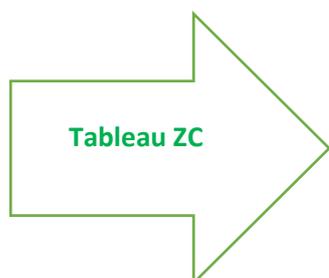
Il est préférable de conserver cette zone non constructible afin de préserver l'espèce protégée tulipe d'Agen. Délimiter une surface constructible en cette zone, même partielle, ne garantit pas la protection de l'espèce.



La zone 5 étant gelée en partie, il n'est pas opportun de créer un effet de mitage. La zone indiquée devrait être gelée en entier.

En résumé, le projet présenté était le suivant :

Compte tenu des observations, remarques et analyses des données la carte communale du village de Saint Créac, pour tenir compte de la démographie observée et envisageable, des moyens de déplacements et infrastructures (déchets, services, etc) et de la préservation du patrimoine culturel ou écologique local devra se limiter à l'ouverture de zones constructible pour six logements.



<i>Lieu</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Nbr logements</i>	
Le Village		2800	2
		5400	3
		0	0
Embarthe		0	0
	ZD15	0	0
		0	0
Peupleraie		1100	1
Surface Totale		9300	6

<i>Lieu</i>	<i>Parcelle</i>	<i>Projet initial</i>		<i>Projet présenté CC</i>	
		<i>surface</i> <i>m²</i>	<i>Logements</i>	<i>surface</i> <i>m²</i>	<i>Logements</i>
Le Village		3568	3	3568	3
		5708	4	5708	4
		2591	2	0	0
Embarthe		1670	1	1670	1
		1782	1	1782	1
		1218	1	1218	1
Peupleraie		1290	1	1290	1
Total		17827	13	15236	11

4 Avis motivé du commissaire enquêteur.

Le projet de carte communale de la commune de Saint Créac est cohérent par rapport à ses objectifs mais pour autant doit être revu à la baisse par rapport aux avis du Scot et de l'enquête environnementale.

L'emprise foncière sera revue à la baisse par rapport au projet présenté en enquête publique et se limiter aux surfaces indiquées en tableau ZC ci-dessus.

La zone d'Embarthe devra totalement évitée (**Réserve 1**) et la surface constructible réduite à 9300 m² conformément au tableau ZC (**Réserve 2**), pour répondre aux remarques du Scot de Gascogne et à l'avis du département quant à une prévision trop optimiste de l'évolution démographique de la commune. *Rappel, une réserve doit être levée par le maître d'ouvrage lors de l'élaboration définitive du projet.*

J'émet donc un avis favorable à l'issue de l'enquête publique de l'élaboration de la carte communale de Saint Créac, assorti des deux réserves précédentes et de la recommandation suivante :

Afin d'être en compatibilité complète avec le SCoT de Gascogne, il conviendrait de réfléchir à un assainissement collectif et/ou envisager une réflexion sur un PLUi dans l'avenir. *Rappel une recommandation n'est qu'une proposition du commissaire enquêteur.*

Fait à Auch le

Gilles CONTESSI Commissaire enquêteur,