DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE SAINT-CREAC

C.C.

Elaboration de la carte communale

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

0 – Pièces administratives

0.2 Avis PPA

Elaboration de la carte communale :

Approuvée le

Visa
Date :
Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'Environnement
et du Développement durable

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur l'élaboration de la carte communale de SAINT CREAC (32)

N°Saisine : 2022-010942
N°MRAe : 2022AO87
Avis émis le 30 septembre 2022

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 30 août 2022, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Saint-Créac pour avis sur le projet d'élaboration de la carte communale de Saint-Créac (Gers).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique le 29/09/2022 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat, Annie Viu et Jean-Michel Soubeyroux.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 31 août 2022 et n'a pas répondu à ce jour.

Le préfet de département a également été consulté le 31 août 2022 et n'a pas répondu à ce jour.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe[1].

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r99.html

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet d'élaboration de la carte communale au regard de l'évaluation environnementale

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan ainsi que le rapport sur les incidences environnementales. Les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées et des mesures ont été arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire communal et des perspectives de développement

Saint-Créac est une commune rurale au nord-est du département du Gers. Saint-Créac fait partie de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes Bastides de Lomagne. Elle a été créée en janvier 2013 et regroupe 41 communes pour 12 170 habitants. La commune de Saint-Créac fait partie du SCoT de Gascogne en cours d'approbation.

Le territoire communal s'étend sur 669 ha et la population municipale de Saint-Créac était de 80 habitants en 2019 (population municipale, source INSEE).

Une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « *Vallon de Lavassère et plateau de Mauroux* » couvre le sud-est du territoire communal.

La commune de Saint-Créac ne dispose d'aucun document d'urbanisme et le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique. Par délibération du 22 octobre 2020, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'une carte communale avec pour objectif de maîtriser l'urbanisation future afin de préserver le cadre de vie, mettre en valeur le territoire communal et délimiter de nouveaux espaces d'accueil de constructions pour répondre à la demande des habitants de la commune et à celle des populations extérieures.

L'élaboration de cette carte communale a fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale après examen cas par cas par une décision de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Occitanie du 10 décembre 2021[2] au motif, pour le projet de carte communale présenté alors, d'un scénario démographique à l'inverse de la tendance récente observée, une consommation en extension de 2,7 ha sans analyse approfondie du potentiel constructible en zone bâtie et vu les sensibilités environnementales significatives du territoire communal, en particulier sur le secteur d'Embarthe déclaré constructible en dehors du centre bourg. La MRAe note une évolution notable du projet de carte communale au regard des éléments ayant motivé sa décision.

3 Principaux enjeux relevés par la MRAe

Les principaux enjeux sur l'environnement relevés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dko245.pdf

4 Analyse de la qualité du rapport de présentation

Le résumé non technique est présenté en dix pages au titre « *B* » de l'évaluation environnementale, sans être présenté à part ; il ne remplit pas complètement son rôle d'information du public.

La MRAe recommande de présenter le résumé non technique dans un document séparé du rapport de présentation afin d'assurer sa lisibilité.

5 Analyse de la prise en compte de l'environnement

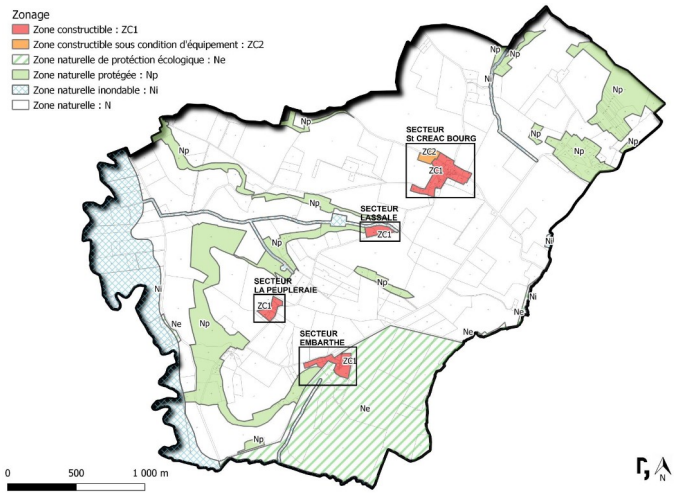
5.1 Maîtrise de la consommation d'espace

La population communale est de 80 habitants en 2019 (source INSEE) contre 101 en 2008. La commune a consommé au cours des dix dernières années 2 918 m² pour un logement.

La commune envisage d'accueillir 20 nouveaux habitants d'ici 2040, soit une croissance annuelle de 1 % et de construire dix logements. Le scénario initial de 2021 prévoyait un gain de population de 36 nouveaux habitants à l'horizon 2035 et la construction de 18 logements en mobilisant 2,7 ha.

Si les chiffres de la consommation d'espace ont été revus à la baisse par rapport au projet initial de 2021, ils ne sont pas cohérents. Certaines parties du rapport affichent un total de 1,6 hectares de zones constructibles, d'autres 1,35 hectares[3]. L'addition des superficies disponibles en extension et densification du bourg et des trois hameaux (Embarthe, Peupleraie, Lassalle) laisse apparaître une mobilisation possible totale d'environ 1,90 hectares. Ces différents chiffres entraînent une absence de clarté et de lisibilité pour une évaluation correcte de la consommation d'espace du projet de carte communale.

La MRAe recommande de présenter de manière claire et lisible la superficie totale de la consommation d'espace générée par le projet de carte communale, les chiffres présentés dans différentes parties du document étant incohérents.



Projet de carte communale de Saint-Créac, Evaluation environnementale p. 27

La commune prévoit une extension de la zone constructible à l'ouest du centre-bourg d'un peu moins d'un hectare. Sept logements individuels y sont envisagés, soit une densité de 7,5 logements par hectare. Le hameau d'Embarthe, au sud du territoire permettrait l'accueil de 2 900 m² constructibles, pour deux habitations, sur des

3 Evaluation environnemental, p. 42.

espaces naturels, en dent creuse et en extension. Le hameau de la peupleraie affiche un potentiel d'urbanisation de 1 290 m², pour une construction unique.

Le projet initial d'élaboration de carte communale en 2021 prévoyait « *une consommation en extension de 2,7 ha sans analyse approfondie du potentiel constructible en zone bâtie* »[4]. L'évaluation environnementale présente désormais la réalisation d'une étude et d'une analyse détaillée de la densification et des divisions parcellaires possibles sur le territoire communal avec les cartographies appropriées. La MRAe souligne cet effort d'analyse.

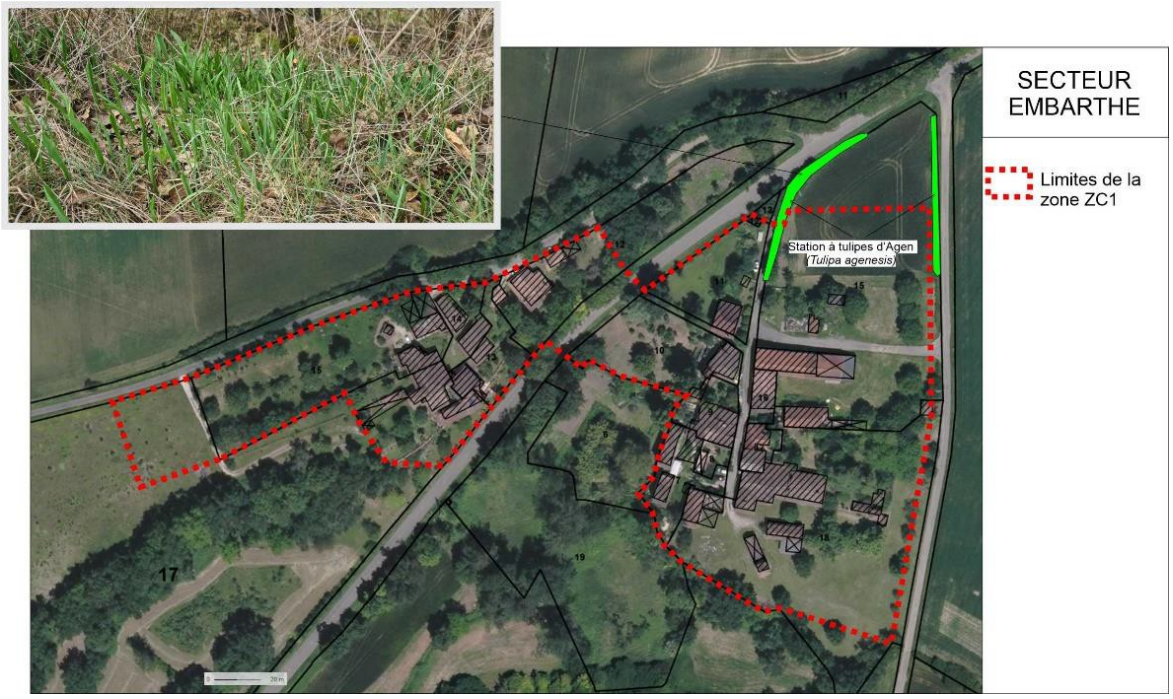
5.2 Préservation des milieux naturels et de la biodiversité

La ZNIEFF de type I « *Vallon de Lavassère et plateau de Mauroux* », seule ZNIEFF couvrant le territoire communal, est présente au sud-est du territoire communal et recouvre la zone constructible ZC1 du secteur d'Embarthe. Lors des inventaires naturalistes, une importante station de Tulipe d'Agen (*Tulipa agenensis*), espèce protégée, a été identifiée dans la zone constructible ZC1.

Si depuis le premier projet de carte communale, la zone ZC1 au nord-est du hameau d'Embarthe a été réduite afin d'éviter une partie du secteur comprenant cette espèce protégée, la zone constructible est néanmoins maintenue sur cet espace à valeur écologique, ce qui va entraîner la dégradation partielle des stations de tulipes observées. La commune envisage, au sein de la zone constructible ZC1, le maintien de haies afin de préserver ces stations et elle estime que concernant « *le maintien des déplacements des espèces de la plaine, la modestie du projet de développement de la commune de Saint-Créac n'est pas de nature à aller à l'encontre de cet enjeu* ». Elle classe par conséquent comme « neutre » l'impact de la future zone constructible. La MRAe considère que cet impact est minimisé et que les populations de Tulipes d'Agen seront partiellement détruites.

Potentiel constructible de la zone d'Embarthe en 2021, dossier cas par cas de 2021

4 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dko245.pdf



Potentiel constructible du secteur d'Embarthe du nouveau projet d'élaboration de carte communale, Extrait de l'évaluation environnementale p. 19

La MRAe recommande un évitement total de la parcelle au nord-est de la zone constructible ZC1 du secteur d'Embarthe où est implantée la Tulipe d'Agen (*Tulipa agenensis*), afin d'éviter la destruction de cette espèce protégée et une dégradation irréversible. Elle recommande de reclasser cette portion du secteur ZC1 en zone naturelle de protection écologique « Ne ».

PRÉFET
DU GERS
Liberté
Égalité
Fraternité

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

Monsieur le Maire de Saint-CREAC
32380 SAINT CREAC

Objet : AVIS DE LA CDPENAF
Réf :
P.J. :

Auch, le 3 novembre 2022

Monsieur le Maire,

Le projet de carte communale de Saint-CREAC a été transmis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 13 septembre 2022.

Le projet de carte communale a été examiné lors de la commission plénière du 3 novembre 2022.

la commission émet à l'unanimité un avis favorable au projet de carte communale assorti des réserves et recommandation suivantes :

Réserves
- Ne pas classer en zone constructible la zone projetée en ZNIEFF de type 1 Vallon de Lavassère et plateau de Mauroux du lieu dit Embarthe.
- Limiter la zone constructible du lieu dit Embarthe à l'Ouest à la parcelle ZD 15 délimitée par le chemin qui forme une limite naturelle qu'il conviendra de ne pas dépasser.

Recommandation :
- Réduire la zone constructible du secteur de Lassalle aux seules surfaces susceptibles d'être construite, notamment à l'Est de ce secteur.

Cet avis vaut par ailleurs au titre de la consultation de la CDPENAF dans le cadre de la dérogation à l'urbanisation limitée en absence de SCoT définie aux articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme.

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 appartiendra de faire la synthèse de ces différents avis. De même, le présent avis ne vaut pas dérogation du Préfet au principe d'urbanisation limitée en raison de l'absence de SCoT.

Affaire suivie par
Mél. : franck.leblanc@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 46 23
19 Place du Foirail - 32000 AUCH
www.gers.gouv.fr

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

Le directeur départemental des territoires adjoint

Christophe BOUILLY

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Publié le
ID : 032-200052439-20221108-2022_P31-AU

Syndicat mixte SCoT de Gascogne

Z.I ENGACHIES
11 rue Marcel Luquet
32 000 AUCH
05 62 59 79 70
contact@scotdegascogne.com

A Auch, le 8 novembre 2022

AVIS 2022_P31 SUR LE PROJET D'ELABORATION DE CARTE COMMUNALE DE SAINT-CREAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,

Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,

Vu la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,

Vu le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L124-2 et L101-2,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 3 au 8 novembre 2022,

Points de repères

La commune de Saint-Créac est membre de la Communauté de communes Bastides de Lomagne. Elle est située à 5 min de Saint-Clar, 20 min de Fleurance et de Lectoure, 30 min de Mauvezin et 45 min d'Auch. Elle fait partie du bassin de vie de Fleurance et de la zone d'emploi d'Auch. Elle est actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

Le 22 octobre 2020, la commune de Saint-Créac a prescrit l'élaboration de sa carte communale. Le 13 septembre 2022, elle a saisi le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne pour avis sur ce projet.

Le projet de la commune

A travers cette élaboration, la commune a pour objectif principal de maîtriser l'urbanisation future afin de préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal.

A l'horizon 2040, la commune envisage d'accueillir 20 habitants supplémentaires pour atteindre une population avoisinant 100 habitants. Pour y répondre, la création de 10 nouveaux logements est envisagée. Le projet de développement s'appuie principalement sur une ZC2 en continuité nord-ouest du Village, avec la réalisation de 7 logements prévus en extensions sur 0,92ha, répartis sur 3 logements sur une partie haute (0,35 ha) et 4 logements sur une partie basse (0,54 ha) de part et d'autre d'une route, ainsi que sur des potentiels de densification et d'extension dans des hameaux, les ZC1 d'Embarthe et du Hameau de la Peupleraie.

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Publié le
ID : 032-200052439-20221108-2022_P31-AU

Une ZC1 est instaurée au lieu-dit Lassalle pour permettre le développement d'un projet à vocation touristique et évènementiel, englobant la réhabilitation et l'extension du domaine pour la création de cinq chambres d'hôtes, d'un gîte indépendant et d'équipements annexes.

Du point de vue environnemental, la commune compte plusieurs réservoirs de biodiversité remarquables, avec la présence d'une ZNIEFF de type 1 « Vallon de Lavassère et Plateau de Mauroux », faisant l'objet également, sur son périmètre communal, d'un Espace Naturel Sensible, ainsi que plusieurs zones humides identifiées autour de l'Arrats et de son affluent la Lavassère au sud et à l'est du territoire communal. De plus, elle abrite des corridors écologiques fonctionnels, caractérisés par le bois de Mounery au nord et les corridors boisés et d'espaces ouverts/semi-ouverts le long de l'Arrats au sud concernant la partie Trame Verte et le lit majeur de l'Arrats, son affluent la Lavassère et un réseau de zones et de prairies humides afférentes concernant la Trame Bleue. Afin de les préserver, le projet communal classe ces réservoirs de biodiversité et ces corridors écologiques en zone non constructible (ZNe, Zni ou ZNp).

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT de Gascogne arrêté le 12 avril 2022.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers : l'Ouest du département est fortement rural et connaît des difficultés pour se développer alors que l'Est bénéficie du rayonnement toulousain ce qui entraîne une arrivée massive d'habitants sur les territoires. Il s'articule entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central - niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2 , pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.
Dans l'armature urbaine du SCoT, Saint-Créac est identifiée comme une commune rurale qu'il convient de renforcer en tant que lieu de vie (niveau 5) car elle joue un rôle essentiel dans le quotidien des habitants. Sa desserte est indispensable afin de permettre aux habitants qui y vivent de se rendre dans les pôles structurants voisins pour travailler, consommer, étudier… Elle constitue le principal support du cadre de vie naturel et agricole du territoire du SCoT de Gascogne, et peut avoir un développement urbain mesuré au regard de ses besoins et respectant les spécificités et richesses locales.
La répartition des objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants à atteindre et de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Concernant l'objectif démographique à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée à 0,75%. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de Communes Bastides de Lomagne, elle est estimée à 1,03%, correspondant à un accueil de population de 2 650 habitants répartis en pourcentages pour les différents niveaux d'armature. Le projet de la commune évoque un scénario prévoyant l'accueil de 20 nouveaux habitants à l'horizon 2040. **Cet objectif communal s'inscrit en cohérence avec les choix portés par l'intercommunalité et est donc compatible avec le SCoT de Gascogne.**

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Publié le
ID : 032-200052439-20221108-2022_P31-AU

Le SCoT de Gascogne vise à **économiser et optimiser le foncier**. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé, de favoriser le renouvellement urbain, le changement d'usage et le comblement des dents creuses, de revitaliser les centres-bourgs, de remobiliser le bâti existant et vacant et de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation. Aussi, le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne, l'enveloppe foncière maximale est de 160 ha. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 45 ha à l'horizon 2040, soit le même horizon que le projet de carte communale, à se répartir entre les 35 communes de ce même niveau.

Le projet communal estime son besoin foncier à l'horizon 2040 à 1,35 ha pour la création de 10 nouveaux logements, dont 1,05 ha en extension. **Cet objectif communal tend à s'inscrire en cohérence avec les choix portés par l'intercommunalité et donc également avec le SCoT de Gascogne. Pour autant**, afin d'atteindre leurs objectifs, les élus préconisent le changement de modèle qui répond à leurs exigences environnementale, d'aménagement et de développement. A ce titre, même si la lecture du dossier révèle que la commune possède une part importante de résidences secondaires et un potentiel de densification contraint dans le village, comment le projet de carte communale justifie le recours majoritaire à de l'extension dans son scénario de développement alors qu'un potentiel important recensé en densification et division parcellaire a été gelé mais maintenu dans la ZC1 du Village (p.152 RP) et qu'une forte proportion de logements vacants est constatée mais pas mobilisée dans le futur projet (il existe à ce sujet un différentiel assez important entre le recensement communal, qui en dénombre 2 après enquête en 2020 p.80 RP et celui de l'INSEE, qui en dénombre 12 en 2019) ?

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics, en accompagnant le vieillissement de la population, en organisant l'accueil des saisonniers, en développant des logements locatifs de qualité, en accueillant les populations fragiles et modestes, en confortant le parc de résidences secondaires. La production de logements doit répondre à un objectif quantitatif mais aussi qualitatif. Cette offre doit être diverse pour répondre aux besoins de tous les publics et des logements de typologies, de formes et de statuts d'occupation différents seront proposés. Concernant les logements à l'horizon 2040, 24 520 logements sont nécessaires sur le territoire du SCoT de Gascogne pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne, ce besoin est estimé à 1 860 logements. Pour le niveau 5, cela représente une production de 521 logements, à répartir entre les 35 communes de ce même niveau.

Le projet communal cherche à diversifier l'offre de logements à Saint-Créac pour répondre à différentes étapes des trajectoires résidentielles et favoriser le maintien sur place de sa population notamment par le développement de l'offre locative, idéal pour les jeunes ménages ou les personnes âgée (p.83 RP) et évoque un besoin de créer 10 nouveaux logements pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants. Comment le projet compte-t-il assurer ce besoin de diversification à travers la réalisation de sa carte communale qui n'entrevoit la diversité que par la taille des lots (p.140 RP) ? Comment le besoin de diversification participera-t-il au maintien de la population actuelle, alors qu'il n'entre pas dans le scénario actuel de production de logements ? La ZC2 du Village (p.140 RP), sur laquelle repose le scénario de développement fait l'objet d'orientations d'aménagement en vue d'opérationnaliser ce projet. Or, en l'absence de prescription règlementaire imposée par la carte communale, la mise en œuvre de ces projets n'est pas garantie telle que souhaitée par la commune.

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Publié le
ID : 032-200052439-20221108-2022_P31-AU

Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions de toutes origines. Il s'agit notamment de réduire les pollutions diffuses d'origine agricole mais aussi d'améliorer la qualité des rejets d'assainissement, en privilégiant au maximum le raccordement à l'assainissement collectif et en conditionnant le développement de l'urbanisation à la conformité des systèmes d'assainissement. Les performances d'assainissement des petites stations d'épuration collectives devront ainsi être améliorées, en priorité sur les bassins versants les plus dégradés (Gers, Save et Baïse). Comment le projet s'articule-t-il avec cette orientation par rapport à la ZC2 du Village, dont le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas envisagé ?

Par ailleurs, le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire. Il s'agit de protéger et de valoriser les espaces naturels remarquables mais également d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité en assurant le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Des mesures adaptées de protection, de restauration, voire de renforcement des continuités écologiques, mais aussi de résorption des obstacles aux continuités écologiques, sont définies dans les documents d'urbanisme selon la trame verte et bleue établie, afin de préserver les habitats naturels, leur biodiversité et le fonctionnement écologique des milieux. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Le projet de carte communale identifie un potentiel de 2 logements dans la ZC1 Embarthe dont 1 logement en division parcellaire localisé sur un terrain concerné par une ZNIEFF de type 1, où a été repéré sur les bords de la parcelle lors des inventaires naturalistes un spot important de Tulipe d'Agen, espèce florale protégée (p.52-53 EE). Dans ce secteur, comment le projet communal compte-t-il assurer la protection et le maintien de ces habitats naturels remarquables ?

Enfin, dans la perspective de préserver les paysages, le SCoT de Gascogne vise à veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements, en maitrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valorisent via des mesures adaptées. Deux types d'espaces sont ainsi identifiés.
Les « franges urbaines » repèrent, dans les espaces urbains en devenir (zones d'urbanisation future) ou dans le cadre d'un réinvestissement des tissus urbains existants, une bande paysagère, non aedificandi, d'une largeur minimale de 5 mètres, non construite, multifonctionnelle et perméable pour gérer les occupations des sols au contact des espaces agro-naturels. Les projets d'aménagement doivent, dans leur conception, prendre en compte la durabilité de ces franges et marquer leur visibilité. Ces franges urbaines doivent permettre la mise en valeur urbaine et paysagère des tissus agglomérés et assurer la transition entre les espaces bâtis et agro-naturels. En fonction des caractéristiques et de la configuration des sites, elles peuvent être le support de fonctions ou d'usages (de loisirs, sportives, culturelles, ludiques, cheminements doux, plantations, agriculture urbaine, jardins partagés…).
Les « franges agro-naturelles » s'inscrivent au contact des espaces artificialisés et/ou des franges urbaines de par la configuration des sites. Elles comportent une bande végétalisée non traitée telle que définie par la réglementation en vigueur. Dans le respect de cette même réglementation, l'emprise et la largeur de ces bandes sont définies et justifiées au regard des caractéristiques locales des espaces agricoles et naturels (P1.1-7 du SCoT de Gascogne).

Envoyé en préfecture le 08/11/2022
Reçu en préfecture le 08/11/2022
Publié le
ID : 032-200052439-20221108-2022_P31-AU

Le projet communal n'intègre pas de dispositions ou d'orientations d'aménagement permettant la gestion de ces interfaces dans le cadre notamment de la mise en place de nouvelles zones constructibles. Comment s'inscrit-il en l'état dans cette prescription du SCoT de Gascogne ?

Remarques sur le dossier

p.135 RP La consommation foncière du projet communal est estimée entre 1,2 à 1,6 ha alors que le potentiel brut est déterminé à 1,35 ha (p.154 RP).

p.24 EE L'Evaluation Environnementale parle de « la détermination d'un projet urbain à l'horizon 2035 » alors que l'horizon 2040 est évoqué dans le rapport de présentation.

p.33 EE Le PADD du SCoT de Gascogne a été débattu une nouvelle fois plus récemment le 8 juillet 2021 pour intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF issus de la loi Climat et Résilience.

Informations complémentaires

Le projet de carte communale a fait l'objet d'une réunion des Personnes Publiques Associées le 6 septembre 2021. Une contribution du Syndicat mixte portant sur l'analyse du projet de carte communale au regard du projet de SCoT de Gascogne a ensuite été transmise à la commune de Saint-Créac. Elle a abordée les thématiques suivantes : le scénario démographique, la gestion du foncier et la consommation d'ENAF, la production de logements et la diversification de l'habitat ainsi que et la trame verte et bleue.

Conclusion

La commune de Saint-Créac a souhaité l'élaboration de sa carte communale afin de maîtriser l'urbanisation future afin de préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal. Si les objectifs démographiques, des logements et de consommation d'ENAF du projet communal sont en cohérence avec le projet porté par l'EPCI dans le cadre du SCoT de Gascogne, il serait renforcé par des éléments de justification démontrant que ces objectifs de développement ont bien fait l'objet d'une information et d'une discussion au niveau intercommunal, garantissant la contribution et l'atteinte du projet communal aux objectifs du SCoT.

Par ailleurs, une meilleure justification et des précisions complémentaires au regard des éléments d'analyse évoqués ci-dessus permettraient à la commune de s'inscrire pleinement dans le changement de modèle porté par les élus le SCoT de Gascogne et dans la déclinaison du projet de SCoT souhaitée par la communauté de communes Bastides de Lomagne.

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

SYNDICAT MIXTE
DU
SCOT DE GASCOGNE

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

DÉPARTEMENT DU GERS

GASCOGNE

Direction Générale Adjointe
Investissements et Territoires

Direction Territoires et Développement Durable
Service Logement, Habitat et Urbanisme
Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin
Tél : 05.62.67.31.24
ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le 09 NOV. 2022

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de carte communale transmis le 10 septembre dernier.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Président,

Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Robert ROUQUETTE

Monsieur Vincent BEGUE
Maire
Au village
32380 SAINT-CREAC

DÉPARTEMENT DU GERS

Avis sur la Carte Communale

Commune de SAINT-CRÉAC

Avis du 4 novembre 2022

I/ Présentation du projet

La commune de Saint-Créac a prescrit l'élaboration d'une carte communale, en vue de se doter d'un document d'urbanisme. Elle souhaite notamment définir l'usage et le droit des sols de l'espace communal eu égard à la législation et aux enjeux locaux : répondre à la demande locale de construction pour les habitants de la commune et la population extérieure, enrayer la décroissance démographique.

Le projet se doit de répondre à l'ensemble des objectifs communaux tout en préservant son espace agricole et en intégrant une dimension environnementale.

Pour cela, la commune sollicite l'avis du Département dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Le projet de carte communale de Saint-Créac prévoit, à l'horizon 2040, l'atteinte des 100 habitants (+ 20 nouveaux habitants) et la création d'une dizaine de logements tout en veillant à un développement urbain raisonné (entre 1,20 et 1,60 hectares).

II / L'avis du Département du Gers

L'avis du Département découlant de l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

A / En matière de routes départementales

Le Département souhaite rappeler que les accès au réseau routier départemental ont été définis par l'assemblée délibérante du 17 mars 2017 :

1/ En dehors des agglomérations, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- ***de la nature du projet,***
- ***du trafic supplémentaire induit.***

2/ Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitante.

3/ Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- *la nature du projet,*
- *le trafic supplémentaire induit,*
- *le risque avéré.*

4/ En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

Le Département rappelle que trois routes départementales desservent le territoire : **les RD 13, 18 et 553, toutes 3 inscrites** au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur routier).

L'examen du projet de carte communale appelle les observations suivantes en ce qui concerne la voirie départementale :

Concernant la zone ZC1 située au hameau « d'Embarthe », hors agglomération, avec potentiellement des accès directs sur la RD 13, le Département recommande que les accès se fassent prioritairement via les voies communales adjacentes. En cas de projet comportant plusieurs habitations, des aménagements d'accès devront être réalisés à la charge des porteurs de projets.

B / En matière d'habitat

Saint-Créac a connu d'importantes évolutions démographiques au cours de son histoire. Aujourd'hui sa croissance démographique est en net recul pour atteindre un seuil de 82 habitants en 2017. La variation annuelle de population est largement négative sur la période 2013-2018. Celle-ci fluctue au gré de l'évolution du solde migratoire. Le manque de dynamique naturelle tout comme l'absence d'apports migratoires ne permettent plus le renouvellement de la population. Un vieillissement de la population est toutefois observé. Il est donc important de pouvoir augmenter les classes d'âge des 30-59 ans pour garantir un équilibre générationnel. Tout l'enjeu de la carte communale

est de limiter le vieillissement démographique et de redynamiser la population par l'accueil de familles.

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la structuration familiale des foyers, tout particulièrement sur la taille des ménages. D'une manière générale, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre de personnes par logement. La décohabitation est un phénomène qui s'amplifie et induit de fait un besoin plus important de logements. La commune compte une moyenne de 2 personnes par foyer en 2018. Cet indicateur permet de déterminer une partie du nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies en tenant compte des évolutions sociétales liées au desserrement des ménages (familles monoparentales, augmentation du célibat, etc.). Le renouvellement des ménages reste plus faible sur la commune puisque seulement 15% des ménages se sont installés il y a moins de 4 ans.

Le village de Saint-Créac est caractérisé par une armature urbaine dense qui est constituée par le noyau historique puis les extensions récentes notamment au sud et enfin de l'habitat diffus en secteurs agricoles sous forme de petits hameaux ou d'habitats isolés. Au fil des ans, l'urbanisation s'est principalement établie en linéaire le long des axes de circulation.

Le parc de logements est peu diversifié avec plus de 98,4% de maisons individuelles. Saint-Créac est une commune qui compte seulement 4,8% de locataires, les saint-créacais s'y installent principalement pour accéder à la propriété. Avec un parc locatif sous-représenté, la commune ne peut satisfaire les trajectoires résidentielles des jeunes désireux de s'établir sur le territoire. Il aurait été intéressant d'approfondir le diagnostic en faisant une description plus poussée de l'état du parc notamment en termes d'ancienneté.

La commune compte un taux élevé de résidences secondaires (18,4%). La part des logements vacants atteint également les 18,4% (12 logements) selon l'INSEE 2018 (seulement 2 selon la mairie). Ce phénomène se concentre essentiellement dans le bourg avec un délaissement de logements souvent anciens et dégradés. Ce déséquilibre peut également s'expliquer par un parc de logements qui se développe plus vite que le rythme d'évolution de la population.

Le projet a donc été calibré pour permettre la réalisation de 10 logements (soit + 1,5 logements / an) sur 1,20 à 1,60 ha à l'horizon 2040, dans le confortement du noyau du bourg et dans deux hameaux historiques. Ces perspectives se fondent sur une hypothèse de 20 ménages supplémentaires. Le projet n'envisage pas de reconquête du bâti vacant, celui-ci ayant été réinvesti depuis le recensement INSEE 2018. La mairie justifie ces objectifs par un développement jusque-là contraint par l'absence de document d'urbanisme et un manque d'opportunités foncières.

Toutefois, il conviendrait d'harmoniser les objectifs énoncés qui sont incohérents : à la page 134 : « la création de 10 nouveaux logements » et un peu plus loin on lit « si l'objectif est atteint, le parc de logements sur la commune passerait de 41 résidences principales en 2018 à environ 60 en 2040 » ce qui donne 20 logements supplémentaires.

Bien que cet objectif soit fondé sur la volonté d'accueillir de nouveaux habitants, il semble surévalué au regard du diagnostic socio-économique. Le Département note que les perspectives d'évolution de la population retenues (+ 1%/an) ne reflètent pas la réalité observée du rythme d'évolution plutôt faible des dernières décennies (hormis la période très récente de 2018 à aujourd'hui). Ce positionnement n'est donc pas suffisamment explicité dans le dossier.

Le développement du centre bourg s'effectuera à l'Ouest sur des terrains communaux (dont l'acquisition est en cours de négociation). La maîtrise foncière est un élément important pour que la municipalité puisse décider de son développement futur et l'organiser. Au total, il existe un potentiel de 9 000 m² sur ce secteur.

Par ailleurs, la commune a souhaité développer le hameau Embarthe soit un potentiel de 2 900 m² pour 2 constructions. Ce choix est justifié par la présence des réseaux en capacité suffisante ainsi que les disponibilités foncières.

Enfin, la municipalité souhaite développer le hameau de « la Peupleraie » qui compte actuellement seulement 4 habitations. Le potentiel d'urbanisation s'établit à 1 290 m² pour une construction nouvelle. Le Département émet une réserve sur l'opportunité de développer ce secteur qui contribue au mitage du territoire malgré la présence des réseaux et l'opportunité foncière.

Le Département note que le projet de carte communale porte sur une réflexion politique à long terme autour du développement de la commune : stratégie d'acquisition foncière et d'optimisation des réseaux.

Le projet de carte communale doit également permettre la réalisation d'un projet à vocation touristique autour de la réhabilitation et l'extension du domaine de Lassalle. Il s'agit de réhabiliter le domaine avec la création de 5 chambres d'hôtes et d'un gîte indépendant en tant qu'hébergements temporaires et touristiques et la création d'un espace bien être et de balnéothérapie. Sur ce point, le Département s'interroge sur le fait que ce projet ne soit pas intégré dans les perspectives de développement alors qu'il est pourtant référencé en ZC1. La surface nécessaire affectée à ce projet ne fait l'objet d'aucune justification ni précision, la commune ayant délimitée la zone en reprenant le tracé de l'unité foncière du domaine pour répondre à ce besoin d'évolution.

Le Département préconise donc la création d'une zone réservée exclusivement à l'implantation d'activités d'accueil touristique et de loisirs.

C / En matière d'enjeux environnementaux

De manière générale, la préservation de la qualité des ressources et des écosystèmes a été prise en compte. En effet, le choix de la commune est de renforcer l'urbanisation sur les terrains disponibles au sein de l'enveloppe agglomérée et desservis par les différents réseaux.

Bien que le projet repère les espaces remarquables ainsi que la nature ordinaire (cours d'eau, les zones humides, les haies, masses boisées et tous les milieux naturels

ayant un enjeu fort), la carte communale ne peut pas prévoir de protection particulière afin d'assurer leur protection.

La carte communale n'étant pas un outil prescriptif en matière environnementale, elle devra s'attacher à assurer la protection des milieux naturels « remarquables » et « ordinaires » par des actions de sensibilisation en vue de la non dégradation de ces sites. Bien que ces périmètres n'entrainent ni servitudes d'utilité publique ni interdiction particulière, des précautions doivent être prises afin de préserver ces milieux.

Certains éléments naturels mériteraient une protection supérieure à la zone naturelle ordinaire et devraient faire l'objet de mesure de protection renforcée à l'aide d'une délibération spécifique. Afin de les protéger, il est conseillé de réaliser un inventaire de ces éléments à préserver. Ces derniers pourraient être portés sur le plan de zonage et les critères et justifications de ce recensement ainsi que leur identification (numéro de parcelle) décrits dans un document annexe.

La commune de Saint-Créac se situe dans le périmètre du SAGE Neste & Rivières de Gascogne qui est en cours d'élaboration, dans la phase d'état des lieux et diagnostic du territoire. Le paragraphe page 119 du rapport de présentation est à actualiser car le SDAGE 2022-2027 a été approuvé depuis par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 10/03/2022.

En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.

PRÉFET
DU GERS
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
Service territoire et patrimoines
Unité planification et urbanisme opérationnel

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Maire de Saint-Créac

Auch, le 28 NOV. 2022

Objet : Avis de l'État sur le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint-Créac
P.J. : Remarques sur projet de carte communale

Vous m'avez transmis en date du 08 août 2022 le dossier de projet de carte communale de la commune de Saint-Créac.

Ce dossier appelle de la part des services de l'État les avis et remarques figurant en annexe, lesquels devront être pris en compte. Notamment, il conviendra de justifier les remarques de fonds relatives au logement vacant ou encore à la maîtrise foncière.

Les objectifs démographiques et de consommations d'espaces sont assez importants ; le sujet de gestion de l'importante vacance des logements n'est pas étayé. De plus, ces sujets n'apparaissent pas très cohérents avec le dynamisme actuel de la commune. Un dialogue avec l'intercommunalité aurait dû s'engager pour déterminer les objectifs en termes de consommation d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) et lever les doutes sur la compatibilité au SCOT et incidemment à la loi dite « Climat et Résilience ». Il ne ressort pas des explications que celui-ci ait été recherché, et le rapport de présentation devra être complété et justifier tous ces points ainsi que ceux soulevés dans l'annexe.

En conclusion, la cohérence du projet de développement du logement comparé au dynamisme constaté ces dernières années, la consommation d'espaces envisagés, l'utilisation d'espaces protégés et l'absence de maîtrise foncière par la commune, m'amène à émettre un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises précédemment.

Cet avis est indépendant de celui émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, et par les autres personnes ou organismes consultés. Il vous appartiendra de faire la synthèse de l'ensemble de ces avis et d'en tirer toutes les conséquences sur le contenu final de la carte communale.

Pour le préfet et par délégation
le directeur départemental des territoires

Le Directeur
de la Direction Départementale
des Territoires du Gers

Xavier VANT

Affaire suivie par [illegible]
Mél : [illegible]
Tél : 05 62 61 47 [illegible]
19 Place du Foirail [illegible]
www.gers.gouv.fr

OBSERVATIONS SUR PROJET D'ÉLABORATION
DE LA CARTE COMMUNALE DE SAINT-CRÉAC

1.1- Rapport de présentation

Remarques de fond :

- p. 80 : Sur le sujet du logement, la vacance des logements de la commune est traitée très rapidement et le fond du discours ne correspond pas à la figure 86. Le recensement de la commune indiquerait que seuls 2 logements sont vacants, mais la figure 86 indique sur la dernière année de référence que 12 logements sont vacants.
Les différentes sources de données officielles que sont FILOCOM (FIchier des LOgements à la COMmune) et LOVAC (Logements VACants), répertorient un niveau de vacance similaire à l'INSEE (12 logements vacants identifiés par l'INSEE en 2018 – soit 18,8 % de vacance).
Les données terrain fournies par le recensement devront être mises en justifiées ou cohérence pour expliquer à la fois la forte baisse de la vacance et la diminution de population : cette justification devra passer par une carte localisant les logements vacants disparus (et adresse du logement), leur nouvelle situation (principale, secondaire et/ou gîte), ainsi que l'année de leur évolution et de réoccupation.
Le rapport de présentation se doit d'identifier précisément l'usage de ces constructions pour légitimer les choix réalisés par la commune notamment en termes d'ouverture des terrains à la construction et à la consommation d'espace. Ces données pourraient être complétées par un lien avec les données de la page 66 (résidents secondaires par lieux). Les données devront aussi être cohérentes avec la situation du hameau de Mansaut, évoqué à l'abandon.
À noter qu'en application de l'article L. 161-3 du code de l'urbanisme, la gestion de la vacance du logement et les outils à disposition des collectivités font partie du préalable à la conception d'un document d'urbanisme dans la mesure où ils participent largement à l'objectif de l'économie sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- p. 81 et 82 : Concernant la typologie et l'occupation du parc l'analyse doit être complétée : cellE-ci doit porter sur l'ancienneté des logements (72 % du parc est très ancien – d'avant 1946) – élément à mettre ensuite en lien avec la grande taille des constructions et le vieillissement de la population que le diagnostic met en évidence.

- p. 84 : L'analyse de la consommation des espaces apparaît minimale et insuffisante, et se trouve dans un chapitre qui ne semble pas très approprié. La comparaison avec les communes voisines semble artificielle et n'est basée sur aucun critère homogène. L'ensemble du sujet semble devoir être à reprendre en raison de plusieurs incohérences.
En effet, les 18 770 m² mentionnés correspondent plutôt à des espaces consommés qu'à des sols artificialisés. Vous évoquez 4 298 m² concernant l'activité, alors que le portail de l'artificialisation donne un chiffre de zéro pour les activités. La période de référence du portail est 2009 à 2021 et non 2009-2019.
Enfin, alors qu'en page 84, vous évoquez la réalisation des 3 dernières habitations en remontant jusqu'en 2006 (sans pouvoir justifier les chiffres donnés par le portail), en page 135, vous justifiez de la taille moyenne de la consommation à 2 918 m² pour un seul logement.
Il serait nécessaire d'avoir une analyse plus précise concernant la consommation des dernières années, le potentiel de densification et la taille des parcelles occupées actuellement. D'autant plus que ces éléments devront justifier l'étude de densification prévues par l'article L. 161-3 du code l'urbanisme, et qu'il est mentionné en page 138 que le projet de la commune réinterroge les pratiques passées en favorisant une urbanisation par la <u>densification</u> et l'extension mesurée du tissu urbain. Or, cette intention semble contredite par l'analyse faite en page 149 à 154 (voir remarques concernant ces pages), d'autant plus que la commune n'a pas la maîtrise foncière (cf p. 87).

- p.108 à 117 : Concernant l'état initial de l'environnement (C. II), le rapport reprend le grand corridor nord-sud correspondant à l'Arrats et le réservoir correspondant à la ZNIEFF/ENS. Il ajoute un réservoir boisé au nord de la commune. Néanmoins, le territoire communal n'est pas particulièrement bien maillé en termes de haies. La trame bocagère communale apparaît peu, voire pas fonctionnelle. Les éléments de boisements, linéaires ou non sont donc précieux pour la biodiversité. En effet, la commune est assez peu boisée et comprend un linéaire de haies et ripisylves assez limité en dehors des ripisylves de l'Arrats, les ripisylves de

ses affluents nécessitant un développement (cf. Étude environnementale, p. 57). Le rapport de présentation indique néanmoins à plusieurs reprises la notion d'omniprésence de l'arbre (p. 99, 100 ; Évaluation environnementale p. 59), qui devrait être reformulée au vu de la faiblesse linéaire. Il est à noter que, hormis sur le plateau le long des RD13/18, le territoire présente des différentiels altimétriques plutôt marqués : les vallons relativement étroits estompent la dominance des espaces agricoles. À noter que le rapport n'est pas explicite sur ces éléments.

Pour information à ce sujet, vous devez savoir qu'il est possible, via une délibération du Conseil Municipal prise après une enquête publique, de mettre en œuvre l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme pour protéger un ou plusieurs éléments qui auraient été identifiés et localisés et qui présentent un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, tout en définissant, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Cela permettrait par exemple de protéger/renforcer, créer des haies, linéaires boisés ou protéger des éléments patrimoniaux (patrimoine bâti ou végétal à protéger : fontaine, croix, arbres remarquables, linéaires de végétation...). Sur ce point, l'utilisation de cet « outil » rejoint les enjeux mis en évidence en conclusion du paragraphe C. I. 4. : Concilier un projet alliant développement urbain et préservation des qualités paysagères et patrimoniales.

- La partie C. II. 3. (p. 115 et suivantes) aborde le rôle des continuités écologiques qui impactent la commune. En conclusion (C. II. 4.), le rapport précise que les enjeux consistent à concilier le projet communal avec les enjeux écologiques repérés autour du bourg. Cependant, le bourg n'est pas impacté par les trames et espaces de biodiversité, contrairement aux lieux-dits Lassalle et surtout Embarthe, qui ne sont pas repérés comme point fort des enjeux communaux. Ces lieux-dits sont reportés uniquement en contrainte dans les tableaux, mais maintenus en zone constructible de la carte communale ; la partie D « Synthèse et enjeux » limitant les enjeux écologiques à la périphérie du hameau d'Embarthe, pourtant situé en large partie en ZNIEFF de type 1 et le SRCE.
La formulation de cette conclusion ne doit donc pas se limiter au bourg mais aussi intégrer les différents hameaux, notamment Lassalle et Embarthe, classés en ZC du projet de carte communale.
Ce parti pris dans la synthèse semble donc détourner la partie E (Justification des choix) notamment sur les items « Équipements du territoire », « Milieu naturel et biodiversité » pour justifier les secteurs constructibles.

- p. 132 et 136 : Les prévisions de développement démographique (+ 20 habitants à horizon 2040, soit une croissance de 1 % par an ; + 10 logements) paraissent sur-évaluées au regard de la décroissance démographique en cours (baisse annuelle de la population de - 4,28 % sur la période 2013-2019).
En outre, ce scénario s'appuie sur un diagnostic démographique superficiel, car non induit par des données statistiques officielles (cf.p. 132 « *un recensement communal non officiel fait état d'une reprise démographique de 2018 à aujourd'hui nous permettant d'orienter notre scénario* ») - celui-ci devra être étayé, s'il est confirmé.

En effet, si la commune a bénéficié d'une évolution démographique entre 1999 et 2008, la projection sur les 18 ou 20 prochaines années est surestimée au vu des données relevées entre 2013 et 2019 sur les trois niveaux territoriaux que sont la commune, la communauté de communes et le département :

Évolution démographique - Source INSEE et État civil

Indicateurs	*Saint-Créac*	*CC Bastides de Lomagne*	***Département du Gers***
Population municipale Nb (*variation*)			
→ 1999	**100**	**8 393**	**172335**
→ 2008	**101***(+1)*	**10 267(***+ 1874)*	**185 266** *(+ 12931)*
→ 2013	**104** *(+ 3)*	**11 060** *(+ 793)*	**190 276** *(+ 5 010)*
→ 2019	**80** *(- 24)*	**11 254** *(+ 194)*	**191 377** *(+ 1 101)*
Entre 1999 et 2008 (taux moyen/an)	**0,11**	**2,23**	**0,81**
→ due au solde naturel	-0,33	-0,44	-0,28
→ due au solde migratoire	0,44	2,67	1,09
Entre 2008 et 2013 (taux moyen/an)	**0,59**	**1,56**	**0,54**
→ due au solde naturel	-0,98	-0,32	-0,28
→ due au solde migratoire	1,57	1,88	0,82
Entre 2013 et 2019 (taux moyen/an)	**-4,28**	**0,29**	**0,10**
due au solde naturel	-1,25	-0,56	-0,45
---> due au solde migratoire	-3,03	0,85	0,55

Au regard de ces éléments, bien que le futur SCoT prévoit une augmentation importante du nombre d'habitants d'ici 2040 sur le département (et sur cet EPCI), l'objectif de production de 10 logements neufs d'ici 2040 ne sera réaliste, que sous la réserve de l'analyse précise de la vacance telle qu'évoquée précédemment.

- p. 149 à 154 : Le document ne montre qu'en fin de document (E. IV) les possibilités de densification sur le territoire, avec la localisation des 10 habitations envisagées. Pour autant, le dossier ne motive pas sa volonté de ne pas densifier le bourg pour ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du village en maintenant une trame lâche. L'analyse de la non-utilisation des 5 espaces exclus de l'urbanisation ne sont pas argumentés. Si les espaces 1 et 2 (l'espace public brièvement motivé par un terrain de pétanque (p. 88) et la partie arrière de l'église classée) peuvent faire l'objet d'un aménagement par la commune, celui-ci devra être précisé. La motivation des autres espaces ne peut être recevable en l'état dans une carte communale. De plus, le tableau des surfaces fourni n'affiche pas les espaces retenus « en rétention », qui sont en zone constructible mais ne seraient pas ouverts pour la densification.

De fait, la question de l'application de l'article L. 161-3 du code de l'urbanisme se pose : en effet, « La carte communale respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2. Elle permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...]. Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants ». La réalisation de zones d'extension ne peut donc être réalisée que si la capacité des zones libres dans les parties actuellement urbanisées ont été mobilisées. Or, le « gel » projeté des zones 3, 4 et 5 n'est accompagné d'aucune motivation recevable, ce qui fragilise l'existence de l'extension du bourg et des deux extensions à Embarthe.

La rédaction du rapport en page 138 propose un principe d'urbanisation (densification, espaces en interstice, dents creuses) en contradiction très importante avec ce qui a été retenu en définitive, l'extension ne devant être que limitée, alors qu'elle constitue la partie principale de l'urbanisation nouvelle (cf nombre de construction dans le tableau de la page 154).

Au sujet de la partie E. IV (p. 150) relative à Embarthe, le potentiel urbanisable correspond à de petites parcelles occupées de la prairie (parcelle ouest) ou des cultures (parcelle est). La taille et la localisation des parcelles concernées (en continuité du tissu urbain constitué) font que leur urbanisation n'aura pas d'incidence notable sur les pratiques agricoles. Toutefois, la parcelle située à l'est fait partie de la ZNIEFF VALLON DE LAVASSÈRE ET PLATEAU DE MAUROUX. Une espèce protégée y a été inventoriée (Tulipe d'Agen). L'urbanisation de cet espace (une seule maison envisagée) conduit à artificialiser des terres favorables à cette espèce. Cette extension n'est pas sans poser question.

Le hameau de Mansaut est régulièrement identifié dans les documents écrits de la carte communale, et reconnu comme un hameau ancien (cadastre napoléonien) regroupant plusieurs habitations. Néanmoins, ce regroupement d'habitation n'est pas classé en zone constructible, contrairement aux secteurs de Embarthe, de Lassalle ou de La Peupleraie ; ces deux derniers représentant pourtant un nombre d'habitations inférieur. Le classement en zone naturelle du hameau de Mansaut interpelle donc. De plus, en p. 76, le hameau est décrit comme abandonné et délabré, avec un potentiel d'intensification urbaine (par réhabilitation), alors que la commune indique avoir uniquement 2 logements vacants. Cet élément ressort dans les contraintes identifiées dans la thématique « Les paysages et le patrimoine », en partie E, p. 129. Le document manque de cohérence sur ce secteur (classement, état et usage des constructions notamment).

Le développement du domaine de Lassalle n'est comptabilisé nulle part dans la consommation des espaces.

Remarques de forme :

- p. 16 : Le rapport fait référence au :
  - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées approuvé en date du 27/03/2015. Celui-ci fait désormais partie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui a été approuvé le 14/09/2022.
  - au SDAGE Adour-Garonne approuvé le 01/12/2015 alors que le SDAGE 2022-2027 a été approuvé en date du 10/03/2022.

Le rapport de présentation devra donc mentionner ces 2 documents approuvés et indiquer les dispositions que le projet de Carte communale doit prendre en compte.

-P.23 : Le SCoT de Gascogne est en phase finale. Le projet a été arrêté le 12 avril 2022, et l'enquête publique vient de s'achever. Les éléments permettant de prouver que la carte communale anticipe les dispositions du SCoT doivent être explicités. En cas d'incompatibilité, la carte communale aurait 1 an et non 3 ans pour assurer sa compatibilité après le caractère exécutoire du SCoT approuvé.

- p. 38 : Les 2 images accompagnant le chiffre de 82 habitants et le nombre de personnes par logement sont peu représentatives de la composition réelle de la population.

- p. 47 : Le deuxième paragraphe n'est pas clair.

- La partie III. 3. aborde la partie « agriculture » de la commune. Le secteur d'Embarthe classé en ZC pose question : en effet, les illustrations fournies aux p. 53 et 54 présentent d'une part un siège d'exploitation dans la partie Sud de ce secteur (p. 53), mais aucune structure (ni habitation de l'exploitant) sur la carte du bâti agricole (p. 54). Une construction est envisagée dans la partie Nord-Ouest de ce secteur, pourtant le rapport indique la présence d'élevage de sangliers à proximité (p. 64).

- p. 90 : Au sujet du réseau d'adduction d'eau potable au B. IV. 3, il est indiqué que « Le syndicat achète de l'eau potable auprès du SIAEP du Lectourois ». Cette affirmation est à préciser par le porteur du projet : en effet, s'il s'avère que la commune achète de l'eau au syndicat du Lectourois pour quelques habitations de Saint Créac, une partie de l'eau potable semble également fournie par le syndicat de l'Arrats et de la Gimone sur une grande partie de la commune.

- p. 91 : La carte relative au réseau d'eau potable (B. V. 3. a) est assez peu lisible, notamment en ce qui concerne le réseau de défense incendie. Les informations ne correspondent pas aux 3 bornes incendies recensées au point (B. V. 3. d). Les informations devront être mises en cohérence. Quoi qu'il en soit, le dossier n'aborde pas les projets de la commune au sujet de la desserte des futures zones non couvertes (distance supérieure à 200 mètres pour Embarthe, Lassalle et La Peupleraie en ZC1 ainsi que pour la zone ZC2).

- p. 92: La rédaction indiquant que tous les habitants sont desservis par le réseau (d'assainissement non collectif) et ambigu. Il conviendrait de rédiger plutôt qu'ils disposent d'un système d'assainissement non collectif.

- p. 93 : Au sujet du réseau des eaux pluviales au B. IV. 3, la commune de SAINT-CRÉAC a l'obligation de délimiter un zonage des eaux pluviales conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il permet de fixer des prescriptions cohérentes à l'échelle du territoire d'étude, à la fois sur le plan quantitatif et sur le plan qualitatif et ainsi d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie. Un tel zonage, voire un schéma directeur de gestion des eaux pluviales plus détaillé, devrait donc idéalement constituer un préalable, ou se faire conjointement à l'élaboration du document d'urbanisme.
Des recommandations de gestion des eaux pluviales peuvent être intégrées dans le rapport de présentation. Par ailleurs il est rappelé que tout projet d'aménagement dont le rejet des eaux pluviales se fera dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, sera soumis, au titre du Code de l'Environnement (articles L.214-1 et R.214-1 et suivants) :
- soit à déclaration dès lors que les écoulements interceptés proviennent d'un bassin de plus de 1ha,
- soit à autorisation, au-delà de 20ha.

- p. 119 : Au sujet de la ressource en eau (C. III. 1.), le document fait référence aux différents zonages sur lesquels la commune est concernée, mais ne cite pas les dates et les différents arrêtés concernant le zonage relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques (ZNT) et zone vulnérable (ZV) :
- 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,

et concernant le BCAE :
- Arrêté du 4 février 2021 modifiant l'arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)
- Arrêté portant désignation et délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Adour-Garonne du 15 juillet 2021

- p. 120 : Au sujet des masses d'eau (C. III. 1), il manque une masse d'eau superficielle et les masses d'eau souterraines sont erronées.
Le rapport de présentation devrait mentionner les masses d'eau ci-après :
Eaux superficielles :
- L'Arrats du barrage-réservoir de l'Astarac au confluent de la Garonne
- La Lavassère
- Le Campunau

Eaux souterraines :
- Molasses du bassin de la Garonne – Agenais et Gascogne
- Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot
- Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain

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.

Sur la ressource en eau, aucune 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 Neste et Rivières de Gascogne**. 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.
La commune est également concernée par le **plan de gestion des étiages (PGE) Neste et Rivières de Gascogne.** Ce document constitue un protocole d'accord entre différents partenaires dans le domaine de la gestion quantitative de la ressource en eau en période d'étiage. Il vise à retrouver une situation d'équilibre entre les usages de l'eau et le milieu naturel, traduite par le respect des débits objectif d'étiage. Il sera à terme intégré au SAGE Neste et Rivières de Gascogne qui est en émergence.
Compte tenu de ce contexte, la gestion quantitative mériterait d'être abordée dans le rapport de présentation. Il pourrait être précisé dans le rapport de présentation que la commune est concernée :

- par le plan d'action sécheresse Neste et rivières de Gascogne. 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,
- par le plan de gestion des étiages Neste et rivières de Gascogne

De même sur la question de la GEMAPI « Gestion de l'eau, des milieux aquatiques, et prévention des inondations », la communauté de communes Bastide de Lomagne, dont fait partie la commune de Saint-Créac, est membre du Syndicat mixte de gestion des rivières Astarac Lomagne (SYGRAL).
Les documents pourraient mentionner les obligations et les périmètres d'intervention des syndicats en charge de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations. Le document d'urbanisme pourrait également être porté à la connaissance du syndicat « gemapien » pour avis.

- p. 125 : Sur les risques et nuisances (C. IV 4), la carte relative au risque inondation n'est pas totalement conforme avec la carte réglementaire du PPRi : le zonage réglementaire devra être reporté de manière conforme.

1.2- L'évaluation environnementale

Les remarques faites sur le rapport de présentation sont à reprendre lorsque la rédaction de l'évaluation environnementale n'a été qu'une redite du rapport.

Remarques de fond :

- p. 23 : Le point B. V. relatif aux indicateurs de suivi n'est pas très clair et les indicateurs s'avèrent être relativement concis pour évaluer l'impact des projets d'aménagement, notamment sur le secteur d'Embarthe, qui est le plus exposé au regard de sa protection (ZNIEFF de type 1).
- Les vues aériennes fournies au C. III. (p. 28-29) permettent de visualiser les zones libres des zones constructibles projetées, dont certaines peuvent potentiellement accueillir plus de constructions que le nombre affiché. Le détail des consommations est abordé au D. V. (p. 42-52) confirme les espaces libres non pris en compte et sur lesquels la Commune n'a pas de pouvoir de rétention (par exemple : secteurs 2, 3 et 4 à la p. 45).
- La partie D. VII., relative à la description des incidences prévisibles de la mise en œuvre du document et les mesures envisagées pour Éviter, Réduire ou Compenser ces incidences, est très concise. Elle n'aborde pas l'analyse sur l'évolution du « linéaire de contact » entre la situation actuelle et la situation future, ni l'objectif prioritaire de réduire ce linéaire. De plus, cette partie précise que l'arbre est omniprésent, mais le territoire est par endroit largement dépourvu de végétation arbustive, que ce soit par des bois ou bosquet, ou par des linéaires le long de voies, d'écoulements (ruisseaux, fossés). Aussi, cette notion d'omniprésence doit être reformulée.
- p. 34 : Cette même partie indique que la carte communale de Saint-Créac doit essayer d'anticiper les orientations du SCoT de Gascogne afin s'assurer de sa compatibilité avec ce dernier pour s'inscrire dans le projet de territoire de Gascogne. Pourtant, alors que le projet de SCoT a été arrêté le 12 avril 2022, l'évaluation environnementale de la commune s'attache seulement à montrer que le projet de carte communale est compatible avec le SDAGE et le SRCE, sans parler des dispositions du SCoT.

- Sur les risques et nuisances (D. IX. p. 64), la carte relative au risque inondation n'est pas totalement conforme avec la carte réglementaire du PPRi : le zonage réglementaire devra être reporté de manière conforme.

- La partie E. - indicateurs et modalités d'évaluation de la mise en œuvre ~~du PLU~~ de la CC (à modifier – page 67) – tout comme la partie « description des incidences du projet » est très concise. De plus, la ligne « surfaces effectivement artificialisées en extension » n'est pas très claire ; les surfaces indiquées ne correspondent pas à la légende. Une ligne supplémentaire relative aux surfaces utilisées en densification pourrait intégrer le tableau pour évaluer la construction d'une part, la consommation d'espace d'autre part et enfin la densification.

- p.52 : Le hameau de EMBARTHE est le point le plus sensible à cause de la présence d'une espèce protégée. Le tracé de la ZC1 semble exclure les populations de Tulipe d'Agen sur le pourtour de la prairie, identifiées sur le terrain. La question d'une éventuelle destruction d'individus d'une espèce protégée se posera lors de la concrétisation d'un projet de construction qui devra évaluer les dégâts sur l'espèce. Une dérogation de destruction pour espèce protégée (délivrée par la DREAL) apparaît exclue pour un projet d'ordre strictement privé sans intérêt public.

La commune prévoit un suivi bisannuel de la Tulipe d'Agen avec un objectif de retour à l'état initial en 2040. Cet indicateur apparaît quelque peu incongru dans la mesure où le retour à l'état initial peut être définitivement altéré par l'implantation des bâtiments ou des plantations sur le terrain privé. Le document d'évaluation environnementale ne prévoit aucune mesure concrète susceptible de la préserver.

Remarques de forme :

- Le pied de page évoque la révision de la carte communale de Saint-Créac, alors qu'il s'agit d'une élaboration.

- Comme indiqué ci-dessus, l'évaluation environnementale, dans ses parties B et D, se base sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Midi-Pyrénées approuvé en date du 27/03/2015 et sur le SDAGE Adour-Garonne approuvé le 01/12/2015, alors qu'elle devrait viser le SRADDET du 14/9/2022 et le SDAGE 2022-2027 approuvé le 10/03/2022.

- Le point B. IV, p. 21 (idem p.62), indique « le document graphique de la Carte Communale reprend les limites des zones inondables précisées dans l'atlas des zones inondables CIZI et le PPRi approuvé le 5 juillet 2017, en définissant une zone Ni à l'intérieur de laquelle aucune construction n'est autorisée » : la CIZI ne s'applique plus du moment où un PPRi est approuvé. Cette phrase sera modifiée.

2- Le document graphique

Le document graphique proposé est en partie remanié au regard de celui proposé l'an dernier, qui a fait l'objet de l'avis en date du 10/12/2021 pour la saisine 2021-9876 de la MRAe.
Le projet de document défini 4 secteurs classés en ZC1 ; seul le secteur du village est accompagné d'une zone constructible sous réserve des réseaux (ZC2).
Aucun des terrains classés en ZC1 ou en ZC2 n'est identifié au Registre Parcellaire Graphique (millésime 2020) ni dans un îlot boisé.
Le secteur Embarthe est situé en grande partie dans la ZNIEFF de type 1 et dans un réservoir écologique identifié dans le SRCE qui occupent la partie Sud de la commune, classée en ZNe (à l'exclusion de cette partie de ZC1).
Le choix des secteurs classés en ZC a exclu un hameau (Mansaut) qui comprend plus de constructions que certains secteurs en ZC1.

Remarques de fond :

- La zone naturelle inondable (Ni) représentée n'est pas totalement conforme avec le zonage réglementaire du PPRI de Saint-Créac approuvé le 05 juillet 2017.
L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le zonage réglementaire du PPRI de Saint-Créac approuvé le 05 juillet 2017 doit être reporté sur le document graphique conformément aux couches SIG transmises.

Quelques observations de fond concernent sur les différents secteurs :

a) Le secteur du village

Ce secteur est restreint.
L'unité bâtie du village présente quelques zones de taille permettant la réalisation de constructions en densification (parcelles ZH38, 33, 14, 24, 27, 68-69) ; la parcelle ZH14 serait une aire de pique-nique, et aurait pour vocation d'accueillir un projet de création de deux terrains de pétanque (cf. p. 88-89 du rapport de présentation).
Une zone complémentaire au village est réalisée par le biais d'une zone ZC2. Le projet de la commune est de réaliser une extension dense du village, avec 7 lots répartis le long de cette voie. Comme indiqué en page 139 du rapport de présentation, la municipalité négocie l'acquisition des terrains de cette zone. La réussite du projet communal découlera directement de la maîtrise foncière effective de ce secteur.

b) Le secteur Embarthe

La zone au Sud-Est de la route départementale n°13 du secteur d'Embarthe est située dans la ZNIEFF de type 1 et dans un réservoir écologique identifié dans le SRCE, dont le rôle majeur dans le réseau écologique est décrit au C. II. 3. du rapport de présentation (p. 115 et 117).
L'unité bâtie de ce secteur présente quelques zones de taille permettant la réalisation de constructions (parcelles ZC15, 18, 10), soit 3 zones entre 900 et 2 900 m².
L'unité bâtie de la zone Sud-Ouest de la RD13 comprend quant à elle un secteur d'au moins 3 500 m² susceptible de recevoir des constructions. En cherchant la densification, cette zone pourrait accueillir 3 habitations ; seule une zone de 1218 m² est retenue pour réaliser une construction, à presque 90 mètres des constructions existantes.
Cependant, l'évaluation environnementale indique que seules 2 habitations sont envisagées sur Embarthe, classé en zone ZC1 (sur un potentiel de 6).
Dans la mesure où la zone est classée en ZC1 (zone équipée par les réseaux en capacité suffisante), cet écart sur le potentiel à construire est de nature à interpeller. À noter, ce secteur abrite un siège d'exploitation agricole, dénué de bâtiments agricoles selon le rapport de présentation (cf. p.54).

c) Le secteur Lassalle

Le secteur de Lassalle est identifié en raison d'une activité de tourisme existante avec un projet de développement, développé dans les pages 145 à 147 du rapport. Le projet intègre plusieurs extensions des constructions existantes pour étoffer le bâti en place.

d) Le secteur Peupleraie

Ce secteur est un secteur de taille réduite. La commune a décidé de classer ce secteur en zone constructible afin d'intégrer une dent creuse (parcelle ZE96). Il faut noter que ce terrain jouxte un bâtiment agricole identifié dans les documents de cette carte communale.

Remarques de forme :

- Les zones devront être appelées ZNi, ZN, ZNe ou ZNp (au lieu de Ni, N, Ne ou Np), afin d'éviter toute confusion avec le zonage des PLU.

3- Modalités d'application

Remarques de fond :

La définition de la zone ZNi sera complétée : Dans cette zone, [...] du risque inondation (règlement du PPRI et article R111.2 du code de l'urbanisme).

4.1- Annexes – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Remarques de fond :

La servitude PM1 i est bien indiquée dans la liste des SUP, toutefois elle n'est pas totalement conforme sur l'emprise de la commune avec le zonage réglementaire du PPRi de Saint-Créac approuvé le 5 juillet 2017. Le

réseau hydrographique identifié dans le zonage PPRi de Saint-Créac approuvé en date du 5 juillet 2017 sera reporté de manière conforme.

PRÉFET
DU GERS

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoines

à

Monsieur le Maire de Saint-CREAC
32380 SAINT CREAC

Condom, le 4 JAN. 2023

Objet : Demande de dérogation « constructibilité limitée »

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme indique que dans les communes non couvertes par un SCoT, les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une révision d'un document d'urbanisme. La commune de Saint-CREAC, n'étant pas couverte par un SCoT opposable, est soumise à ces mesures dans le cadre du projet d'élaboration de sa carte communale.

La commune souhaitant ouvrir de nouvelles zones à la construction, une demande de dérogation à l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones à la construction est donc nécessaire au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. Vous avez sollicité cette dérogation le 13 septembre 2022.

Le projet de carte communale de Saint-CREAC a été présenté à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 3 novembre 2022. Suite à cette consultation électronique, la commission a émis un avis favorable à ce projet sous réserve de ne pas classer en zone constructible la zone située en ZNIEFF de type 1 du lieu dit Embarthe. Et de limiter la zone constructible du lieu dit Embarthe à l'Ouest à la parcelle ZD 15 délimitée par le chemin qui forme une limite naturelle.

Dans son avis AVIS 2022_P32 daté du 8 novembre 2022, le syndicat mixte du SCoT de Gascogne relève que la surface nouvellement inscrite en extension dans le secteur d'Embarthe interroge sur les critères de définition de l'enveloppe urbaine, que le terrain en division parcellaire dans le secteur d'Embarthe est concerné par un réservoir de biodiversité, une ZNIEFF de type 1, et une espèce protégée, la Tulipe d'Agen et questionne la justification de l'ouverture à l'urbanisation par rapport aux enjeux écologiques et la
localisation des secteurs retenus.

Ces différents éléments m'amènent à répondre favorablement à la demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme concernant l'ouverture de zones constructibles sur la commune de Saint-CREAC concernant les zones ZC2 secteur village, ZC1 secteur de lassalle, secteur village, secteur peupleraie et ZC1 secteur Embarthe à l'exception des parcelles section ZC numéro 7 à 11 et 15, 17, 18 et exclusion faite de la partie de la parcelle ZD 17 prolongeant la parcelle ZD 15 à l'Ouest.

La présente décision est susceptible, dans les deux mois suivant sa réception, de recours gracieux auprès de son auteur, hiérarchique auprès du ministre en charge de l'urbanisme ou contentieux devant le tribunal administratif de Pau.

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

Véronique MOREAU

Monsieur BEGUE Vincent
Maire de Saint-CREAC
32380 SAINT CREAC

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