



PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

ELABORATION CARTE COMMUNALE : SYNTHESE ET POSITION PROVISOIRE DE LA COMMUNE SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Suite à la transmission du projet de carte communale aux personnes publiques associées pour notification le 14/09/2022, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet de PLU :

- La Direction Départementale des Territoires du Gers,
- Le Conseil Départemental du Gers,
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe),
- Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,
- CDPENAF.

Plusieurs personnes publiques associées n'ont pas encore apporté de réponse. Il s'agit de :

- Conseil Régional
- Communauté Communes Bastides de Lomagne
- Communes de Mauroux, Gramont, Saint-Clar, Marsac, l'Isle Bouzon
- ENEDIS
- Orange
- SAUR
- EDF
- Chambre d'Agriculture du Gers
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gers
- Centre National de la propriété Foncière d'Occitanie

Après analyse de ces avis, plusieurs modifications sont prévisibles. Les avis sont détaillés dans le document suivant **suite à la consultation des avis PPA**.

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €





PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
Mission Régionale d'Autorité Environnementale – 30 septembre 2022	<ol style="list-style-type: none"> La MRAe recommande de présenter le résumé non technique dans un document séparé du rapport de présentation afin d'assurer sa lisibilité. 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. 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 (<i>Tulipa agenensis</i>), 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 ». 	<ol style="list-style-type: none"> Le résumé non technique sera séparé du rapport de présentation. Les surfaces relatives à la consommation d'espace seront harmonisées sur l'ensemble du document pour une meilleure compréhension. Le secteur Nord-Est de la zone ZC1 du secteur d'Embarthe sera retiré de la zone constructible. Il sera reclassé en zone naturelle de protection écologique « Ne ».
CDPENAF – 03 novembre 2022 – Avis favorable avec réserves et recommandation	<ol style="list-style-type: none"> Réserve : <ol style="list-style-type: none"> Ne pas classer en zone constructible la zone projetée en ZNIEFF de type 1 Vallon de Lavassère et plateau de Maurox 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 : <ol style="list-style-type: none"> Réduire la zone constructible du secteur de Lassalle aux seules surfaces susceptibles d'être construite, notamment à l'Est de ce secteur. 	<ol style="list-style-type: none"> Réserve : <ol style="list-style-type: none"> Le secteur Nord-Est de la zone ZC1 du secteur d'Embarthe sera retiré de la zone constructible. Il sera reclassé en zone naturelle de protection écologique « Ne ». La zone constructible sera limitée au chemin à l'ouest de la parcelle ZD 15 Recommandation : <ol style="list-style-type: none"> Le secteur de Lassalle sera réduit aux besoins du projet.
Département du Gers – Direction Générale Adjointe – 09 novembre 2022 -	<ol style="list-style-type: none"> Le Département recommande, pour le secteur d'Embarthe, situé hors agglomération avec potentiellement des accès directs sur la RD13, que les accès se fassent prioritairement via les voies communales adjacentes. Harmoniser les objectifs de logements (P134) Réserve sur le secteur de La Peupleraie qui contribue au mitage malgré la présence des réseaux et l'opportunité foncière Préconisation de la création d'une zone réservée exclusivement à l'implantation d'activités d'accueil touristique et de loisirs Réactualisation du rapport de présentation P119 vis-à-vis du SDAGE 2022-2027 approuvé 	<ol style="list-style-type: none"> Les accès sur le secteur d'« Embarthe » seront priorisés sur le réseau communal, Les objectifs de logements seront harmonisés sur l'ensemble du document. Le potentiel de développement au hameau de la peupleraie est en densification et ne consomme pas d'ENAF, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience la commune souhaite le maintenir. Le rapport sera actualisé.
SCoT de Gascogne – 08 novembre 2022	<ol style="list-style-type: none"> 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) ? 	<ol style="list-style-type: none"> L'actualisation des données de 2020 témoigne d'un faible réservoir de logements disponibles à mobiliser pour l'accueil d'habitants, tout comme le potentiel en densification caractérisé par du foncier en division parcellaire au sein des espaces déjà bâties. C'est pourquoi une offre sur de nouveaux espaces est nécessaire pour répondre à la demande et redynamiser la démographique commune.

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €



2 / 4

	<p>2. 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 ?</p> <p>3. Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions de toutes origines. 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 ?</p> <p>4. Secteur Embarthe et présence de tulipe d'Agen : Dans ce secteur, comment le projet communal compte-t-il assurer la protection et le maintien de ces habitats naturels remarquables ?</p> <p>5. Le projet communal n'intègre pas de dispositions ou d'orientations d'aménagement permettant la gestion des interfaces « franges agro-naturelles » 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 ?</p>	<p>2. La carte communale ne permet pas de mobiliser d'outils encadrant la diversité des logements. La réalisation du principal projet par la commune est la garantie d'un projet de qualité. La commune se fera accompagner, notamment du CAUE, pour aménager un projet qui réponde aux besoins du territoire et de sa population.</p> <p>3. La collectivité, au travers de la compétence SPANC exercée par la CCBL, s'assurera du respect des normes en vigueur sur l'assainissement autonome. Il est difficile de présumer que le projet générera des pollutions sur les milieux naturels.</p> <p>4. Le secteur Nord-Est de la zone ZC1 du secteur d'Embarthe sera retiré de la zone constructible. Il sera reclasé en zone naturelle de protection écologique « Ne ».</p> <p>5. La carte communale en tant que document de planification régi par le Code de l'Urbanisme ne dispose pas d'outils réglementaires permettant la mise en place de ce type de disposition ni la création d'orientation d'aménagement. La commune sera accompagnée dans le cadre de la réalisation du projet, la plantation de « franges agro-naturelles » est envisagée sur le secteur sur lequel elle a la maîtrise foncière.</p>
DDT du Gers – Service territoire et patrimoines – 28 novembre 2022 -	<p>Rapport de présentation</p> <p>1. Affiner la donnée sur le logement vacants afin de justifier et de mettre en cohérence pour expliquer à la fois la forte baisse de vacance et la diminution de la population : cartographie de localisation</p> <p>2. La typologie et l'occupation du parc l'analyse doit être complétée : notamment sur l'ancienneté des logements</p> <p>3. Analyse de la consommation d'espace à renforcer et réalisation d'une étude de densification</p> <p>4. Le rapport de présentation indique 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</p> <p>5. Les prévisions de développement démographique (+ 20 habitants à horizon 2040, soit une croissance de 1 % par an ; + 10 logements) paraissent surévaluées 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. Le développement du domaine de Lassalle n'est comptabilisé nulle part dans la consommation des espaces.</p> <p>8. Manque de cohérence constaté sur le secteur de Mansaut</p>	<p>Rapport de présentation</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le rapport de présentation sera complété. 2. L'analyse du parc de logement sera complétée avec les données disponibles. 3. Les données sur la consommation d'espace seront affinées. 4. Le rapport sera reformulé en ce sens. 5. Le rapport de présentation sera complété sur la démographie communale en 2023. 6. Les justifications sur la rétention des espaces exclus de l'urbanisation seront apportées. 7. Le secteur de Lassalle sera réduit aux besoins du projet. Les espaces qu'il mobilise ont déjà été consommés au titre des ENAF lors du projet initial. 8. Le rapport sera clarifié sur le secteur de Mansaut qui ne fait pas partie de la zone constructible. 9.

	<p>Règlement graphique</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le PPRI approuvé en 2017 doit être reporté2. 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. <p>Modalité d'application</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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). <p>Annexes SUP</p> <ol style="list-style-type: none">1. 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.	<p>Règlement graphique</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le PPRI de 2017 sera reporté sur le règlement graphique.2. L'appellation des zones sera modifiée comme précisé. <p>Modalité d'application</p> <ol style="list-style-type: none">1. La définition de la zone ZNi sera complétée . <p>Annexe SUP</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le PPRI de 2017 sera reporté sur les annexes SUP.
DDT du Gers – Service territoire et patrimoines (dérégulation constructibilité limitée) – 04 janvier 2023 – Avis favorable sous réserve	<ol style="list-style-type: none">1. Avis favorable sous réserve de ne pas classer en zone constructible la zone située en ZNIEFF de type 1 au 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	<ol style="list-style-type: none">1. Le secteur Nord-Est de la zone ZC1 du secteur d'Embarthe sera retiré de la zone constructible. Il sera reclassé en zone naturelle de protection écologique « Ne ».