



Carte Communale

Sommaire.

1 -Le Contexte de la carte communale de Saint Créac.	2
1- Présentation de la commune dans les bassins de vie.	2
2- La population.....	3
3- Le relief et hydrogéologie.....	3
4- L’Habitat et le patrimoine.	4
5- Les réseaux d’adduction d’eau potable et d’assainissement.....	4
6- Gestion des déchets.	5
7- Eléments de biodiversité.....	5
2-Le projet de carte communale soumis à l’enquête.	6
1- Les enjeux retenus dans le projet soumis à enquête publique.....	6
2-Objectifs quantitatifs du projet.....	7
3-Compatibilité du projet présenté avec les documents « supra ».	10
4- L’enquête publique.....	12
1 Objet de l’enquête.....	12
2-Organisation de l’enquête.....	13
1- Ouverture d’enquête.....	13
2-Information du public.....	13
3-Remise du dossier et entretien avec la municipalité.	14
4-Analyse des avis des personnes publiques associées consultées. Réponses du maître d’ouvrage.	15
5-Participation du public.	23
1 - Observations sur le registre et réponses du Maître d’ouvrage.	23
2-Observation par internet.....	26
3-Observation par courrier.....	26
4-Bilan chiffré des contributions.	26



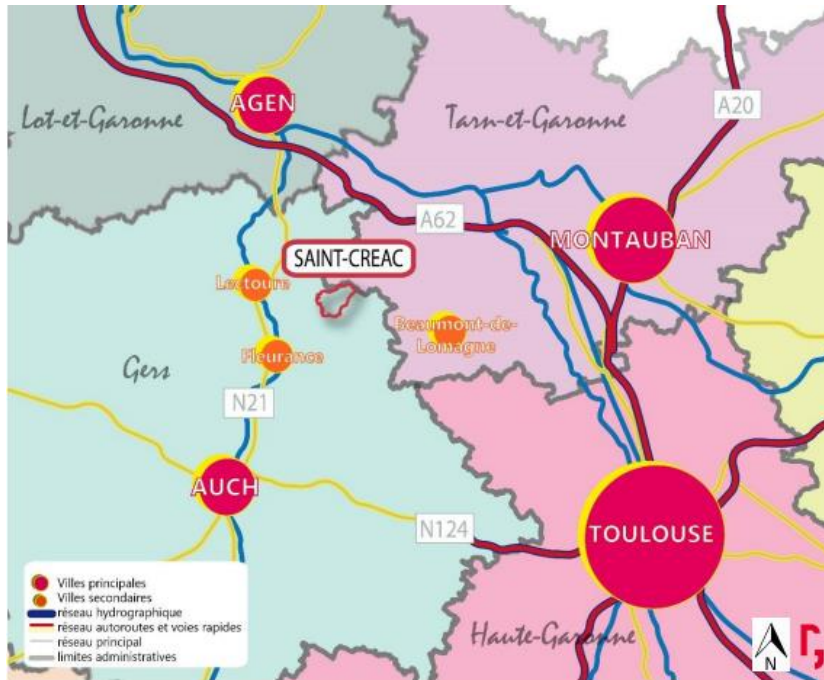
Préambule : Conformément aux directives de la cour des comptes quant à la rédaction des rapports d'enquêtes et à l'article R. 123-19 du code de l'environnement : « Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. ». Seuls les points du rapport de présentation soumis à l'enquête ayant une conséquence sur le rapport du commissaire seront donc abordés sans rappel excessifs du dossier.

1 -Le Contexte de la carte communale de Saint Créac.

1- Présentation de la commune dans les bassins de vie.

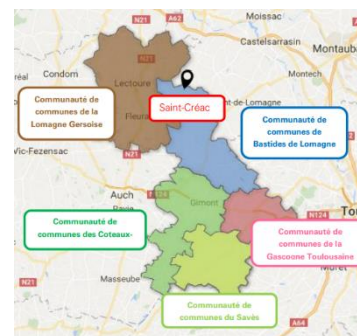
La commune de Saint Créac (32) fait partie de l'établissement public de coopération intercommunale de la communauté de communes des Bastides de Lomagne, qui regroupe 41 communes pour 12170 habitants.

Elle est située dans un triangle Auch, Agen, Montauban.



Elle appartient au bassin de vie de Fleurance, Lectoure et Saint Clar qui offre les services dont ne dispose pas la commune.

La commune fait partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays Portes de Gascogne.

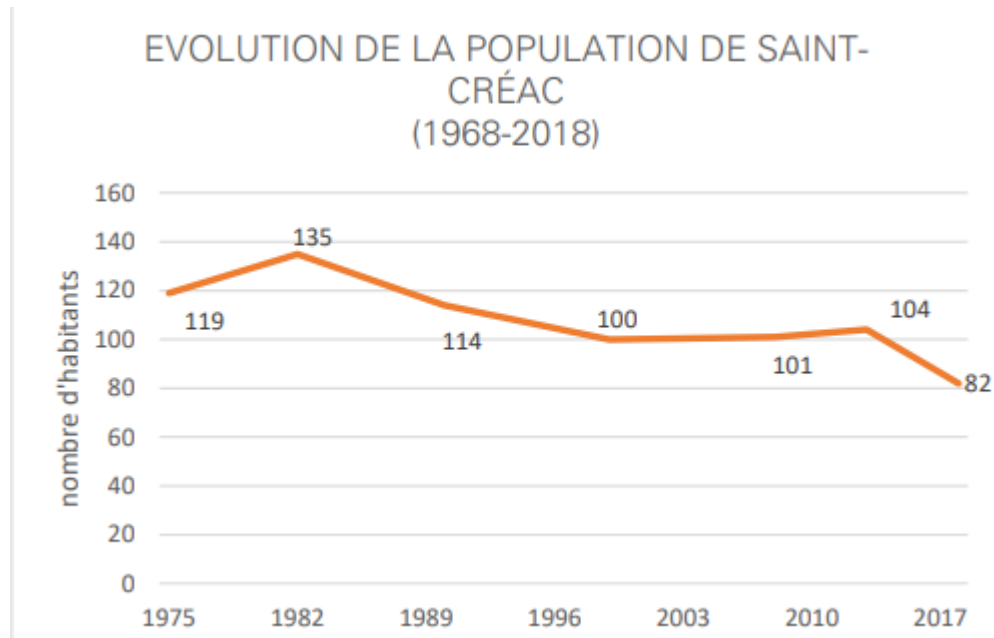


✓ On note que les transports en commun sont inexistantes et que l'usage de l'automobile est fortement lié à la mobilité de la population en place ou à venir.

2- La population.

La population a été en décroissance importante.

Le dernier recensement fait acte de **87 habitants** (population légale au 1^{er} janvier 2020 en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023 suivant document Insee).



On note une légère augmentation après un déclin quasi régulier. Afin d'inverser la tendance, le territoire communal doit accentuer son attractivité pour que le gain d'habitants puisse participer au renouvellement naturel et se traduise par une croissance démographique à long terme.

D'autre part, la structure de la pyramide montre un resserrement de sa base qui se traduit par une chute de la natalité et un vieillissement global de la population. Il convient d'attirer sur le territoire communal des familles pour diminuer l'impact du vieillissement mécanique de la population.

✓ La réflexion sur une carte communale est justifiée eu égard à l'évolution de la population.



3- Le relief et hydrogéologie.

Les paysages sont variés et constituent un cadre de vie agréable. L'agriculture est omniprésente. Selon le SDAGE la commune de Saint Créac est concernée par l'Arrats du barrage réservoir de l'Astarac et la Lavassère pour ce qui est de la surface et trois masses d'eau souterraines. Les réserves d'eau potable sont de bonne qualité.

Deux points d'eau pour l'irrigation agricole sont connus sur la commune.

✓ Pas de remarques particulières quant aux ressources en eaux.

4- L'Habitat et le patrimoine.

On distingue le centre bourg, où un noyau médiéval ancien côtoie des extensions plus récentes. Les espaces de circulations sont étroits. Le bâti est implanté à l'alignement des voiries mais n'occupe pas l'intégralité du foncier. L'impact foncier du bâti est important de par les superficies utilisées.

Le Hameau d'Embarthe s'est développé de part et d'autre de la D13. On y dénote une forte emprise du bâti (15/20 logements par hectare). Une espèce protégée y a été identifiée. Voir partie environnement.

Le Hameau d'en Mansaut, lui subit une forte perte d'habitants. Une réhabilitation de l'existant permettrait une urbanisation intéressante.

Le hameau de Guillaux a perdu de son identité urbaine.

La création de logements augmente alors que la commune perdait des habitants.

Le nombre de logements vacants est faible. Voir réponse de M le Maire. 37% des logements sont cependant des résidences secondaires.

Le parc est dominé par des maisons individuelles. Les superficies des terrains sont importantes et consommatrices d'espaces urbanisables.

Pas de logements locatifs sur la commune.

L'église de Saint Créac et son mur d'enceinte ainsi que son cimetière sont inscrits sur la liste des monuments historiques – Arrêté 22 mai 1995-

- ✓ La commune ayant un caractère rural et agricole prononcé, la cohabitation ruraux néoruraux devra être privilégiée. La consommation des surfaces devra être maîtrisée. Les interfaces entre agriculture et habitat devront faire l'objet d'une attention particulière.

5- Les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.



La commune de Saint Créac est intégrée au Syndical d'adduction d'eau potable de l'Arrats et de la Gimone. La qualité de l'eau y est globalement satisfaisante à correcte.

La commune de Saint Créac ne possède pas de réseau collectif d'assainissement.

Depuis le 3 janvier 1992, la communauté de communes de Bastides de Lomagne à laquelle appartient Saint Créac a mis en place un service public d'assainissement non collectif pour assurer le contrôle des installations

Les eaux pluviales sont évacuées par un réseau de fossés en bordure des routes ou parcelles.

- ✓ Le contrôle de l'impact environnemental de gestion des eaux potables, de pluie ou usées devra être un point de vigilance permanent.

6- Gestion des déchets.

C'est le SIDEL de Lectoure qui assure la compétence de la collecte des ordures ménagères et déchets assimilés.

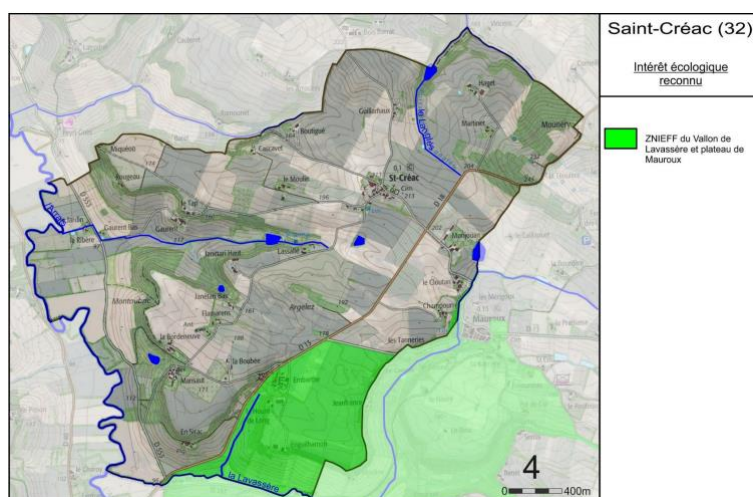
- ✓ La gestion des déchets est complexe.

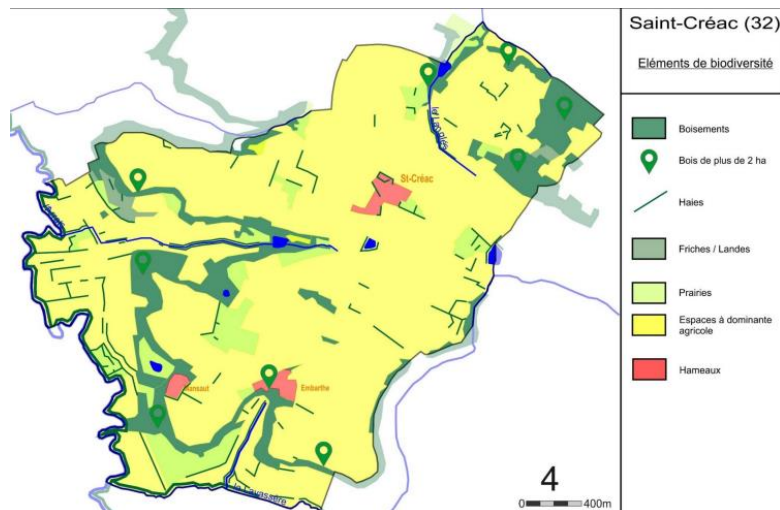
7- Éléments de biodiversité.

Pas de zone Natura 2000.

Une ZNIEFF 730030437 de type 1, vallon de Lassère et plateau de Mauroux est identifiée.

Elle recèle des espèces protégées.





- ✓ **Le secteur d'Embarthe devra être particulièrement préservé.**

2-Le projet de carte communale soumis à l'enquête.

1- Les enjeux retenus dans le projet soumis à enquête publique.

Les principaux enjeux repérables dans le projet sont :

Anticipation des orientations et des objectifs des documents supra communaux notamment ceux du SCoT de Gascogne

Inversion de la dynamique démographique communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages,

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

Accompagnement de la construction de logements répondant à la demande locale.

Développement d'un modèle urbain en appui sur la trame traditionnelle et limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages.

Conciliation du projet communal avec les enjeux écologiques repérés autour du bourg.)

Conciliation d'un projet alliant développement urbain et préservation des qualités paysagères et patrimoniales.



2-Objectifs quantitatifs du projet.

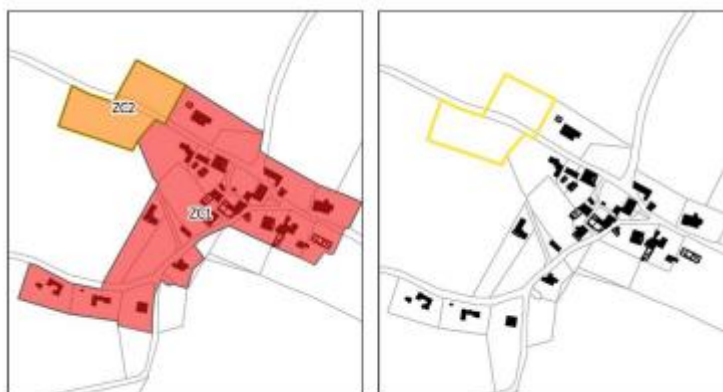


Source Dossier Enquête

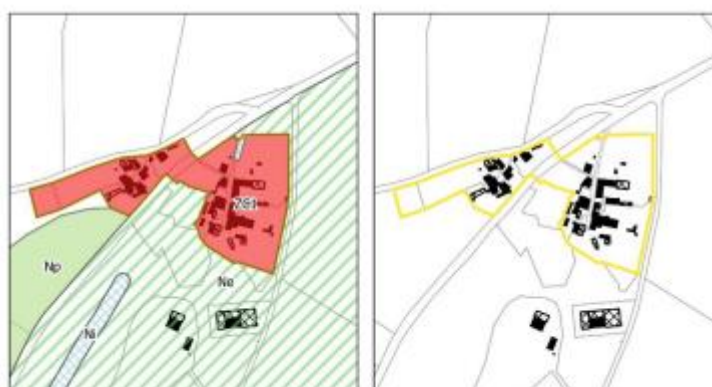
Le centre bourg : Situé dans le périmètre de l'Eglise et de son enceinte classée aux Monuments Historiques, l'ensemble des projets situés dans un rayon de 500 mètres autour de cet édifice sont soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. C'est le cas pour l'entièreté du bourg de Saint-Créac ; le choix du site s'est appuyé sur les échanges entre la Mairie et les Architectes des Bâtiments de France. La municipalité est en cours de négociation pour l'acquisition de la parcelle

accueillant la majorité du développement futur.

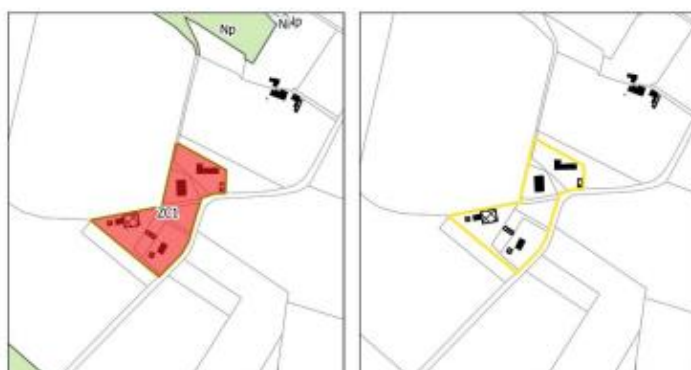




Le hameau Embarthe : Le potentiel d'urbanisation sur ce secteur est de 2 900 m² environ laissant présager au mieux l'implantation de deux nouvelles constructions.



Le Hameau la peupleraie : La densité y est faible : environ 2 logements à l'hectare. Il a été fait le choix de développer ce secteur sur des espaces non cultivés afin de parachever l'aménagement de la zone par comblement de dent creuse. Le potentiel d'urbanisation sur ce secteur est de 1 290 m² environ laissant présager l'implantation d'une nouvelle construction.



Domaine de Lasasalle. Un porteur de projet privé a engagé des travaux de réhabilitation et d'extension du

domaine de Lassalle à vocation d'hébergements temporaires pour des événements privés et également touristiques. Le projet englobe la réhabilitation du domaine avec la création de cinq chambres d'hôtes dans le logis pouvant accueillir entre 1 et 3 personnes et d'un gîte indépendant

dans les dépendances permettant d'accueillir jusqu'à 8 personnes. Une des granges permettra d'accueillir un espace bien-être ainsi qu'une piscine et un espace balnéothérapie.



Les espaces protégés : En parallèle des espaces à urbaniser, la carte communale détermine des espaces à protéger pour des raisons écologiques : les secteurs ZNe, ZNp et ZNi. Les secteurs ZNe couvre la zone de protection des cours d'eau ainsi que la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Les secteurs ZNp correspondent aux grands boisements identifiés dans le Porté à Connaissance fourni par l'Etat sur la commune. Les secteurs ZNi correspondent principalement au corridor écologique de l'Arrats impacté par le risque inondation (PPRI).

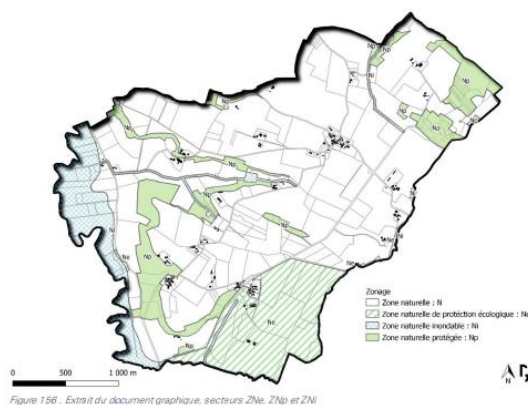


Figure 156 - Extrait du document graphique, secteurs ZNe, ZNp et ZNi

Espaces gelés : Un certain nombre de terrains ont été « gelés ». C'est-à-dire dont l'évolution est compromise par l'usage ou la configuration.



En résumé, le projet dans le dossier présenté est de **10 logements** pour une surface de **1,35 ha**. Soit par division parcellaire (1logt), soit densification (1logt) soit extension (8 logts)

Emplacement	Nombre de logement(s)
Bourg Le Village	7
Embarthe	2
Peupleraie	1

3-Compatibilité du projet présenté avec les documents « supra ».

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle. Ainsi, la Carte Communale de Saint- Créac devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra communale :

- Principe de compatibilité : La compatibilité établit un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure ; la norme inférieure ne doit pas nuire à la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure. Aussi, un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document, et contribue à sa mise en œuvre.

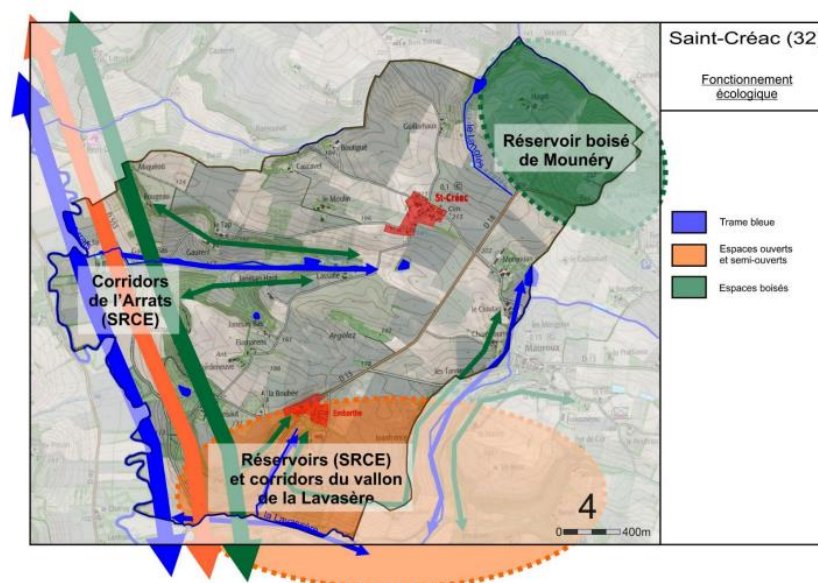
La carte communale de Saint-Créac devra ainsi être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne.

- ✓ Au niveau démographique, « Le projet communal s'inscrit en cohérence avec les choix portés par l'intercommunalité et est donc compatible avec le SCoT de Gascogne. »
- ✓ Au niveau du besoin foncier, l'objectif communal s'inscrit en cohérence avec le SCoT.
- ✓ Une question se pose quant à la compatibilité du projet avec le SCoT de Gascogne au niveau assainissement collectif.



Le SCoT de Gascogne est un document intégrateur, et la carte communale de Saint Créac doit se référer au Scot de Gascogne pour s'assurer de sa compatibilité avec les documents supérieurs.

- Le SRCE Midi-Pyrénées : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est un document mis en place suite à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ». Il identifie notamment la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Ci-dessous, celle à l'échelle de Saint Créac :



- Le SRADDET Occitanie 2040. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Occitanie . Le SRADDET fixe les objectifs de moyens et longs termes de la Région en matière : d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.



Le SRADDET de la Région Occitanie a été adopté par le Conseil régional le 30 juin 2022.

- Le SDAGE Adour Garonne. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin du 10 mars 2022.

- Le Schéma d'aménagement NESTE et Rivière de Gascogne est en cours d'élaboration

4- L'enquête publique

1 Objet de l'enquête.

Le conseil municipal de Saint Créac, en sa séance du 22 octobre 2020 a décidé à l'unanimité de doter la commune de la carte communale.

L'enquête publique a pour objet d'étudier le projet de carte communale, document d'urbanisme de base. L'objectif de la carte communale est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement. Ce sont donc les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'appliquent alors aux constructions, aménagements et installations.



La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

2-Organisation de l'enquête.

1- Ouverture d'enquête.

Le 20 octobre 2022 par courrier M le Maire de la commune de Saint Créac a sollicité la désignation auprès du tribunal administratif de Pau pour procéder à une enquête publique en vue d'élaborer la carte communale de la commune.

Madame la Vice-Présidente Magali SELLES a, par décision n° E 22000084/64, désigné M Gilles CONTESSI en qualité de commissaire enquêteur le 11 janvier 2023.

Par arrêté n° 01/2023 du 24 janvier 2023, M le Maire de Saint Créac a prescrit l'enquête publique du 13 mars 2023 au 18 avril 2023 soit 31 jours.

L'arrêté précisait l'enquête environnementale n° MRAe 2022AO87 et l'avis qui avait été émis quant au projet présenté.

2-Information du public.

L'arrêté précisait aussi que le commissaire enquêteur recevra le public

Le samedi 18 mars de 10h à 12 heures

Le mardi 18 avril de 14 heures à 17 heures.

Le public était aussi informé de ses possibilités de consulter le dossier d'enquête en Mairie, par voie dématérialisée internet ou, informatique en mairie.

Adresses et horaire d'accès étaient précisés.

Les différents moyens de porter à connaissance du commissaire enquêteur les observations du public étaient notés sur l'arrêté.

Toutes ces informations ont été portées à la connaissance du public par affichage dans Saint Créac,



attesté par le Maire et par parution sur le site municipal ainsi que par quatre parutions légales dans la Dépêche du Midi (21/02 et 14/03/2023) et le Petit Journal (24/02 et 17/03/2023).

Sur site communal a régulièrement indiqué l'état d'avancement du projet de carte communale.

Une réunion d'information avait été organisée par la municipalité le 6

novembre 2022, il n'y a donc pas eu de nouvelle réunion publique.

Enquête publique sur le projet d'élaboration de la Carte Communale de la commune de SAINT CREAC

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné Gilles Nicoud, 1^{er} Adjoint au Maire de la commune de SAINT-CREAC (Gers), atteste que l'avis d'enquête publique sur le projet d'élaboration de la Carte Communale de la commune de SAINT CREAC (Gers),

a été affiché le jeudi 23 Février 2023.


Cet affichage est au nombre de 9:

- 4 affichages aux 4 entrées de la commune
- 1 affichage à la salle des fêtes
- 1 affichage à l'entrée du dépôt du Sidel (dépôt poubelle)
- 2 affichages à l'entrée des 2 hameaux de la commune (Embarthe et Mansaut)
- 1 affichage à l'entrée de la Mairie

Cet affichage est mis à la disposition de toute personne intéressée et a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, soit du 13 Mars au 18 Avril 2023.

En foi de quoi nous avons délivré la présente Attestation pour valoir ce que de droit.

Pour le Maire

Le 1^{er} Adjoint, M NICOUUD Gilles


AVIS PUBLICS

Enquêtes Publiques

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE SAINT-CRÉAC (GERS)

Enquête publique sur le projet d'élaboration de la Carte Communale

Par arrêté N°01/023 du 24 JANVIER 2023, le Maire de SAINT CREAC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration de la Carte Communale.

M. Gilles CONTESSI ayant pour profession Chef d'établissement à la retraite a été désigné comme commissaire enquêteur par la Vice Présidente du tribunal administratif de PAU.

La Carte Communale a pour objet de définir les zones constructibles et les zones non constructibles, ainsi que les modalités d'application du règlement national d'urbanisme. Le projet de Carte soumis à enquête publique prévoit :

La construction de 10 logements et une consommation maximale de 1,6 ha d'espace et a fait l'objet d'une enquête environnementale MRAe n°E22000084/64.

M. Vincent BEGUÉ, Maire de la commune, est la personne responsable du projet, auprès de qui des informations peuvent être demandées.

L'enquête se déroulera à la mairie du **lundi 13 mars 2023 au mardi 18 avril 2023, 17 heures.**

Un dossier sous format papier est soumis à l'examen du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (mardi 14h-18h). Il est aussi consultable sous format dématérialisé sur le site internet suivant <https://www.saint-creac.com> ainsi que sur un ordinateur mis à disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les:

- Samedi 18 mars de 10h à 12 heures.

- Mardi 18 avril de 14h à 17 heures.

Les observations sur le projet d'élaboration de Carte Communale pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie aux heures d'ouverture de celle-ci.

Elles peuvent être également adressées par écrit au commissaire enquêteur à:

Monsieur le commissaire enquêteur, mairie de Saint Créac,

205 Rue de l'église,

32980 SAINT CREAC.

Ainsi que par courrier électronique à l'adresse suivante: mairie.saintcreac@orange.fr.

Elles doivent être transmises pendant la période de l'enquête publique, la date de réception faisant foi.

Elles seront consultables sur le site internet suivant: <https://www.saint-creac.com>.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie, et sur l'adresse internet suivante: <https://www.saint-creac.com> pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, la Carte Communale éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvée par délibération du conseil municipal et par arrêté préfectoral.



3-Remise du dossier et entretien avec la municipalité.



Après prise de contact téléphonique, deux exemplaires écrits du dossier m'ont été envoyés par voie postale par « Paysage » rédacteur du dossier ainsi que par voie dématérialisée

J'ai rencontré M le maire et deux membres du conseil municipal le 17 janvier de 14 heures à 17 heures pour un échange sur le projet, sa genèse et le calendrier de mise en place de l'enquête.

Echanges avec Mme la secrétaire de Mairie quant aux procédures à respecter.

Nouvelle rencontre, le 7 mars 2023, avec questions personnelles, dépôt du dossier signé, vérification de la conformité de la version dématérialisée mise en ligne et point sur l'enquête, vérification des

affichages, de la présence du registre que j'avais paraphé, repérage sur les lieux évoqués dans le dossier.

Le dossier que j'ai étudié et celui mis à la disposition du public comportait

- 0- Pièces administratives.
 - 0.1 Délibérations du CM.
 - 0.2 Avis des PPA
 - 0.3 Note de présentation enquête publique.
- 1- Rapport de présentation.
 - 1.1 Rapport de présentation et justifications des choix.
 - 1.2 Evaluation environnementale.
- 2- Document graphique.
- 3- Modalités d'application des règles générales d'urbanisme.
- 4- Annexes.
 - 4.1 SUP
 - 4.2 Annexes sanitaires.

Le commissaire enquêteur a paraphé et signé chacune des pages du dossier papier et vérifié la conformité des copies pdf mises en lignes.

✓ *Note : 0.1 était nommé « notes » alors qu'il devrait être nommé « note » ne comportant qu'une pièce. Le public pouvant se poser la question d'une éventuelle absence de pièce.*

L'enquête s'est ouverte comme prévu le 13 mars 2023.

Elle s'est déroulée sans incident et fut close le 18 avril par le commissaire enquêteur qui a signé le registre.

4-Analyse des avis des personnes publiques associées consultées. Réponses du maître d'ouvrage.

A- Madame la sous-préfète de Condom, a par courrier du 4 janvier 2023 , suite aux avis de



CDPENAF du 3 novembre 2022, du Scot de Gascogne (2022 P32) du 8 novembre 2022 a donné un avis favorable a la demande de dérogation « constructibilité limitée » de M le Maire de Saint Créac , pour les zones ZC2 secteur village, ZC1 secteur Lasalle, secteur village et peupleraie et ZC1 secteur Embarthe à l'exception des parcelles section ZC numéro 7 à 11 et 15,17 et 18 et exclusion de la parcelle ZD 17 prolongeant la

parcelle ZD15 à l'ouest.

B- Avis des PPA et réponses du maître d'ouvrage.

Les PPA ont adressé leurs observations au maître d’ouvrage (en vert). Celui-ci dans un mémoire en réponse a donné une réponse (En bleu). Le commissaire enquêteur a soit accepté cette réponse soit demandé au maître d’ouvrage d’affiner sa réponse. (En orange) A la suite de quoi (en bleu) ce présent rapport comporte l’avis du commissaire enquêteur quant à ces points (rouge ou noir si « dont acte ») ., ce qui lui permet de motiver son avis dans ses conclusions.

Réponse de la MRAe.

1. La MRAe recommande de présenter le résumé non technique dans un document ~~séparé~~ du rapport de présentation afin d’assurer sa lisibilité.
2. 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.
3. La MRAe recommande un évitement total de la parcelle au nord-est de la zoneconstructible ZC1 du secteur d’Embarthe où est implantée la Tulipe d’Agen(Tulipa agenensis), afin d’éviter la destruction de cette espèce protégée et unedégradation irréversible. Elle recommande de reclasser cette portion du secteur ZC1 en zone naturelle de protection écologique « Ne ».

Réponse du maitre d'ouvrage

Question complémentaire du CE.

<ol style="list-style-type: none"> 1. Le résumé non technique sera séparé du rapport de présentation. 2. Les surfaces relatives à la consommation d’espace seront harmonisées sur l’ensemble du document pour une meilleure compréhension. 3. 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 ». 	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte.</p> <p>Il convient de préciser si l’intégralité de la surface sera retirée. Pour l’heure un retrait par rapport aux haies est noté. C’est toute la surface nord est qui doit être retirée ?</p>
---	---



Réponses du maitre d'ouvrage finales suite à demandes de précisions du commissaire enquêteur :

Secteur d’Embarthe , toute la zone sera classée Ne.

Réponse du commissaire enquêteur : Note avec satisfaction cette considération écologique.

Réponses CDENAF. (Avis favorable avec recommandations et réserves.)

Réserves :

- 1-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
- 2-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 :

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

Réponse du maître d'ouvrage	Demande du commissaire enquêteur
-----------------------------	----------------------------------

<p>Réserves :</p> <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 ».2- La zone constructible sera limitée au chemin à l'ouest de la parcelle ZD 15 <p>Recommandation :</p> <ol style="list-style-type: none">1- Le secteur de Lassalle sera réduit aux besoins du projet.	<p>Dont acte</p> <p>Dont acte</p> <p>Préciser les réductions envisagées.</p>
---	---



Réponses du maître d'ouvrage finales suite à demandes de précisions du commissaire enquêteur.

Le secteur de Lassalle a fait l'objet d'un permis de construire et se limitera à celui-ci

Réponse du commissaire enquêteur :
Dont Acte.

Réponses Département du Gers.

1-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.

2-Harmoniser les objectifs de logements (P134)

3-Réserve sur le secteur de La Peupleraie qui contribue au mitage malgré la présence des réseaux et l'opportunité foncière

4-Préconisation de la création d'une zone réservée exclusivement à l'implantation d'activités d'accueil touristique et de loisirs

5-Réactualisation du rapport de présentation P119 vis-à-vis du SDAGE 2022-2027 approuvé.

Réponse du maître d'ouvrage	Demande du commissaire enquêteur
-----------------------------	----------------------------------

<p>1. Les accès sur le secteur d' « Embarthe » seront priorités sur le réseau communal,</p> <p>2. Les objectifs de logements seront harmonisés sur l'ensemble du document.</p> <p>3. 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.</p> <p>4.</p> <p>5.Le rapport sera actualisé.</p>	<p>Dont acte</p> <p>Indiquer le nombre harmonisé qui sera retenu.</p> <p>Dont acte</p> <p>Préciser les préconisations envisagées. N'y aura-t-il pas des problèmes de gestions des ressources en eaux compte tenu de la piscine, centre de bien \$être et le nombre de personnes hébergées.</p> <p>Dont acte.</p>
--	--



Réponses du maitre d'ouvrage finales suite à demandes de précisions du commissaire enquêteur.

2-Le nombre de logement retenu est 6.

4-La mairie sera vigilante quant à l'évolution de la réglementation concernant la ressource en eau et son partage.

Réponses du SCOT de Gascogne.

1. 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 laZC1 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) ?
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 ?
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 laZC2 du Village, dont le raccordement à l’assainissement collectif n’est pas envisagé ?
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 ?
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 ?

Réponse du maître d’ouvrage	Demande du commissaire enquêteur
<p>1. 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 bâtis. C’est pourquoi une offre sur de nouveaux espaces est nécessaire pour répondre à la demande et redynamiser la démographie communale. Les objectifs de logements seront harmonisés sur l’ensemble du document.</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 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</p>	<p>Donner les chiffres à une date précise et la source ? La réponse est trop évasive.</p> <p>Certes mais est-il envisagé un PLU/ PLUi et si oui dans quel délai ?</p> <p>Des logements accessibles en location sont ils envisagés et par quel biais ? Seuls des acquéreurs pourraient s’installer et cela correspond à quelle « demande » pour garantir les chiffres envisagés d’augmentation de la population.</p> <p>Dont acte mais une grande vigilance quant aux contrôles.</p>

<p>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 reclassé 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 règlementaires 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 les secteurs sur lequel elle a la maîtrise foncière.</p>	<p>Dont acte. Voir Intra.</p> <p>Ne peut-il être envisagé que la commune prenne la maîtrise foncière des secteurs qui pourraient être concernés par la mise en place de franges agro-naturelles ?</p> <p>Cela a-t-il été envisagé et est envisageable ;</p>
--	--

Réponses du maître d'ouvrage finales suite à demandes de précisions du commissaire enquêteur.

1-Au recensement 2023 il y avait 4 logements vacants.

A, mi-mars 2023, 2 ont été vendus, 1 est à la vente et un reclassé en hangar agricole.

2-Rien de prévu à ce jour. Le besoin de PLUi est ressenti mais le frein est financier.

3-S'il y a des projets locatifs, la municipalité les favorisera. La municipalité n'a pas de projet immobilier à caractère social.

5-C'est prévu, la commune assure la maîtrise foncière et envisage de planter des haies pour séparer la zone constructible de la zone agricole.

Réponse du commissaire enquêteur : Dont Acte.

Réponses de la DDT du Gers.



Rapport de présentation

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
2. La typologie et l'occupation du parc l'analyse doit être complétée : notamment

sur l'ancienneté des logements

3. Analyse de la consommation d'espace à renforcer et réalisation d'une étude de densification
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

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.
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.
7. Le développement du domaine de Lassalle n'est comptabilisé nulle part dans la consommation des espaces.
8. Manque de cohérence constaté sur le secteur de Mansaut

Modalité d'application

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).

Annexes SUP

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.

Réponse du maître d'ouvrage	Demande du commissaire enquêteur
-----------------------------	----------------------------------

<p><u>Rapport de présentation</u></p> <p>1. Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>2-L'analyse du parc de logement sera complétée avec les données disponibles.</p> <p>3-Les données sur la consommation d'espace seront affinées.</p> <p>4. Le rapport sera reformulé en ce sens,</p> <p>5. Le rapport de présentation sera complété sur la démographie communale en 2023.</p> <p>6. Les justifications sur la rétention des espaces exclus de l'urbanisation seront apportées.</p> <p>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.</p> <p>8. Le rapport sera clarifié sur le secteur de Mansaut qui ne fait pas partie de la zone constructible.</p>	<p>Dont Acte</p> <p>Fournir l'inventaire des logements disponibles.</p> <p>Dont Acte</p> <p>Dont Acte</p> <p>Fournir les chiffres 2022.</p> <p>Fournir les justifications à ce jour.</p> <p>Préciser ce que signifie « projet initial ».</p> <p>Dont acte</p>
--	---

<p><u>Règlement graphique</u></p> <p>1. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le PPRI de 2017 sera reporté sur le règlement graphique.</p> <p>2.L'appellation des zones sera modifiée comme précisé.</p>	<p>Dont Acte</p> <p>Dont Acte</p>
<p><u>Modalité d'application</u></p> <p>1. La définition de la zone ZNi sera complétée</p>	<p>Dont Acte</p>
<p><u>Annexe SUP</u></p> <p>1. L'ensemble du réseau hydrographique identifié dans le PPRI de 2017 sera reporté sur les annexes SUP..</p>	<p>Dont Acte.</p>

Réponses du maitre d'ouvrage finales suite à demandes de précisions du commissaire enquêteur.

5- Recensement 2023 : 87 habitants.

6- Sont exclus les espaces contenant déjà des piscines, jardins, vergers, etc.

7- Le permis de construire est disponible en mairie.

Réponse du commissaire enquêteur : Dont Acte.

Réponses de la DDT du Gers. 04/01/2023

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.



Réponse du maître d'ouvrage	Demande du commissaire enquêteur
-----------------------------	----------------------------------

<p>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 ».</p>	<p>Dont acte. Voir Intra.</p>
--	-------------------------------

5-Participation du public.

Le public pouvait manifester son intérêt et/ou questionnement durant toute la durée de l'enquête soit en déposant une observation sur le registre placé en Mairie, consultable aux heures d'ouverture de celle-ci et durant les permanences du commissaire enquêteur, soit par voie électronique par l'intermédiaire de la boîte mail spécifiquement mise à disposition durant l'enquête soit enfin par courrier adressé au commissaire enquêteur dans les délais réglementaires.

Toutes ces possibilités étaient notées à la fois dans l'arrêté 23/01 de M le Maire ou dans l'avis d'enquête publique et rappelé sur le site de la municipalité.

Les observations sont répertoriées par une lettre : R pour registre, I pour Internet et C pour courrier.

Suivie d'une date (celle de réception par le CE) et un numéro d'ordre.

Dans un souci d'information de la population, il a été décidé que les observations portées sur le registre ou par courrier seraient reportées sur le site de la Mairie, rubrique « enquête publique » comme celle reçues par Internet.

1 - Observations sur le registre et réponses du Maître d'ouvrage.

A la fin de l'enquête on observe 6 observations sur le registre dont 6 déposées lors des permanences du commissaire enquêteur.

Permanence du samedi 18 mars 2023.

R-18/03/23-1 M Mathieu CALLEWAERT/ M Mario GAGNE.



Nous avons rencontré le commissaire enquêteur et soulevé plusieurs questions et réserves comme suit :

1- Densité des habitations incohérente avec le reste du village ; nous avons préféré le schéma précédent de 3+2 maisons.

Réponses : Suite aux remarques

effectuées par les PPA et par les habitants du village, le schéma retenu est bien 3+2 maisons

2- Nécessité de préciser le zonage de la zone gelée n°3 dans la mesure où elle ne comprend qu'une partie de la section cadastrale 27.

Réponse du Maître d'ouvrage : La zone gelée est la partie de la parcelle cadastrale qui n'est pas bâtie à ce jour. C'est un choix du propriétaire. La conséquence du gel sera que la parcelle ne pourra pas être divisée afin d'être vendue à un tiers pour construction. Par contre le propriétaire actuel pourra toujours déposer un permis de construire sur ladite parcelle

R-18/03/23-2 Mme Sandrine PERRUCHON.

J'ai rencontré le commissaire enquêteur ce jour et échangé avec lui sur de nombreux points.

Plusieurs remarques.

- 1- Je partage l'avis de Mathieu et Mario quant à la densité des habitations sur le centre bourg. Je préfère avec mon époux le schéma précédent de 3+2 maisons.

Réponse MO : Suite aux remarques effectuées par les PPA et par les habitants du village, le schéma retenu est bien 3+2 maisons

- 2- Nécessité de préciser le zonage de la zone gelée n°2.

Réponse MO : La zone gelée n°2 est la zone de la surface cadastrale concernée qui n'est pas bâtie à ce jour.

- 3- Avoir des garanties sur le bâti des maisons qui seront construites en cohérence avec le reste du bâti ancien et déjà restauré.

Réponse MO : La zone de la carte communale qui comprend 3+2 maisons se situe dans le périmètre de 500 mètres de l'église dont le cœur est classé aux monuments historiques. De ce fait, les futures constructions devront respecter un cahier des charges imposé et vérifié par les ABF.

- 4- Avoir des garanties sur le fait qu'il n'y aura plus d'autres projets dans notre zone (ou rue de l'église) à venir afin de préserver la qualité de ce magnifique village.

Réponse MO : le seul projet à ce jour est celui défini dans le dossier de la carte communale.



- 5- Réfléchir à la mise en place d'une zone à 30/ ralentisseur car la circulation va se densifier. Pour éviter/supprimer des véhicules dépassant largement la vitesse autorisée.

Réponse MO : C'est un projet qui peut être réfléchi, bien que l'on s'éloigne un peu du sujet de la carte communale. Pourquoi pas la pause de radars pédagogiques ou autres idées à trouver.

R-18/03/23-3 Mme Nathalie MIQUEL.

J'ai rencontré le commissaire enquêteur à la mairie de Sant Créac. Il a répondu à mes questions concernant ma maison et le terrain.

R-18/03/23-4 Sylvie et Laurent DIRAT.

Nous avons rencontré le commissaire enquêteur ce jour. Nous nous posons des questions sur la sécurité au niveau de la circulation des véhicules et de la dangerosité des différentes sorties possibles en somment de côtes et dans le virage. Le commissaire enquêteur nous annonce que la carte communale prévoit des sorties indépendantes pour chaque habitation, soit 7 sorties plus une existante sur la zone ZC2. Qu'en est-il de la sécurité routière ?

Remarque du commissaire enquêteur : Chaque habitation aura bien sûr une sortie indépendante, mais j'ai précisé que la carte communale dans son projet n'indique pas comment se fera l'accès au chemin communal.

Réponse MO : Il y aura une seule sortie à droite quand on sort du village sur le Chemin de Cascavet pour les 2 futures maisons et une seule sortie à gauche pour les 3 futures maisons. L'aménagement des terrains qui seront effectués par la commune le seront en ce sens.

R-18/03/23-5 D SAINT FLOUR.

J'ai écouté avec intérêt l'avis de l'enquêteur et ses réponses et commentaires visant à faire comprendre les enjeux de cette enquête.

Remarque du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur n'a pas donné « d'avis » mais des réponses aux questions posées quand, elles étaient de son ressort et expliqué le déroulement et principe d'une enquête publique ainsi que la différence Carte Communale et PLU/PLUi.

Permanence du mardi 18 avril 2023.

R-18/04/23-1 Mme DUCY-GUENIN

Quel type d'architecture ? Toiture ? Ouverture ?



Zone 30 ? Nuisances sonores, IMPORTANT ?

Quel type d'assainissement. Les futurs propriétaires seront ils obligés d'accepter ?

Quelles plantations ?

Quelles sont les raisons objectives d'implantation des maisons ?

Réponses du maître d'ouvrage : C'est l'avis de l'ABF qui définit les critères de constructions et le CM aura l'appui du CAUE.

Zone 30 : à voir éventuellement en C municipal.

Assainissement individuel obligatoire et aux normes.

Plantations prévues, voir dossier.

Le but est de lutter contre la baisse de la démographie et le vieillissement de la population.

2-Observation par internet.

Néant

3-Observation par courrier.

Néant.

4-Bilan chiffré des contributions.

Registre et rencontre CE	5	1	total 6
Courrier	0		
Internet	0		

La participation du public a été assez satisfaisante pour une commune de 80 habitants environ.

L'information préalable par réunion ou bulletin municipal avait permis une communication satisfaisante du projet.

