Enquête publique relative à la révision du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CLAR
Département du GERS

Durée de l'enquête : du mardi 16 août 2022 au vendredi 23 septembre 2022

Table des matières

A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE 3
1 Généralités 4
2 Objet de l'enquête publique 5
3 Nature et caractéristiques du projet 5
4 Composition du dossier présenté à l'enquête publique 8
5 Organisation et déroulement de l'enquête publique 8
5.1 Désignation du commissaire enquêteur 8
5.2 Préparation de l'enquête publique 9
5.3 Déroulement de l'enquête publique 9
6 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées 10
7 Analyse des requêtes et des observations du public 14
7.1 Registre d'enquête publique 14
7.2 Courrier du 14 septembre 2022 de M Carrère Jean 16
B - CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 17
1 Rappels sur l'objet de l'enquête et sur son déroulement. 18
2 Considérations du commissaire enquêteur 18
2.1 Sur la concertation préalable 18
2.2 Sur des enjeux de développement ayant une incidence potentielle sur l'environnement 19
2.3 Sur les enjeux environnementaux 20
2.4 Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur habitat 21
2.5 Sur l'avis des Personnes Publiques Associées 21
2.6 Sur les observations du public 22
3 Conclusions du commissaire enquêteur 23
C - ANNEXES 24
D – PIECES JOINTES 39

A - RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1 Généralités

Le 14 avril 2016, la commune de SAINT-CLAR a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme qui avait été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 septembre 2007, lequel avait ensuite fait l'objet de deux modifications, d'une mise en compatibilité et d'une déclaration de projet.

L'objectif de la révision prescrite du PLU de SAINT-CLAR était de le mettre en conformité avec les dernières évolutions de la législation, entre autres avec les dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 « Grenelle 2 ») et cela, notamment sur les aspects suivants :

- Consommation de l'espace ;
- Communications électroniques ;
- Prise en compte de la trame verte et bleue.

De plus, dans le cadre des dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal avait décidé d'organiser une concertation de la population et de toutes personnes concernées sur la durée de l'étude, selon les modalités pratiques suivantes :

- Ouverture d'un registre dédié à la concertation en 2016, afin de permettre à la population d'exprimer directement ses demandes/remarques et lorsqu'elles étaient formulées par courrier ou par courriel, de les collecter dans ledit registre ;
- Mise à la disposition du public des éléments d'études du projet (diagnostic, état initial de l'environnement et PADD) au secrétariat et sur le site internet de la mairie ;
- Organisation d'une réunion spécifique avec la profession agricole le 13 juillet 2017 d'échange sur les questions d'urbanisme et sur la place de l'agriculture sur la commune ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation du projet de révision du PLU le 11 juin 2019, les observations et les demandes formulées par l'assistance ont été intégrées dans le compte rendu de la réunion, lequel a été publié sur le site internet de la mairie ;
- Affichage en mairie et insertion d'articles dans la presse locale en février 2017 et dans le journal municipal à la fin de l'année 2017.

Le 1er décembre 2020, le projet de révision du PLU de la commune de SAINT-CLAR a fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de l'Occitanie.

Le PLU révisé de la commune de SAINT-CLAR a été arrêté lors du Conseil Municipal n°01-2022-2 du 28 janvier 2022 et il est à relever que la commune de SAINT-CLAR n'était pas couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de Gascogne, celui-ci étant à cette date en cours d'élaboration.

Le PLU arrêté de la commune de SAINT-CLAR a été transmis par courrier à la Région Occitanie et à la Préfecture du Gers sur leur demande et par courriel le 11 février 2022 aux personnes publiques associées suivantes :

- La Direction Régionale Environnement Aménagement Logement ;
- Le département du Gers ;
- La chambre d'agriculture du Gers ;
- Le Syndicat Départemental d'Energie du GERS ;
- Le Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement du Gers ;
- L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers ;
- Le syndicat mixte du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Gascogne ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat ;
- La chambre de commerces et industrie ;
- Le centre national de la propriété forestière – Région Occitanie ;
- La Sous-Préfecture de Condom ;
- Le Syndicat d'adduction d'eau potable ;
- La Direction Départementale des Territoires du Gers.

2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CLAR.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme notamment dans ses articles L153-19, L153-21 et L 153-22 et du code de l'environnement notamment dans ses articles L123-2 et suivants et R123-4 et suivants, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. En l'espèce, l'enquête publique permet de recueillir les observations du public sur le projet soumis à enquête.

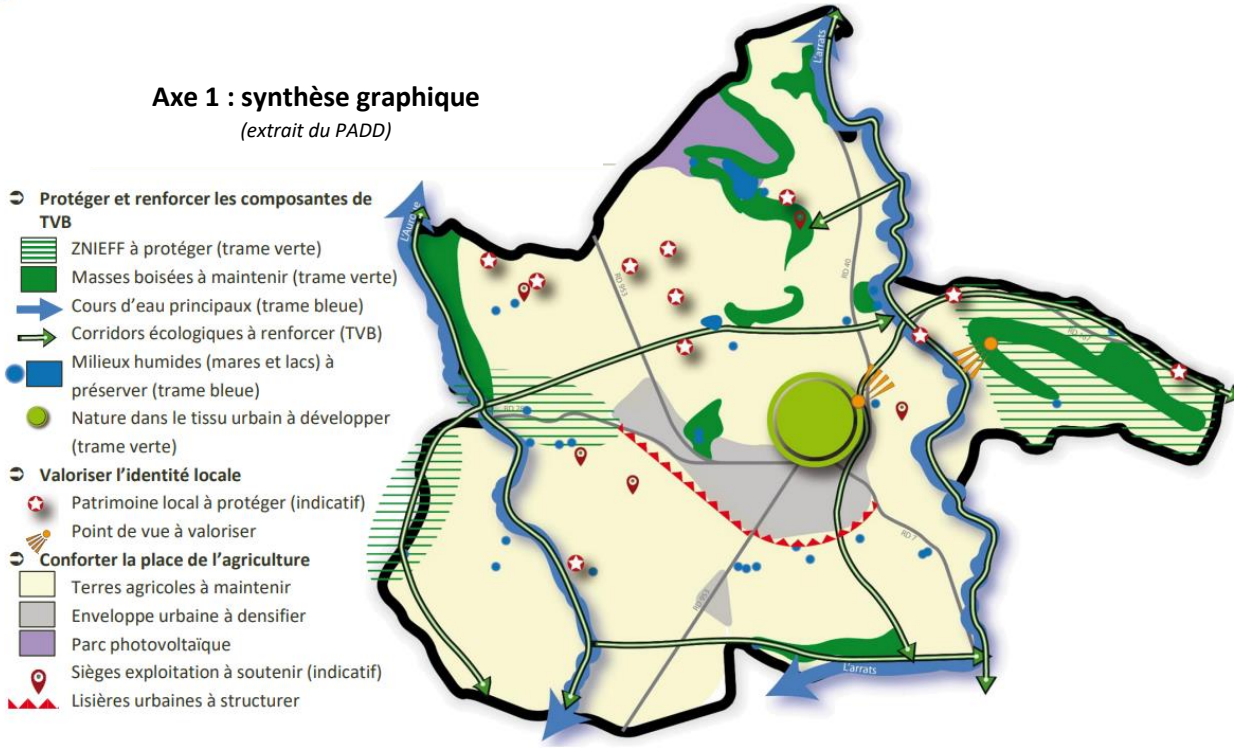
3 Nature et caractéristiques du projet

SAINT-CLAR est une commune du département du GERS située à quarante kilomètres d'AUCH par la RD21. La commune se situe également à une vingtaine de minutes des deux pôles secondaires que constituent les communes de Fleurance et de Lectoure et elle appartient depuis 2013 à l'établissement public de coopération public intercommunal (EPCI) qu'est la communauté de communes Bastide de Lomagne. La superficie de la commune est de 1792 hectares et 1046 habitants y étaient recensés en 2019 selon l'INSEE.

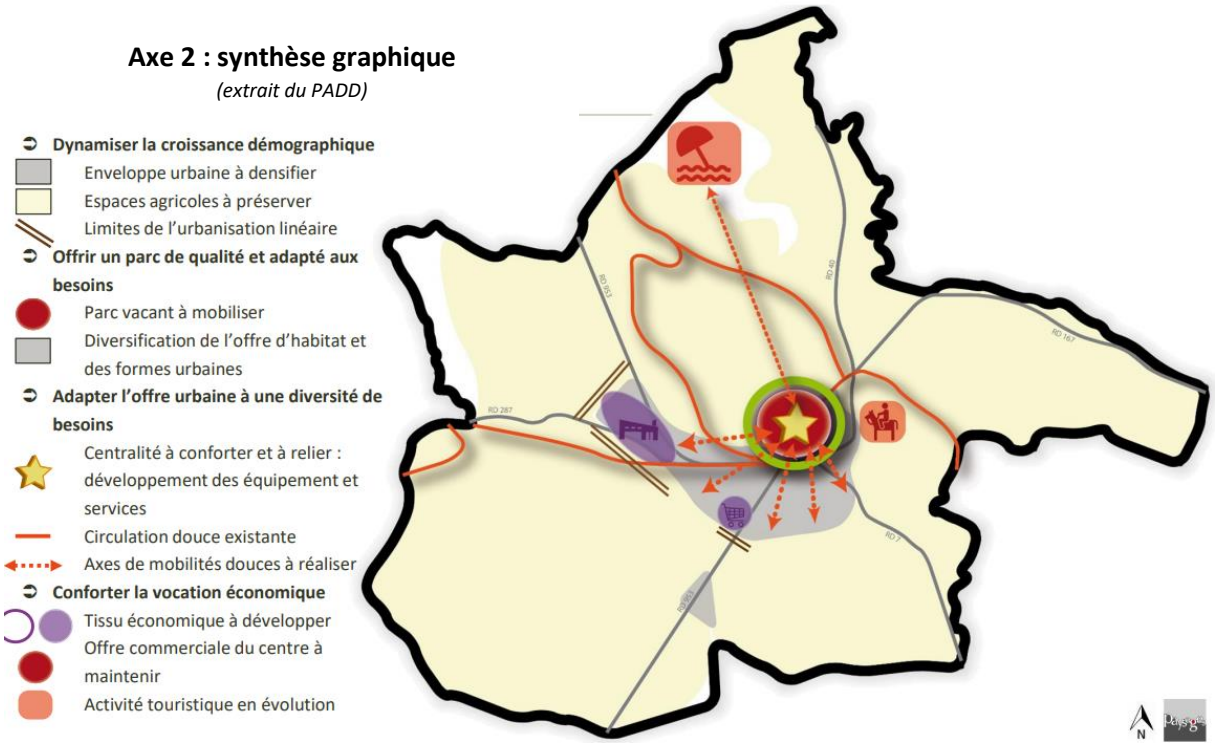
Pour répondre aux objectifs fixés de mise en conformité avec la législation en vigueur du PLU de la commune de SAINT-CLAR, plusieurs ateliers de travail ont été menés par les élus de la commune, accompagnés du cabinet conseil « Paysages-L'Artiflex », afin de définir les orientations générales à mettre en œuvre pour le territoire en termes de développement urbanistique, économique, social et environnemental et de les traduire dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD).

Ainsi, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de SAINT-CLAR s'organise autour de deux axes, déclinés en huit grandes orientations qui définissent la feuille de route du développement de la commune :

- Axe 1 : Un village rural dans son temps :
    - Protéger et renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue,
    - Valoriser l'identité locale,
    - Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire,
    - S'engager dans la transition énergétique,



- Axe 2 : Un village dynamique au service de ses habitants :
    - Dynamiser la croissance démographique,
    - Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins,
    - Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoin,
    - Conforter la vocation économique et touristique du territoire.



Il convient de relever que le projet de révision du PLU de la commune de SAINT-CLAR prévoit notamment :

- De réaffirmer le positionnement attractif et touristique de la commune ;
- L'arrivée de 300 nouveaux habitants à l'horizon 2035, ce qui porterait les effectifs de la commune à environ 1300 habitants, en générant un besoin d'environ 150 logements pour un développement urbain consommant une superficie de 14 ha, dont 8,8 ha seraient dédiés à l'aménagement de quatre nouveaux quartiers, limitrophes aux secteurs déjà urbanisés au sud de la commune ;
- Un développement de l'activité économique du secteur de A Labarthète sur une superficie de 13,2 hectares ;
- De reclasser en zone agricole ou en zone naturelle, 18 ha de terrains précédemment classés dans le PLU de 2007 en zones urbaines ou à urbaniser (voir le tableau ci-après des évolutions du plan de zonage du règlement graphique entre le PLU de 2007 et le projet de PLU 2022).

	PLU de 2007		PLU de 2022		
Zones	**Surface**	**Part communale**	**Surface**	**Part communale**	**Evolution**
A	1055,73	58,90 %	1298,67	72,46%	242,93
Aaa	0	0 %	10,00	0,56%	10,00
Ae	0	0 %	0,59	0,03%	0,59
Aj	0	0 %	1,83	0,10%	1,83
Alt	0	0 %	3,83	0,21%	3,83
At	0	0 %	1,71	0,10%	1,71
Total zone A	**1055,73**	**58,90 %**	**1316,64**	**73,46%**	**260,90**
N	506,68	28,27 %	128,47	7,17%	-378,21
Nh	60,08	3,35 %	0,00	0,00%	-60,08
Naa	0	0 %	2,55	0,14%	2,55
Np	0	0 %	0,00	0,00%	0,00
Nt	0	0 %	0,92	0,05%	0,92
Nzn	0	0 %	192,41	10,74%	192,41
Nd	0	0 %	0,00	0,00%	0,00
Total zone N	**566,76**	**31,62 %**	**324,35**	**18,10%**	**-242,41**
Ua	17,03	0,95 %	17,00	0,95%	-0,03
Ub	62,86	3,51 %	31,91	1,78%	-30,95
Uc	0	0 %	3,10	0,17%	3,10
Ui/Ux	39,36	2,20 %	25,62	1,43%	-13,75
Ul	25,47	1,42 %	27,50	1,53%	2,03
Ue	0	0 %	15,21	0,85%	15,21
Up	0	0 %	22,22	1,24%	22,22
Total zone U	**144,72**	**8,07 %**	**142,56**	**6,71%**	**-2,16**
1AU	7,08	0,40 %	8,81	0,49%	1,73
2AU	18,05	1,01 %	0,00	0,00%	-18,05
Total zone AU	**25,13**	**1,40 %**	**8,81**	**0,49%**	**-16,32**
TOTAL			**1792 ha**		

4 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public sous forme numérique et sous format papier par la mairie de SAINT-CLAR était chapitré et constitué des pièces et documents suivants :

- **0** – Des pièces administratives :
  - **0.1** - Les délibérations du conseil municipal de la commune de SAINT-CLAR : n°2016-04 du 14 avril 2016 ; n°2018-10 du 19 octobre 2018 ; n°01-2022-2 du 28 janvier 2022.
  - **0.2** - Le compte rendu de réunion à la mairie de SAINT-CLAR de présentation du PLU avant arrêt aux personnes publique associées en date du 16 juin 2020 ; la décision de soumission à évaluation environnementale après examen au cas par cas de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n°2020DKO148 en date du 1er décembre 2020 ; l'avis du Syndicat Départemental d'Energies du Gers en date du 17 février 2022 ; l'avis de la direction régionale des affaires culturelles du Gers en date du 9 mars 2022 ; l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière OCCITANIE en date du 14 mars 2022 ; l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestier en date du Gers du 8 avril 2022 ; l'avis de la chambre d'agriculture du GERS en date du 27 avril 2022 ; l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Gers en date du 14 juin 2022 ; l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) n°2022AO51 en date du 13 mai 2022 ; l'avis du Département du Gers en date du 10 mai 2022 et mis à disposition du public le 26 juillet 2022 ; l'avis de la Préfecture du Gers sur la demande de dérogation « construction limitée » au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme en date du 15 juin 2022.
  - **0.3** - Une note de présentation de l'enquête publique.
- **1** – Un rapport de présentation constitué des pièces suivantes :
  - **1-1** – Le diagnostic stratégique et état initial de l'environnement.
  - **1-2** – La justification des choix.
  - **1-3** – Une évaluation environnementale.
  - **1-4** – Un résumé non technique.
  - **1-5** – Les éléments patrimoniaux identifiés
- **2** – Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- **3** – Une partie réglementaire constituée des pièces suivantes :
  - **3.1** – Le règlement écrit.
  - **3.2** – Le règlement graphique.
- **4** – Des annexes :
  - **4.1** – Les annexes sanitaires :
    - **4.1.1** - Assainissement : constitué d'un document écrit et un document graphique de zonage
    - **4.2.2** - Réseau eau potable : constitué d'un document graphique
    - **4.1.3** - Défense incendie : constitué par une cartographie des points d'eau de la commune
    - **4.1.4** - Notice traitement des déchets en date du 29 septembre 2020
  - **4.2** – Les servitudes d'utilité publique :
    - **4.2.1** – La liste des Servitudes d'Utilité Publique
    - **4.2.2** – Le plan des Servitudes d'Utilité Publique et le plan de prévention des risques inondation (P.P.R.I.)
  - **4.3** – L'arrêté préfectoral délimitant la zone à risque d'exposition au plomb en date du 14 janvier 2003
- **5** – Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5 Organisation et déroulement de l'enquête publique

5.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 14 avril 2022, le maire de SAINT-CLAR a fait une demande de désignation d'un commissaire enquêteur auprès du président du Tribunal administratif de PAU pour l'enquête publique afférente au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté lors du Conseil Municipal n°01-2022-2 du 28 janvier 2022.

Le 20 avril 2022, la Présidente du Tribunal administratif de PAU notifiait au maire de SAINT-CLAR la décision n°E22000039/64 de désignation de Monsieur Jean-Jacques Guichard en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CLAR.

5.2 Préparation de l'enquête publique

Un premier contact par courriel et par téléphone a eu lieu le 21 avril 2022 entre le commissaire enquêteur et le porteur de projet et le dossier d'enquête publique a été communiqué au commissaire enquêteur par voie numérique le 26 avril 2022.

Une première réunion a été organisée le 13 mai 2022 entre le porteur de projet avec son équipe et le commissaire enquêteur afin de préciser le contenu du dossier de révision du PLU de SAINT-CLAR à présenter à l'enquête publique, d'en déterminer les modalités de réalisation et de faire un premier cadrage de l'arrêté et de l'avis d'enquête à publier.

Plusieurs échanges téléphoniques et par courriels ont été nécessaires entre la délégataire du porteur de projet et le commissaire enquêteur afin de finaliser l'arrêté et de l'avis d'enquête publique afférents au projet de révision du PLU.

Le commissaire enquêteur a rencontré les services de la Direction Départementale du Territoire le 4 juillet 2022 afin d'avoir des précisions sur l'avis favorable avec réserves qui avait été rendu par l'État.

Le 8 juillet 2022, par arrêté n°2022-juillet-08-119 le maire de SAINT-CLAR ordonnait l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), lequel prévoyait les dispositions suivantes :

- Une durée d'enquête publique de 39 jours, du 16 août 2022 à 9h00 au 23 septembre 2022 à 17h00 ;
- Un avis d'enquête publique qui a été publié :
    - Dans le journal « La Dépêche du Midi » et le « Le Petit Journal » conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement (cf. pièces jointes 5 et 6) ;
    - Quinze jours avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la mairie de SAINT-CLAR (cf. pièce jointe 7) et par voie d'affichage sous format papier : à la mairie de SAINT-CLAR et sur les deux panneaux d'affichage communaux, route de Fleurance et route de Tournecoupe.

Les échanges téléphoniques et par courriels se sont poursuivis entre la délégataire du porteur de projet et le commissaire enquêteur afin notamment de préciser et de compléter le chapitre « 0.2- AVIS DES PPA » du dossier de révision et d'obtenir des précisions sur le déroulement de la concertation préalable qui avait été menée auprès du public et de la profession agricole et sur les comptes rendus des différentes réunions.

Une seconde réunion a été organisée le 26 juillet 2022 avec la délégataire du porteur de projet et le commissaire enquêteur afin de vérifier et de finaliser l'organisation pratique de l'enquête publique et à la suite de cette réunion, une visite de la commune a été réalisée par le commissaire enquêteur pour lui permettre plus particulièrement de visualiser concrètement les enjeux associés : aux quatre secteurs à urbaniser et à la zone de développement économique dite « A Labarthète ».

5.3 Déroulement de l'enquête publique

Les permanences suivantes ont été réalisées par le commissaire enquêteur :
- mercredi 16 août 2022 de 9h00 à 10h00 ;
- jeudi 25 août 2022 de 8h30 à 12h30 ;
- samedi 3 septembre 2022 de 8h30 à 12h30 ;
- vendredi 23 septembre 2022 de 13h30 à 17h00.

Durant l'enquête, 12 personnes se sont présentées aux permanences et 11 observations ont été exprimées, l'enregistrement des observations sur les supports de communication mis à la disposition du public a été réalisé selon la répartition suivante :

- 5 observations notifiées par courrier postal ;
- 0 observation notifiée par courrier électronique ;
- 6 observations notifiées sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie, lesquelles ont toutes été faites lors d'une permanence du commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 23 septembre 2022 à 17h00 en présence de Monsieur le Maire et aucune difficulté n'a été relevée durant tout le déroulement de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été réalisé en deux exemplaires contresignés par Monsieur le Maire et le commissaire enquêteur le vendredi 23 septembre 2022, un exemplaire a été remis en main propre à Monsieur le Maire le jour même (cf. annexe 3).

Le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de Monsieur le Maire le 6 octobre 2020 (cf. annexe 4).

6 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées

La commune de SAINT-CLAR a procédé le 19 juillet 2022 avec son cabinet conseil à une analyse détaillée des avis exprimés par des personnes publiques associées (cf. annexe 2 tableau des réponses formulées par écrit).

Il est à relever que les organismes suivants n'ont pas formulé d'avis ou d'observations en réponse au projet de PLU qui leur avait été communiqué par courriel le 11 février 2022 par le porteur de projet :

- Syndicat mixte du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Gascogne ;
- Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement du Gers ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Chambre de commerce et industrie ;
- Syndicat d'adduction d'eau potable.

Une synthèse de l'avis par des PPA et des propositions de réponses de la commune est réalisée dans le tableau à suivre.

Organisme	Date de la réponse / synthèse de l'avis	Synthèse des propositions de réponses de la commune Observations du commissaire enquêteur
Syndicat Départemental d'Energie du Gers (SDEG)	17/02/2022 – Ne formule pas d'avis, mais précise que le projet de PLU n'appelle pas de remarque particulière.	**Réponse de la commune :** prend acte
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Gers (UDAP)	09/03/2022 - Ne formule pas d'avis, mais précise la palette de teintes applicables sur les bâtiments à prendre en compte dans le projet de PLU	**Réponse de la commune :** modification du règlement écrit en conséquence
Centre national de la propriété forestière - Centre régional Occitanie (CNPF)	14/03/2022 – Avis favorable.	**Réponse de la commune :** prend acte
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	08/04/2022 – Avis favorable, assorti de quatre recommandations portant sur : - la précision du périmètre de zonage des secteurs au lieudit Grimaut et au lieudit Barban ; - les conditions particulières de construction applicables aux extensions existantes en zone A et N ; - la compatibilité du cadre applicable aux secteurs Naa, situés en zone Nzn avec les aménagements des sièges exploitations envisagés à moyen terme.	**Réponse de la commune** : modifiera en conséquence le projet de révision du PLU.
Chambre d'agriculture du Gers	27/04/2022 - Ne formule pas d'avis, mais formule des demandes concernant la zone « A Labarthète », le dimensionnement prévu des secteurs de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL) et la rédaction de certains articles en zones A et N du règlement écrit pouvant être de nature à restreindre l'activité agricole.	**Réponse de la commune :** prend en compte les demandes et modifiera en conséquence du projet de révision du PLU. **Observation du CE :** Les adaptations demandées par la Chambre d'Agriculture sont justifiées par des réalités pratiques et économiques inhérentes à l'activité agricole qui ne remettent pas en question les objectifs et les orientations du projet de révision du PLU.
La Sous-Préfecture de Condom	15/06/2022 - Avis favorable à la demande de dérogation concernant l'ouverture de zones constructibles sur la commune de SAINT-CLAR, conformément aux dispositions de l'article L142-5 du code de l'urbanisme applicable aux communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT).	**Réponse de la commune :** prend acte. **Observation du CE :** la Sous-Préfecture de Condom fait valoir dans son avis que : … *le syndicat mixte du SCoT de Gascogne dans son avis 2022-P15 du 9 mai 2022, relève que 13,04ha sont nouvellement inscrits en Ux, 1AUc, Ue,* *Ui participant à la production de logements, l'activité économique et une activité de loisirs et ne formule pas d'avis sur la demande de dérogatio*n…

Organisme	Date de la réponse / synthèse de l'avis	Synthèse des propositions de réponses de la commune Observations du commissaire enquêteur
Le Département du Gers	10/05/2022 – Indique dans son avis du 4 mai 2022 que : « …*Le projet du PLU de Saint-Clar affiche une cohérence dans son ensemble*… » en formulant des observations sur les règles et dispositions à respecter en matière d'aménagement routier, sur la composition prévisionnelle du parc d'habitat et sur les perspectives d'évolution démographique de la commune.	**Réponse orale de la commune** : prend acte
La Direction Départementale des Territoires du Gers	14/06/2022 – Avis favorable sous réserve. Ainsi, l'État souligne plus spécialement la nécessité : 1 - Pour la commune de s'assurer de la cohérence du projet de PLU avec les dispositions du projet de SCoT en cours d'étude, qui prévoit entre autres de fixer un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace pour l'ensemble formé par les communes de Cologne et de Saint-Clar, pour lesquelles un classement de niveau 2 est envisagé. 2 - De préciser certaines dispositions du document « 1-2 Justification des choix », en particulier concernant le classement de la zone Ux « A Labarthète » laquelle couvrant une grande superficie avec une grande partie non occupée et une définition limitée des orientations d'aménagements envisagées. 3 - De prendre en compte des observations concernant la clarification de dispositions relatives au règlement et aux orientations d'aménagement. 4 - De préciser et de clarifier les risques identifiés sur la commune, notamment en matière environnementale et d'inondation.	**Réponses de la commune** : 1 – La compatibilité avec le SCoT arrêté en avril 2022 sera analysé 2- Le rapport de présentation sera complété, les justifications de classement de la zone Ux seront apportées de concert avec le CCBL compétente en matière de développement économique, un phasage de l'urbanisation de la zone Ux peut être envisagé. 3 – Les documents seront précisés. 4 – Le volet risques sera complété. **Observations du CE** : sur les autres remarques émises par la DDT dans son avis, la réponse de la commune est globalement favorablement, laquelle propose notamment de compléter ou de modifier son projet de PLU en cohérence avec les observations de la DDT. La commune répond négativement à deux demandes (cf. annexe 2) de réduction de la taille des zonages suivantes : réduire la zone Ae au périmètre du bâtiment existant et réduire la taille du STECAL « a Frans » en zone Nt, en justifiant valablement sa réponse au regard de la position de la CDPENAF sur ces secteurs.

Organisme	Date de la réponse / synthèse de l'avis	Synthèse des propositions de réponses de la commune Observations du commissaire enquêteur
La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie	13/05/22 – formule dans son avis n°2022AO51 des recommandations faisant valoir que le projet devrait être complété par : 1 - une étude de scénarii alternatifs au projet actuel de révision du PLU, 2 - une justification de la pertinence du scénario de croissance démographique retenu au regard de l'évolution démographique récente, 3 - une analyse de la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire prévue par la loi « climat » de réduction de 50% en 2021-2032 par rapport à la décennie 2010-2020, 4 - une justification des besoins fonciers à vocation économique sur les projets envisagés et par un bilan précis et chiffré de la dynamique et des perspectives économiques à l'échelle communale et supra-communale intégrant le bassin de vie de Fleurance, 5 - un inventaire complet des zones humides afin de permettre une estimation juste des impacts du PLU sur celles-ci, 6 - une analyse du trafic supplémentaire et des émissions à effet de serre induits par la mise en œuvre des projets de construction dans les OAP La Tucole, Au Houega et l'OAP de l'extension du secteur d'activité A Labarthète et si nécessaire une adaptation du projet pour en minimiser les effets. 7 - un calendrier de réalisation de la STEP permettant d'en déduire le calendrier d'ouverture à l'urbanisation.	**Réponses de la commune** : 1 - L'évaluation environnementale sera complétée des scénarios étudiés lors de la réflexion sur le PADD. 2 – Le scénario démographique sera analysé au regard des objectifs démographique figurant dans le SCoT de Gascogne. 3 – Le rapport de présentation sera complété. La consommation d'espace sera analysée au regard de la compatibilité avec les objectifs inscrits dans le SCoT de Gascogne. 4 – La justification du secteur Ux sera complétée des perspectives intercommunales. Un phasage de la zone Ux peut être envisagé. 5 – L'étude menée dans le cadre du projet de PLU doit nécessairement s'appuyer sur les inventaires existants et dans ce cadre, il ne revient pas à la commune de réaliser un inventaire complet des zones humides pour des raisons financières et de temps. 6 – Fait valoir que le projet s'inscrit dans les orientations du SCoT de Gascogne qui visent à polariser d'avantage le territoire autour des centralités telle que Saint-Clar et que les zones à urbanisées du projet situées en continuité immédiate du centre bourg limiteront le mitage communal, les déplacements et les émissions de gaz à effets de serre. 7 – Le calendrier sera précisé en accord avec le projet porté par la CCBL. **Observations du CE** : la commune répond globalement favorablement aux recommandations de la MRAe et les réponses négatives faites aux recommandations des points 5 et 6 ne remettent pas en question la cohérence globale et les orientions du projet de révision du PLU.

7 Analyse des requêtes et des observations du public

Le 23 septembre 2020 le procès-verbal de synthèse des observations du public a été communiqué à Monsieur le Maire (cf. annexe 3). Le 30 septembre 2020, Monsieur le maire a réuni des élus de Saint-Clar pour apporter des réponses aux 11 observations exprimées par le public. Le mémoire en réponse de la commune a été communiqué au commissaire enquêteur le 6 octobre 2020 (cf. annexe 4).

7.1 Registre d'enquête publique

n°/date/nom	Requête/observation du public	Réponse de la commune Observation du commissaire enquêteur
1 / 16 août 2022 M PAES Philippe	« *Proposition d'achat de la parcelle n°64, zone AH ; la parcelle est actuellement en zone réservée* »	**Réponse de la commune** : la commune réitère sa réponse favorable à lever ledit emplacement réservé. **Observation du CE** : la levée de la zone réservée d'une parcelle d'environ 60 m², ne remet pas en question les objectifs et les orientions générales du projet de révision du PLU.
2 / 16 août 2022 M CŒUR Jean Claude Mme Bernard Jocelyne	*« Désirons créer une aire de camping-car poids lourd au lieudit Jouan d'Hiver, ceci après avoir fait toutes installations nécessaires au bon fonctionnement »*	**Réponse de la commune** : la commune est favorable à revoir le zonage afin d'autoriser cette activité. **Observation du CE** : avis correspondant à l'orientation de l'axe 2 du PADD : « *Conforter la vocation économique et touristique du territoire* », à noter que l'implantation prévue de cette activité est à proximité de la base de loisir de Saint-Clar. Cependant, la commune n'apportant pas d'explications quant à la manière dont le zonage du PLU pourrait être modifié afin de permettre l'implantation de cette activité, le commissaire enquêteur rappelle que le secteur concerné est classé en zone « A: secteur agricole » et que tout aménagement de ce secteur doit respecter les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.
3 / 25 août 2022 M BERTRAND Sylvain	: « *Je souhaiterais demander une régularisation d'une construction existante depuis 7ans (parcelle cadastrée OB89* au *lieudit A Empourruche), la hauteur du bâtiment au bord de la voie communale n'est pas compatible avec les dispositions du PLU actuel (Art3 du règlement écrit du PLU). Je souhaiterais bénéficier des dispositions de l'article 3 du règlement écrit arrêté, afin de pouvoir demander un permis de construire et régulariser le bâtiment existant* »	**Réponse de la commune** : de manière exceptionnelle et dérogatoire la commune est favorable à la régularisation de cette construction. **Observation du CE** : pas d'observation.

n°/date/nom	requête/observation du public	Réponse de la commune Observation du commissaire enquêteur
4 / 25 août 2022 M CADEOT Jacques	« *Je ferai une remarque sur ma parcelle contiguë de la Croix n°6 de classer une certaine surface constructible 3500 à 4000m² qui favoriserai l'exploitation du reste de la parcelle* »	**Réponse de la commune** : avis défavorable, la commune ne souhaitant pas créer de précédent. **Observation du CE** : pas d'observation.
5 / 25 août 2022 M SENTIS Pierre	« *Compte tenu d'un projet de rénovation et d'agrandissement sur la parcelle cadastrée B145 en vue d'une habitation, je souhaite demander le classement de cette parcelle et d'une partie d'environ 800m² de la parcelle B409 en zone constructible. Les réseaux existants nécessaires sont déjà présents en bordure de la parcelle* »	**Réponse de la commune** : la commune est favorable au zonage demandé par le pétitionnaire permettant la construction avec un maximum de 800m² de la parcelle B409. **Observation du CE** : la commune n'apportant pas d'explications quant à la manière dont le zonage du PLU pourrait être modifié afin de permettre le « *classement d'une partie d'environ 800m² de la parcelle B409 en zone constructible »,* le commissaire enquêteur remarque que cette décision apparaît incompatible avec l'orientation de l'axe 1 du PADD « *Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire* » et rappelle que le secteur concerné est classé en zone « A: secteur agricole » et que, pour être conforme avec les orientations du PADD limitant le développement urbain de la commune à quatre secteurs encadrés par des OAP et limitrophes aux zones déjà urbanisées au sud du noyau urbain, le zonage envisageable ne doit pas être celui d'une zone AU : à urbaniser.
6 / 25 août 2022 M TERNIER David	« *Concernant le lieu-dit Ayrem suite à l'arrêt de l'utilisation des bâtiments et l'arrêt de l'activité d'élevage, nous souhaitons un changement de destination des bâtiments existants et la possibilité de construire un bâtiment neuf car tous les bâtiments existants seront utilisés. Le projet aura pour but de créer des logements pour accueillir des personnes âgées autonomes (20 logements) et de sauvegarder les bâtiments* »	**Réponse de la commune** : Après discussion sur les besoins de cette activité sur la commune au regard de la maison de retraite en activité, sur les réseaux et le coût onéreux que cela va représenter pour le pétitionnaire, sur l'activité agricole encore exercée par les parents du demandeur, la commune émet un avis favorable au changement de destination et valide le projet. **Observation du CE** : avis correspondant à l'orientation de l'axe 2 du PADD : « *Conforter la vocation économique et touristique du territoire* » et qui apparait justifié compte tenu de l'arrêt de l'utilisation des bâtiments existants au titre de l'exploitation agricole et d'un réemploi garantissant la pérennité desdits bâtiments.

7.2 Courrier du 14 septembre 2022 de M Carrère Jean

N°	Requête / observation du demandeur	Réponse de la commune Observation du commissaire enquêteur
7	**OAP La Tucole - principe d'aménagement de gestion des eaux pluviales :** une révision de la disposition demandant la mise en place de « *dispositifs de rétention aériens (type noues)* » pour la gestion des eaux de pluie, cet aménagement n'étant pas compatible avec le sol de type argileux de ce secteur.	**Réponse de la commune** : avis défavorable à la modification du dispositif. **Observation du CE** : pas d'observation.
8	**OAP La Tucole et le règlement écrit des zones AU** : d'appliquer à la zone AU de La Tucole le même principe d'aménagement en « *une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* » que ce qui est prévu pour les zones AU de Saint Roch et Au Houéga et que ce principe d'aménagement soit rappelé dans le règlement écrit de la zone AU.	**Réponse de la commune** : avis défavorable au regard des constructions envisagées. **Observation du CE** : pas d'observation.
9	**OAP La Tucole et schéma d'aménagement (page 8)** : de ne pas risquer de provoquer des désordres à la cabane de vigne classée *« patrimoine à préserver »* en créant une voie de circulation à proximité. Mais en remplacement de cet aménagement routier, prévoir une continuité de voirie par la rue du Mont d'Arratz, en ouvrant à la circulation des véhicules le cheminement actuellement prévu dans l'OAP pour les piétons.	**Réponse de la commune** : avis défavorable, la commune souhaitant favoriser les cheminements doux entre les espaces constructibles. **Observation du CE** : pas d'observation.
10	**Règlement écrit et OAP – Les densités en logements** : M Carrère s'interroge sur le bien-fondé de la stratégie de développement des logements sociaux qui fait porter sur les seuls secteurs AU de La Tucole et de Au Houéga l'intégralité de l'objectif de la commune de production de 15 logements sociaux. De plus, sans qu'il soit tenu compte du nombre des potentielles opérations de rénovation ou d'aménagement de bâtiments existants au cœur du village par des bailleurs sociaux publics. En conséquence, M Carrère demande que le taux et le nombre de logements sociaux soient revus à la baisse pour la zone AU La Tucole, afin de réduire le nombre minimum de logements sociaux à créer à 4, au lieu des 8 logements actuellement prévus dans l'OAP.	**Réponse de la commune** : avis favorable, le nombre de logements sociaux sur l'OAP La Tucole sera réduit à 6 au lieu des 8 actuellement exigés. **Observation du CE** : pas d'observation.
11	**Règlement écrit et OAP - Les densités en logements** : M Carrère demande que cette baisse du nombre de logements sociaux soit accompagnée d'une réévaluation des densités de logements imposées sur les deux sous-secteurs délimités dans l'OAP. Comme cela avait été proposé par la commune en réponse à la remarque de Monsieur POULLE du Conseil Départemental en Architecture, Urbanisme et Environnement du Gers (CAUE 32) durant la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 16 juin 2020 (voir livret 0.2 AVIS PPA, en page 2 du compte rendu de réunion du 16 juin 2020) sur le manque d'opérationnalité des aménagements envisagées dans le projet de PLU.	**Réponse de la commune** : avis défavorable à la réévaluation des densités des logements. **Observation du CE** : pas d'observation.

B - CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 Rappels sur l'objet de l'enquête et sur son déroulement.

L'enquête publique porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-CLAR arrêté lors du Conseil Municipal n°01-2022-2 du 28 janvier 2022.

Le Conseil Municipal a déterminé pour le projet de révision du PLU les objectifs à atteindre suivants :

- Mettre le PLU en conformité avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et les dernières évolutions des textes ;
- Répondre aux exigences de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, notamment sur les aspects suivants :
    - Consommation de l'espace ;
    - Communications électroniques ;
    - Prise en compte de la trame verte et bleue : le PLU doit désormais incorporer des objectifs en matière de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Le 20 avril 2022, la Présidente du Tribunal administratif de PAU notifiait au maire de SAINT-CLAR la décision n°E22000039/64 de désignation de Monsieur Jean-Jacques Guichard en qualité de commissaire enquêteur.

Le 8 juillet 2022, par arrêté n°2022-juillet-08-119 le maire de SAINT-CLAR ordonnait l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un avis d'enquête publique (cf. pièce jointe 3) a été publié :

- Dans le journal « La Dépêche du Midi » et le « Le Petit Journal » conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement (cf. pièces jointes 4 et 5) ;
- Quinze jours avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la mairie de SAINT-CLAR (cf. pièce jointe 6) et par voie d'affichage sous format papier : à la mairie de SAINT-CLAR et sur les deux panneaux d'affichage communaux, route de Fleurance et route de Tournecoupe.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 août 2022 au 23 septembre 2022, quatre permanences ont été réalisées par le commissaire enquêteur et le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sur le site informatique et dans les bureaux de la mairie de Saint-Clar durant toute la durée de celle-ci.

11 observations ont été faites par le public et aucune difficulté ou incident n'ont entaché le déroulement de l'enquête publique.

Le 23 septembre 2020 le procès-verbal des observations du public a été communiqué à Monsieur le Maire (cf. annexe 3). Le 30 septembre 2020, Monsieur le maire a réuni des élus de Saint-Clar pour apporter des réponses aux observations du public. Le mémoire en réponse de la commune a été communiqué au commissaire enquêteur le 6 octobre 2020 (cf. annexe 4).

2 Considérations du commissaire enquêteur

2.1 Sur la concertation préalable

La commune de SAINT-CLAR a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme le 14 avril 2016, en décidant d'organiser une concertation préalable de la population et des personnes concernées durant toute la durée de l'étude, selon les modalités suivantes :

- Ouverture d'un registre de concertation en 2016, permettant à la population d'exprimer directement ses demandes/remarques et lorsqu'elles étaient formulées par courrier ou par courriel, de les collecter dans ledit registre ;
- Mise à la disposition du public des éléments d'études du projet (diagnostic, état initial de l'environnement et PADD) au secrétariat et sur le site internet de la mairie ;

- Organisation d'une réunion spécifique avec la profession agricole le 13 juillet 2017 d'échange sur les questions d'urbanisme et sur la place de l'agriculture sur la commune ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation du projet de révision du PLU le 11 juin 2019, les observations et les demandes formulées par l'assistance ont été intégrées dans le compte rendu de la réunion, lequel a été publié sur le site internet de la mairie ;
- Affichage en mairie et insertion d'articles dans la presse locale en février 2017 et dans le journal municipal à la fin de l'année 2017.

A la demande du commissaire enquêteur la commune a produit un bilan de la concertation qui avait été réalisée et qui montre que des moyens d'information et de communication ont effectivement été mis en œuvre afin que la population puisse être associée au déroulement de l'étude.

Il est à relever dans le bilan susmentionné de la concertation, que 18 demandes ont été enregistrées sur le registre mis à disposition et qu'à la suite des réunions avec le public et avec la profession agricole des comptes rendus ont été réalisés. L'analyse de ces différents documents laisse présumer que la concertation telle qu'elle a été envisagée par le conseil municipal a effectivement été mise en œuvre et qu'elle a été menée, dans la forme, de manière satisfaisante.

De plus, l'analyse des demandes et des questionnements issus de la concertation publique ne révèle pas l'existence d'oppositions ou de difficultés majeures émanant de la population ou de la profession agricole, de nature à remettre en question les orientations du projet de révision du PLU (cf. annexe 1 : les comptes rendus des réunions avec le public et la profession agricole et le tableau d'analyse des demandes issues de la concertation).

2.2 Sur des enjeux de développement ayant une incidence potentielle sur l'environnement

En matière d'urbanisme et de consommation d'espace.

Le document « 1.1 Diagnostic stratégique et état initial de l'environnement » du dossier d'enquête fait valoir, entre autres, les dynamiques de développement suivantes :

- Une reprise de la croissance démographique entre 1998 et 2017, avec une augmentation de la population dans cette période de 146 personnes pour atteindre en 2017 un total de 1015 habitants. Cette évolution démographique de la commune s'expliquerait par son attractivité, notamment en termes d'emplois, ce qui générerait un solde migratoire supérieur au solde naturel de la population.

- Une tendance au rajeunissement de la population impulsée par l'arrivée de nouvelles familles à partir de 1998, mais avec une part des plus de 75 ans sur-représentée sur la commune par rapport à celle du département, alors que la part des 0-14 ans est quant à elle sous-représentée. Ainsi, face au vieillissement naturel de la population, le renouvellement de la population constaté sur la commune devra s'inscrire dans la durée afin d'équilibrer la structure démographique de la commune.

- Une diminution de la taille des ménages induite par un phénomène de desserrement des ménages (famille monoparentale, décohabitation intergénérationnelle, nombre d'enfants par foyer…). Cette tendance structurelle nationale de baisse du nombre de personnes par logement génère pour la commune un besoin plus important de logements.

- Une offre d'emploi en 2017 sur la commune supérieure au nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune. Ce qui montre que l'offre d'emploi de la commune répond aux besoins des actifs locaux, mais aussi à ceux des actifs ne résidant pas sur la commune. Ainsi, en 2017 il y avait 1 emploi à Saint-Clar pour 0,7 actif résidant sur la commune.

- Un parc de logements en nette progression qui était de 371 logements en 1968, pour s'établir en 2017 à 624 habitations. Avec sur les dix dernières années, des constructions qui se sont dispersées au sud de la commune, souvent le long des voies routières et sans conforter le noyau urbain. Les constructions de logements ont consommé en moyenne 1500m² par habitation, soit une consommation totale estimée à 6,1ha pour l'habitat sur les dix dernières années.

Ces enjeux de développement sont pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable au travers de son AXE 2 : Un village dynamique au service de ses habitants :

- Dynamiser la croissance démographique,
- Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins,
- Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoin,

Ainsi, la commune prévoit un taux de croissance démographique de 1,5% par an jusqu'en 2035, correspondant à l'arrivée de 300 nouveaux habitants à terme et la nécessité de construire 150 nouveaux logements, sur un rythme de 7 à 8 logements par an, pour une consommation d'espace de 14ha avec une densité de 10 logements par hectare.

Cependant, le scénario de croissance démographique de 1,5%/an sur lequel se fonde la commune pour justifier son besoin de surface et de logement apparaît décorrélé du rythme de l'évolution de la population observé sur la dernière décennie, lequel affichait un taux de croissance seulement de 0,3% de 2008 à 2013 et de 0,7% de 2013 à 2018.

Au regard de ces éléments, sans autres éléments d'appréciation, le scénario de croissance prévu dans le PLU s'apparente plus à une approche volontariste d'accueil de nouveaux habitants, compréhensible compte tenu de la nécessité pour la commune d'équilibrer sa structure démographique, qu'à une réalité statistique ou socio-économique de croissance.

Dès lors, en considération de l'objectif de réduction de consommation de l'espace affecté au projet de PLU, il conviendrait pour la commune de s'assurer de la cohérence de son scénario de croissance démographique avec les objectifs afférents du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne, point qui n'est pas abordé dans l'analyse de compatibilité du PLU avec le SCoT de Gascogne réalisée en page 16 du livret 1.2 du dossier d'enquête.

En conséquence et dans la même logique, la cohérence de la prévision de consommation d'espace de 14ha pour l'habitat doit être vérifié avec les objectifs chiffrés du Schéma de Cohérence Territoriale, à fortiori lorsqu'il est indiqué en page 71 du diagnostic initial précité, un historique de consommation d'espace dédié à l'habitat de 6,8ha entre 2009 et 2020.

En matière de consommation de foncier à vocation économique.

Dans le projet de PLU, une extension de la zone d'activité de « A Labarthète » est prévue au nord de celle-ci. Ainsi, 13,2 hectares de terrains sont classifiés en zone « Ux : activités » afin de permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

Dans l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT de Gascogne effectuée en page 18 du livret « 1.3 Evaluation environnementale », comme en page 17 du livret « 1.2 Justification des choix » il est simplement indiqué que le projet d'extension de la zone d'activité économique (ZAE) de A Labarthète s'inscrit dans la stratégie intercommunale de développement de l'activité économique sur le territoire, sans apporter d'autres éléments permettant de corréler l'importance du besoin allégué de foncier à vocation économique avec le développement économique effectivement projeté au plan intercommunal.

Dès lors, compte tenu des 8,3 ha consommés pour des activité économique entre 2009 et 2020 (cf page 71 du livret 1.1) et au regard de la grande superficie de 13,2ha à vocation économique retenue dans le projet, il conviendrait pour la commune, en cohérence avec son objectif de réduction de consommation de l'espace, de s'assurer de la compatibilité de la consommation de surface envisagée avec les objectifs afférents du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne.

2.3 Sur les enjeux environnementaux

Les orientations prises dans le PADD en matière d'environnement consistant entre autres à « protéger et renforcer les composantes de la trame verte et bleue », ainsi que la mise en place de zonages spécifiques dans le règlement graphique pour protéger des éléments naturels tel que : des zones humides, des boisements, des linéaires de haies, des arbres…, montrent la volonté de la commune de préservation et de mise en valeur de la qualité des ressources et des écosystèmes présents sur son territoire.

Les dispositions prisent dans le PLU en matière d'urbanisation visant à renforcer l'urbanisation par la densification de terrains encore disponibles dans les entités urbaines existantes et la création de quatre zones à urbaniser au sud de la commune dans le prolongement du tissu urbain existant, avec une densité d'occupation des sols augmentée à 10lgt/ha (cf. page 15 du livret 2) alors que sur les dix dernières il était de 6lgt/ha, réduisent effectivement l'étalement urbain des nouvelles constructions nécessaires au développement de la commune.

Ainsi, le projet urbain du PLU arrêté cherche à limiter l'impact foncier des besoins de développement de la commune sur les espaces naturels et agricoles et il est à relever que 18ha de terrains précédemment classés dans le PLU de 2007 en zones urbaines ou à urbaniser, ont été classés en zone naturelle ou en zone agricole.

De plus, il convient de noter que les zones à urbaniser prévues par le projet de PLU n'impactent pas les deux zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2, liées à des cours d'eau, des vallons et des bois présentes sur le territoire.

Au regard de ces éléments, le projet de PLU de Saint-Clar affiche une cohérence dans son ensemble dans la prise en compte des enjeux environnementaux inhérents aux objectifs du projet de révision.

2.4 Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur habitat

Pour les quatre secteurs : A Houéga, La Tucole, Jouandordis et St Roch identifiés dans le projet de PLU comme zones à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies.

Ces OAP mettent en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du PADD, qui permettent à la commune de phaser et de structurer l'urbanisation des nouveaux quartiers et de cette façon, de maîtriser le développement de son parc urbain en cohérence avec les objectifs de son projet de PLU.

Ainsi les OAP prévoient l'organisation générale des espaces publics notamment : les espaces verts et les continuités paysagères à aménager, les interfaces végétales à créer entre la zone urbanisée et la zone agricole, les liaisons douces à créer ou à aménager, le patrimoine végétal et le bâti à préserver, en cohérence avec les orientations du PADD.

Cependant, il conviendrait pour la commune, afin d'éviter d'éventuelles incompréhensions ou litiges, d'harmoniser l'objectif de densité de logements fixé dans les OAP qui est de 8 à 10 lgt/ha avec celui fixé dans le PADD qui est de 10 lgt/ha.

2.5 Sur l'avis des Personnes Publiques Associées

Neuf avis ont été notifiés à la commune de Saint-Clar en réponse à la consultation des personnes publiques associées au projet de révision du PLU réalisée au mois de février 2022.

La commune de SAINT-CLAR a procédé le 19 juillet 2022 avec son cabinet conseil à l'analyse des avis exprimés par les personnes publiques associées, le tableau regroupant le détail des propositions de réponses de la commune faites aux PPA est joint en annexe 2.

Il en résulte l'analyse suivante :

- Sept organismes ont formulé un avis favorable ou ont accusé réception du projet de PLU en assortissement leurs réponses de recommandations. La commune de Saint-Clar a répondu favorablement à l'ensemble des recommandations formulées par lesdits organismes.
- La Direction Départementale des Territoires du Gers a émis un avis favorable avec réserves. La commune répond globalement favorablement à l'ensemble des réserves émises, notamment sur la demande de vérification de la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SCoT de Gascogne en matière de consommation d'espace dédié au développement de l'urbanisme et au développement économique du territoire.
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale ne formule pas d'avis, mais des recommandations. La commune répond globalement favorablement à l'ensemble des recommandations faites, notamment sur la

demande de vérification de la compatibilité du scénario démographique du projet de PLU avec les objectifs démographiques fixés dans le SCoT de Gascogne.

Dès lors, en synthèse, les avis émis par les PPA assortis de leurs recommandations ont fait l'objet de propositions de réponses argumentées majoritairement favorables de la part de commune et il en résulte, qu'aucun des avis émis par les personnes publiques associées ne remet en question les orientations et la cohérence globale du projet de révision du PLU vis-à-vis des objectifs qui lui ont été fixés.

2.6 Sur les observations du public

Durant l'enquête :

- 12 personnes se sont présentées aux permanences et 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie ;
- 1 courrier postal daté du 14 septembre 2020 contenant 5 observations a été adressé au commissaire enquêteur ;
- 0 observation ont été notifiée par courrier électronique.

En analyse liminaire, il est à constater que toutes les observations formulées par le public durant l'enquête portent exclusivement sur des demandes ponctuelles d'aménagement du projet de révision du PLU pour des parcelles privatives de terrain, non situées dans l'emprise de zones naturelles ou d'espaces boisés à préserver.

De fait, les observations ainsi formulées par le public ne révèlent pas l'existence d'oppositions ou de difficultés majeures vis-à-vis des orientations structurelles fixées par le projet de révision du PLU pour l'ensemble de son territoire en matière de développement urbanistique, économique, social et environnemental.

Au regard de ce qui précède, il convient de considérer que les observations du public prisent individuellement ou dans leur ensemble, ne sont pas de nature à modifier la cohérence globale du projet de révision du PLU vis-à-vis des objectifs qui lui ont été fixés.

Ainsi, les six réponses favorables faites par la commune aux onze observations du public doivent être analysées au cas par cas, en termes de compatibilité avec les dispositions du projet de révision du PLU arrêté :

- observation 1 : l'accord de la commune pour la levée de la zone réservée d'une parcelle d'environ 60 m², n'appelle pas à commentaire ;

- observation 2 : l'accord pour la modification du zonage du PLU d'une zone classée en secteur agricole au lieudit Jouan d'Hiver afin de permettre une activité d'accueil de camping-car poids lourds, est conforme à l'orientation de l'axe 2 du PADD : « *Conforter la vocation économique et touristique du territoire* » ;

- observation 3 : l'autorisation de régularisation administrative d'un bâtiment existant sur la parcelle cadastrée OB89 au lieudit A Empourruche, est conforme avec les dispositions de l'article 3 – Possibilité d'adaptation des règles, du règlement écrit du PLU arrêté ;

- observation 5 : l'accord de la commune pour classer en zone constructible 800m² de terrain de la parcelle B409 classée en zone A : « Espace agricole » apparaît incompatible avec l'orientation de l'axe 1 du PADD : « *Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire* » et la volonté affichée de la commune de limiter le mitage de son territoire.
Cependant, il convient de rappeler que, compte tenu de la dimension réduite de la surface impliquée, cet avis favorable de la commune n'est pas de nature, à lui seul, à remettre en question les orientions générales du projet de révision du PLU.
Dans l'hypothèse où la commune maintiendrait son avis favorable, le commissaire enquêteur recommande que, pour être conforme avec les orientations du PADD limitant le développement urbain de la commune à quatre secteurs encadrés par des OAP et limitrophes aux zones déjà urbanisées du noyau urbain, le zonage envisagé ne soit pas celui d'une zone AU : à urbaniser.

- observation 6 : l'accord donné pour permettre le changement de destination des bâtiments agricoles et d'élevage situés au lieudit AYREM dans une zone classée « Aaa : activité agricole (siège exploitation) », dans le cadre de la cessation de l'activité d'élevage et de l'arrêt de l'utilisation desdits bâtiments et afin de permettre la création de logements pour l'accueil de personnes âgées autonomes par le réemploi de bâtiments existants est conforme avec l'orientation de l'axe 2 du PADD : « *Conforter la vocation économique et touristique du territoire* » ;

- observation 10 : la décision de réduire à 6 le nombre de logements sociaux à créer sur l'OAP La Tucole au lieu des 8 logements prévus dans le PLU arrêté, n'appelle pas à commentaire.

3 Conclusions du commissaire enquêteur

En synthèse, il a été établi, notamment :

- Que le bilan de la concertation préalable menée auprès du public, comme les observations du public relevées durant l'enquête publique ne révèlent pas l'existence d'oppositions ou de difficultés majeures vis-à-vis des orientations et des objectifs fixés dans le projet de révision du PLU ;

- Qu'en considération des réponses apportées par la commune aux avis des personnes publiques associées, il n'y a pas de remise en question des orientations et de la cohérence globale du projet de révision du PLU vis-à-vis des objectifs qui lui ont été assignés.

- Que la commune prend en compte, de fait, les principales recommandations formulées par le commissaire enquêteur dans ses conclusions au chapitre « *2.2 : Sur les enjeux de développement ayant une incidence potentielle sur l'environnement* » concernant la nécessité de vérifier la cohérence : du scénario de croissance démographique allégué, des besoins avancés en foncier à urbaniser et à vocation économique avec les objectifs afférents du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Gascogne en cours d'élaboration. Cette prise en compte des recommandations par la commune est réalisée au travers des réponses favorables faites par le porteur de projet aux mêmes recommandations émises par la Direction Départementale des Territoires du Gers et par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans leur avis respectif (cf. annexe 2).

En conséquence et au regard de tout ce qui précède le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Clar, en rappelant les deux recommandations précédemment formulées suivantes :

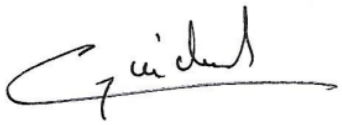
- au chapitre 2.4 des conclusions - Sur les orientations d'aménagement et de programmation du secteur habitat : afin d'éviter d'éventuelles incompréhensions ou litiges, harmoniser l'objectif de densité de logements fixé dans les OAP qui est de 8 à 10 lgt/ha avec celui fixé dans le PADD qui est de 10 lgt/ha.

- au chapitre 2.6 des conclusions – Sur les observations du public : pour être conforme avec les orientations du PADD limitant le développement urbain de la commune à quatre secteurs encadrés par des OAP et limitrophes aux zones déjà urbanisées du noyau urbain, le zonage envisageable par la commune suite son avis favorable pour modifier le zonage de 800m² de terrain situé en zone agricole en zone constructible (observations n°5), ne doit pas être celui d'une zone AU : à urbaniser.

.

Fait le 20 octobre 2022

Jean Jacques Guichard – commissaire enquêteur



C - ANNEXES

16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

Lieu de réunion : **Mairie de SAINT-CLAR**
Objet : **Réunion avec la profession agricole**
Date : **13 Juillet 2017**

Présents :

- Profession agricole :
  - ✓ SENTIS Pierre,
  - ✓ GAURAN Michel,
  - ✓ GAURAN Aurore,
  - ✓ GARROT Francis,
- Mairie :
  - ✓ TAUPIAC David, Maire de Saint-Clar,
  - ✓ CADEOT Jacques, conseiller municipal de Saint-Clar,
  - ✓ MORO Chantal, secrétaire de mairie de Saint-Clar,
- Bureau d'études Paysages :
  - ✓ RENARD Lucie,
  - ✓ SERVAT Adeline.

Compte-rendu :

- √ David TAUPIAC, maire de SAINT-CLAR, introduit la réunion. L'étude débute et les élus ont fait le choix d'associer les agriculteurs dès le démarrage afin de prendre en compte leurs projets et de répondre à leurs interrogations.
- √ Le Plan Local d'Urbanisme de SAINT-CLAR date de 2007 ainsi, il me répondait plus aux nouvelles exigences législatives (loi GRENELLE II et ALUR). Les évolutions du cadre législatif favorisent une urbanisation densifiée autour du cœur de ville tout en limitant l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles.
- √ Adeline SERVAT poursuit et rappelle l'objectif de cette réunion : il s'agit de faire un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire communal et de prendre connaissance des projets des agriculteurs afin de les prendre en compte dans le futur PLU, lorsque cela est possible.
- √ Lucie RENARD présente ensuite quelques éléments de cadrage (voir document joint).
  - o L'outil que représente le PLU (plan local d'urbanisme),
  - o Le contexte législatif : l'évolution des différentes lois qui régissent l'urbanisme imposent une préservation croissante des espaces agricoles, la construction des bâtiments agricoles est elle aussi de plus en plus encadrée,
  - o La zone agricole : seules les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées,
  - o L'avancement du diagnostic agricole : actuellement en troisième et dernière phase de concertation avec la profession,
  - o Le diagnostic agricole : les données des recensements Agreste permettent de comparer l'activité des exploitations qui ont leur siège sur la commune entre 2000 et 2010, l'enquête individuelle menée sur le territoire communal permet d'avoir une connaissance plus fine de l'activité sur le territoire.

- ✓ Elle laisse ensuite la parole aux agriculteurs pour une phase de discussion où chacun est libre de poser ses questions et d'exposer des problématiques particulières :
  - o *Où doit se situer un projet de création de Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) ?*

    Avant l'évolution du cadre législatif, les CUMA devaient obligatoirement s'implanter dans une zone d'activités. Aujourd'hui, il est possible de les implanter en zone agricole à condition de l'anticiper dans le PLU.

  - o *Qui gère les constructions dans les espaces agricoles ?*

    La commune autorise la construction des bâtiments agricoles en zone agricole. Cependant, la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) pourra juger de la nécessité de cette construction en fonction de l'activité agricole exercée, l'objectif de cette commission étant de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers et d'en limiter la consommation.

- *Quelles sont les conditions de changements de destination d'un bâtiment agricole ?*

  Il est possible de changer la destination d'un bâtiment agricole inutilisé afin de le revaloriser. Le bureau d'études doit être informé de ce type de projets afin de les prendre en compte dans le PLU à venir. Cela ne pourra être possible que si le document les désigne.

- *Comment est définie la Trame Verte et Bleue dans le PLU ?*

  Le PLU doit prendre en compte des documents de portée supracommunale comme de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui fixe la trame verte et bleue sur le territoire de l'ancienne région Midi-Pyrénées. Le PLU devra, à minima, reprendre les trames fixées par ce document.

  Un bureau d'études spécialisé dans les problématiques environnementales travaille sur la commune pour réaliser l'état initial de l'environnement qui mettra en évidence les atouts et enjeux de la commune au regard du milieu physique, du milieu naturel, des paysages et du patrimoine.

  Le PLU pourra également s'appuyer sur les études que la commune a préalablement élaboré comme l'Atlas de la Biodiversité.

- *Dans combien de temps le PLU sera-t-il applicable ?*

  L'étude sur la révision du PLU vient de débuter, la réunion de concertation avec la profession agricole est la première qui est organisée. Une année sera consacrée à l'élaboration du projet de PLU qui devra ensuite être consulté par différent services : l'état, les chambres consulaires… Une enquête publique sera également organisée afin de permettre à la population de s'exprimer. L'approbation du PLU peut être envisagée courant 2019.

- *Comment communiquer ses projets à venir ?*

  Un registre est ouvert afin de recueillir les observations de la population, il est également possible d'écrire à la mairie. Les demandes seront examinées dans le cadre de la concertation. L'enquête publique est également l'occasion pour la population de consulter le dossier et de formuler des requêtes auprès du commissaire enquêteur.

✓ L'assistance n'ayant plus de question, la séance est levée.

A Balma, le 21 juillet 2017
Lucie RENARD, PAYSAGES.

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

Lieu de réunion : salle de l'ail de SAINT CLAR

Objet : Réunion publique

Date : 11 juin 2019

Animation :

- ✓ TAUPIAC David, Maire
- ✓ SERVAT Adeline, urbaniste PAYSAGES,

Participation :

- ✓ Une trentaine de participants.

Compte-rendu

Introduction :

- ✓ D. TAUPIAC introduit la réunion remercie l'assistance de sa participation. Il rappelle que la commune s'est lancée dans la révision de son PLU en 2016. Il rend hommage à Chantal MORO initialement en charge de ce dossier, dont la suite est désormais assurée par Béatrice MORANT qui a pris ses fonctions de secrétaire de mairie.

Présentation du projet :

- ✓ A. SERVAT présente la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, puis le PADD.

Questions/réponses :

- ✓ La parole est ensuite donnée à l'assistance, diverses questions sont posées :
  - ➲ Quand le zonage sera-t-il finalisé ?
    - La commission vient de démarrer la réflexion sur le zonage et le règlement.
    - Le Maire invite les participants à formuler leurs demandes éventuelles sur des questions de zonage dans le cadre de la concertation, il se rend disponible pour recevoir individuellement les porteurs de projets ou propriétaires pour échanger sur le PLU.
  - ➲ Sera-t-il possible de construire hors du bourg ?
    - Le mitage et l'habitat diffus sont fortement encadrés par le cadre législatif et les services de l'Etat, notamment la DDT (Préfecture).
    - Des dispositions encadreront l'évolution des constructions en zones agricoles et naturelles, l'accueil de nouveaux logements dans ces espaces n'est plus envisageable.
    - Les règles des zones urbaines seront plus souples pour s'adapter à un maximum de projets.
  - ➲ Est-ce que des zones constructibles seront supprimées ?
    - L'enveloppe constructible devra correspondre au projet du PADD (13 à 14ha), donc certains espaces actuellement constructibles devront être transférés en zone agricole ou naturelle.
    - Le développement urbain sera localisé de préférence en continuité directe du cœur de bourg, les zones constructibles sous forme linéaire (bordure de voie) ou en diffus (discontinu du cœur de bourg) seront requestionnées.
    - Le PLU en vigueur reste applicable jusqu'à ce que la version en révision soit approuvée en conseil municipal. D'ici là, des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées au sein des zones constructibles du PLU applicable.
  - ➲ Est-ce que le PLU mes en œuvre des orientations pour contrer les déserts médicaux ?
    - Le PLU ne peut pas encadrer le maintien ou l'accueil de professions spécifiques.
    - Néanmoins des dispositions en faveur du maintien et du développement des services à la population sont affichées dans le PADD et seront traduite règlementairement.
    - Le PLU s'articule autour d'un équilibre global accompagnant l'accueil de population par le maintien des commerces et services et le développement de l'emploi.

- ✓ L'assistance n'ayant plus de question, M. le Maire remercie les participants et lève la séance.

A Balma, le 11 juin 2019

Adeline SERVAT, Paysages

SIRET 513 293 498 000 20
Code APE 7112B
TVA IC FR 74 513 293 798
SARL au capital de 80 000 €

Analyse des demandes de la concertation

ID	DATE	NOM	REFERENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS
1	21/10/2017	M. SENTIS PIERRE	B409	Demande de mise en constructibilité de la parcelle.	*Défavorable, incompatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
2	21/11/2017	M. GAURAN MICHEL	AH176	Demande d'évolution des bâtis agricoles existants.	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
3	09/11/2017	M. TERNIER DOMINIQUE ET MME TERNIER SOPHIE	A275	Demande de mise en constructibilité de la parcelle.	*Défavorable, incompatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
4	18/12/2017	M. GAURAN JEAN ET MME VERONIQUE GAURAN	D531 D532	Demande de modification du règlement relatif aux toitures	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « S'engager dans la transition énergétique »*
5	26/12/2017	M. JUNQUA SEBASTIEN	D1249	Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
6	26/12/2017	M. TERNIER CHRISTOPHE	A446	Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
7	26/12/2017	M. GATTI MARC	AN18	Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
8	08/03/2018	M. PAEZ PHILLIPE	AH64	Opposition à l'emplacement réservé n°01 et demande d'acquisition d'une parcelle à la commune	*Défavorable, l'emplacement réservé est maintenu pour désenclaver le quartier, la question de l'acquisition foncière ne relève pas du PLU*
9	24/04/20108	M. BERTRAND SYLVAIN	B89	Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
10	11/08/2018	M. PIERRE BARTHE	AE23	Demandes d'extension d'une construction	*Défavorable, incompatible avec l'axe du PADD « Garantir la qualité du paysage urbain » et « Structurer les abords de la ville en favorisant la constitution d'un écrin végétalisé »*
11	22/09/2018	M. JEAN-CLAUDE AYNIE	ZD3	Demandes d'évolution des logements existants.	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Valoriser l'activité touristique et les loisirs »*
12	04/05/2019	M. BOUE SIMON	AH91	Demande de maintien de l'emplacement réservé pour la création d'un chemin.	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Faciliter les déplacements doux et les liaisons interquartiers »*
13	30/04/2019	MME DURREY MARIE CLAUDE	ZC20	Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
14	17/06/2019	M. BARDET JEAN-JACQUES	AD86	Demande de maintien en constructibilité de parcelles	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Assurer une production de logements suffisante » et « répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, **150 nouveaux logements** doivent être produits, ce principalement en densification et comblement des dents-creuses »*
15	12/07/2019	M. GAMOT LAURENT	D243 / D244 / D245	Demande d'installation de panneaux photovoltaïques au sol	*Défavorable, incompatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
16	03/08/2019	M. SYLVAIN LEGRAND	AL167	Demande de modification du règlement relatif aux toitures	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « S'engager dans la transition énergétique »*
17	14/01/2020	BERTOIA DANIELE		Demande de mise en constructibilité de parcelles pour un projet agricole	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire »*
18	08/09/2019	M. MIQUEL SERGE	AK12	Demande de mise en constructibilité de parcelles	*Favorable, compatible avec l'axe du PADD « Assurer une production de logements suffisante » et « répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, **150 nouveaux logements** doivent être produits, ce principalement en densification et comblement des dents-creuses »*

Annexe 2 – p 1/5

REVISION DU PLU DE SAINT CLAR

ANALYSE DES AVIS DES PPA ET DE LA MRAE - 19/07/2022

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (Au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
SDEG 32 17/02/2022	**Avis favorable**	La commune prend acte
DRAC/UDAP 09/03/2022	**Remarques :** Règlement dispositions communes page 14 (article 6 - Palette des teintes) : il convient de préciser que la palette de teintes proposées convient pour les portes d'entrée, de service, de garage ou portes cochères. Concernant les teintes proposées : • Le RAL 6025 doit être remplacé par le RAL 6020. • Les RAL 7015 et 7016 doivent être remplacés par les RAL 6006 et 6015. • Les RAL 5000, 5003, 5011 et 5014 dans des teintes bleues doivent être ajoutés. • Les RAL 3003, 3005, 3011, 3013, dans des teintes rouges doivent être ajoutés.	Le règlement sera modifié
CNPF 14/03/2022	**Avis favorable**	La commune prend acte
CDPENAF 32 08/04/2022	**Avis favorable avec recommandation** • Intégrer les conditions particulières de construction des extensions existantes applicables en zones A et N aux conditions particulières applicables en secteur Aaa et Naa (exploitation agricole) • Élargir le périmètre de la zone Uc au lieu-dit Grimaut à l'ensemble de la zone actuellement construite • S'assurer que le cadre s'appliquant aux secteurs Naa, situés en zone Nzn est compatible avec les aménagements des sièges d'exploitation envisagés à moyen terme • Intégrer au secteur At au lieu-dit Barban l'intégralité de l'emprise des parkings d'accueil de camping-car.	• Le règlement sera modifié • Le zonage sera modifié • La commune reproche des exploitants pour valider la taille des STECAL • Le zonage sera modifié
CHAMBRE D'AGRICULTURE 27/04/2022	**Remarques :** • Prise en compte des efforts de réduction de la consommation d'espace et de recentrage de l'urbanisation autour du bourg • Attention attirée sur l'agrandissement de la zone de Labarthête • Demande de modification du zonage de l'exploitation GAEC d'AUGE • Etendre les STECAL agricoles • Adaptations du règlement écrit : toitures, façades, clôtures, accompagnement paysager, gestion des eaux pluviales, …	• La commune prend acte • La commune prend acte • Les exploitants de la GAEC d'AUGE seront rencontrés pour adapter le zonage à la réalité de leur exploitation • Les STECAL seront adaptés à la réalité des exploitations • Les modifications seront intégrées dans le règlement

Annexe 2 – 2/5

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (Au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
Sous-préfecture de CONDOM 14/06/2022	**Avis Favorable sous réserve de prise en compte des remarques** **1.** La partie du rapport de présentation consacrée aux justifications du projet de PLU devra recevoir des précisions sur certaines dispositions retenues par le PLU en particulier, concernant le classement de l'importante zone Ux ouvrant une grande superficie avec une grande partie non occupée, et des orientations d'aménagement limitées. **2.** Anticiper l'application du SCOT **3.** Le règlement et les orientations d'aménagement comportent un certain nombre de dispositions qui méritent d'être éclaircies **4.** Si globalement le dossier prend en compte la présence des risques, celui-ci gagnerait en cohérence en les faisant apparaître de manière plus claire et certains objectifs présentés au niveau du PADD ne semblent pas avoir été repris **5.** Des remarques de fonds sont faites sur le rapport de présentation : a. Analyse de compatibilité avec le SCOT intégrant les échéances 2035 ou 2040 et la consommation de la zone UX, b. Intégration du risque d'érosion et intégration de mesures règlementaires adaptées c. Compléter le volet risques du diagnostic, d. Le PADD parle d'engagement dans la transition énergétique, mais le PLU ne s'engage pas vraiment dans ce domaine, sans définir de secteur imposant des performances énergétiques et environnementales renforcées, e. L'OAP économique manque de justificatifs. L'espace destiné à cette OAP représente plus de 150 %des OAP habitats et n'est pas motivée, f. Le paragraphe introductif semble montrer une incohérence en précisant que « le PLU identifie 3 secteurs au sein de la zone A pour accompagner l'évolution des vocations coexistant dans l'espace agricole » puis en développant en suivant le descriptif de 4 STECAL. g. La taille des STECAL en zone A et N doit être réduite h. Il est indiqué que la traduction réglementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de zones N visant à préserver les continuités écologiques et les espaces naturels, notamment les ensembles boisés. Or, dans les faits, on ne peut que constater, en comparant les 2 cartes, que les corridors écologiques à renforcer ne sont pas protégés par des zones N, comme cela est mentionné. Et aucune explication n'est donnée pour la zone N, située au Nord du village. i. Les mares et les lacs ne sont pas non plus protégés au titre des éléments paysagers. j. L'objectif de reconquête du logement vacant (15) exprimé dans le PADD doit obligatoirement être pris en compte dans la traduction réglementaire du projet. k. Mesures prises en faveur de la préservation de la ressource en eau : Le classement des cours d'eau en zone N n'est que partiel. Plusieurs cours d'eau sont restés en zone A, alors qu'ils sont identifiés par le PPRi ou qu'ils devraient être protégés en tant que tels. l. On ne peut que regretter l'absence de prise en compte directe du sujet des risques, et en particulier des inondations. L'évaluation environnementale elle-même constate en page 33 l'absence d'évocation de ce sujet dans le PADD.	1. Le rapport de présentation sera complété, les justifications de classement de la zone Ux seront apportées de concert de la CCBL compétente en matière de développement économique, un phasage de l'urbanisation de la zone Ux peut être envisagé. 2. La compatibilité avec SCOT arrêté en avril 2022 sera analysée. 3. Les documents seront précisés. 4. La cohérence entre le PADD et les pièces du dossier sera précisée. 5. Des remarques de fonds sont faites sur le rapport de présentation : a. La programmation des OAP pourra être déclinée à 2035, la compatibilité avec le SCOT sera analysée. b. Le risque d'érosion sera analysé, le cas échéant les dispositions règlementaires seront complétées. c. Le volet risques sera complété. d. Entre la réflexion sur le PADD et l'arrêt du PLU, la RE 2020 a été mise en application, la collectivité évalue les effets de cette nouvelle norme comme suffisants et répondent à ses enjeux de transition énergétique e. Les justifications de classement de la zone Ux seront apportées de concert de la CCBL compétente en matière de développement économique, un phasage de l'urbanisation de la zone Ux peut être envisagé. f. La mise en cohérence sera réalisée. g. Les STECAL Aaa et Naa seront adaptés à la réalité des exploitations agricoles, les STECAL Alt sont encadrés par une emprise au sol limitée à 180 m², les autres STECAL sont encadrés par les dispositions règlementaires. h. Les zones N et le PADD seront mis en cohérence pour protéger les secteurs de biodiversité (PADD/zonage). i. Les lacs et les mares seront protégés au titre des EPI. j. La stratégie sur le logement vacant est en cours de finalisation dans le cadre du programme Petites Villes de demain, le recensement sera affiné via ce dispositif. La mise en place d'une fiscalité spécifique a permis d'engager la reconquête du parc vacant. L'intégration de cet objectif sera affinée. k. Les cours d'eau seront classés en zone N. l. Le volet risques sera complété.

Annexe 2 – 3/5

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (Au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	m. Dans les faits, il n'y a pas de limite à l'imperméabilisation dans la mesure où le traitement en espace de pleine terre ne concerne que les espaces libres (qui ne sont pas réglementés). La mention des pages 44 et 67 de l'évaluation environnementale indiquant que la proportion d'espaces de pleine terre à maintenir est calculée par rapport à la superficie de l'unité foncière est fausse.	m. Le règlement sera modifié pour s'appliquer à l'unité foncière.
	n. Annexe EPI : il serait nécessaire que ce caractère architectural soit mentionné dans l'annexe ou les autres documents du PLU, que ces bâtiments soient protégés aussi au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, et que le règlement prévoit des dispositions spécifiques permettant de préserver leurs caractéristiques dans le cadre du changement de destination. Les photographies et les localisations devront être vérifiées.	n. L'annexe sur les EPI sera complétée et vérifiée.
	6. Des remarques de fonds sont faites sur le PADD :	6. Des remarques de fonds sont faites sur le PADD :
	a. Il serait souhaitable de mentionner explicitement les risques et la qualité des entrées de ville dans le PADD. Il est rappelé l'intérêt que pourrait avoir d'un Règlement Local de Publicité (RLP).	a. Les risques et les entrées de ville seront intégrés.
	b. P.8 Action 1 : Le PADD prévoit notamment de « favoriser la requalification des corridors écologiques et de déplacements de la faune en préservant et en accompagnant la reconstruction de la ripisylve des cours d'eau et la végétalisation des corridors ... » et de « Préserver les masses boisées, le réseau de haies, les mares, les zones humides, ainsi que les cours d'eau et leurs écosystèmes ». Cependant, ni les mares, ni les ripisylves (ou très partiellement) ne sont identifiées comme éléments à préserver dans le plan de zonage et le règlement écrit.	b. Les mares et les ripisylves seront protégés.
	c. P 13 Comme la carte est partielle (les données de l'axe 2 n'y sont pas indiquées), il conviendrait que les parties relevant de l'axe 2 figurent en blanc et non en jaune, en ce qui concerne la protection des espaces agricoles. Ainsi, la zone d'activité est identifiée comme une enveloppe urbaine à densifier, alors que toute la partie située à l'Ouest correspond plutôt à une extension de cette urbanisation. La carte sera à corriger en lien avec celle de la page 21. Idem pour la zone de loisir en prolongement du parc photovoltaïque.	c. Les cartographies seront modifiées.
	d. Même si la légende indique que le patrimoine local à protéger figure à titre indicatif, la différence avec l'annexe patrimoniale (et le plan de zonage -croisillons orange plus étoile jaunes manquantes) est trop importante pour être maintenue en l'état, et rend ces documents incompatibles avec le PADD.	d. Le PADD sera complété dans la limite de la lisibilité des cartes à cette échelle.
	e. Cette même carte indique les lacs et mares à préserver - ce qui en fait n'est pas le cas dans le plan de zonage.	e. Les mares et les lacs seront protégés.
	f. D'une manière générale, au-delà des obligations réglementaires de la Trame Verte et Bleue de protection des corridors écologiques et de la prise en compte du risque inondation, et en application du SDAGE, il serait nécessaire que le PLU représente et préserve « les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques ». A cette fin, au titre de l'objectif d'atteinte du bon état écologique, l'intégralité du linéaire de tous les cours d'eau caractérisés devrait être protégée par une bande végétalisée d'une largeur minimale de 5 m. minimum le long de chaque berge répartie comme suit, et conformes aux obligations de la Politique Agricole Commune : 2 m. de bande enherbée non exploitée, et 3 m. minimum de bande végétalisée, par repousse naturelle, bouturage ou plantation d'espèces locales adaptées, le long du cours d'eau avec végétation diversifiée (ronces, arbustes (3-4 par m2) et arbres (1 tous les 2 m.).	f. Les ripisylves seront protégées sur une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau, mais les dispositions issues de la PAC n'ont pas vocation à être intégrées au PLU.
	g. Le secteur de Grimaut/La Riberasse est identifié comme une enveloppe urbaine à densifier, mais dans les faits, la partie de La Riberasse à l'ouest de la départementale est classée en zone A.	g. Le secteur de Grimaut/La Riberasse sera classé en zone urbaine (cf. observations sur le zonage).

Annexe 2 – 4/5

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (Au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	h. Le plan de zonage définit une zone N au Nord du village, mais ne correspond à aucun enjeu visualisé par la carte du PADD. i. Enfin, le PADD prévoit une lisière urbanisée à structurer au Sud du village (en favorisant la constitution d'un écrin végétalisé - cf. page 9), dont la mise en œuvre au niveau réglementaire ne semble pas évidente. **7.** Des remarques de fonds sont faites sur le zonage : a. Zone A : Classer les la Riberasse et le Coubilant en zone U. b. Zone Alt : réduire la taille des STECAL ou classer en zone Ut. c. Zone Ae : réduire la zone au périmètre proche du bâtiment. d. Zone Aaa : les STECAL devront être réduits et limité aux secteurs de projets de diversification proche des bâtiments. Le centre équestre ne peut être maintenu en STECAL Aaa que s'il s'agit d'une activité d'élevage, sinon classement Ace. e. Zone Nt : réduire le STECAL « a Frans ». f. Zone Ul : expliciter et justifier le classement en zone U de l'extension de la base ULM. **8.** Des remarques de fonds sont faites sur les OAP : a. Quels sont les équipements à réaliser pour que chacune des zones puisse être ouverte à l'urbanisation (zone habitat et zone économique) ? En l'absence de précision, l'échéancier correspond à la réalisation de ces équipements. b. Les principes d'aménagement sont très généraux et ne permettent pas d'apporter de vrais précisions sur les schémas d'aménagement. En fait, ils correspondent plutôt à un justificatif indiquant comment le PADD a été décliné. c. Comme le quartier du Heouga doit se réaliser en 2 opérations, la légende ne permet pas de connaître la répartition des objectifs de mixité sociale entre ces 2 opérations. d. Voies partagées : zone règlementées, peut être difficile à mettre en œuvre sur certaines voies de liaisons avec le centre-ville, des bandes cyclables pourraient être mises en place en complément et des cheminements piétons pourront être exigés e. OAP économie : Les principes d'aménagement de l'OAP « A Labarthète » devront être décrits afin de donner le cadre d'instruction au service compétent. Seuls les accès et la végétation (accompagnement et interface végétal) sont abordés dans la partie graphique à la page 24. **9.** Des remarques sont faites sur le règlement écrit **10.** La liste des servitudes devrait être complétées du PPRI approuvé le 05/07/2017	h. Le PADD sera complété. i. La lisière va se créer naturellement via la plantation de haies demandées dans le règlement. 7. Des remarques de fonds sont faites sur le zonage : a. Les secteurs concernés qui sont bâtis seront classés en secteur Uh, n'autorisant que les annexes et les extensions, sans création de logement nouveau. b. Les STECAL Alt sont encadrés par une emprise au sol limitée à 180 m². c. Le STECAL est limité au périmètre proche, et n'impacte pas les espaces agricoles ou naturel, la CDPENAF n'a émis aucune observation, le secteur est maintenu. d. Les STECAL Aaa seront adaptés à la réalité des exploitations. Le centre équestre sera classé en Ace en reprenant les règles du PLU en vigueur. e. Le STECAL est limité au périmètre proche, et n'impacte pas les espaces agricoles ou naturel, la CDPENAF n'a émis aucune observation, le secteur est maintenu. f. La commune se rapprochera du gestionnaire de la base ULM pour préciser le projet. 8. Des remarques de fonds sont faites sur les OAP : a. L'échéancier sera adapté au terme 2035 et correspond à la réalisation des équipements. b. La collectivité se positionne en aménageur des secteurs soumis à OAP et souhaite conserver de la souplesse (des acquisitions foncières ont déjà été réalisées). Elle se fera accompagner du CAUE pour garantir la qualité des aménagements. c. La collectivité se positionne en aménageur des secteurs soumis à OAP et souhaite conserver de la souplesse dans leur aménagement. d. Les OAP sont opposables en termes de compatibilité, la collectivité se conformera aux dispositions législatives en vigueur concernant la conception des espaces publics. e. La communauté de communes est en cours de finalisation des études, l'OAP pourra être complétée en fonction de ces études. La commune a la maîtrise foncière et propose de phaser l'urbanisation du site. 9. Le règlement sera modifié dans la mesure du possible 10. La liste des servitudes sera complétée.
MRAE	**1.** La MRAe recommande d'intégrer dans l'évaluation environnementale l'étude de scénarios alternatifs au projet de révision retenu (scénario démographique, consommation d'espace, localisation des secteurs à aménager…), en fonction de leur impact sur l'environnement et de proposer à l'échelle du PLU des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées. **2.** La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une synthèse comparant la consommation effective d'espace des dix dernières années et d'afficher clairement les surfaces d'assiettes des zones constructibles à venir. Elle recommande sur cette base de démontrer que le PLU modère la consommation d'espace prévue en prenant en compte la totalité des espaces rendus constructibles ou aménageables, sur les mêmes	1. L'évaluation environnementale sera complétée des scénarios étudiés lors de la réflexion sur le PADD. 2. Le rapport de présentation sera complété. La consommation d'espace sera analysée au regard de la compatibilité avec les objectifs inscrits dans le SCOT de GASCOGNE.

Annexe 2 – 5/5

Organisme et date	Remarques émises	Proposition de réponse de la commune (Au conditionnel car pouvant évoluer suite aux remarques de l'enquête publique)
	bases de comparaison que la consommation d'espace effective des dix ans passés. À défaut de démonstration probante, elle recommande de réduire la consommation d'espace prévue. La MRAe recommande également, dès à présent, d'exposer la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire prévue par la loi « climat » de réduction de la consommation d'espace de 50 % en 2021-2032 par rapport à la décennie 2010-2020. **3.** La MRAe recommande de justifier la pertinence du scénario de croissance démographique retenu au regard de l'évolution démographique récente ou, à défaut de justification, de présenter un scénario plus modéré, en lien avec la croissance observée au cours de la dernière décennie, et qui permettrait de limiter la consommation des espaces agricoles et l'artificialisation du territoire. Sur la base d'un scénario de croissance mieux corrélé aux tendances passées et au projet de SCoT en cours d'approbation, la MRAe recommande d'apporter une justification chiffrée de l'objectif de production de logements et de consommation d'espace à destination de l'habitat. Si après ces réévaluations, des secteurs en extensions devaient être maintenus, la MRAe recommande de renforcer les densités de ces secteurs et de conditionner l'ouverture de ces secteurs à la consommation effective des espaces déjà ouvert. **4.** La MRAe recommande de justifier les besoins fonciers à vocation économique en complétant le rapport de présentation sur les projets envisagés et par un bilan précis et chiffré de la dynamique et des perspectives économiques à l'échelle communale et supra-communale intégrant le bassin de vie de Fleurance. À défaut, la MRAe recommande de réviser les besoins d'urbanisation à vocation économique au regard notamment de la consommation passée. La MRAe recommande de phaser l'ouverture à l'urbanisation en conditionnant ces ouvertures à la consommation effective des phases précédentes. **5.** La MRAe recommande de justifier les besoins fonciers à vocation commerciale au vu des ambitions de maintien des activités en centre bourg. Elle recommande d'adapter la surface de la zone commerciale dédiée à cet effet au regard de ces besoins. **6.** La MRAe recommande de réaliser dès le stade de la révision du PLU un inventaire des zones humides communales et d'actualiser l'inventaire mentionné déjà ancien (2009). Ce complément d'inventaire doit permettre de préciser le diagnostic du rapport de présentation et ainsi permettre une estimation juste des impacts du PLU sur les zones humides. Sur la base de ce nouvel inventaire, la MRAe recommande d'instaurer une protection effective et opposable des zones humides du territoire de la commune. **7.** La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse du trafic supplémentaire et les émissions des gaz à effet de serre induits par la mise en œuvre des projets de construction d'habitations dans les OAP La Tucole, au Heouga et dans l'OAP de l'extension du secteur d'activités Labarthète, permis par la révision du PLU, et si nécessaire d'adapter le projet afin d'en minimiser les effets. La MRAe recommande d'en déduire les prescriptions relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la sobriété énergétique et de les prendre en compte dans le cadre de cette révision du PLU. **8.** La MRAe recommande de préciser le calendrier de réalisation de la STEP et d'en déduire le calendrier d'ouverture à l'urbanisation. Elle recommande également, dès le stade de la révision du PLU, d'évaluer les incidences potentielles du projet de construction et si nécessaire proposer des mesures de réduction à inscrire dans le PLU.	3. Le scénario démographique sera analysé au regard des objectifs démographiques figurant dans le SCOT de Gascogne. 4. La justification du secteur Ux sera complétée des perspectives intercommunales. Un phasage de la zone Ux peut être envisagé. 5. Les besoins foncier à destination commerciale ont été justifiés dans le cadre d'une déclaration projet engagée précédemment pour accompagner les besoins d'extension du supermarché implanté sur la zone. 6. Les études menées dans le cadre du PLU ne peuvent pas aboutir à un inventaire des zones humides à l'échelle communale, ceci pour des raisons financières et de temps. Le diagnostic des zones humides s'appuie nécessairement sur les inventaires existants (ici celui de l'ADASEA). Pour suivre la recommandation de la MRAE, il peut être envisagé de créer des sur-zonages Nzh et Azh, contraignant les constructions sur les ZH identifiées comme « effectives ». Par ailleurs, on peut noter que les relevés de terrain menés sur les secteurs de projets ont permis d'écarter la présence de zones humides pouvant être directement impactées par les projets. 7. Le développement urbain aura globalement un impact négatif sur les émissions de GES de par l'augmentation du Traffic. Mais les secteurs de projets sont situés en continuité immédiate du centre-bourg, ce qui justement limitera le mitage communal, les déplacements, et donc les émissions de GES. Et le projet communal s'inscrit dans les orientations du SCOT, qui visent à polariser davantage le territoire autour des centralités telles que St-Clar. 8. Le calendrier sera précisé en accord avec le projet porté par la CCBL. Le PLU (et son rapport d'évaluation environnementale) ne peut pas se substituer aux démarches environnementales menées dans le cadre du projet de STEP en lui-même. A noter que le projet de STEP sera soumis à un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau (cf. rubrique 2.1.1.0). Nous ne pouvons donc pas faire d'évaluation des incidences potentielles du projet de construction à ce stade.

Procès-verbal des observations du public
Révision du PLU de la commune de ST-CLAR (Gers)
Enquête publique du 16/08/22 au 23/09/22

1 Généralités

Le 20 avril 2022, le président du Tribunal administratif de PAU notifiait au maire de SAINT-CLAR la décision n°E22000039/64 de désignation de Monsieur Jean-Jacques Guichard en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-CLAR.

Les permanences suivantes ont été assurées par le commissaire enquêteur :
- mercredi 16 août 2022 de 9h00 à 10h00 ;
- jeudi 25 août 2022 de 8h30 à 12h30 ;
- samedi 3 septembre 2022 de 8h30 à 12h30 ;
- vendredi 23 septembre 2022 de 13h30 à 17h00.

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 23 septembre 2022 à 17h00 en présence de Monsieur le Maire et aucune difficulté n'a été relevée durant tout le déroulement de l'enquête.

2 Les observations du public

Durant l'enquête :

- 11 personnes se sont présentées aux permanences et 6 observations ont été consignées sur le registre d'enquête mis à disposition à la mairie ;
- 1 courrier postal contenant 5 observations a été adressé au commissaire enquêteur ;
- 0 observation ont été notifiée par courrier électronique.

2.1 Sur le registre d'enquête publique

1 - Le 16 août 2022 - Monsieur PÁES Philippe, résidant 6 avenue de Gascogne lequel consigne sur le registre : « *Proposition d'achat de la parcelle n°64, zone AH ; la parcelle est actuellement en zone réservée* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien.
Le demandeur fait remarquer : que la parcelle AH64 d'une surface environ de 64m² fait partie d'une zone identifiée « *emplacement réservé 01 : Piétonnier entre chemin de Bruzeau et avenue de Gascogne* », que ce projet de chemin piétonnier, qui n'est pas récent, n'avait jamais été mis en œuvre par la commune compte tenu de la complexité des autorisations de passage à obtenir auprès des riverains concernés. Le demandeur joint à sa demande des plans du secteur concerné par sa demande et la copie du courrier qu'il avait adressé au Maire de Saint-Clar en novembre 2014 concernant la même demande.

Observations du CE : cette même demande a été notifiée sur le "*cahier de concertation du public*" le 08/03/2018 et une réponse défavorable a été faite par la commune dans le cadre du bilan de la concertation au point 8 de son tableau "*d'analyse des demandes de la concertation*".

2 - Le 16 août 2022 – Monsieur CŒUR Jean Claude et Madame BERNARD Jocelyne lesquels consignent sur le registre : « *Désirons créer une aire de camping-car poids lourd au lieudit Jouan d'Hiver, ceci après avoir fait toutes installations nécessaires au bon fonctionnement* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien.
Les parcelles cadastrées A6, A7, A9, A11, A33 font partie du lieu-dit Jouan d'Hiver et ce secteur est classé en zone : « A : espace agricole » dans le projet de révision du PLU de Saint-Clar. Les demandeurs prévoient un démarrage de cette activité tout d'abord avec sept emplacements, pour ensuite atteindre une capacité de vingt-six places de stationnement. Des plans de principe présentant les avants projets d'aménagement ont été joints à la demande.

3 - Le 25 août 2022 – Monsieur BERTRAND Sylvain, résidant au lieu-dit Empourruche consigne sur le registre : « *Je souhaiterais demander une régularisation d'une construction existante depuis 7ans, la hauteur du bâtiment au bord de la voie communale n'est pas compatible avec les dispositions du PLU actuel (Art3 du règlement écrit du PLU). Je souhaiterais bénéficier des dispositions de l'article 3 du règlement écrit arrêté, afin de pouvoir demander un permis de construire et régulariser le bâtiment existant* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien : la parcelle cadastrée OB89 au lieu-dit A Empourruche est classée en zone : « Nzn : ZNIEFF » dans le projet de révision du PLU de Saint-Clar.

4 - Le 25 août 2022 – Monsieur CADEOT Jacques consigne sur le registre : « *Je ferai une remarque sur ma parcelle contiguë de la Croix n°6 de classer une certaine surface constructible 3500 à 4000m² qui favoriserai l'exploitation du reste de la parcelle* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien.
La parcelle concernée est classée en zone : « A : espace agricole » et le demandeur fait valoir que la forme en pointe de la parcelle concernée la rend difficilement exploitable pour ses engins agricoles.

5 - Le 25 août 2022 – Monsieur SENTIS Pierre consigne sur le registre : « *Compte tenu d'un projet de rénovation et d'agrandissement sur la parcelle cadastrée B145 en vue d'une habitation, je souhaite demander le classement de cette parcelle et d'une partie d'environ 800m² de la parcelle B409 en zone constructible. Les réseaux existants nécessaires sont déjà présents en bordure de la parcelle* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien.
La parcelle concernée est classée en zone : « A : espace agricole » dans le projet de révision du PLU de Saint-Clar. Le demandeur rappelle qu'il avait déjà fait cette demande dans le cadre de la concertation sur le projet de PLU le 21 octobre 2017 en la notifiant sur le "*cahier de concertation du public*" mis à la disposition à la mairie.

Observations du CE : dans le cadre du bilan de la concertation, cette demande a fait l'objet une réponse défavorable de la commune au point 1 de son tableau "*d'analyse des demandes de la concertation*".

6 - Le 3 septembre 2022 – Monsieur TERNIER David consigne sur le registre : « *Concernant le lieu-dit Ayrem suite à l'arrêt de l'utilisation des bâtiments et l'arrêt de l'activité d'élevage, nous souhaitons un changement de destination des bâtiments existants et la possibilité de construire un bâtiment neuf car tous les bâtiments existants seront utilisés. Le projet aura pour but de créer des logements pour accueillir des personnes âgées autonomes (20 logements) et de sauvegarder les bâtiments* ».

Informations complémentaires recueillies durant l'entretien.
Les parcelles concernées sont classées en zone : « Aaa : activité agricole (sièges exploitations) » dans le projet de révision du PLU de Saint-Clar.
Le demandeur fait valoir qu'il n'existe pas de structure équivalente sur la commune, qu'il y a une demande importante de la part des personnes âgées pour ce type d'habitats et que cette structure permettrait d'avoir une offre complémentaire à celle d'un l'EPAHD sur le territoire. De plus, compte tenu de l'arrêt programmé de l'exploitation de l'activité agricole, ce projet permettrait de maintenir en état l'ensemble des bâtiments existants. Le bâtiment neuf à créer est en extension d'un bâtiment existant et serait un lieu de vie partagé (cuisine, prise des repas) pour les résidants.

2.2 Par courrier postal

Le courrier Monsieur Jean Carrère daté du 14 septembre 2022 adressé au commissaire enquêteur, avec cinq observations argumentées et détaillées.

Ainsi, en synthèse des observations, M Carrère demande :

7 - OAP La Tucole – principe d'aménagement de gestion des eaux pluviales : une révision de la disposition demandant la mise en place de « *dispositifs de rétention aériens (type noues)* » pour la gestion des eaux de pluie, cet aménagement technique n'étant pas compatible avec le sol de type argileux de ce secteur.

8 - OAP La Tucole et le règlement écrit des zones AU – nombre d'opérations d'aménagement : d'appliquer à la zone AU de La Tucole le même principe d'aménagement du lotissement que celui qui est prévu pour les zones AU de Saint Roch et de Au Houéga, soit en : « *une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* », avec une délimitation du foncier existant sur la parcelle. Que ce principe d'aménagement en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble soit rappelé dans le règlement écrit de la zone AU.

9 - OAP La Tucole et schéma d'aménagement (page 8) : de ne pas risquer de provoquer des désordres à la cabane de vigne classée *« patrimoine à préserver »* en créant une voie de circulation à proximité. Mais en remplacement de cet aménagement routier, prévoir une continuité de voirie par la rue du Mont d'Arratz, en ouvrant à la circulation des véhicules le cheminement actuellement prévu dans l'OAP pour les piétons.

10 - Règlement écrit et OAP – Les densités en logements : M Carrère s'interroge sur le bien-fondé de la stratégie de développement des logements sociaux qui fait porter sur les seuls secteurs AU de La Tucole et de Au Houéga l'intégralité de l'objectif de la commune de production de 15 logements sociaux. De plus, sans qu'il soit tenu compte du nombre des potentielles opérations de rénovation ou d'aménagement de bâtiments existants au cœur du village par des bailleurs sociaux publics. En conséquence, M Carrère demande que le taux et le nombre de logements sociaux soient revus à la baisse pour la zone AU La Tucole, afin de réduire le nombre minimum de logements sociaux à créer à 4, au lieu des 8 logements actuellement prévus dans l'OAP.

11 - Règlement écrit et OAP - Les densités en logements : M Carrère demande que cette baisse du nombre de logements sociaux soit accompagnée d'une réévaluation des densités de logements imposées sur les deux sous-secteurs délimités dans l'OAP. Comme cela avait été proposé par la commune en réponse à la remarque de Monsieur POULLE du Conseil Départemental en Architecture, Urbanisme et Environnement du Gers (CAUE 32) durant la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 16 juin 2020 (voir page 2 du compte rendu) sur le manque d'opérationnalité des aménagements envisagées dans le projet de PLU.

Document remis à Monsieur le Maire le 23 septembre 2022 – Fait en deux exemplaires.

Le Maire
Eric Ballester

Le commissaire enquêteur
Jean Jacques Guichard

Annexe 4 – 1/2

Compte-rendu réunion d'analyse du procès-verbal de synthèse
Enquête publique PLU
30 septembre 2022

Réuni sur convocation du maire, la réunion s'est tenue sous la présidence d'Éric Ballester, maire.

Elus présents : Catherine Villadieu, Patrice Etienne, Stéphanie Bordes, Richard Tourisseau, Gilles Ternier, Jean-Luc Gauran.

Secrétariat mairie : Béatrice MORANT

Monsieur le maire rappelle que l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Clar est terminée. Pour cette enquête monsieur Jean-Jacques Guichard a été désigné commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Pau et a tenu 12h30 de permanences à la mairie réparties sur 4 jours. L'enquête publique a été cloturée le 23 septembre 2022 à 17h00 en présence de monsieur le maire et du commissaire enquêteur. Monsieur le commissaire enquêteur a rendu son procès-verbal des observations du public à la clôture de l'enquête .

Monsieur le maire donne lecture du procès-verbal et propose d'analyser chaque observation au fur et à mesure.

(chaque intitulé d'observation est noté sur le PV du commissaire enquêteur*)*

Observation N°1 :

Réponse du Conseil Municipal (CM) : la commune réitère sa réponse favorable à lever ledit emplacement réservé.

Observation N°2 :

Réponse du CM : la commune est favorable à revoir le zonage afin d'autoriser cette activité.

Observation N°3 :

Réponse du CM : de manière exceptionnelle et dérogatoire la commune est favorable à la régularisation de cette construction.

Observation N°4 :

Réponse du CM : la commune est défavorable à cette demande et ne souhaite pas créer de précédent.

Observation N°5 :

Réponse du CM : la commune est favorable au zonage demandé par le pétitionnaire permettant la construction avec un maximum de 800 m² de la parcelle B 409.

Observation N°6 :

Monsieur Ternier, oncle du pétitionnaire ne prend pas part aux débats sur ce point.

Réponse du CM : Après discussion sur les besoins de cette activité sur la commune au regard de la maison de retraite en activité, sur les réseaux et le coût onéreux que cela va représenter pour le pétitionnaire, sur l'activité agricole encore exercée par les parents du demandeur, la commune émet un avis favorable au changement de destination et valide le projet.

Observation N°7 :

Réponse du CM : la commune est défavorable à la modification du dispositif.

Annexe 4 – 2/2

Observation N°8 :

Réponse du CM : la commune est défavorable à la demande au regard des constructions envisagées.

Observation N°9 :

Réponse du CM : la commune est défavorable à la demande souhaitant favoriser le cheminement doux entre les espaces constructibles.

Observation N°10 :

Réponse du CM : la commune est favorable à baisser le nombre de logements sociaux sur l'OAP en réduisant le nombre de 8 à 6 logements exigés.

Observation N°11 :

Réponse du CM : la commune est défavorable à la réévaluation des densités des logements.

Monsieur le maire informe les conseillers municipaux que ce compte-rendu sera adressé au commissaire enquêteur comme imposé dans les 15 jours suivant le retour du procès-verbal.

Le maire,

MAIRIE DE SAINT-CLAR (Gers)

E. BALLESTER

D – PIECES JOINTES

1 - Le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

2 - Le registre d'enquête publique avec les documents annexés suivants :

- Observation n°1 : le dossier déposé par Monsieur Philippe PAEZ lors de la permanence du 16 août 2022 ;
- Observation n°2 : le dossier déposé par Monsieur Jean Claude CŒUR et Madame Jocelyne BERNARD lors de la permanence du 16 août 2022 ;
- Le courrier du 14 septembre 2022 de Monsieur Jean Carrère adressé au commissaire enquêteur.

3 - L'avis d'enquête publique.

4 - Les attestations de parution de l'avis d'enquête publique dans les éditions de « La Dépêche Du Midi » du 29 juillet 2022 et du 17 juillet 2022.

5 - L'avis d'enquête publique paru dans les éditions de l'hebdomadaire local du Gers « LE PETIT JOURNAL » du 29 juillet 2022 et du 19 août 2022.

6 - La copie d'écran de l'avis d'enquête publique + lien accès au dossier d'enquête, publiés sur le site internet « mairie-st-clar.com » durant l'enquête publique.