Commune de Clarac

(Haute-Garonne)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 mai 2022 au 8 juin 2022

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur

Yves Raynaud

Communauté de Communes

Cœur et Côteaux du Comminges

(Haute-Garonne)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 mai 2022 au 8 juin 2022

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLARAC

Rapport d'enquête.

Commissaire enquêteur
Yves Raynaud

Sommaire

A. Un bref descriptif de la commune de Clarac. 3
B. Historique et cadre règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme de Clarac. 4
C. Analyse et appréciations du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Clarac. 5
1-Le Projet d'aménagement et de développement durable-PADD. 5
1-1-Maintenir l'attractivité du territoire de la commune. 5
1-2-Permettre un développement urbain harmonieux et durable. 6
1-3-Valoriser les activités économiques existantes. 6
1-4-Protéger le milieu naturel et les paysages. 7
2-Le contexte environnemental et agricole. 7
3-Les projections d'évolution démographique et de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier. 9
4-De la Garonne au Lanedon : description et analyse du projet ; les zonages. 11
4-1-La Garonne et son environnement immédiat. 12
4-1-1. Description. 12
4-1-2-Le zonage. 13
4-2-Le bourg, l'espace agricole et les extensions urbaines jusqu'à la RD 817. 14
4-2-1. Description. 14
4-2-3-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 16
4-3-De la RD817 à l'autoroute A64. 18
4-3-1-Description. 18
4-3-2-Le zonage. 19
4-4-La plaine agricole et le côteau. 20
4-4-1-Description. 21
4-4-2-Le zonage. 21
4-5-Le quartier de Spéhis. 22
4-5-1-Description. 22
4-5-2-Le zonage. 23
5-Le règlement écrit. 24
5-1-Les zones U. 24
5-2-La zone A. 24
5-3-La zone N. 25
6-Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes prises en compte dans le projet. 25

7-Articulations du PLU avec les plans et programmes ; prise en compte de la préservation de l'environnement. 27
7-1-Les plans et programmes. 27
7-2-Le Plan climat air énergie territorial. 27
8-Mesures ERC (éviter, réduire, compenser). 28
D. Organisation et déroulement de l'enquête publique. 30
1-Désignation du commissaire enquêteur. 30
2-Siège de l'enquête ; calendrier. 30
3-Modalités de préparation de l'enquête ; visite des lieux. 30
4-Information du public ; accès au dossier et aux registres. 31
5-Composition du dossier ; appréciation de la qualité des pièces du dossier soumis à l'enquête publique. 32
6-Climat de l'enquête. 39
7.Clôture de l'enquête 39
E. L'analyse des observations ; le mémoire en réponse. 39
1-Bilan comptable des entretiens et des observations. 39
2-Observations et mémoire en réponse. 40
F-Les annexes 42

A. Un bref descriptif de la commune de Clarac.

La commune de Clarac est située dans le Comminges, au sud-ouest de la Haute-Garonne, à dix kilomètres de la ville de Saint-Gaudens, sous-préfecture du département.

Le territoire de Clarac s'étend sur 476 hectares ; l'altitude est comprise entre 396 mètres et 515 mètres.

Le territoire très allongé dans une direction générale sud/nord, présente des espaces segmentés et très contrastés :

-la Garonne constitue la limite sud de la commune ;

-le bourg, implanté à proximité du fleuve, en rive gauche, s'est développé vers le nord au fil des années, sur des terrains agricoles de la plaine alluviale ; un ancien réseau d'irrigation gravitaire n'est aujourd'hui plus utilisé ;

-cette plaine est traversée d'est en ouest par deux axes de circulation routière importants, coupant le territoire : la RD 817 qui relie Saint-Gaudens à Tarbes, et l'autoroute A64 Toulouse-Bayonne ;

-entre ces deux voies est implanté un aérodrome, doté d'installations utilisées par deux aéroclubs (avions, vol à voile, ULM).

- occupant une vaste surface, une aire de services de l'autoroute est établie en bordure de la voie côté nord,

-ensuite, toujours en direction du nord, la plaine alluviale retrouve sa vocation agricole ;

-elle laisse place ensuite à l'espace naturel d'un côteau boisé.

-la partie à l'extrême nord de la commune, sur un plateau initialement à vocation agricole, dominant la plaine, est traversée par la RD92, qui, également, coupe le territoire d'est en ouest ; une urbanisation récente, bénéficiant d'une exposition favorable, s'est développée en extension linéaire à proximité de cette route, au lieu-dit Spéhis.

-un petit cours d'eau, le Lanedon, constitue au nord la limite avec la commune voisine.

La population de Clarac qui s'établit à 644 habitants en 2018 (135 habitants /km2), est en forte augmentation depuis 1975, le taux moyen annuel de croissance démographique s'étant accru durant la dernière décennie, atteignant 2%.

Les 282 logements de la commune correspondent pour 93% à des résidences principales, majoritairement des maisons individuelles de grande taille ; le taux de logements vacants est très faible : 2,5%. Le taux de logements locatifs est de seulement 15%.

La commune est proche de l'axe de circulation automobile et ferroviaire important Toulouse-Bayonne ; les pôles économiques de Saint-Gaudens et de Montréjeau-Gourdan-

Polignan sont accessibles rapidement, et disposent de gares pour des trajets ferroviaires rapides vers Toulouse ou Tarbes.

Plusieurs zones naturelles remarquables, la fertilité de certains espaces agricoles, une école, des commerces, quelques activités économiques, des équipements pour les activités sportives, associatives et de loisir, constituent des atouts qui ont induit la réflexion pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Clarac est rattachée à la Communauté de Communes Cœur et Côteaux du Comminges

(la « 5C »), elle-même partie prenante, avec deux autres Communautés de Communes, du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Pays Comminges Pyrénées (PETR).

B. Historique et cadre règlementaire du projet de Plan Local d'Urbanisme de Clarac.

La commune de Clarac a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 8 octobre 2015. Les travaux d'étude en vue de l'élaboration du PLU sont engagés en 2016.

Le 1er janvier 2017 la compétence « urbanisme » est transférée à la Communauté de Communes Cœur et Côteaux du Comminges, qui, en accord avec la commune, assure l'achèvement de la procédure.

En application de la loi ALUR de 2014, le Plan d'Occupation des Sols dont était dotée la commune est devenu caduc en 2017 ; c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui est aujourd'hui le document de référence.

La phase de concertation, débutée en novembre 2016, s'est prolongée jusqu'en septembre 2021 ; plusieurs informations sur l'avancement du projet de PLU sont parues dans le bulletin d'information municipal.

Le 5 janvier 2021, la « 5C » transmets un courrier aux Personne publiques associées leur proposant d'être associées aux études d'élaboration du PLU.

Le 12 avril 2021, le Conseil Communautaire prend acte des orientations générales du PADD.

Une réunion publique de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'est tenue à Clarac le 1er septembre 2021.

Le 21 octobre 2021, le Conseil Communautaire approuve le bilan de la concertation, arrête le projet de PLU de Clarac qui est transmis pour avis aux Personnes publiques associées et consultées.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays Comminges Pyrénées a approuvé en 2019 un Schéma de Cohérence Territoriale, imposant ainsi la compatibilité du futur PLU de Clarac avec ce SCoT.

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) et un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Cœur et Côteaux Comminges sont en cours d'élaboration ; dans ce cadre, la commune de Clarac est considérée comme un « pôle rural », ce classement induisant un taux de croissance démographique qui est pris en compte dans le cadre du projet de PLU communal.

C. Analyse et appréciations du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Clarac.

1-Le Projet d'aménagement et de développement durable-PADD.

Par sa proximité d'axes de circulation et de pôles d'emploi, administratifs et industriels importants, par la qualité de son cadre de vie, Clarac a connu, durant les dernières décennies, une forte croissance démographique reposant exclusivement sur un développement résidentiel.

Ceci a permis, notamment, l'aménagement du village, le développement du tissu et des équipements associatifs, et le maintien de l'école.

Le PADD vise à organiser un développement harmonieux permettant de conserver l'attractivité du territoire et les activités économiques, dont l'agriculture, en préservant les espaces naturels et les paysages.

De la stratégie présentée dans le projet, on retiendra les axes suivants :

1-1-Maintenir l'attractivité du territoire de la commune.

- La croissance démographique de Clarac atteint 2% par an sur la

période 2012/2017 ; l'objectif fixé dans le PADD pour les 10 années à venir est une croissance annuelle de 1,3%, correspondant à la construction d'une cinquantaine de logements.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cet objectif de croissance est déterminé en cohérence avec le taux du PLUi en cours d'élaboration, prenant en compte la situation favorable de certaines communes rurales.

- Recherche de mixité de l'habitat et des fonctions, pour une offre de logements diversifiée, et le maintien et le développement d'activités commerciales et de service sur la commune.

A ce jour, le type d'habitat est constitué très majoritairement de logements de moyenne ou grande dimension, construits sur des parcelles également de grande dimension, ceci ayant entrainé une forte consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).

Certaines Personnes publiques associées regrettent l'absence, dans le projet de PLU, d'objectifs chiffrés concernant la production de petits logements et de logements sociaux.

Bien qu'étant une commune rurale de taille moyenne, Clarac est particulièrement bien dotée en commerces et services, dont la zone de chalandise s'étend aux communes voisines.

- ***Organiser les équipements publics autour bourg et du quartier de Spéhis.***

Cette volonté de regroupement des équipements permettrait, aussi, d'envisager des liaisons piétonnes et cyclables reliant différents quartiers du bourg.

1-2-Permettre un développement urbain harmonieux et durable.

En limitant la consommation d'espaces agricoles par :

-une densification des logements supérieure à celle observée dans le passé, en particulier au niveau d'un lotissement dont la construction pourra être achevée.

-la densification des secteurs urbanisés du bourg et du quartier de Spéhis, par la valorisation de dents creuses et d'espaces interstitiels.

Ainsi, la consommation annuelle moyenne d'espace NAF de 0,9 ha constatée sur la période 2006/2020 est abaissée à 0,7 ha dans les prévisions du PLU.

On peut observer à Clarac une urbanisation en extension qui s'est faite au détriment de terrains agricoles, à partir du bourg-centre en direction du nord vers la RD 817, et au hameau de Spéhis, avec pour conséquence la création de quelques « dents creuses » ; par contre, les zones de mitage de territoire sont rares, en raison, peut-être, d'un nombre réduit de voies routières dans l'axe nord/sud, entre la RD817 et Spéhis.

1-3-Valoriser les activités économiques existantes.

Il s'agit de pérenniser, et éventuellement de développer les activités déjà présentes : aire d'autoroute, société de concassage de graviers en bord de Garonne, garage de réparation automobile, aérodrome, agriculture, commerces.

Des secteurs à enjeu agricole fort ont été identifiés, et sont présentés sur une carte dans le document PADD ; on remarque 5 secteurs agricoles, sans lien direct entre eux, occupant des parties du territoire du sud, à proximité du bourg, au nord, proches du quartier de Spéhis ; les secteurs

agricoles des communes voisines n'apparaissent pas sur cette carte, cette lacune ne permettant pas de constater la présence, ou non, de vastes espaces agricoles.

1-4-Protéger le milieu naturel et les paysages.

Clarac dispose de paysages variés de qualité ; il convient de mettre en valeur ce cadre de vie rural, en poursuivant une urbanisation en comblement au niveau du bourg, en favorisant l'intégration paysagère ; et d'encadrer l'urbanisation du quartier Spéhis.

L'urbanisation importante et récente du quartier Spéhis, bénéficiant d'un accès aisé par une route départementale, peut s'expliquer aussi par sa position dominante ouvrant des perspectives remarquables vers la chaîne pyrénéenne au sud.

Les entités naturelles du territoire de la trame verte et bleue, ainsi que les espaces naturels urbains (haies, bosquets) seront préservés et mis en valeur.

Une carte présente les différentes structures paysagères de Clarac : au sud, le bourg est établi sur la terrasse de la Garonne ; en direction du nord se trouvent la plaine bocagère proche de l'autoroute, puis un côteau boisé, et tout au nord, un plateau.

Une autre carte fait apparaitre les corridors écologiques, interrompus dans la direction nord/sud entre l'autoroute, l'aérodrome et la RD817 ; on remarque les points de conflit surfacique essentiellement situés au niveau des zones urbanisées, des voies de circulation et de l'aire d'autoroute.

2-Le contexte environnemental et agricole.

Clarac est concernée par plusieurs zonages d'inventaire et de protection environnementaux, dont la plupart se rapportent à la Garonne et ses milieux associés : le site Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » ; un Arrêté de protection de biotope concernant la faune piscicole ; deux Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ; des zones humides, identifiées en bord de Garonne, font l'objet de mesures de protection spécifiques ; deux plans nationaux d'action visent la protection du desman des Pyrénées et du milan royal.

Cet environnement situé à proximité immédiate du fleuve, auquel il faut ajouter le réseau hydrographique secondaire constituant des corridors traversant le territoire communal d'est en ouest, constitue une « trame bleue », qui est prise en compte dans le projet de PLU.

Un barrage sur la Garonne, au sud du territoire, détourne en rive droite une partie du débit vers un canal d'alimentation d'une centrale hydroélectrique située à plusieurs kilomètres ; l'effet de ce barrage sur l'environnement proche n'est pas évoqué dans le dossier de projet.

Les boisements à proximité de la Garonne, et le vaste espace boisé à flanc de côteau au nord du territoire forment des réservoirs de biodiversité constituant la « trame verte ».

Soulignons aussi la présence d'un réseau assez dense de haies et de boisements linéaires au sein du bourg, dont la préservation est prise en compte dans le règlement graphique et par des articles spécifiques du règlement écrit en zone U.

Comme mentionné plus haut, la présence des infrastructures routières et de l'aérodrome, constituent des ruptures de continuité écologique, évoquées dans le dossier, mais pour lesquelles aucune piste d'amélioration n'est avancée.

Concernant la gestion de la ressource en eau, le territoire de Clarac est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne, dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vallée de la Garonne, et le Plan de Gestion d'étiage.

Le climat tempéré, agréable, présente deux pics de pluviométrie, au printemps et en fin d'automne ; les températures mensuelles moyennes sont toujours positives, et toujours inférieures à 30° en été ; la présence du fleuve provoque, au niveau du bourg, quelques journées de brouillard persistant.

Les caractéristiques pédologiques, associées à la présence de cultures intensives, nécessitent une surveillance particulière de la qualité des eaux souterraines.

La commune de Clarac a délégué la compétence « eau-assainissement » à un Syndicat Intercommunal (SEBCS) ; le dossier d'enquête ne présente aucune donnée sur la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ; j'ai consulté l'historique des analyses diffusé par l'ARS, qui ne fait apparaitre sur la période des 12 derniers mois aucune non-conformité ayant entrainé une restriction de consommation de l'eau.

Le plan du réseau de distribution d''eau potable est présenté dans une annexe du PLU ; ce réseau dessert le bourg, de la Garonne à la RD817 ; il s'étire vers le nord et le nord-ouest pour atteindre quelques habitations isolées, ainsi que le secteur Nt (hébergement touristique) et les habitations proches.

La zone Ub de Spéhis dispose d'un réseau qui n'est pas relié directement à celui du bourg.

Le Syndicat des eaux note la nécessité de quelques extensions, de faible longueur, pour desservir quelques lots de la partie sud de la zone à urbaniser.

Clarac ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées ; le dossier d'enquête ne présente pas de résultats de conformité des systèmes autonomes d'assainissement présents sur la commune.

On notera également l'absence de réseau pluvial ; ceci induit des choix en matière d'emprise au sol des constructions, figurant dans le règlement écrit, favorisant l'absorption des eaux pluviales par les sols.

Trois exploitations agricoles sont implantées à Clarac, développant élevage bovin et cultures de céréales. L'agriculture occupe 210 ha, soit 45% du territoire communal, seuls 139 ha étant déclarés au Registre Parcellaire Graphique.

Le volet agricole du diagnostic agricole est particulièrement ténu, occupant seulement deux pages du rapport de présentation ; c'est une approche descriptive, sans analyse ni prospective ; en conclusion de ces deux pages, le maître d'ouvrage affirme le caractère résidentiel de la commune de Clarac, en décalage avec le paragraphe 3/2 du PADD ; cette remarque figure dans l'avis de plusieurs Personnes publiques associées.

Ce manque de précision du diagnostic agricole provoque une incertitude sur la consommation d'espaces agricoles prévue sur la décennie à venir ; en effet, seules sont prises en compte les parcelles figurant au RPG 2019 ; en outre, les « dents creuses » n'entrent pas dans le calcul de consommation d'espace, mais certains espaces ne semblent pas correspondre à la définition de dent creuse.

D'autre part, on remarque la présence d'un siège d'exploitation agricole au centre du bourg ; ceci a fait l'objet d'une observation et d'une réponse du maître d'ouvrage (annexes 5 et 6).

3-Les projections d'évolution démographique et de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier.

On se souvient que pendant les quatre dernières décennies, est observée à Clarac une forte poussée démographique atteignant durant certaines périodes un taux annuel de 2%.

Le PADD fixe pour la prochaine décennie un taux de croissance de 1,3%, permettant l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires.

S'appuyant sur ce taux de croissance, divers documents du projet de PLU mentionnent 50 ou 60 logements à construire sur la période 2020/2030.

Plusieurs Personnes publiques associées soulignent, dans leur avis, une incertitude, voire quelques incohérences, sur la méthode de calcul parvenant à 60 logements à construire ; elles demandent une clarification de la consommation prévue à destination de l'habitat et des activités économiques, et une identification plus précise, dans la tache urbaine, des espaces constituant des « dents creuses » et des espaces pouvant être concernés par des divisions parcellaires. Une carte de localisation de ces espaces figure dans le rapport de présentation, mais l'échelle trop petite rend l'analyse peu aisée, voire impossible.

Quelques remarques sont nécessaires à ce propos :

-certains calculs, effectués en 2018, n'ont pas été actualisés pour la décennie 2021/2030, qui est prise en compte dans les documents d'enquête publique ; les 50 logements supplémentaires correspondent vraisemblablement à la période de 10 ans 2021/2030.

(60 logements environ sur la période 2019/2030 ; une dizaine de logements sont déjà construits dans le lotissement Caroline).

-le maître d'ouvrage fixe un objectif de croissance démographique de 100 habitants sur la décennie, correspondant aux 50 logements à construire.

-la taille moyenne des ménages en 2018 est de 2,45 personnes ; ce chiffre moyen diminue au fil des années en France, mais on peut considérer que le nombre retenu de 50 logements pour 100 habitants est surestimé ; la croissance de population à prendre en compte dans le projet correspond en réalité à 44 logements nouveaux ; ceci a une incidence sur le calcul de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers corrélée à l'objectif de croissance démographique.

-le développement urbain se porte prioritairement « en intensification » sur les emprises foncières situées dans la tache urbaine, au niveau du bourg, de son extension vers la RD817, et quelques espaces interstitiels du quartier de Spéhis ; cela représente 5,06 ha, soit 61% du potentiel global du PLU.

-Les calculs du potentiel brut débouchant sur le nombre de 60 logements à construire sur 8,29 ha méritent d'être précisés, ceci est évoqué dans plusieurs paragraphes de ce rapport ; on peut retenir en particulier que ce calcul ne tient pas compte des logements potentiels en division parcellaire.

-La totalité des logements prévus dans la trame bâtie du bourg est considérée « sans consommation d'espace » ; en réalité, certains espaces inclus dans le projet de zone Ua ont de toute évidence aujourd'hui encore une vocation agricole.

-Le potentiel en extension correspond aux surfaces encore disponibles au lotissement Caroline ; cela représente 3,23ha, soit 39% du potentiel global.

Il parait tout à fait opportun de mener à son terme l'urbanisation de la totalité des espaces encore disponibles au lotissement Caroline, secteur au contact du centre-bourg.

En revanche le potentiel offert « en intensification » pourrait être légèrement diminué, en cohérence avec le nombre de logements nouveaux à construire (44 seulement, voir le calcul ci-dessus).

La densité moyenne de logements prévue à l'hectare (7 à 8 logts indiqués dans le PADD) est un autre paramètre pouvant évoluer ; cette densité est en augmentation en comparaison avec la période 2006/2020, mais se situe dans la fourchette basse de densité préconisée dans le SCoT.

On peut retenir également la vocation agricole d'espaces interstitiels en zone Ua et en extension en zone Ub ; certains sont déclarés en 2019 au Registre parcellaire graphique, et sont aujourd'hui encore occupés par des cultures agricoles ; la plupart de ces espaces, assez vastes, pourraient être maintenus en zone A.

Ainsi, une diminution de plus d'un hectare de consommation foncière agricole est tout à fait envisageable.

4-De la Garonne au Lanedon : description et analyse du projet ; les zonages.

Compte-tenu des caractéristiques du territoire de Clarac, segmenté en différents espaces du sud au nord, analyse et commentaires porteront, dans un premier temps, sur chacun des espaces du sud (la Garonne) au nord (plateau de Spéhis et ruisseau Lanedon) examinés successivement. Un commentaire général clôturera cette analyse.

4-1-La Garonne et son environnement immédiat.

4-1-1. Description.

La Garonne constitue la limite sud de la commune ; le cours prend une direction NNE, enserrant le bourg par le sud et l'est ; un pont routier franchit le fleuve à ce niveau.

Les habitations du bourg les plus proches se situent à une distance de plusieurs dizaines de mètres de la rive ; on observe un dénivelé de plusieurs mètres entre le niveau du fleuve et les voies de circulation desservant les habitations les plus proches.

Une zone inondable est localisée sur un Plan des surfaces submersibles faisant office de carte informative des zones inondables (CIZI) ; elle longe la rive ; seules les constructions situées au sud et à l'est de la voie de circulation la plus proche du fleuve pourraient être menacées par une crue exceptionnelle. (Un plan de prévention des risques naturels est en cours de validation) ; parmi ces constructions, outre quelques habitations, figurent des équipements sportifs et de loisir : stade municipal, salle polyvalente.

On notera aussi la présence en zone exposée au risque inondation, de la société « Dragages de Clarac », qui pratique sur la commune une activité de concassage et de stockage de matériaux alluvionnaires, sans exploitation de sables ou graviers ; dans cette zone se trouvent aussi un périmètre et des installations du SIVOM.

Toujours en zone inondable, se situent des espaces à enjeux environnementaux :

-des zones humides, à proximité du pont, identifiées dans la trame bleue à préserver, jouant un rôle de régulation hydrologique, de réservoir de biodiversité et de dépollution des eaux.

-un captage d'eau potable, entouré d'un périmètre de protection, en limite communale Est, concernant aussi la commune voisine Ponlat-Taillebourg.

-une zone agricole à enjeu écologique, constitué de pelouses de fauche dont une partie, incluse dans le site Natura 2000, figure au plan de gestion du site.

Une servitude de halage et de marche pied court le long de la rive du fleuve.

4-1-2-Le zonage.

Compte-tenu des enjeux environnementaux, ce secteur proche de la Garonne est placé en zone Naturelle pour plus de la moitié de sa surface, occupée par plusieurs zones humides, et par des secteurs à classements spécifiques correspondant à des activités ou des espaces particuliers :

-un classement NCe concerne le lit de la Garonne et ses rives, qui présentent un enjeu fort en matière de continuité écologique.

-un classement NL couvre l'espace recevant le stade et la salle polyvalente.

-un classement Ny correspond à l'emplacement de la société Dragages de Clarac, qui est enregistrée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; l'activité de cette société peut être source de nuisances sonores.

Suivant la préconisation de Personnes Publiques Associées (PPA), le maître d'ouvrage envisage un changement de ce zonage Ny en zonage Uyc ; un classement Uy, qui correspond notamment aux activités industrielles, est en effet plus adapté ; le règlement devra toutefois encadrer strictement cette activité ICPE.

La pointe sud-ouest du territoire communal est placée en zone Agricole, occupée également par des espaces particuliers :

-un secteur Ace correspondant aux prairies évoquées plus haut.

-des éléments de paysage identifiés : une zone humide et quelques linéaires boisés.

-le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Enfin, une zone Urbaine Uy correspond au périmètre occupé par le SIVOM.

Commentaire.

Cette partie du territoire communal est fortement contrainte par le lit du fleuve d'un côté, et un haut talus, côté bourg qui est ainsi protégé du risque inondation.

Le projet de PLU classe donc la majorité des surfaces en zones N ou A, tenant compte des objectifs de protection de l'environnement et des enjeux de continuité écologique.

Toutefois, trois secteurs, NL, Ny (qui pourrait être modifié en Uyc) et Uy sont identifiés séparément pour tenir compte d'activités économiques ou sportives existantes ; ces secteurs ne sont que très partiellement concernés par l'emprise du site Natura 2000 ; les possibilités de construction ou d'extension sont strictement encadrées par des articles du règlement écrit.

4-2-Le bourg, l'espace agricole et les extensions urbaines jusqu'à la RD 817.

4-2-1. Description.

Le noyau central du bourg est implanté en contact avec la zone de Garonne décrite ci-dessus**.**

Un réseau de rues permet de desservir cette zone urbaine où on remarque quelques belles bâtisses, d'anciennes fermes commingeoises, des bâtiments agricoles reconvertis en habitations, des villas récentes, plusieurs commerces et entreprises de services, et des

équipements communaux (mairie, groupe scolaire, bibliothèque) ; quelques espaces interstitiels subsistent.

Un bâtiment agricole qui n'est plus utilisé génère un périmètre de réciprocité.

Contigu au bourg, à l'est, une vaste zone est dévolue à un lotissement, le lotissement Caroline, dont la construction à peine engagée a été abandonnée par un promoteur privé.

Le potentiel s'établit à 24 constructions nouvelles, ceci constituant une part importante de la croissance urbaine prévue dans le PLU.

Durant les dernières décennies, l'urbanisation s'est étendue vers le nord, longeant trois voies de circulation routière qui rejoignent la RD817. Quelques quartiers sont urbanisés en continu ; mais ces développements ont multiplié les interfaces avec les espaces agricoles, en particulier au niveau d'une zone agricole enclavée sur trois côtés au nord du bourg-centre, presque totalement « enfermée » par les quartiers résidentiels, et de plusieurs parcelles côté Est ; ainsi cette portion du territoire présente de nombreuses zones de contact entre espaces agricoles et espaces bâtis.

Au nord de ces extensions du bourg, une vingtaine d'habitations, et une parcelle libre de construction, proches de la RD817, sont situées dans la zone de bruit du périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre.

De nombreux boisements et linéaires boisés sont présents dans le bourg, jusqu'à la RD817 ; identifiés comme élément du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ils apparaissent dans le règlement graphique, et certains articles du règlement écrit imposent leur préservation ou leur remplacement ; on trouve aussi, entre des parcelles agricoles et un quartier urbanisé, un espace de jardins assez vaste.

4-2-2-Le zonage.

La surface la plus importante de zonage urbain prévue dans le PLU se situe dans cet espace du bourg jusqu'à la RD817.

-la zone Ua englobe le bourg et la totalité des extensions vers le nord.

-une zone AU couvre le vaste espace du lotissement dont la construction doit être poursuivie et achevée ; elle accueillera donc une part importante de la croissance urbaine de Clarac pour la décennie à venir. Cette zone AU est couverte par une OAP.

-la zone Agricole occupe la partie ouest et centrale, et quelques parcelles situées au nord-est, jusqu'à la RD817. Ces espaces agricoles sont fragmentés.

-un secteur Nj placée entre zone agricole et zone urbaine, au nord du bourg, identifie des espaces de jardins.

En réponse à une remarque de PPA, le maître d'ouvrage évoque la suppression de ce secteur.

Dans le cas présent, on peut considérer que ce zonage Nj permet la pérennisation des caractéristiques particulières des jardins, en particulier par des règles strictes encadrant la construction d'annexes.

- le plan de zonage fait apparaitre en zone U et en zone A des linéaires boisés et des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La protection de ces éléments de paysage, qui bordent, sur de grandes longueurs, les voies reliant le bourg-centre à la RD817, est mentionnée dans un paragraphe du règlement écrit des zones U, A et N.

-un emplacement réservé permettra une « liaison douce » (voie piétonne et/ou cyclable) entre le site de l'ancienne école destiné à une opération de renouvellement urbain et le secteur Ua bordant la voie routière en direction de la RD817.

L'intégration de voies piétonnières et/ou cyclables dans le développement urbain du bourg est décrite plus loin, au chapitre évoquant la prise en compte du Plan climat air énergie territorial.

Commentaire

Le maître d'ouvrage fait le choix de concentrer le développement urbain de Clarac dans l'environnement immédiat du bourg ; il affirme que ce développement se fera principalement par comblement de dents creuses et par division parcellaire ; on remarque en particulier le vaste espace vers l'ouest en continuité du bourg centre, correspondant au lotissement « Caroline » urbanisé très partiellement ; cet espace proposera près de la moitié parcelles à construire prévues durant la décennie à venir.

Une opération de renouvellement urbain, couverte par une OAP, permettra la réalisation de 8 logements sur le site de l'ancienne école.

Au nord du bourg, en direction de la RD817, quelques parcelles, certaines assez vastes, sont prévues à l'urbanisation.

Les espaces agricoles sont contraints par les constructions des dernières décennies.

Celles-ci font barrage aux continuités écologiques est/ouest ; en revanche, on peut considérer que la zone agricole conservée en limite ouest du territoire communal constitue un corridor nord/sud. Cet espace a fait l'objet d'observation du public examinée et commentée dans la synthèse des observations (annexe 5).

En complément des mesures de conservation des boisements et linéaires boisés au sein de l'espace urbaine et agricole du bourg, un secteur Nj occupé par des jardins à l'arrière de parcelles bâties apporte un supplément de qualité paysagère en lisière de zone urbaine.

4-2-3-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- L'OAP Secteur Centre, classée en zone Ua, d'une surface 0,7 ha, est

positionnée à proximité immédiate de l'école et de la bibliothèque ; deux parcelles sont concernées.

La parcelle ouest est occupée par les locaux de l'ancienne école à démolir ; elle pourra recevoir des habitats groupés.

La parcelle Est est destinée à recevoir des maisons individuelles.

Une voie de circulation sud-nord sépare ces deux ensembles, le maître d'ouvrage prévoyant un prolongement éventuel vers le nord à plus long terme, hors secteur OAP. L'emplacement réservé mentionné plus haut concerne une voie piétonne et cyclable qui assurera une liaison avec un quartier plus au nord.

On remarque plusieurs aménagements assurant une bonne insertion paysagère.

Le nombre d'habitations prévu sur ce secteur OAP est de 8 à 9 maisons ; il semble qu'une densité légèrement supérieure pourrait être atteinte sans nuire à la qualité de ce renouvellement urbain.

L'intérêt d'un prolongement vers le nord de la voie routière de desserte des parcelles de l'OAP n'est pas argumenté ; on peut considérer que la qualité urbaine de cette OAP peut résider dans le maintien de cette voie en impasse ; dans cette hypothèse, seule la voie piétonnière et cyclable permettrait une liaison vers le nord.

- L'OAP Secteur Sud couvre la zone AU du lotissement Caroline, sur un

vaste carré de presque 5 hectares. Quelques maisons ont été établies sur lots libres, en périphérie du secteur. Au total, 35 à 40 logements, en tenant compte de la douzaine d'habitations établies aujourd'hui, pourraient couvrir le secteur.

De la même manière que pour l'OAP centre, des aménagements paysagers (haies champêtres, arbres) seront conservés ou implantés ; les voies de circulation intègreront un espace réservé aux cyclistes et piétons.

- L'OAP Secteur Nord couvre, sur deux parcelles cadastrales, un secteur

non urbanisé de 0,7 hectares, longeant la RD75j qui relie le centre du bourg à la RD817. Le potentiel de construction est de 6 logements, individuels ou mitoyens.

Les parcelles sont insérées dans un tissu urbanisé peu dense ; deux points principaux sont à retenir dans cette OAP : la création d'un accès unique depuis la RD ; un effort d'insertion paysagère par l'implantation d'une haie bocagère.

Commentaire général concernant ces OAP.

Seule l'OAP Sud (au niveau du lotissement Caroline) fait l'objet d'un classement en zone AU ; le document précise que « son urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ».

Le Syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne, ainsi que le Syndicat des eaux Barousse, Comminges, Save, consultés, ont fait savoir que l'urbanisation de cette zone AU nécessitera des extensions de réseau.

L'OAP Secteur Centre et l'OAP Secteur Nord sont placées en zone Ua ; ainsi, aucun phasage de leur urbanisation n'est prévu.

4-3-De la RD817 à l'autoroute A64.

4-3-1-Description.

Cet espace est découpé en plusieurs zones à vocations différentes :

- Deux voies de circulation orientées d'est en ouest, quasi-parallèles, fragmentant le territoire. On remarque de part et d'autre de la RD817, vers l'est, une zone occupée par quelques habitations, placée en périmètre d'exposition aux nuisances sonores.
- L'activité agricole qui couvre plus de la moitié des surfaces de cette zone.
- L'aérodrome de Clarac-Saint-Gaudens-Montréjeau ; la piste s'étire également est/ouest parallèlement aux deux voies routières.
- Côté nord de l'autoroute, desservie par un échangeur, est établie l'aire de services du Comminges.

- Côté nord, mais plus à l'Est, une centrale photovoltaïque au sol a été construite.

Quelques bâtiments sont établis en bord de piste de l'aérodrome, accessibles par la RD817 : club-house, hangars de stockage d'aéronefs appartenant à deux clubs, et plusieurs bâtiments appartenant à des propriétaires privés.

La gestion de l'aérodrome, qui était assurée depuis plusieurs décennies par un Syndicat mixte, est désormais en régie directe sous responsabilité du Conseil départemental de la Haute-Garonne, qui a fait parvenir une observation durant l'enquête publique.

L'activité agricole développée à proximité est certainement soumise à des contraintes liées à la présence et au fonctionnement de cet aérodrome. On notera aussi que la piste enherbée est tondue mécaniquement à intervalles hebdomadaires.

4-3-2-Le zonage.

-la zone agricole couvre environ les deux tiers de la superficie ; elle englobe la piste, le groupe de maisons à l'est de la D817, et l'espace situé entre l'aire autoroutière et la centrale photovoltaïque.

-un secteur Na est occupé par les bâtiments et installations en lien avec les activités de l'aérodrome.

Certaines PPA préconisent le resserrement de ce secteur autour des bâtiments existants.

Au contraire, le Conseil départemental, qui, comme déjà évoqué, reprend la gestion directe de l'aérodrome, souhaite une extension du secteur Na permettant l'accueil d'activités de maintenance aéronautique et de loisir ; cette extension porterait sur 4 parcelles placées en zone agricole dans le projet de PLU, d'une surface totale de 6583 m2.

Cette question a fait l'objet d'une observation durant l'enquête (voir annexes 5 et 6).

En outre, figure en annexe des documents de l'enquête publique un dossier intitulé « amendement Dupont » (loi Barnier 1995) élaboré en septembre 2005, décrivant le site de l'aérodrome et ses abords (accès, sécurité routière, paysages, qualité de l'urbanisme, protections anti-bruit), et démontrant la possibilité de déroger à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui porte sur l'interdiction des constructions dans la bande d'exposition au bruit.

La conservation et la création d'espaces plantés, ayant une fonction anti-bruit entre la RD817 et les bâtiments de l'aérodrome a bien été respectée, hormis sur la partie ouest du site.

Les projets de développement des activités liées à l'aérodrome pourront générer une augmentation significative du trafic routier nécessitant un aménagement des accès au site et des voies internes de circulation.

La piste de l'aérodrome ne peut pas être considérée comme un espace agricole.

-un secteur Ne correspondant à l'aire de services de l'A64, assez vaste en raison de la présence d'un échangeur.

La surface de ce secteur pourrait être réduite, à la demande de plusieurs PPA ; le maître d'ouvrage propose des limites proches des bâtiments et des parkings, reversant en zone agricole ou en zone naturelle les espaces bordant les accès et l'échangeur.

On pourrait considérer cette modification profitable à l'activité agricole ; mais à ce niveau, la voie autoroutière est située en contrebas des terrains environnants, et donc bordée de talus ; les voies d'accès à l'aire coupent cet espace, qui semble également occupé par un bassin de rétention ; une utilisation agricole des surfaces libres, majoritairement boisées, semble impossible.

-un secteur Nep occupé par la centrale photovoltaïque au sol.

A la demande de PPA, le maître d'ouvrage propose de substituer au classement Nep un classement Upv, qui est mieux adapté à un espace dédié exclusivement à un parc photovoltaïque. Dans le cas présent, le parc photovoltaïque a été édifié sur un terrain déjà artificialisé (il s'agit d'un terrain appartenant au SIVOM, servant auparavant de zone de stockage de déchets non dangereux) ; un classement en secteur Upv parait en effet opportun.

Environ 1/5ème de ce secteur Nep est encore utilisé par le SIVOM pour stocker des résidus de bois ; il ne parait pas logique d'inclure cette surface dans le zonage photovoltaïque ; le classement de cet espace mérite d'être clarifié.

Commentaire.

Cette partie du territoire communal présente des enjeux importants pour l'activité économique de la commune de Clarac ; mais le Schéma régionale de cohérence écologique montre une rupture des continuités écologiques dans le sens nord/sud, et également dans le sens est/ouest. On peut noter que cet espace parfaitement horizontal, donc adapté pour l'établissement d'une piste d'aviation et de voies routières, présente également quelques parcelles favorables à l'activité agricole.

4-4-La plaine agricole et le côteau.

Plaine agricole :

Côteau :

4-4-1-Description.

Au contact de l'aire de service de l'autoroute et de la centrale photovoltaïque s'étalent de vastes parcelles de la plaine agricole à vocation herbagère et céréalière ; cet espace est traversé d'ouest en est par deux petits cours d'eau bordés de rangées d'arbres constitutifs de la trame verte, classés en éléments de paysages identifiés en zone humide.

Dans la partie au nord-ouest de cette plaine, au pied du côteau boisé se trouve le siège d'une exploitation agricole (ou ancienne exploitation agricole) dont l'habitation rénovée fait fonction de gite rural ; plusieurs bâtiments offrent une capacité de développement d'accueil touristique.

Adossé également au côteau, en limite de la commune voisine, on remarque un groupe de quelques maisons récentes établies en mitage du territoire.

Plus au nord, le côteau couvert d'un boisement dense et continu occupe environ un quart du territoire communal ; bien que n'étant pas inclus dans une ZNIEFF, cet espace permet des continuités écologiques et constitue un important réservoir de biodiversité.

4-4-2-Le zonage.

-la zone agricole occupe la plaine jusqu'au pied du côteau ; elle est traversée d'est en ouest par une zone naturelle étroite identifiée comme éléments de paysages et de continuité écologique, correspondant aux deux ruisseaux bordés de rangés d'arbres évoqués ci-dessus.

Certaines PPA souhaitent le placement des 4 parcelles entre ces deux ruisseaux en secteur Nce.

On notera toutefois que ce vaste espace de plus de 9 hectares, occupé par des terres à potentiel agronomique élevé, a une vocation agricole évidente.

-le secteur Nce de préservation des continuités écologiques, couvrant tout le côteau, et englobant, au sud-ouest, le groupe d'habitations récentes.

-un secteur Nt couvre une surface faible dédiée à l'hébergement touristique, en limite entre Zone A et Zone Nce.

La surface constructible maximum est de 5000 m2 ; à la demande de la CDPENAF le règlement du secteur pourrait être modifié, fixant notamment un plafond de surface constructible nettement inférieur.

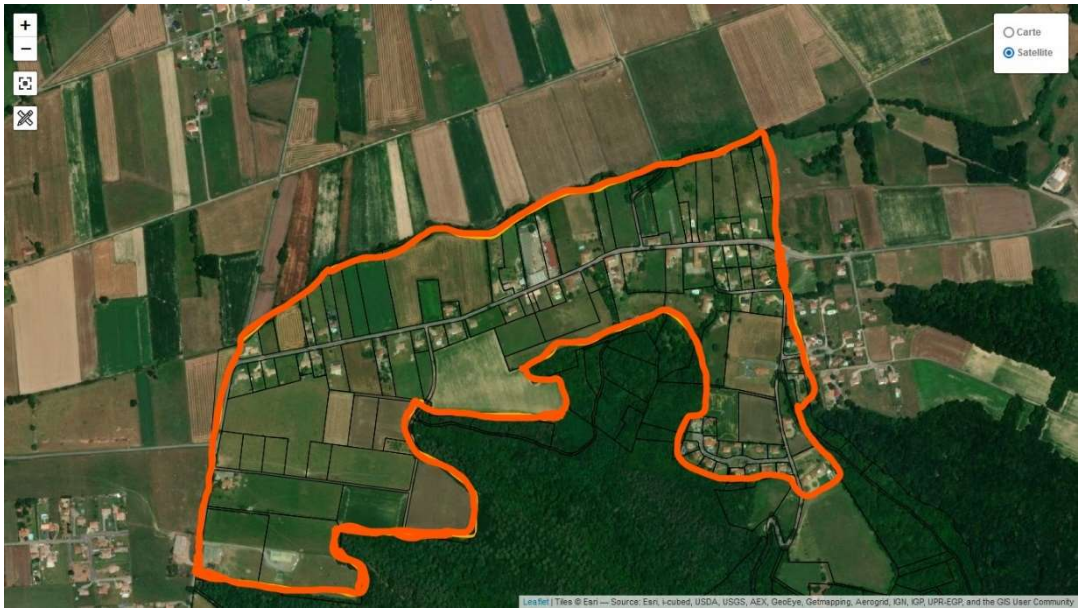
Ceci mérite une analyse précise, le règlement devant traduire un équilibre entre développement d'une activité touristique et protection de l'environnement proche. Les vastes bâtiments agricoles aujourd'hui désaffectés, pouvant éventuellement être aménagés en locaux à vocation touristique.

<u>Commentaire.</u>

Le secteur nord-est du côteau boisé est qualifié de « réservoir de biodiversité sous pression » en raison de la présence d'une enclave mêlant terrains agricoles et habitations de construction récente, en partie sud-est du quartier de Spéhis, et sur la commune voisine de Bordes-de-Rivière.

Hormis ce lotissement au sud-est du hameau de Spéhis, cette partie agricole et naturelle du territoire communal est préservée des développements de l'urbanisation et des activités économiques observées ailleurs.

4-5-Le quartier de Spéhis.



4-5-1-Description.

Au-delà du côteau boisé s'étend un plateau, traversé d'est en ouest par une route départementale desservant le quartier de Spéhis, à l'origine hameau constitué de fermes commingeoises établies sur cette zone agricole. Une urbanisation récente s'est étirée sur l'axe routier, coupant l'espace agricole, provoquant une rupture des paysages champêtres, laissant quelques rares espaces libres de construction.

A l'est, l'extension urbaine s'est faite sur un espace agricole proche de la zone Nce du côteau ; on observe sur ce quartier une urbanisation par extension linéaire et mitage des espaces agricoles ; ce type d'urbanisation se prolonge sur la commune de Bordes-de-Rivière.

Le ruisseau Lanedon marque la limite nord du territoire communal.

4-5-2-Le zonage.

-une zone Ub englobe les parcelles construites longeant la route départementale, hormis quatre habitations et une parcelle libre situées à l'ouest qui sont placées en zone Agricole.

On remarque la présence d'un entrepôt de matériaux de construction au sein de cette zone Ub ; ce point est évoqué ci-dessous, au paragraphe 5-1, dans un commentaire se rapportant au règlement écrit en zone Ub.

Au sud-est, le secteur Ub couvre les parcelles construites, imbriquées entre espaces agricoles et espaces naturels.

-la zone Agricole occupe les espaces laissés libres entre les habitations et le côteau boisé au sud et le Lanedon au nord ; un ensemble de parcelles agricoles plus vaste subsiste à l'ouest.

Le maître d'ouvrage indique son choix de maintenir des coupures d'urbanisation ; on constate toutefois que celles-ci sont rares : deux seulement dans la partie ouest du hameau. Il subsiste quelques espaces interstitiels, vers le centre et à l'Est du bourg, qui pourraient être placés en zone A ou en zone N.

-un secteur Nce correspond au Lanedon et ses ripisylves.

Pour préserver la continuité écologique et renforcer la protection, plusieurs PPA suggèrent d'identifier ce secteur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme comme le sont les ripisylves des autres cours d'eau du territoire communal.

<u>Commentaire.</u>

Ce plateau dominant la plaine présente une exposition au sud, bénéficie d'ensoleillement en hiver et de paysages ouverts en direction des montagnes pyrénéennes proches.

Mais cela entraine une grande sensibilité aux covisibilités, une consommation importante d'espaces agricoles et la multiplication des interfaces zone urbaine/zone agricole, un coût élevé d'établissement des réseaux, un éloignement des commerces et services présents dans le bourg.

Le projet de PLU tend à stopper le développement urbain de ce plateau.

Notons que ces extensions linéaires sont également observables sur les communes voisines de Bordes-de-Rivière et de Villeneuve-de-Rivière.

5-Le règlement écrit.

Ce projet de règlement appelle les remarques suivantes :

5-1-Les zones U.

- ✓ La conservation de clôtures en galet traduit une volonté de protection du patrimoine local.
- ✓ Un effort d'insertion paysagère, et de perméabilité à la faune sauvage est prévu pour les clôtures en limite avec les zones A et N.
- ✓ Le maximum d'emprises au sol des constructions est fixé à 50% en zone Ua et AU, ceci autorisant une certaine densification ; logiquement, en zone Ub, le pourcentage est moindre (30%).
- ✓ Mais pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie, les pourcentages de terrain en pleine terre sont élevés.
- ✓ Notons aussi l'obligation de prévoir deux places de stationnement par logement en dehors des voies publiques ; cela permet d'augmenter les possibilités d'établir des « mobilités douces », et de végétaliser l'espace public.
- ✓ On remarque la présence d'une entreprise de bois et matériaux au quartier de Spéhis

Le règlement n'autorise pas les entrepôts en zone Ub.

- ✓ En secteur Uy, sont strictement limitées les usages et constructions se rapportant aux activités du SIVOM.
- ✓ Le règlement rappelle les prescriptions qui s'imposent en matière environnementale et paysagère dans les secteurs à OAP.

Soulignons le choix d'une mixité fonctionnelle, commerces et activités de service, en zones U.

Certaines PPA souhaitent, pour les zones U et la zone AU, ajouter dans le règlement l'interdiction de bâtir en limite séparative avec les zones A.

On se rappelle la proposition d'une PPA portant sur le basculement du secteur Ny en secteur Uyc dévolu aux activités industrielles ; les contraintes spécifiques à cette ICPE devront être prises en considération dans le règlement.

Dans le secteur Nep (qui pourrait être remplacé par un secteur Upv), seuls sont admis les ouvrages destinés à la production d'énergies renouvelables ; le terme « énergie d'origine photovoltaïque », plus précis, pourrait être retenu.

5-2-La zone A.

- ✓ La zone A n'est pas pourvue de terrains constructibles.
- ✓ Quelques dérogations sont prévues : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les ouvrages techniques des services et réseaux publics.
- ✓ Le secteur Ace est inconstructible, sauf ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

- ✓ Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire, dans la limite d'emprise au sol totale de 250m2.

L'inconstructibilité totale de la zone Ace est proposée par certaines PPA ; cependant, un projet de construction est peu probable, cet espace étant situé en zone inondable.

Pour la zone A, plusieurs PPA demandent de fixer à 30% de la surface initiale la surface de plancher d'une extension, ET à 200m² l'emprise maximale au sol après extension (et 50 m² pour les annexes).

La mesure de limitation des extensions à 30% de la surface initiale de plancher est fortement pénalisante pour les faibles surfaces : une habitation de 150m² peut s'agrandir de 45m² ; une habitation de 50 m² peut s'étendre de seulement 15m².

Il faut remarquer aussi l'absence d'un article abordant l'autorisation, soumise à des règles précises, de constructions de logement pour les personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation et travaux agricoles ; un tel article du règlement permet de ne pas « figer » le bâti d'habitation en zone A.

La réponse du maître d'ouvrage figure dans son mémoire en annexe 6.

5-3-La zone N.

On retrouve dans le règlement de la zone N la plupart des articles en vigueur en zone A.

Des usages spécifiques sont autorisés dans les différents secteurs, selon l'activité qui justifie leur création.

Les règles d'extension des constructions sont identiques aux règles appliquées en zone A.

On retiendra en particulier :

- ✓ ***Des dispositions spécifiques seront appliquées en secteur Nce, dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.***
- ✓ ***La DDT souhaite l'ajout de prescriptions du règlement en toutes zones N concernant le risque inondation.***

6-Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes prises en compte dans le projet.

- ➢ Périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Ce périmètre est situé au sud-ouest du bourg, en zone agricole, concernée par une zone humide protégée.

- Défense contre les inondations (plan de surfaces submersibles)

En l'absence de Plan de prévention des risques inondation (PPRi) et de Carte informative des zones inondables (CIZI) pour la commune de Clarac, c'est le Plan des surfaces submersibles (PSS) qui fait office de document de référence.

On se souvient que l'aléa inondation concerne la zone agricole et quelques habitations au sud du bourg, des installations sportives et de loisir, le secteur de l'entreprise de concassage de graviers et celui du SIVOM.

- Servitude de halage et de marche pied, en bord de Garonne, qui n'impacte pas le projet de PLU.

- Servitude relative aux plans de prévention des risques de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Des mesures particulières appliquées aux techniques de construction doivent être entreprises pour faire face à ce risque.

La carte jointe au dossier du PPRN montre le territoire de Clarac concerné en totalité par un risque de niveau moyen.

- Servitude aéronautique de dégagement, à proximité de la piste de l'aérodrome.

Cette servitude règlemente notamment les hauteurs de bâtis et définit des espaces devant rester vierges de toute construction nouvelle.

- Une canalisation électrique I4 traverse la Garonne au niveau de la pointe sud du territoire communal, en zone Nce.

- Classement sonore se rapportant aux zones de bruit afférentes aux infrastructures routières.

Le règlement impose un recul d'implantation de nouvelles constructions vis-à-vis de l'A64 et de la RD817. Le secteur de l'aérodrome bénéficie de dérogation (amendement Dupont).

7-Articulations du PLU avec les plans et programmes ; prise en compte de la préservation de l'environnement.

7-1-Les plans et programmes.

La compatibilité du PLU avec le Schéma directeur d'aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vallée de la Garonne a été évoquée au paragraphe C2.

Le PLU intègre également les enjeux présentés dans le Schéma régional de cohérence écologique.

Outre les protections dont bénéficie la Garonne et ses ripisylves, (Natura 2000, Trame bleue), assurant une continuité écologique, des dispositions spécifiques du PLU viennent protéger les milieux aquatiques et les zones humides.

Ainsi, nous avons évoqué le zonage de préservation de zone humide et des boisements rivulaires des petits cours d'eau en partie centrale du territoire : le Lavet et son affluent sont identifiés comme éléments de paysage (zones humides ; boisements) et de continuité écologique.

Plusieurs PPA ont suggéré d'identifier de la même manière le Lanedon, au nord du territoire.

La vaste zone Nce du côteau constitue un élément très positif de préservation des continuités écologiques.

La MRAe considère que le projet de développement urbain évite les principales sensibilités naturalistes du territoire.

Mais plus au sud, nous avons fait le constat d'une segmentation du territoire créée par les infrastructures routière et autoroutière, et la piste d'aérodrome, ne permettant pas de préserver des corridors écologiques nord/sud ; les communes voisines de Clarac, à l'est et à l'ouest, ne semblent pas, non plus, traversées par des corridors nord/sud.

Le PLU prend en compte également la question des eaux pluviales, par des articles du règlement encadrant l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

7-2-Le Plan climat air énergie territorial.

Le PCAET concernant la commune de Clarac, porté par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Comminges Pyrénées, a été adopté en 2019.

Le projet de PLU prend en compte le PCAET par trois mesures principales :

- La présence d'une centrale photovoltaïque au sol.
- La création d'un cheminement cyclable et piétonnier dans l'espace urbanisé.
- Le maintien et/ou le développement de la « nature en ville » :

création d'un secteur d'espaces de jardins, quelques éléments de végétalisation dans les zones à OAP, plusieurs linéaires boisés.

L'électricité produite par la centrale photovoltaïque construite à Clarac répond à un des objectifs du PCAET.

On se souvient que la construction de cette centrale ne s'est pas faite sur des terrains à vocation agricole ou naturelle, mais sur un espace dévolu au stockage de déchets non dangereux géré par le SIVOM.

La plupart des déplacements des habitants de Clarac sont réalisés en voiture ; il n'existe pas d'offre de transports collectifs réguliers, hormis pour les transports scolaires ; les gares les plus proches ne peuvent s'atteindre qu'en voiture.

En conséquence, le pourcentage de ménages disposant de deux voitures ou plus est particulièrement élevé : 60%.

Il semble peu probable que l'offre de transport en commun augmente dans les prochaines années. Les Personnes publiques associées et consultées suggèrent au maître d'ouvrage de réfléchir à la création d'aires de co-voiturage, et d'un réseau de pistes cyclables et piétonnières dans le bourg, entre la Garonne et la D817.

Plusieurs PPA observent l'absence dans le projet, d'aménagements significatifs contribuant à la transition énergétique, hormis la centrale photovoltaïque déjà en place.

Un seul projet de « cheminement piéton » est programmé, sur une faible longueur matérialisée par un espace réservé apparaissant sur le plan de zonage ; il devrait toutefois se prolonger au nord par une « liaison douce », pour laquelle aucune indication précise n'est donnée.

En examinant la configuration du bourg, il semble possible de créer un réseau de chemins (et de trottoirs, notamment longeant la RD75J très fréquentée par un trafic automobile de transit) beaucoup plus conséquent, par exemple en étoile autour du quartier de l'école et de la bibliothèque, créant des liens avec la partie sud et la partie nord du bourg, permettant aussi un accès à plusieurs commerces.

Des éléments de végétalisation plus nombreux dans les périmètres des OAP viendraient opportunément renforcer la présence de la « nature en ville ».

La création d'une aire de covoiturage mérite d'être étudiée ; notons toutefois qu'une telle aire est proposée à l'entrée de l'autoroute A64, à 3 km de Clarac, sur la commune d'Ausson.

8-Mesures ERC (éviter, réduire, compenser).

Parmi ces mesures, on peut citer une nouvelle fois la préservation des espaces naturels se traduisant par des surfaces importantes placées en zone Nce (le côteau), les éléments de paysage identifiés (zones humides, zone agricole de continuité écologique), et, pour « la nature en ville », les boisements et linéaires boisés au sein des espaces urbains.

Remarquons aussi parmi les mesures importantes, la recherche d'une urbanisation recentrée autour du bourg, densifiant l'enveloppe urbaine actuelle et mettant un terme aux étirements.

Concernant les énergies renouvelables, outre la présence de la centrale photovoltaïque au sol en zone dédiée, on peut apprécier les articles du règlement d'urbanisme, sur l'ensemble des zones, encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, tout en veillant à la bonne insertion paysagère de certains équipements.

Des mesures règlementant les emprises au sol et l'aspect des constructions prenant en compte les formes urbaines existantes sont aussi à souligner.

Par contre, comme cela est indiqué ci-dessus pour l'application du PCAET, les mesures d'évitement en matière de transports et mobilités sont très peu développées.

Sur ce sujet, la MRAe préconise de préciser la démarche ERC dans les secteurs choisis pour l'urbanisation.

D. Organisation et déroulement de l'enquête publique.

1-Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision en date du 10 mars 2022, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

2-Siège de l'enquête ; calendrier.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Clarac, le projet portant sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme de cette commune. Pour les permanences, Monsieur le maire de Clarac a mis à ma disposition la salle de Conseil municipal ; la réception du public s'est effectuée dans de bonnes conditions, en respect des règles de confidentialité.

Le dossier d'enquête est resté consultable en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

La présente enquête publique est soumise à évaluation environnementale ; dans ce cas, l'article L.123-9 du Code de l'environnement indique une durée minimum d'enquête de 30 jours ; ainsi, l'ouverture est fixée au lundi 9 mai 2022 à 9 heures, la clôture au mercredi 8 juin 2022 à 12 heures, soit une durée d'enquête de 31 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues les :

-lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h.

-mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h.

-mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h.

Ceci correspond aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie de Clarac.

3-Modalités de préparation de l'enquête ; visite des lieux.

J'ai participé à une rencontre au début du mois d'avril avec la représentante de la Communauté de Communes maître d'ouvrage et le maire de Clarac pour une présentation du projet de PLU, et pour fixer les modalités d'organisation et le calendrier de l'enquête.

L'Arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris le 7 avril 2022 par Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges.(annexe 1)

Avant la permanence du 18 mai, M. le maire de Clarac m'a guidé pour une visite du bourg et du territoire agricole et naturel de la commune, permettant une découverte visuelle de

l'environnement général, des zones et secteurs prévus, et des principaux enjeux pris en compte dans l'élaboration du projet.

Avant ou après chaque permanence, je me suis rendu sur plusieurs sites pour lever certaines interrogations concernant notamment des topographies et situations urbaines et environnementales particulières.

4-Information du public ; accès au dossier et aux registres.

Avant et pendant l'enquête :

- la publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage réalisée selon les modalités suivantes :

-les avis d'ouverture d'enquête publique, parus dans deux journaux locaux différents,

15 jours avant le début de l'enquête, et dans la semaine suivant le début de l'enquête (annexes 3) : la Dépêche du Midi des 20/04/2022 et 11/05/2022 ; la Gazette du Comminges des 20/04/2022 et 11/05/2022.

-l'avis d'enquête publique, aux dimensions et couleur requises, affiché devant la mairie de Clarac, et en plusieurs points du territoire communal. (Annexe 2).

J'ai constaté les affichages en mairie aux dates des trois permanences.

Les certificats d'affichage sont rédigés par Monsieur le maire de Clarac et par Madame la présidente de la 5C ; ils sont présentés en annexes 4.

En complément, M.le maire de Clarac a fait procéder à la distribution d'un flyer présentant l'Arrêté d'enquête publique dans toutes les boites aux lettres des résidences de la commune.

Accès du public au dossier d'enquête et au registre ; transmission des observations au commissaire enquêteur.

Le dossier était consultable, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Clarac, et aux horaires des permanences d'enquête publique. Un poste informatique était à disposition du public à la salle du Conseil de la mairie.

L'Arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête publique mentionnaient la possibilité de prendre connaissance du dossier, et d'en télécharger les pièces, sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante :

https ://www.registre-numerique.fr/plu-clarac

Un registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, que j'ai côté et paraphé, était à disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête ; les courriers m'ont été transmis rapidement, puis portés en annexe du registre papier.

Le public avait la possibilité de noter ses observations et propositions sur le registre numérique cité ci-dessus, ou par courriel à l'adresse mail dédiée :

plu-clarac@mail.registe-numerique.fr

Par le compte utilisateur qui m'était attribué, j'ai pu accéder à tout moment au registre numérique ; un état des évènements de la veille m'était envoyé quotidiennement.

Quelques statistiques concernant l'utilisation de ce registre numérique par le public figurent dans la synthèse des observations en annexe 5.

5-Composition du dossier ; appréciation de la qualité des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Les pièces constitutives du dossier d'arrêt mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête sont les suivantes :

En page de garde du dossier figure la liste des pièces du dossier d'enquête publique, regroupées en 7 documents :

0-Les pièces administratives.

1-Le résumé non technique et le rapport de présentation.

2-Le Projet d'aménagement et de développement durable.

3-Les Orientations d'aménagement et de programmation.

4-Le règlement écrit.

5-Le règlement graphique.

6-Les annexes.

➢ *O-Les pièces administratives.*

-la délibération du Conseil municipal de Clarac prescrivant la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU, datée du 8 octobre 2015.

-la délibération du Conseil municipal désignant les membres de la Commission Plan local d'urbanisme.

-la délibération du Conseil municipal du 3 mars 2016 retenant l'offre de la Société ARTELIA pour mener l'étude d'élaboration du PLU.

-la lettre d'invitation à une réunion de présentation du diagnostic territorial et du PADD, transmise aux PPA.

-la délibération du Conseil municipal du 13 avril 2017 autorisant la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges à poursuivre et terminer la procédure d'élaboration du PLU.

- La lettre du 5 janvier 2021 envoyée aux Personne publiques associées les invitant à participer aux études d'élaboration du PLU.

-la synthèse du débat tenu le 12 avril 2021 en Conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges, sur les orientations du PADD du projet de PLU de Clarac ; le Conseil prenant acte des orientations générales du PADD.

-le compte-rendu du Conseil communautaire du 21 octobre 2021 :

-décidant d'appliquer à l'élaboration du PLU de Clarac l'ensemble des articles R.151-1 à R.151.55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Ces dispositions, portant notamment sur l'articulation du PLU avec les documents supérieurs, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées, contribuent à la cohérence et à la solidité du projet.

-décidant d'appliquer l'article R.151-28 du CU dans sa rédaction en vigueur à compter du 2 février 2020.

Ce décret apporte des modifications sur les termes se rapportant à la destination des constructions, utilisés dans les documents du PLU.

-approuvant le bilan de la concertation.

-décidant de l'Arrêt du projet de PLU de Clarac.

-décidant de soumettre le projet de PLU pour avis aux Personnes publiques associées et consultées (PPA).

- Les avis des Personnes publiques associées et consultées, accompagné d'une synthèse de ces avis et des commentaires du maître d'ouvrage.

-la décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Toulouse.

-l'Arrêté prescrivant l'enquête publique.

-l'avis d'enquête publique.

-les photocopies des annonces légales.

➢ *1-Le rapport de présentation.*

✓ *1.A. Le résumé non technique.*

La première partie du document est consacrée au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement. Chaque paragraphe—démographie, consommation foncière, fonctionnalité environnementale du territoire, etc…--- se termine par un tableau présentant une synthèse et les enjeux principaux ; on peut regretter l'absence de cartes et schémas qui auraient facilité la compréhension des enjeux.

La deuxième partie du document justifie les choix, en faisant le lien avec les axes du PADD et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

La dernière partie du document apporte un éclairage sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, présente les articulations avec les autres documents d'urbanisme et programmes, les effets sur l'environnement et les indicateurs de suivi.

Ce résumé non technique de 41 pages, dense, présente les analyses et commentaires sous forme de nombreux tableaux complexes ; quelques schémas et illustrations auraient facilité la compréhension par le public des enjeux et des choix retenus dans le projet.

✓ *Diagnostic et état initial de l'environnement.*

Le diagnostic territorial décrit le contexte général du territoire (géographie, paysages…), puis analyse les différentes composantes de son fonctionnement : évolutions démographiques, équipements, économie, mobilités.

De nombreux schémas et photographies illustrent cette analyse ; l'échelle retenue, trop petite, ne permet pas une vision précise des situations.

Certains de ces schémas (notamment les localisations des espaces consommés, du potentiel de densification, des trames vertes et bleues…) auraient mérité de figurer au format A3.

Le diagnostic agricole est présenté sur 3 pages seulement ; aucune analyse détaillée, aucune étude prospective ; plusieurs avis de PPA demandent un approfondissement de ce diagnostic agricole.

Les chiffres de surface agricole totale indiqués dans divers documents du projet peuvent générer une incompréhension ou une erreur d'interprétation par le lecteur, comme cela a été signalé plus haut : le diagnostic indique 139 ha de surface agricole totale sur la commune de Clarac, soit 29% du territoire ; ces 139 ha sont déclarés au registre parcellaire graphique 2019 ; mais le total de surface en zone A retenu dans le règlement graphique s'élève à 210 ha (incluant les 10 ha de la piste de l'aérodrome), soit 45% du territoire.

En conclusion de cette analyse agricole succincte, le maître d'ouvrage indique que le territoire de Clarac est à « vocation principalement résidentielle ».

On se souvient que l'axe 3 du PADD vise au maintien de la pérennité de l'activité agricole.

✓ *Justification du projet.*

Ce document analyse la cohérence des objectifs du PADD avec les enjeux identifiés sur le territoire, et justifie la traduction règlementaire qui en résulte.

La deuxième partie est consacrée aux calculs des surfaces, permettant de parvenir à l'objectif de construction d'une cinquantaine de logements sur la décennie à venir.

La carte présentant la localisation du potentiel brut offert par le PLU (identifiant les dents creuses, les espaces de divisions parcellaires, de renouvellement urbain, et les espaces interstitiels) nécessite un examen approfondi, qui serait facilité par l'utilisation d'une échelle plus grande, faisant apparaitre le parcellaire.

✓ *Evaluation du projet.*

Ce document apporte une information détaillée sur l'articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes (SCoT, SDAGE, SRCE…), et sur les mesures ERC proposées pour « Eviter, Réduire, Compenser » les incidences du projet.

Quelques indicateurs de suivi des incidences du PLU sont présentés sous forme d'un tableau.

Hormis les objectifs de construction de logements, aucun objectif chiffré n'est présenté dans ce tableau.

Quelques commentaires sur la forme du rapport de présentation :

-les tableaux de synthèse, en nombre important, permettent de rappeler les enjeux essentiels.

-les photographies de sites urbains et de paysages, viennent appuyer des éléments de diagnostic.

-les schémas et plans, extraits quelquefois de photographies aériennes, sont nombreux ; cela vient compléter opportunément les textes et tableaux : mais, comme j'ai signalé à plusieurs reprises, l'échelle souvent trop petite ne permet pas une lecture et une interprétation aisées.

-Le choix de séparer diagnostic, justification et évaluation du projet génère malheureusement des redondances qui rendent fastidieuse la lecture de ces trois documents.

➢ 2-Le PADD.

De manière synthétique, le document expose les orientations retenues dans le projet.

(voir le paragraphe C1)

➢ 3-Les Orientations d'aménagement et de programmation.

Le document indique en introduction les principes ayant prévalu à la création de ces OAP : maintenir un centre urbain dynamique, organiser la desserte des zones de développement, créer de modes de transport « doux ».

La présentation de chacune des OAP est ensuite développée en trois paragraphes :

-le contexte et les enjeux.

-les objectifs de l'aménagement.

-le schéma d'intentions et principe d'aménagement.

Des photographies, notamment aériennes, les perspectives visuelles actuelles et le périmètre d'OAP illustrent le document ; un schéma d'aménagement, assorti de quelques commentaires, apporte des précisions sur chaque projet.

➢ 4-Le règlement écrit

On trouve dans les premières pages des dispositions générales indiquant la portée du PLU à l'égard du RNU, et quelques définitions se rapportant notamment aux destinations et sous-destinations (habitations, commerces, etc…)

Un lexique, assez détaillé, assorti de quelques schémas, définit les termes utilisés dans le document.

Ce lexique apporte au lecteur un éclairage précis pour la compréhension de notions largement utilisées par le maître d'ouvrage pour justifier ses choix ; par exemple : emprise au sol, hauteur maximale des constructions, limites séparatives, etc…

Une liste de végétaux pouvant constituer des haies vives, en milieu champêtre et urbain, figure ensuite dans le document.

Pour chaque zone, le règlement est présenté en trois sous-sections : affectation des sols et destination des constructions ; caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; équipement et réseau.

Quelques schémas illustrent les possibilités d'implantation des constructions sur les parcelles, et les hauteurs de bâti autorisées.

Pour chacune des zones, les dispositions applicables sont détaillées :

-les zones U ; des distinctions entre zone Ua et zone Ub sont précisées, concernant notamment la surface maintenue en pleine terre, et les interdictions de certains usages des sols.

Je rappelle que la description du quartier de Spéhis, au paragraphe 4-5 du présent rapport relève la présence d'un entrepôt de divers matériaux, placé en zone Ub, comme la plupart des

constructions du hameau. Un article du règlement de zone Ub exclut sans ambiguïté la présence d'un entrepôt.

-la zone Uy correspond au site d'implantation du SIVOM, à l'Est du bourg ; notons certaines spécificités portant sur les hauteurs du bâti, et, hormis les activités propres à un SIVOM, les nombreuses interdictions et limitations en matière d'usage et d'affectation des sols.

Nous avons noté au paragraphe 4-3 la présence d'un espace en zonage Nep recevant une centrale photovoltaïque au sol. Une partie de cette zone étant occupée aussi par un dépôt de résidus de bois géré par le SIVOM, cet espace de stockage nécessitera la création d'un zonage et d'un règlement spécifiques.

-la zone AU est couverte par l'OAP sud décrite au paragraphe 4-2.

La zone AU est contigüe à la zone Ua ; le maximum d'emprise au sol des constructions est identique, ne pouvant excéder 50% de la superficie du terrain. (30% en zone Ub).

Certaines activités économiques sont autorisées, sous quelques réserves : artisanat, commerce, bureau, etc…

-la zone A.

Plusieurs PPA ont fait des observations et propositions concernant certains articles du règlement, se rapportant en particulier aux règles d'extension des habitations et des annexes existantes.

La zone Ace fait bien sûr l'objet d'articles plus restrictifs en matière de constructions.

-la zone N.

Le règlement reprend les dispositifs de la zone A en matière d'extension des habitations et des annexes existantes.

Pour chaque secteur (Ny, Na, Ne, Nep, Nt, Nce) est précisé le type de construction autorisé, en rapport avec l'objet du secteur.

Ainsi, le secteur Nep peut recevoir uniquement les ouvrages et installations destinés aux énergies renouvelables.

Le règlement prévoit aussi des surfaces de construction et des emprises au sol particulières sur les secteurs Nl (équipements sportifs), Na (aérodrome) et Ne (équipements de l'autoroute).

➢ 5-Le règlement graphique.

Le plan de zonage est proposé à l'échelle 1/5000ème permettant la présentation de la totalité du territoire. Les différentes zones et secteurs sont identifiés ; les prescriptions règlementaires figurent sur le graphique : trames, éléments de paysage, zones humides, zone inondable (Plan des surfaces submersibles), périmètre de protection du captage AEP, zone de bruit liée à la RD817.

Les numéros de parcelle sont notés ; les divers bâtis apparaissent.

Ce règlement graphique aurait mérité quelques améliorations pour en faciliter l'examen et l'interprétation :

-l'ajout des lieux-dits, et de la section des parcelles pour une identification plus aisée.

-un surlignage plus visible du périmètre des OAP et de l'emplacement réservé.

-la localisation précise des voies autoroutières et des échangeurs.

-le Conseil départemental demande de faire apparaitre le numéro des routes départementales.

➢ 6-Les annexes.

✓ 6-1-Les servitudes d'utilité publique.

Le plan des servitudes, à l'échelle 1/5000ème, couvre la totalité du territoire ; les limites, les numéros de parcelles et le bâti apparaissent.

La servitude aéronautique de dégagement, liée à la présence de l'aérodrome, est difficilement interprétable ; ceci a fait l'objet d'une observation, et d'une réponse du maître d'ouvrage.

✓ 6-2-Le plan du réseau d'alimentation en eau potable,

à l'échelle 1/5000ème

✓ 6-3-Note de gestion des déchets, présentant le système de collecte et de traitement des déchets.

✓ 6-4-L'Arrêté de portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre qui concerne les abords de la RD817.

✓ 6-5-Le Plan de prévention du risque sécheresse (PPRN mouvements différentiels de terrain), composé du règlement départemental du Plan de prévention des risques et de la carte du territoire à l'échelle 1/10000ème.

✓ 6-6-Amendement Dupont.

« L'amendement Dupont » donne la possibilité de déroger à la règle du Code de l'urbanisme fixant les règles des constructions dans la zone de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD817, faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique ; cela concerne le secteur Na de l'aérodrome (voir ci-dessus le paragraphe 4-3-2).

6-Climat de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée régulièrement selon les procédures administratives et règlementaires en vigueur, et dans de bonnes conditions.

La responsable du Service aménagement et la secrétaire à la Communauté de Communes, le maire de Clarac, son adjoint et la secrétaire, que j'ai sollicités à plusieurs reprises pour des questions techniques, et le contenu de certains documents du dossier, ont apporté toutes les réponses que j'attendais.

Les conditions proposées pour l'accueil du public étaient satisfaisantes, respectant la confidentialité des entretiens.

7.Clôture de l'enquête.

L'enquête publique s'est conclue le 8 juin 2022 à 12h. Le registre d'enquête a été clos par mes soins (article R123-18 du Code de l'environnement) ; j'ai pris possession de ce registre et de l'ensemble des pièces constitutives du dossier à disposition du public.

E. L'analyse des observations ; le mémoire en réponse.

1-Bilan comptable des entretiens et des observations.

7 personnes ont été reçues durant les permanences.

2 observations ont été inscrites sur le registre papier ; 1 observation sur feuillet libre a été déposée au siège de l'enquête.

7 observations ont été déposées sur le registre numérique.

2-Observations et mémoire en réponse.

Voir annexe 5 et annexe 6.

- ✓ Observations du public.

La plupart des observations portent sur des demandes de modification du zonage, pour intégrer en zone Ua ou en zone Ub des parcelles placées en zone A dans le projet, ou en zone N pour l'une d'entre-elles.

Le maitre d'ouvrage émet un avis défavorable à ces demandes, conformément à l'objectif de maîtrise de consommation de surfaces agricoles « en extension » sur l'espace agricole, ou de protection du côteau boisé constituant un corridor écologique de la trame verte.

Deux observations concernent le site de l'aérodrome placé en zone Na ; l'une plaide pour une extension limitée de cette zone Na, vers l'Est, donnant la possibilité d'accueillir deux nouvelles entreprises.

L'évaluation du potentiel de développement de l'aérodrome n'étant pas, à ce jour, suffisamment précise, le maître d'ouvrage ne souhaite pas une extension de la zone Na ; il souligne que le zonage prévu permet l'accueil d'une entreprise de maintenance aéronautique ayant manifesté son intérêt pour le site, et que l'ensemble du projet de développement de l'aérodrome de Clarac sera étudié dans le cadre du PLUi.

Une observation demande la suppression de toute possibilité de construction en zone Nj et en zone Ny.

Le maître d'ouvrage indique que la zone Nj pourrait être supprimée, les surfaces versées en zone Ua, et la zone Ny basculée en zone Uyc.

Une observation porte sur une demande de préservation des plantes messicoles, et sur la qualité paysagère et la lutte contre le réchauffement climatique en milieu urbain.

Le maître d'ouvrage rappelle les mesures prévues dans le projet de PLU pour traiter ces questions. (le PLU ne peut pas intégrer les dispositions du Plan régional d'action pour la conservation des plantes remarquables)

Une observation demande le placement du ruisseau le Lanedon et ses ripisylves en zone Nce.

Cet espace est bien dans le zonage Nce.

✓ J'ai moi-même demandé des précisions au maître d'ouvrage sur certains points du projet, qui sont résumées ci-après, accompagnées des réponses du maître d'ouvrage et de mes commentaires.

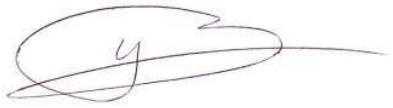
Question	Réponse du maître d'ouvrage	Mes commentaires
Je souhaite des précisions concernant les sites ICPE présents sur la commune.	Aucun site n'est placé en zone Ua du PLU : -l'une de ces ICPE est incluse en zonage spécifique (Ny qui sera versé en Uyc). -une autre est un négoce automobile placé en zone agricole. -une autre au droit de l'aire d'autoroute du Comminges.	L'activité et l'implantation de la société Dragages de Clarac sont pris en compte dans les documents du PLU. Concernant les deux autres ICPE, leurs localisations et leurs activités devront être mentionnées de manière précise dans le rapport de présentation, et les règlements éventuellement modifié en conséquence.
Un bâtiment agricole situé en zone Ua est-il concerné par un périmètre de réciprocité ?	Ce bâtiment a été identifié en tant que bâtiment d'élevage avec périmètre de réciprocité ; il s'agit aujourd'hui d'un hangar de stockage agricole ; le rapport de présentation sera modifié en conséquence.	L'utilisation de ce bâtiment devra être vérifiée, et les démarches entreprises dans le cadre de l'élaboration du PLU pour supprimer le périmètre de réciprocité.
Le règlement de zone A ne mentionne pas la possibilité de construction d'une habitation nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.	Le Code de l'urbanisme donne cette possibilité, sous réserve de démontrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole.	Cette disposition figure souvent de manière explicite dans le règlement des PLU des collectivités locales rurales.
Quel est l'emplacement exact de la servitude aéronautique de dégagement ?	Cette servitude est identifiée en linéaires violets sur le plan des SUP.	Telle qu'elle est présentée sur le plan des SUP, la localisation précise de cette servitude n'est pas aisée.
Comment est organisée la défense incendie sur le territoire ?	18 poteaux incendie sont présents ; des études sont en cours.	Une vigilance particulière doit être portée au hameau de Spéhis, dont la partie sud-est jouxte le massif boisé du côteau.

Le présent rapport établi par le commissaire enquêteur est adressé à Madame la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges, ainsi qu'à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse.

A Cazaux Layrisse, le 7 juillet 2022

Le Commissaire enquêteur

Yves RAYNAUD



F-Les annexes

- 1-Arrêté d'ouverture d'enquête publique.
- 2-Avis d'enquête publique.
- 3-Attestations de parution dans les journaux de l'avis d'enquête publique
- 4-Certificats d'affichage.
- 5-Synthèse des observations.
- 6-Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le 08/04/2022
ID : 031-200072643-20220407-AR202211-AR

ANNEXE 1

Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ARRÊTÉ
N°2022-11

ARRÊTÉ
prescrivant une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC

La Présidente,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-9, L.123-10, R.123-9 et L.123-6, R.123-7 ;

Vu la délibération du conseil municipal de CLARAC en date du 8 octobre 2015 ayant prescrit la révision du plan d'occupation des sols en vue de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précisé les objectifs et modalités de concertation ;

Vu la délibération du 13 avril 2017, par laquelle le conseil municipal de CLARAC autorise la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges à achever la procédure engagée par la commune ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges en date du 21 octobre 2021 arrêtant le projet d'élaboration du PLU de CLARAC et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la décision du 10 mars 2022 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Toulouse désignant M. Yves RAYNAUD en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1er. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de CLARAC ;

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit du lundi 9 mai 2022 à 9 h au mercredi 8 juin 2022 à 12h ;

Article 3. A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver l'élaboration du PLU de la commune de CLARAC. Le dossier approuvé sera transmis au Préfet de la Haute-Garonne ;

Article 4. M. Yves RAYNAUD a été nommé en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulouse ;

Article 5. Publicité de l'enquête

Par voie de presse
Un avis au public faisant connaître l'ouverture et l'objet de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Par voie d'affichage
Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, lisible et visible depuis la voie publique, en application de l'article R 123-11 3° du code de l'environnement, a minima, par voie d'affiches, sur le site concerné, à la mairie de CLARAC et tous lieux habituels d'affichage sur la commune.

Envoyé en préfecture le 08/04/2022
Reçu en préfecture le 08/04/2022
Affiché le 08/04/2022
ID : 031-200072643-20220407-AR202211-AR

M. le Maire de CLARAC assurera dans la commune cette diffusion d'information, certifiera l'accomplissement de ces formalités et annexera au dossier d'enquête toutes justifications utiles.

L'avis sera également affiché au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges – 4 rue de la République à Saint-Gaudens.

Par voie électronique
L'avis sera publié sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges www.coeurcoteaux-comminges.fr

Article 6. Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC établi par la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges et les pièces qui l'accompagnent, le rapport sur les incidences environnementales, l'avis de la MRAe, les avis des personnes publiques associées ainsi que les réponses que la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Par voie dématérialisée à l'adresse : *https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac*
- En format papier, à la mairie de CLARAC aux jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : ***www.coeurcoteaux-comminges.fr***.

Article 7. Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté ;

Article 8. Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures d'ouverture suivants :

- Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h

Article 9. Pendant la durée de l'enquête publique, chacun pourra émettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible en mairie de CLARAC aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de CLARAC -Le Village – 31210 ;
- par courriel à l'adresse suivante : *plu-clarac@mail.registre-numerique.fr*

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :

- A la mairie de CLARAC ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Sur le site internet de la communauté de communes ;

Article 12. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction du service Urbanisme à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.

Fait à Saint-Gaudens le 7 avril 2022.

Pour extrait conforme,
La Présidente
Magali GASTO OUSTRIC

ANNEXE 2

Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLARAC

Par arrêté n°2022-11, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

A cet effet,

M. Yves RAYNAUD, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction de l'aménagement du territoire à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.

Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que les réponses de la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :

- ▶ A la mairie de CLARAC, aux jours et heures habituels d'ouverture
- ▶ Sur un poste informatique à la mairie de CLARAC, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture
- ▶ Sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante : **https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac**

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté, en s'adressant à la Direction de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05 61 89 21 42

Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures suivants :

- ▶ Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- ▶ Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- ▶ Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h

Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants devra respecter les gestes barrières en vigueur.

Pendant toute la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations et propositions :

- ▶ sur le registre d'enquête disponible à la mairie de CLARAC aux heures et jours d'ouverture habituels
- ▶ par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du PLU de CLARAC – Le Village – 31210 CLARAC. Toutes observations recueillies par ce biais au-delà du mercredi 8 juin 2022 à 12h, ne seront pas prises en compte.
- ▶ sur le registre numérique ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : **https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac**
- ▶ par courriel à l'adresse suivante : **plu-clarac@mail.registre-numerique.fr**

L'ensemble des contributions du public, y compris celles recueillies sous format papier, seront consultables sur le registre numérique dans les meilleurs délais.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :

- ▶ Dans la mairie concernée par l'enquête publique ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges
- ▶ Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : **www.coeurcoteaux-comminges.fr**

À l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

La Présidente, Magali GASTO OUSTRIC

IMPRIM'31 - ESTANCARBON

ANNEXE 3-1

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM284673, N°175675) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**
Date de parution : 20/04/2022

Fait à Toulouse, le 13 Avril 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (…) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

SUR L'ARRÊT DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLARAC

Par arrêté n°2022-11, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.
A cet effet,
M. Yves RAYNAUD, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;
La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit **du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h**. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction de l'aménagement du territoire à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.
Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que les réponses de la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :
- A la mairie de CLARAC, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- Sur un poste informatique à la mairie de CLARAC, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté, en s'adressant à la Direction de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05 61 89 21 42
Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures suivants :
- Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h
Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants devra respecter les gestes barrières en vigueur.
Pendant toute la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible à la mairie de CLARAC aux heures et jours d'ouverture habituels
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du PLU de CLARAC - Le Village – 31210 CLARAC. Toutes observations recueillies par ce biais au-delà du mercredi 8 juin 2022 à 12h, ne seront pas prises en compte.
- sur le registre numérique ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
- par courriel à l'adresse suivante : plu-clarac@mail.registre-numerique.fr
L'ensemble des contributions du public, y compris celles recueillies sous format papier, seront consultables sur le registre numérique dans les meilleurs délais.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :
- Dans la mairie concernée par l'enquête publique ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges
- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : www.coeurcoteaux-comminges.fr
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES
SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros
Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire : FR22404010209

ATTESTATION DE PARUTION

ANNEXE 3-2

Cette annonce (Réf : LDDM284684, N°175676) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Gazette du Comminges - 31**
Date de parution : 20/04/2022

Fait à Toulouse, le 13 Avril 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (…) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

SUR L'ARRÊT DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLARAC

Par arrêté n°2022-11, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.
A cet effet,
M. Yves RAYNAUD, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;
La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit **du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h**. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction de l'aménagement du territoire à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.
Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que les réponses de la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :
- A la mairie de CLARAC, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- Sur un poste informatique à la mairie de CLARAC, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté, en s'adressant à la Direction de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05 61 89 21 42
Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures suivants :
- Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h
Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants devra respecter les gestes barrières en vigueur.
Pendant toute la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible à la mairie de CLARAC aux heures et jours d'ouverture habituels
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du PLU de CLARAC - Le Village – 31210 CLARAC. Toutes observations recueillies par ce biais au-delà du mercredi 8 juin 2022 à 12h, ne seront pas prises en compte.
- sur le registre numérique ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
- par courriel à l'adresse suivante : plu-clarac@mail.registre-numerique.fr
L'ensemble des contributions du public, y compris celles recueillies sous format papier, seront consultables sur le registre numérique dans les meilleurs délais.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :
- Dans la mairie concernée par l'enquête publique ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges
- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : www.coeurcoteaux-comminges.fr
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES
SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros
Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire : FR22404010209

ATTESTATION DE PARUTION

ANNEXE 3-3

Cette annonce (Réf : LDDM284681, N°175677) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Dépêche Du Midi - 31**
Date de parution : 11/05/2022

Fait à Toulouse, le 13 Avril 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (…) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

SUR L'ARRÊT DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLARAC

Par arrêté n°2022-11, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.
A cet effet,
M. Yves RAYNAUD, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;
La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit **du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h**. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction de l'aménagement du territoire à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.
Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que les réponses de la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :
- A la mairie de CLARAC, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- Sur un poste informatique à la mairie de CLARAC, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté, en s'adressant à la Direction de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05 61 89 21 42
Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures suivants :
- Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h
Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants devra respecter les gestes barrières en vigueur.
Pendant toute la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible à la mairie de CLARAC aux heures et jours d'ouverture habituels
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du PLU de CLARAC - Le Village – 31210 CLARAC. Toutes observations recueillies par ce biais au-delà du mercredi 8 juin 2022 à 12h, ne seront pas prises en compte.
- sur le registre numérique ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
- par courriel à l'adresse suivante : plu-clarac@mail.registre-numerique.fr
L'ensemble des contributions du public, y compris celles recueillies sous format papier, seront consultables sur le registre numérique dans les meilleurs délais.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :
- Dans la mairie concernée par l'enquête publique ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges
- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : www.coeurcoteaux-comminges.fr
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES
SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros
Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire : FR22404010209

legales-online.fr
le site des annonces légales de la vie juridique des entreprises
05 62 11 37 37
contact@legales-online.fr

ATTESTATION DE PARUTION

ANNEXE 3-4

Cette annonce (Réf : LDDM284688, N°175679) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **La Gazette du Comminges - 31**
Date de parution : 11/05/2022

Fait à Toulouse, le 13 Avril 2022

Le Gérant

Bernard MAFFRE

Consultation sur www.legales-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (…) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».
L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR ET COTEAUX COMMINGES

SUR L'ARRÊT DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLARAC

Par arrêté n°2022-11, la Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.
A cet effet,
M. Yves RAYNAUD, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Toulouse ;
La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours soit **du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h**. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de la Direction de l'aménagement du territoire à la communauté de communes Cœur & Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05.61.89.21.42.
Le dossier de projet d'élaboration du PLU de la commune de CLARAC et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, l'avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que les réponses de la communauté de communes envisage d'y apporter, seront consultables pendant toute la durée de l'enquête publique :
- A la mairie de CLARAC, aux jours et heures habituels d'ouverture :
- Sur un poste informatique à la mairie de CLARAC, aux mêmes jours et heures habituels d'ouverture
- Sur le site internet du registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté, en s'adressant à la Direction de l'aménagement du territoire à la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, 4 rue de la République à Saint-Gaudens – 05 61 89 21 42
Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de CLARAC aux jours et heures suivants :
- Lundi 9 mai 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 18 mai 2022 de 15h à 18h
- Mercredi 8 juin 2022 de 9h à 12h
Lors de ces permanences physiques et en raison du contexte sanitaire actuel, chacun des participants devra respecter les gestes barrières en vigueur.
Pendant toute la durée de l'enquête publique et uniquement, chacun pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible à la mairie de CLARAC aux heures et jours d'ouverture habituels
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, projet d'élaboration du PLU de CLARAC - Le Village – 31210 CLARAC. Toutes observations recueillies par ce biais au-delà du mercredi 8 juin 2022 à 12h, ne seront pas prises en compte.
- sur le registre numérique ouvert pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/plu-clarac
- par courriel à l'adresse suivante : plu-clarac@mail.registre-numerique.fr
L'ensemble des contributions du public, y compris celles recueillies sous format papier, seront consultables sur le registre numérique dans les meilleurs délais.
Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur :
- Dans la mairie concernée par l'enquête publique ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges
- Sur le site internet de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges : www.coeurcoteaux-comminges.fr
A l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges délibérera pour approuver le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC.

La Présidente,
Magali GASTO OUSTRIC

L'Agence
L'EXPERT DES ANNONCES LÉGALES
SNC L'Agence au capital de 385 000 €uros
Rue du Mas de grille – 34438 Saint Jean de Vedas Cedex
RCS Montpellier – 404 010 209 – CODE APE : 7312Z – SIRET : 404 010 209 00017 – TVA intracommunautaire : FR22404010209

DÉPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

MAIRIE de CLARAC

31210

ANNEXE 4-1

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Paul MANENT-MANENT – Maire de la Commune de Clarac (Haute-Garonne)

Certifie que l'arrêté 2022-11 du 8 avril 2022 concernant « prescrivant une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC »

A été affiché le 11/04/2022 jusqu'au 10/05/2022 dans les lieux habituels prévus à cet effet dans la Commune de Clarac.

Certifie que l'avis d'enquête publique le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC » a été affiché du 02/05/2022 au 09/06/2022

Fait à Clarac, le 30/06/2022

Le Maire,

Jean-Paul MANENT-MANENT

MAIRIE DE CLARAC (Hte-Garonne)

RUE DU VIEUX CLARAC - 31210 CLARAC - TÉLÉPHONE : 05 61 94 62 12 - TÉLÉCOPIE : 05 61 94 62 13

Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ANNEXE 4-2

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Magali GASTO OUSTRIC, Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, certifie avoir affiché le 08 avril 2022 pour une durée d'un mois :

L'Arrêté N°2022-11 « Prescrivant une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CLARAC »

En foi de quoi a été délivré le présent certificat, pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Gaudens le 31 mai 2022

C.C Coeur et Coteaux du Comminges
République Française

La Présidente,

Magali GASTO OUSTRIC

Cœur & Coteaux
COMMINGES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

ANNEXE 4-3

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Magali GASTO OUSTRIC, Présidente de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, certifie avoir affiché le 15 avril 2022 jusqu'à ce jour (durée de l'enquête publique 31 jours, du lundi 9 mai 2022 à 9h au mercredi 8 juin 2022 à 12h :

« L'avis d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLARAC »

En foi de quoi a été délivré le présent certificat, pour servir et faire valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Gaudens le 1ER juillet 2022

La Présidente,

C.C. Coeur et Coteaux du Comminges – République Française

Magali GASTO OUSTRIC

ANNEXE 5

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Etabli conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, après clôture de l'enquête publique.

Objet : procès-verbal relatant les observations du public recueillies pendant la durée de l'enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Clarac (Haute-Garonne).**

La Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges est maître d'ouvrage de l'opération.

Le 16 juin 2022 à 14 heures se réunissent à Saint-Gaudens Mme Nadine Lozes, responsable service aménagement durable du territoire à la Communauté de communes, M.Jean-Paul Manent-Manent, maire de Clarac, M.Patrick Tessari, adjoint au maire, et M.Yves Raynaud, commissaire enquêteur.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique désignée en objet s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, du 9 mai 2022 à

9 heures au 8 juin 2022 à 12 heures.

Le siège de l'enquête se situait à la mairie de Clarac où le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles était à disposition du public. En complément, le dossier d'enquête et un registre numérique étaient accessibles sur une adresse dédiée.

****

Compte-rendu du commissaire enquêteur.

J'ai assuré trois permanences, recevant le public dans les locaux de la mairie de Clarac.

J'ai rencontré 7 personnes lors de ces permanences ; 2 observations ont été inscrites sur le registre papier ; 1 observation sur feuillet libre a été déposée au siège de l'enquête ; elle est portée en annexe du registre.

7 observations ont été déposées sur le registre numérique ; il faut noter toutefois qu'une d'entre-elles, présentée par deux membres d'une même famille, se rapporte au même sujet ; 6 extraits imprimés de ces observations sont joints à l'annexe du registre papier.

Les statistiques de consultation du dossier dématérialisé montrent un total de 46 visites et 41 visiteurs,

382 téléchargements de documents, 304 visualisations de documents.

➢ **<u>Observations émises par les propriétaires demandant le versement de parcelles en zone Ua ou en zone Ub</u>**

✓ <u>M.DESPOUY Alain,</u> propriétaire de la parcelle ZE1, le bourg.

✓ <u>M.DRUET Serge,</u> propriétaire de la parcelle AC119, le bourg.

✓ <u>Mme SAUST Françoise,</u> parcelle AC97, le bourg.

Madame Saust fait remarquer que la parcelle contigüe, côté ouest, est placée en zone constructible sur la Carte communale de Ponlat-Taillebourg.

- ✓ Mme DEGUILHEM Annie, M.DEGUILHEM Marc, parcelle ZA4, hameau Spéhis.

- ➢ **<u>Observation concernant la zone Nce du « Côteau » : propriétaire demandant le versement d'une parcelle en zone U</u>**
  - ✓ M.LAJOUS Robert, parcelle ZB96.

- **<u>Observations concernant le secteur Na de l'aérodrome.</u>**

  - ✓ M.AURIOL Olivier, pour le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

Le CD 31, qui a repris en gestion directe l'aérodrome de Clarac, considère que de lourds investissements sont nécessaires pour assurer la pérennité du site : allongement de la piste, réhabilitation des hangars existants, création d'une structure d'hébergement et d'une zone artisanale à vocation aéronautique. Deux opportunités de développement de la structure se présentent aujourd'hui, portées par une entreprise de maintenance aéronautique et une entreprise de transport de personnes en ULM.

Ces deux projets nécessitent la construction de hangars.

La surface prévue du secteur Na n'est pas suffisante pour permettre l'implantation de deux bâtiments supplémentaires ; le CD31 demande l'extension du secteur Na vers l'Est, correspondant aux parcelles ZC49, 65, 69, 70.

- ✓ M.DUPIN Christian souhaite implanter en bordure de piste, dans la

continuité des bâtiments actuels, un hangar de stockage d'aéronefs (ULM) couplé à un petit atelier de maintenance. M.Dupin dispose d'un agrément de transport de personnes en ULM, grâce auquel il envisage de développer une offre à destination d'un public de professionnels et de touristes.

<u>Mes remarques et questions concernant ces deux observations.</u>

- ✓ La surface des quatre parcelles qui permettraient d'étendre le secteur Na

vers l'Est s'élève à 6583m2.

- ✓ L'arrivée des deux entreprises est-elle subordonnée à l'allongement de la

piste, évoqué par le CD31 ?

- ✓ Une partie des espaces placés en zone Na dans le projet pourraient-ils ,

après réhabilitation ou démolition de bâtiments vétustes, accueillir les infrastructures nécessaires au fonctionnement des deux nouvelles entreprises.

- **Observations de M.CASTAING Guillaume, pour l'Association Nature Comminges.**
  L'Association relève, dans le dossier présenté à l'enquête publique, la volonté du maître d'ouvrage de limiter la consommation d'espace agricoles et naturels, notamment en occupant les « dents creuses » situées dans la tache urbaine ; elle estime toutefois que l'hypothèse de croissance de population est insuffisamment justifiée.
  Une autre remarque se rapporte au diagnostic agricole, jugé peu développé.

  - L'association propose :
    - ✓ D'abolir toute possibilité de construction en secteur Ny et Nj.
    - ✓ D'ajouter dans les pièces du PLU des éléments du Plan régional d'action

pour la conservation des plantes messicoles et plantes remarquables des cultures, vignes et vergers et, de manière plus générale, de présenter un inventaire détaillé des espèces remarquables.

- ✓ De placer en secteur Nce le ruisseau le Lanedon et ses ripisylves.
- ✓ D'intégrer des prescriptions permettant d'améliorer la qualité

paysagère en milieu urbain, concernant notamment les bâtiments industriels et commerciaux, la limitation des panneaux publicitaires pour lutter contre la pollution visuelle.

- ✓ Pour une adaptation de la commune au réchauffement climatique,

d'envisager la plantation d'arbres d'essences locales.

- Dans une deuxième observation, l'Association, après lecture des propositions

concernant l'aérodrome et certains projets immobiliers, réitère le souhait de réduction de consommation d'espaces agricoles et naturels.

- **<u>Mes demandes d'informations complémentaires.</u>**

- ✓ Une ICPE située à proximité de la RD817 est placée en zone Ua dans le

projet de PLU ; je souhaite des précisions sur les activités exercées par cette entreprise.

- ✓ Un bâtiment agricole, qui aujourd'hui ne semble plus utilisé pour une

activité d'élevage d'animaux domestiques, est présent en zone Ua, non loin de la mairie ; existe-t-il un périmètre de réciprocité lié à ce bâtiment ?

- ✓ Pour quelle raison aucun article du règlement de la zone A ne

mentionne la possibilité, pour un agriculteur, de construire une habitation sur une parcelle de son exploitation agricole ?

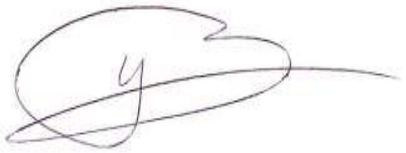
- ✓ Sur le Plan des servitudes d'utilité publique, pouvez-vous préciser l'emplacement exact de la servitude aéronautique de dégagement ?
- ✓ Comment est organisée la défense incendie sur le territoire communal ?

Je vous rappelle, Madame, Monsieur, que vous disposez de 15 jours pour présenter des remarques et compléments d'information dans un mémoire en réponse.

Pour la Communauté de Communes	Le maire de Clarac	L'adjoint au maire
Nadine LOZES	Jean-Paul MANENT-MANENT	Patrick TESSARI

Le commissaire enquêteur

Yves RAYNAUD



ANNEXE 6
MEMOIRE EN REPONSE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Etabli conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, après clôture de l'enquête publique.

Objet : procès-verbal relatant les observations du public recueillies pendant la durée de l'enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Clarac (Haute-Garonne).**

La Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges est maître d'ouvrage de l'opération.

Le 16 juin 2022 à 14 heures se réunissent à Saint-Gaudens Mme Nadine Lozes, responsable service aménagement durable du territoire à la Communauté de communes, M.Manent-Manent Jean-Paul, maire de Clarac, et M.Yves Raynaud, commissaire enquêteur.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique désignée en objet s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, du 9 mai 2022 à

9 heures au 8 juin 2022 à 12 heures.

Le siège de l'enquête se situait à la mairie de Clarac où le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles était à disposition du public. En complément, le dossier d'enquête et un registre numérique étaient accessibles sur une adresse dédiée.

****

Compte-rendu du commissaire enquêteur.

J'ai assuré trois permanences, recevant le public dans les locaux de la mairie de Clarac.

J'ai rencontré 7 personnes lors de ces permanences ; 2 observations ont été inscrites sur le registre papier ; 1 observation sur feuillet libre a été déposée au siège de l'enquête ; elle est portée en annexe du registre.

7 observations ont été déposées sur le registre numérique ; il faut noter toutefois qu'une d'entre-elles, présentée par deux membres d'une même famille, se rapporte au même sujet ; 6 extraits imprimés de ces observations sont joints à l'annexe du registre papier.

Les statistiques de consultation du dossier dématérialisé montrent un total de 46 visites et 41 visiteurs,

382 téléchargements de documents, 304 visualisations de documents.

- **<u>Observations émises par les propriétaires demandant le versement de parcelles en zone Ua ou en zone Ub</u>**

  - ✓ <u>M.DESPOUY Alain,</u> propriétaire de la parcelle ZE1, le bourg.

<u>Commentaire de la collectivité</u> : Avis défavorable

Parcelle située en extension de la zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace.

Permettant une urbanisation en second front bâti mais accès depuis la RD75J non aménagé.

Incompatible avec les orientations du PADD : « Un développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » de la zone urbaine du bourg et de ses abords ».

Incompatible avec les objectifs chiffrés du PADD en matière de consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans : 7 ha environ dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier, pour un projet de PLU affichant 3,72 ha de consommation d'espaces NAF.

✓ <u>M.DRUET Serge,</u> propriétaire de la parcelle AC119, le bourg.

<u>Commentaire de la collectivité</u> : Avis défavorable

Parcelle située en extension de la zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.

Permettant une urbanisation en profondeur.

Incompatible avec les orientations du PADD : « Un développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » de la zone urbaine du bourg et de ses abords ».

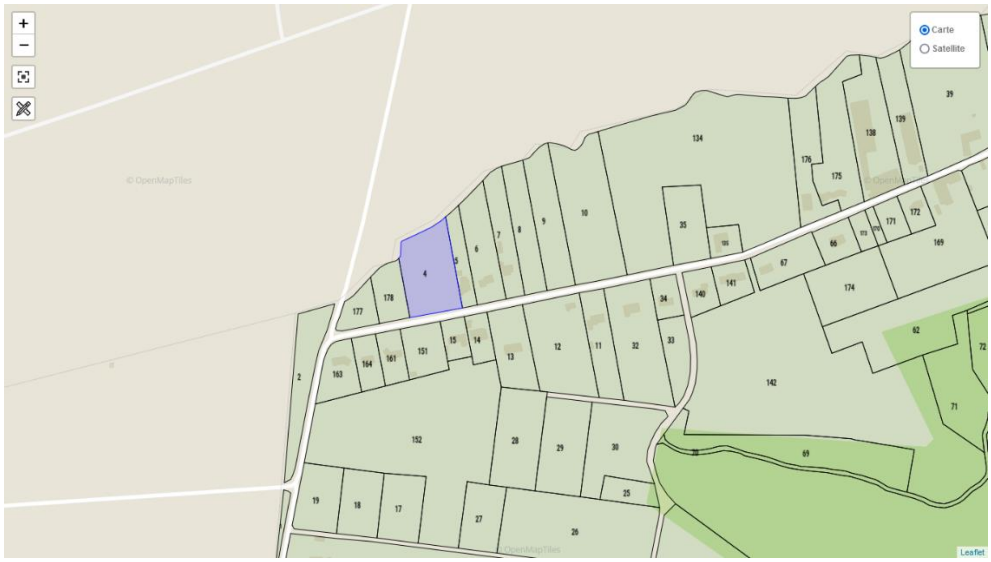
Incompatible avec les objectifs chiffrés du PADD en matière de consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans : 7 ha environ dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier, pour un projet de PLU affichant 3,72 ha de consommation d'espaces NAF.

✓ <u>Mme SAUST Françoise,</u> parcelle AC97, le bourg.

Madame Saust fait remarquer que la parcelle contigüe, côté ouest, est placée en zone constructible sur la Carte communale de Ponlat-Taillebourg.

<u>Commentaire de la collectivité</u> : Avis défavorable
Parcelle située en extension de la zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.
Favoriserait un développement linaire le long des voies.
Incompatible avec les orientations du PADD : « Un développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » de la zone urbaine du bourg et de ses abords ».
Incompatible avec les objectifs chiffrés du PADD en matière de consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans : 7 ha environ dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier, pour un projet de PLU affichant 3,72 ha de consommation d'espaces NAF.

✓ Mme DEGUILHEM Annie, M.DEGUILHEM Marc, parcelle ZA4, hameau Spéhis.



Commentaire de la collectivité : Avis défavorable

Parcelle située en extension et générant de la consommation d'espace sur une parcelle déclarée au RPG2020.

Favoriserait un développement linaire le long des voies.

Incompatible avec les orientations du PADD :

- Permettre un développement urbain harmonieux et durable : « Développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » de la zone urbaine du bourg et de ses abords »,
- Mettre en valeur les perspectives visuelles et les points de vue : « Encadrer l'urbanisation du quartier Spéhis situé sur le plateau au Nord du territoire communal en prenant en compte les grandes composantes paysagères »

Incompatible avec les objectifs chiffrés du PADD en matière de consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans : 7 ha environ dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier, pour un projet de PLU affichant 3,72 ha de consommation d'espaces NAF.

- **<u>Observation concernant la zone Nce du « Côteau » : propriétaire demandant le versement d'une parcelle en zone U</u>**
  - ✓ M.LAJOUS Robert, parcelle ZB96.
  - ✓

<u>Commentaire de la collectivité</u> : Avis défavorable

Parcelle isolée située à l'écart de toute zone urbaine délimitée et générant de la consommation d'espace sur une parcelle localisée au sein du coteau boisé constituant un corridor écologique de la trame verte « milieux boisés de plaine ».

En outre les boisements de l'ensemble du coteau ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

Incompatible avec les orientations du PADD : « Renforcer et protéger les corridors écologiques ».

- **<u>Observations concernant le secteur Na de l'aérodrome.</u>**

  - ✓ M.AURIOL Olivier, pour le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

Le CD 31, qui a repris en gestion directe l'aérodrome de Clarac, considère que de lourds investissements sont nécessaires pour assurer la pérennité du site : allongement de la piste, réhabilitation des hangars existants, création d'une structure d'hébergement et d'une zone artisanale à vocation aéronautique. Deux opportunités de développement de la structure se présentent aujourd'hui, portées par une entreprise de maintenance aéronautique et une entreprise de transport de personnes en ULM.

Ces deux projets nécessitent la construction de hangars.

La surface prévue du secteur Na n'est pas suffisante pour permettre l'implantation de deux bâtiments supplémentaires ; le CD31 demande l'extension du secteur Na vers l'Est, correspondant aux parcelles ZC49, 65, 69, 70.

- ✓ M.DUPIN Christian souhaite implanter en bordure de piste, dans la continuité des bâtiments actuels, un hangar de stockage d'aéronefs (ULM) couplé à un petit atelier de maintenance. M.Dupin dispose d'un agrément de transport de personnes en ULM, grâce auquel il envisage de développer une offre à destination d'un public de professionnels et de touristes.

<u>Mes remarques et questions concernant ces deux observations.</u>

- ✓ La surface des quatre parcelles qui permettraient d'étendre le secteur Na vers l'Est s'élève à 6583m2.
- ✓ L'arrivée des deux entreprises est-elle subordonnée à l'allongement de la piste, évoqué par le CD31 ?

Commentaire de la collectivité :

L'allongement de la piste fait partie du projet global. Il sera nécessaire pour accueillir des avions bi-places plus important que ceux qui sont accueillis actuellement suite à la fermeture du site aérodrome de Luchon.

Il est à noter que le site de Clarac présente de nombreux avantages : sa situation géographique à proximité de Tarbes et des Pyrénées d'une part, et la qualité de la piste d'autre part.

- ✓ Une partie des espaces placés en zone Na dans le projet pourraient-ils , après réhabilitation ou démolition de bâtiments vétustes, accueillir les infrastructures nécessaires au fonctionnement des deux nouvelles entreprises.

Commentaire de la collectivité :

Le zonage actuel permet d'accueillir l'entreprise stratégique de maintenance aéronautique. Il est proposé de maintenir ce zonage et de traiter l'ensemble du projet dans le cadre du PLUi.

- **Observations de M.CASTAING Guillaume, pour l'Association Nature Comminges.**

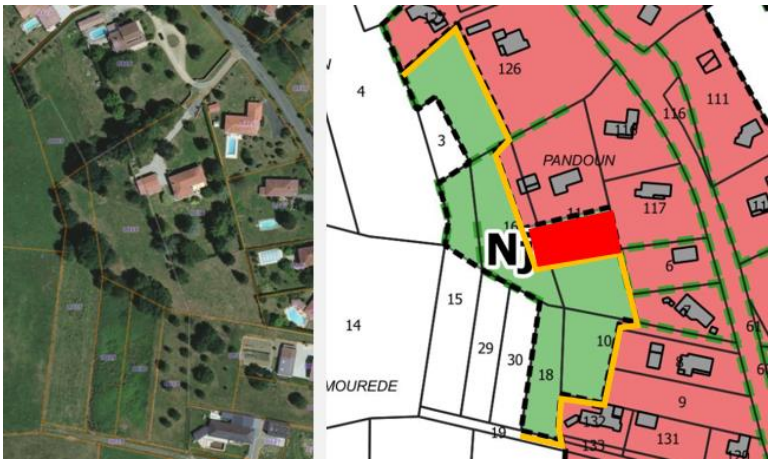
  L'Association relève, dans le dossier présenté à l'enquête publique, la volonté du maître d'ouvrage de limiter la consommation d'espace agricoles et naturels, notamment en occupant les « dents creuses » situées dans la tache urbaine ; elle estime toutefois que l'hypothèse de croissance de population est insuffisamment justifiée.

  Une autre remarque se rapportent au diagnostic agricole, jugé peu développé.

  - L'association propose :
    - ✓ D'abolir toute possibilité de construction en secteur Ny et Nj.

Commentaire de la collectivité :

Suite aux remarques faites par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées demandant soit de considérer ce secteur comme un STECAL car offrant des possibilités de constructions, soit de le reclasser en zone urbaine, il est prévu de supprimer la zone Nj délimitée en ajustant les limites de la zone urbaine à l'emprise occupée par les jardins clôturés et en restituant le reste en zone agricole.



Suite aux remarques faites par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture, il est prévu de basculer la zone Ny en zone UYc. Afin de préserver l'activité existante, il apparaît nécessaire de permettre une évolution encadrée des constructions existantes sur la zone.

- ✓ D'ajouter dans les pièces du PLU des éléments du Plan régional d'action pour la conservation des plantes messicoles et plantes remarquables des cultures, vignes et vergers et, de manière plus générale, de présenter un inventaire détaillé des espèces remarquables.

Commentaire de la collectivité :

Les dispositions inscrites dans le Plan Régional ne peuvent pas être directement inscrites dans le PLU (ex : maintien de l'agriculture biologique, pas de désherbage chimique des bords de champs et parcelles riches ou potentiellement riches en messicoles, …). A noter toutefois que le PLU favorise un recentrage de l'urbanisation sur une opération déjà aménagée et des espaces enclavés dans la zone urbaine et limite la réduction des espaces agricoles et naturels permettant ainsi la préservation des espaces favorables à ces espèces.

- ✓ De placer en secteur Nce le ruisseau le Lanedon et ses ripisylves.

Commentaire de la collectivité :

Une zone Nce a bien été délimitée au droit du Lanedon dans le projet de PLU pour arrêt ; ce dernier étant situé en limite communale Nord, son emprise est peu visible sur le document graphique. La zone tampon délimitée en Nce est de 10 m.

A
Nce
Ub
A
Ub
A

- ✓ D'intégrer des prescriptions permettant d'améliorer la qualité paysagère en milieu urbain, concernant notamment les bâtiments industriels et commerciaux, la limitation des panneaux publicitaires pour lutter contre la pollution visuelle.

Commentaire de la collectivité :

Le règlement écrit des zones urbaines (U et UY) émet des prescriptions concernant l'aspect architectural des constructions autorisées et notamment sur les façades, menuiseries et toitures avec un renvoi vers de la palette des teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne en zone U et sur les façades en zone UY.

A noter que la gestion des panneaux publicitaires ne relève pas du PLU mais d'un règlement local de publicité.

- ✓ Pour une adaptation de la commune au réchauffement climatique, d'envisager la plantation d'arbres d'essences locales.

Commentaire de la collectivité :

Le règlement émet des dispositions spécifiques concernant les clôtures en précisant pour les clôtures végétalisées : « haie mélangée d'essences locales ».

En outre, pour ce qui concerne les élément végétaux protégés au titre de l'article L.151.23 du CU, le règlement émet des dispositions spécifiques précisant : « Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale. »

- Dans une deuxième observation, l'Association, après lecture des propositions concernant l'aérodrome et certains projets immobiliers, réitère le souhait de réduction de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Commentaire de la collectivité :

Sur la base des éléments de diagnostic ayant notamment permis d'analyser le fonctionnement urbain, de qualifier et localiser la consommation d'espace générée ces dernières années ainsi que le potentiel de densification, il a été défini un projet visant à la fois à proposer un développement urbain prenant en compte les spécificités de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

La commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg.

Il est ainsi prévu de :

- Privilégier un développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » du bourg,
- Finaliser l'urbanisation du lotissement Caroline.

L'objectif communal vise à proposer un développement urbain en cohérence avec la taille de la commune et la capacité de ses équipements et réseaux.

Pour rappel, le PADD prévoit une modération de la consommation d'espaces NAF et une lutte contre l'étalement urbain basée sur :

- L'accueil d'environ 50 logements à l'horizon 10 ans,
- Une consommation foncière d'environ 7 ha dont 2 à 3 ha d'espaces NAF,
- Une densité moyenne projetée de 7 à 8 logements/ha.

➢ **Mes demandes d'informations complémentaires.**

✓ Une ICPE située à proximité de la RD817 est placée en zone Ua dans le projet de PLU ; je souhaite des précisions sur les activités exercées par cette entreprise.

Commentaire de la collectivité :

Comme indiqué dans la pièce 1.B, deux ICPE ont été identifiées sur le territoire communal lors de l'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Nom de l'exploitation	Adresse d'exploitation	Activité	Régime	Etat d'activité
Dragages de Clarac	Lieu-dit "le Village"	Exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin	Enregistrement	En fonctionnement
Négoce Autos Louchard	25 route départementale 817	Stockage, dépollution, démontage	Enregistrement	En fonctionnement

Aucune d'entre elles n'a été classée en zone UA au PLU :

- Les dragages de Clarac sont classés en zone Ny
- Négoce Autos Louchard est identifié en zone agricole déconnecté de toute zone urbaine délimitée.

Un troisième ICPE est à présent recensée sur géorisques.gouv.fr ; il s'agit de « l'Art du temps » localisé au droit de l'aire d'autoroute du Comminges.

✓ Un bâtiment agricole, qui aujourd'hui ne semble plus utilisé pour une activité d'élevage d'animaux domestiques, est présent en zone Ua, non loin de la mairie ; existe-t-il un périmètre de réciprocité lié à ce bâtiment ?

Commentaire de la collectivité :

Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé, ce bâtiment a été identifié en tant que bâtiment d'élevage avec périmètre de protection associé.

La commune précise qu' il s'agit d'un hangar de stockage agricole sans périmètre de réciprocité.

Si ce bâtiment n'est plus considéré comme bâtiment d'élevage, le rapport de présentation pourra être modifié en conséquence.

- ✓ Pour quelle raison aucun article du règlement de la zone A ne mentionne la possibilité, pour un agriculteur, de construire une habitation sur une parcelle de son exploitation agricole ?

Commentaire de la collectivité :

L'article R151-23 du CU précise ce qui est autorisé en zone agricole :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La possibilité de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur l'application du 1° de l'article R151-23 du CU : « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Il s'agit de démontrer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole.

- ✓ Sur le Plan des servitudes d'utilité publique, pouvez-vous préciser l'emplacement exact de la servitude aéronautique de dégagement ?

Commentaire de la collectivité :

La servitude aéronautique de dégagement T5 est identifiée sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au dossier de PLU. Il s'agit des linéaires violets ponctués de flèches.

Le Plan des Servitudes Aéronautiques (PSA) de dégagement, servitude T5, délimite les zones à l'intérieur desquelles la hauteur des constructions ou d'obstacles de toute nature est règlementée. L'enveloppe globale des surfaces de dégagement est appelée aire de dégagement. La finalité du PSA est la préservation de la sécurité de la circulation aérienne aux abords de l'aérodrome. Il définit autour de ceux-ci un volume d'espaces qu'il convient de garder libre de tout obstacle pour permettre aux aéronefs d'évoluer avec la sécurité voulue.

- ✓ Comment est organisée la défense incendie sur le territoire communal ?

Commentaire de la collectivité :

Selon le rapport de vérification des poteaux incendie à janvier 2022, la défense incendie est assurée par la présence de 18 poteaux incendie dont 1 inaccessible (chemin du Carrieou, lieu-dit « Lavet ») et 1 ne délivrant pas d'eau (chemin du Carrieou intérieur, centrale photovoltaïque).

Des études sont en cours.

Je vous rappelle, Madame, Monsieur, que vous disposez de 15 jours pour présenter des remarques et compléments d'information dans un mémoire en réponse.

Pour la Communauté de Communes	Le maire de Clarac	Le commissaire enquêteur
Nadine LOZES	Jean-Paul MANENT-MANENT	Yves RAYNAUD

Communauté de Communes

Cœur et Côteaux du Comminges

(Haute-Garonne)

ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 mai 2022 au 8 juin 2022

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLARAC

Conclusions et avis.

Commissaire enquêteur
Yves Raynaud

Sommaire

1- Objet de la présente enquête. Historique de la procédure préalable à l'enquête publique. 2
2-Avis sur la régularité et sur le déroulement de l'enquête. 3
2-1-Composition et qualité du dossier. 3
2-2-Dates de l'enquête. 5
2-3-Siège. Publicité de l'enquête. Accès au dossier. 5
2-4-Permanences du commissaire enquêteur ; conditions de déroulement de l'enquête. 5
3-Conclusions du commissaire enquêteur. 6
3-1-Rappels et considérations préalables. 6
3-2-Des commentaires sur la traduction du PADD. 8
3-3-Des méthodes de calcul à préciser. 10
3-4-Les conséquences sur le projet : réduction de consommation d'espace. 12
3-5-Les adaptations nécessaires du règlement graphique. 14
3-6-Le règlement écrit. 17
3-7-Les servitudes 18
3-8-Quelques remarques complémentaires à prendre en compte. 18
4-Les points essentiels à retenir. 19
5-Avis du commissaire enquêteur. 21

1- Objet de la présente enquête. Historique de la procédure préalable à l'enquête publique.

La présente enquête concerne le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme prescrit par la commune de Clarac le 8 octobre 2015.

En application de la loi ALUR de 2014, le Plan d'Occupation des Sols dont était dotée Clarac est devenu caduc en 2017 ; c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui est aujourd'hui le document de référence.

Le 1er janvier 2017 la compétence « urbanisme » est transférée à la Communauté de Communes Cœur et Côteaux Comminges (la « 5C »), qui, en accord avec la commune, assure l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU.

Une phase de concertation a démarré en 2016, pour se terminer en septembre 2021.

L'Association Pays Comminges Pyrénées, créée en 2004, s'est transformée en 2015 en Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ; la « 5C » est une des trois Communautés de Communes constitutives de ce PETR.

Un Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Comminges Pyrénées est approuvé par le PETR le 4 juillet 2019. Ce SCoT constitue un document de référence pour les politiques territoriales : urbanisme, déplacements, environnement, etc…, détaillés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.
Les questions d'urbanisme de Clarac sont donc concernées par ces orientations ; la compatibilité du futur PLU avec ce SCoT est nécessaire.

Jusqu'au début de l'année 2021, le projet est retravaillé et précisé.

Le Conseil communautaire de la « 5C » prend acte du Projet d'aménagement et de développement durable le 12 avril 2021, et, après la tenue d'une réunion d'information de la population de Clarac, arrête le projet de PLU qui est transmis pour avis aux Personnes publiques associées et consultées.

L'Arrêté d'enquête publique est pris par Madame la Présidente de la Communauté de Communes le 7 avril 2022.

Ainsi, je considère que la phase de concertation préalable à l'enquête publique, les réunions techniques de préparation du projet, l'analyse des observations et réserves des PPA, ont permis au maître d'ouvrage de présenter à l'enquête un projet largement concerté.

2-Avis sur la régularité et sur le déroulement de l'enquête.

2-1-Composition et qualité du dossier.

La liste et l'appréciation de la qualité des pièces du dossier soumis à l'enquête publique figurent au rapport d'enquête.

Cette composition du dossier d'enquête publique et le contenu de certaines pièces méritent quelques commentaires.

- Sur la forme :
  - La présentation en trois documents distincts du diagnostic, de la

justification et de l'évaluation du projet génère des redondances qui rendent fastidieuse la lecture de certains paragraphes. Malgré cet inconvénient, les différents documents permettent une bonne compréhension des aspects techniques et des enjeux.

On peut également reprocher le choix d'une échelle trop petite des cartes, des plans et photographies illustrant le document, rendant leur interprétation difficile.

Des synthèses ou des récapitulatifs des principaux enjeux viennent opportunément conclure certains chapitres.

  - Certaines Personnes publiques associées souhaitent un

approfondissement du diagnostic d'état initial de l'environnement. De mon point de vue, l'évaluation environnementale présentée dans le rapport, bien que reposant uniquement sur des données extérieures issues d'éléments documentaires, permet d'avoir une connaissance suffisamment précise de l'état initial et des impacts possibles du projet sur l'environnement.

  - Le plan de zonage est de bonne qualité ; quelques informations

manquantes ou erronées seront rectifiées après l'enquête publique ; cela n'a pas nui à la compréhension des orientations générales et à l'analyse détaillée du projet.

Le public reçu pendant les permanences s'est facilement repéré sur le document.

  - La présentation du règlement écrit est concise et claire ; les

schémas illustrant les possibilités d'implantation des constructions et les hauteurs de bâti autorisées permettent une bonne compréhension des règles.

- Le tableau présentant les réponses du maître d'ouvrage aux

observations et réserves des PPA est tout à fait judicieux pour une prise de connaissance aisée et exhaustive des avis et des réponses ; ces avis des PPA, très détaillés et argumentés, viennent enrichir l'analyse du projet.

- Sur le fond, je fais les remarques préalables suivantes, qui sont reprises en

détail dans le paragraphe présentant mes conclusions :

- Le dossier, mis à la disposition du public en mairie de Clarac et en

version numérique sur le site internet dédié à l'enquête publique comporte l'ensemble des pièces requises, dont la liste figure dans l'article R123-8 du Code de l'environnement.

- Le diagnostic agricole est succin. Les perspectives en matière

d'installation de nouveaux agriculteurs, de diversification des productions agricoles ne sont pas abordées. L'imbrication entre zones urbanisées et espaces agricoles, issue du développement urbain des dernières décennies, les effets potentiels et/ou constatés des interfaces zones urbaines/zones agricoles auraient dû être étudiés plus finement.

- Les calculs des consommations de surface et du nombre de

constructions prévues pendant la décennie à venir devront être précisés, et vraisemblablement rectifiés ; la zone Ua et la zone Ub pourront être modifiées en conséquence.

- Les enjeux environnementaux sont pris en compte dans le projet.
- Plusieurs ajustements de secteurs devront être effectués, notamment

les nomenclatures et le règlement écrit s'y rapportant.

Je n'ai recueilli aucune appréciation négative du public au sujet du contenu et de la qualité du dossier, et je considère que, malgré les quelques insuffisances citées ci-dessus, le dossier apporte suffisamment d'éléments d'information pour juger du bien-fondé du projet.

2-2-Dates de l'enquête.

D'une durée de 31 jours consécutifs, l'enquête publique, conformément à l'Arrêté d'enquête publique, a débuté le lundi 9 mai 2022 à 9 heures et s'est terminée le mercredi 8 juin 2022 à 12 heures.

2-3-Siège. Publicité de l'enquête. Accès au dossier.

La Communauté de Communes, maître d'ouvrage du projet, fixe le siège de l'enquête à la mairie de Clarac.

Monsieur le maire de Clarac a fait apposer l'avis d'enquête publique sur le panneau d'information de la mairie et en plusieurs sites de la commune ; il atteste cet affichage dans un certificat qu'il a signé.

J'ai moi-même constaté l'affichage à la mairie, lors de chacune des permanences.

Madame la présidente de la Communauté de Communes atteste également l'affichage de l'avis d'enquête publique.

La publicité légale de l'enquête a été effectuée aux dates requises dans deux journaux à diffusion locale ou départementale. Ceci est vérifiable sur les extraits des journaux présentés en annexe du rapport d'enquête.

Comme indiqué dans l'Arrêté d'enquête publique, le dossier d'enquête pouvait être consulté en mairie de Clarac, où un registre était à disposition du public, et par voie électronique sur le site internet du registre numérique.

2-4-Permanences du commissaire enquêteur ; conditions de déroulement de l'enquête.

A l'ouverture de l'enquête, j'ai vérifié l'accès à la version numérique du dossier et la complétude des pièces présentées.

J'ai renouvelé les vérifications à chaque permanence, et à l'horaire de clôture de l'enquête publique.

J'ai tenu les trois permanences aux dates et heures indiquées dans l'Arrêté et dans l'avis d'ouverture d'enquête, dans de bonnes conditions de confidentialité.

Un poste informatique était à disposition du public dans la salle de Conseil municipal.

J'ai pu sans difficulté :

-prendre connaissance des documents présentés à l'enquête.

- me rendre sur le territoire communal, en particulier sur les zones prévues à l'urbanisation, seul ou accompagné du maire de Clarac.

- solliciter chaque fois que de besoin le maître d'ouvrage et les responsables municipaux de Clarac pour des explications complémentaires sur le projet.

- constater pendant les permanences que le dossier est resté consultable au siège de l'enquête, et accessible au public sur le site Internet mentionné dans l'Arrêté.

- vérifier que le public avait la possibilité de communiquer ses observations sur un registre en mairie, sur le registre numérique ouvert pendant la durée de l'enquête, et par courriel.

- me tenir à la disposition du public en mairie de Clarac lors des trois permanences prévues par l'Arrêté prescrivant l'enquête.

- rencontrer, dans la huitaine suivant la fin de l'enquête, la représentante de la Communauté de communes maître d'ouvrage, ainsi que le maire et l'adjoint au maire de Clarac, pour un entretien sur le déroulement de cette enquête et pour remettre le procès-verbal de synthèse des observations.

- examiner les éléments apportés dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

En conclusion, je n'ai relevé aucun manquement ni aucun incident, et je considère que cette enquête s'est déroulée en conformité avec la règlementation, dans les délais et de manière satisfaisante.

3-Conclusions du commissaire enquêteur.

3-1-Rappels et considérations préalables.

Le territoire de Clarac, à l'origine couvert essentiellement d'espaces agricoles et naturels et occupé au sud par le bourg historique adossé à la Garonne, au nord par un hameau, a vu son organisation profondément transformée par la construction d'infrastructures de transport.

Les villes voisines facilement accessibles, l'implantation d'un aérodrome à vocation touristique et de loisir ont contribué à l'essor démographique important de la commune depuis les années 1990.

Des emplois locaux liés à quelques activités industrielles ou commerciales, la présence d'une école et de plusieurs équipements culturels et de loisirs ont aussi nourri cette croissance.

La ville a toutefois principalement une vocation résidentielle.

Ces évolutions ont généré une forte consommation d'espaces agricoles et naturels. La limite communale sud étant constituée par la Garonne, l'urbanisation du bourg s'est étendue vers le nord et le nord-ouest, jusqu'à la RD817, multipliant les zones d'interface entre habitations et activités agricoles ; plusieurs espaces agricoles préservés se trouvent ainsi enserrés dans ces extensions urbaines.

D'autre part, les infrastructures routières et l'espace occupé par l'aérodrome ayant une orientation est/ouest, ont segmenté le territoire communal, l'extension linéaire du hameau de Spéhis, au nord du territoire, ayant également provoqué une coupure nord/sud.

Le projet de PLU vise à stopper ce type d'urbanisation, tout en maintenant une croissance démographique importante.

Cet objectif de limitation de consommation d'espaces, principalement agricoles justifie les choix indiqués dans le projet de PLU d'une urbanisation en densification à proximité du bourg-centre ; ceci me semble un choix judicieux ; plusieurs espaces libres, à enjeu agricole non essentiel, répondent à cet objectif ; il s'agit notamment de la vaste zone à construire au niveau du lotissement Caroline, ainsi qu'une opération de renouvellement urbain sur les parcelles de l'ancienne école.

Cependant, compte tenu des enjeux agricoles et environnementaux, certaines situations dans ces espaces mixtes agriculture/habitations, proches du noyau du bourg, et au sein du hameau de Spéhis, méritent un examen attentif.

L'attention doit également se porter sur le secteur de l'aérodrome pour les raisons que j'ai évoquées plus haut.

Enfin, les avis des PPA et des observations recueillies durant l'enquête publique indiquent la nécessité de procéder à quelques évolutions et améliorations concernant différents zonages et secteurs définis dans le projet de PLU.

La situation géographique et d'accessibilité de Clarac justifie à mes yeux les objectifs de développement démographique supérieurs au taux fixé dans le SCoT pour les communes rurales, et en conséquence la construction d'un nombre d'habitations nouvelles proche d'une cinquantaine, durant la décennie à venir.

L'analyse du dossier montre toutefois des adaptations possibles du projet, pour répondre pleinement aux objectifs fixés dans le PADD.

En particulier, j'ai noté, et cela fait l'objet aussi de remarques de plusieurs Personnes publiques associées, des critères insuffisamment précis retenus pour le calcul des surfaces disponibles permettant d'atteindre l'objectif de croissance de population dans la décennie à venir ; ceci laisse supposer un besoin de consommation d'espace surévalué.

Il est important de rappeler les choix essentiels retenus par le maitre d'ouvrage pour la conception du projet:

- Plusieurs contraintes et objectifs dans le choix des secteurs pouvant accueillir une urbanisation future :

-impossibilité de développer l'urbanisation au sud et à l'est du bourg, sur des zones soumises à un aléa inondation et à des obligations de maintien de continuités écologiques.

-impossibilité également au nord du bourg, en raison de la présence d'un périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, et de l'aérodrome.

- pour répondre à la nécessité de stopper l'urbanisation récente en extension linéaire, arrêt des constructions sur le plateau au nord du territoire.

-préservation d'espaces agricoles et de jardins insérés dans les développements urbains dans les extensions du bourg-centre.

- Mais a pu saisir des opportunités :

-profiter d'un vaste espace au potentiel important d'urbanisation à proximité immédiate du bourg, de nombreuses parcelles restant urbanisables sur l'espace de l'ancien lotissement Caroline.

-Engager une opération de renouvellement urbain pour créer un nouveau quartier à l'emplacement de l'ancienne école.

- Dans son mémoire en réponse j'ai pris bonne note de l'avis du maître d'ouvrage défavorable aux observations du public se rapportant à des demandes de modification du zonage afin d'inclure quelques parcelles en zone urbaine.

3-2-Des commentaires sur la traduction du PADD.

➢ Un des objectifs mentionnés dans le PADD est la recherche de mixité de l'habitat et des fonctions, pour une offre de logements diversifiée, et le maintien et le développement d'activités commerciales et de service sur la commune.

Je constate que l'offre de logements diversifiés trouve une traduction concrète uniquement dans la partie ouest de l'OAP Centre, qui prévoit une zone d'habitat groupé, la partie Est devant recevoir des maisons individuelles.

Sur ce sujet, certaines PPA font remarquer l'absence, dans le projet de PLU, d'objectifs chiffrés concernant la production de petits logements et de logements sociaux.

- Le PADD vise « une densification des logements supérieure à celle

observée dans le passé » ; l'achèvement du lotissement Caroline contribue significativement à cet objectif.

Mais « la densification des secteurs urbanisés du bourg et du quartier de Spéhis, notamment par la valorisation de dents creuses et d'espaces interstitiels » est très relative, le règlement édictant des règles d'emprise au sol ne permettant pas une densification (emprise au sol maximum de 50% du terrain en zone Ua, 30% seulement en zone Ub). L'argument avancé, recevable, s'appuie sur la nécessité de favoriser l'absorption par les sols des eaux pluviales sur les parcelles, et la présence de dispositifs d'assainissement individuels.

Je partage l'avis de certaines PPA estimant trop faible la réduction de consommation annuelle d'espace NAF : de 0,9 ha par an constatés dans le passé, la consommation est fixée à 0,7 ha par an dans le projet de PLU ; cet objectif est très éloigné de l'objectif d'artificialisation nette des sols nulle en 2035.

Pour ma part je considère que le projet de PLU devrait traduire un objectif de densification plus ambitieux, en particulier dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Par contre, en cohérence avec la recherche de mixité des fonctions en

zone U, le règlement permet des constructions destinées au commerce et à l'artisanat.

- Concernant les « déplacements doux », force est de constater que seuls

l'emplacement réservé, sur quelques dizaines de mètres, et les aménagements des périmètres des OAP traduisent cet objectif.

- L'objectif de pérenniser, et éventuellement de développer les activités

déjà présentes : aire d'autoroute, société de concassage de graviers en bord de Garonne, garage de réparation automobile, aérodrome, tourisme rural, commerces, se traduit très concrètement dans le projet de PLU. Des secteurs spécifiques sont créés, pourvus de règles d'urbanisme adaptées ; comme déjà signalé, les activités commerciales et artisanales sont autorisées en zones U ; je note aussi que la richesse de la commune en activités culturelles et sportives bénéficie à une population bien au-delà des habitants de la commune.

Par contre, faute de données précises, il est difficile de se projeter dans des objectifs clairs concernant l'activité agricole.

- La protection du milieu naturel et des paysages est largement prise en compte dans le projet de PLU :

-en milieu urbain par la création d'un secteur de jardins et l'identification d'éléments de paysages.

-en zone naturelle, par un zonage spécifique, couvrant une part importante du territoire, identifiant et protégeant les corridors écologiques existants.

Cependant, certaines évolutions du projet pourraient contribuer au renforcement de ces protections , par le maintien de quelques coupures d'urbanisation dans la tache urbaine, pour plus de « nature en ville » ; quelques espaces qualifiés de dents creuses, à tort de mon point de vue, et présentant un potentiel agricole, pourraient être retirés des zones U ; ceci concerne des espaces situés dans l'extension du bourg-centre en direction de la RD 817 et au quartier de Spéhis.

3-3-Des méthodes de calcul à préciser.

De mon point de vue, les méthodes de calcul des prévisions d'augmentation de population, du nombre de logements à construire, et de consommation d'espace pour atteindre les objectifs de développement envisagés, doivent être révisées.

Le projet de PLU retient une augmentation d'une centaine d'habitants sur la décennie à venir ; le maître d'ouvrage en déduit un objectif de construction de 50 logements.

Certains calculs, effectués en 2018, évaluant à 60 le nombre de logements à construire, n'ont pas été actualisés pour la décennie 2021/2030, qui est prise en compte dans les documents d'enquête publique ; les 50 logements supplémentaires correspondent vraisemblablement à la période de 10 ans 2021/2030 ; c'est l'hypothèse qu'il me parait logique de retenir, mais, en tout état de cause, les calculs devront être repris et commentés par le maître d'ouvrage, et certains documents rectifiés en conséquence.

D'autre part, le rapport de présentation indique une taille moyenne des ménages à Clarac en 2018 évaluée à 2,45 personnes ; ce chiffre diminue au fil des années en France, mais on peut considérer que le nombre retenu de 50 logements est surestimé ; j'estime donc que la croissance de population prise en compte dans le projet implique en réalité un maximum de 44 logements nouveaux ; c'est le nombre que je retiens pour établir mes conclusions concernant ce projet.

Ceci a une incidence sur le calcul de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers nécessaire pour atteindre l'objectif de croissance démographique.

Le maître d'ouvrage, à juste raison, n'a pas pris en compte pour l'accueil de nouvelle population une diminution de taux de vacance de logements, qui est déjà à un niveau très bas.

Selon les indications du maître d'ouvrage, le développement urbain se porte prioritairement « en densification » et « en extension » sur les emprises foncières situées dans la tache urbaine, au niveau du bourg, de son développement vers la RD817, et sur quelques espaces interstitiels du hameau de Spéhis.

Le potentiel d'accueil de logements retenu dans le rapport de présentation du projet est réparti de la façon suivante :

-77% en densification, soit 46 logements prévus sur la totalité des espaces encore libres en zone AU, sur le secteur en renouvellement urbain couvert par une OAP, et en comblement de dents creuses et divisions parcellaires.

-23% « en extension », soit 14 logements établis sur des surfaces d'espaces interstitiels, ce nombre prenant en compte un coefficient de rétention foncière de 50%.

Le bien-fondé de ces calculs a fait l'objet de remarques et de questionnements de plusieurs PPA, certaines considérant qu'ils aboutissent à une sous-estimation de la consommation d'espaces NAF.

Je pense qu'en effet on ne peut pas considérer que la totalité des logements prévus dans la trame bâtie du bourg se fera « sans consommation d'espace » comme l'affirme le maître d'ouvrage.

Par ailleurs, plusieurs îlots fonciers, que l'on peut qualifier « d'espaces interstitiels » selon la terminologie adoptée dans le projet, présentent une superficie largement supérieure à 2500m² ; ils ne peuvent pas être considérés en « dents creuses ».

J'ai pu constater in situ que plusieurs de ces îlots fonciers inclus dans le projet de zone Ua ont aujourd'hui encore une utilisation agricole ; je remarque aussi au hameau de Spéhis, en zone Ub, des parcelles ou groupes de parcelles assez vastes, portées en « dents creuses », qui en réalité ne peuvent pas être considérées comme telles.

Concernant le potentiel de logements possibles en comblement d'espaces interstitiels de la tache urbaine, la plupart présentant une possibilité de division parcellaire, le coefficient de rétention foncière, sur les 8 secteurs concernés, est évalué à 50% ; ce taux me parait excessif, au regard du développement de zones urbanisées constaté sur la commune dans la décennie passée.

D'autre part, le maître d'ouvrage indique que ces espaces sont difficilement restituables en zone agricole ou naturelle ; comme j'ai déjà signalé ci-dessus, j'ai pourtant observé dans les surfaces prévues en zone U plusieurs parcelles ou groupes de parcelles, de surface très

supérieure à 2500 m², aujourd'hui encore plantées en cultures agricoles, et d'autres pouvant revenir à une utilisation agricole compatible avec leur proximité d'espaces urbanisés.

Enfin, je prends note de la remarque de plusieurs PPA portant sur le seuil de densité de logements choisi par le maître d'ouvrage, correspondant au seuil minimal fixé dans le SCoT ; ces PPA suggèrent de fixer une densité supérieure permettant de limiter la consommation d'espaces.

Une augmentation modérée de densité sur des parcelles en extension est tout à fait possible. Je rappelle qu'un des objectifs du PADD, et du PLH intercommunal en cours d'élaboration, est d'offrir « un panel de typologie de logements diversifiée ».

Concernant plus spécifiquement le lotissement Caroline, le maître d'ouvrage devra confirmer l'impossibilité d'une augmentation de densité, les lots étant déjà attribués.

3-4-Les conséquences sur le projet : réduction de consommation d'espace.

Il ne m'est pas possible de calculer de manière précise la diminution de consommation d'espace NAF compatible avec l'objectif de 44 logements nouveaux (au maximum) et de croissance démographique d'une centaine d'habitants sur la décennie à venir ; j'estime à 1,5 hectare un objectif de diminution tout à fait plausible, en actionnant parallèlement le levier de densification des espaces en zones urbaines.

Une augmentation du maximum d'emprise au sol du bâti en zones Ua et AU ne me parait pas souhaitable : je rappelle qu'elle se situe dans le projet à 50% de la superficie du terrain ; en zone Ub, le coefficient plus faible (30%) est justifié en raison du caractère « champêtre » du hameau ; cela peut permettre aussi le passage de petite faune terrestre dans les espaces laissés libres, mais pour cela l'article règlementant les clôtures implantées en limite avec les zones A et N doit être étendu aux limites séparatives et le long des voies.

- ✓ Augmenter le nombre de logements à construire sur certains secteurs à OAP.

L'OAP centre, sur une superficie totale de 0,7 ha, prévoit une zone d'habitat groupé sur le site de l'ancienne école, et des lots libres pour maisons individuelles à l'est, soit au total 8 à 9 logements ; étendre la construction d'habitat groupé sur cette parcelle Est d'une superficie de 1800 m², permettant la construction de 3 ou 4 logements supplémentaires, me parait judicieux, compte tenu de la proximité de l'école, d'équipements culturels, de commerces. Quelques logements à R+1 pourraient aussi contribuer à une légère augmentation de densité.

Le caractère champêtre de ce secteur de renouvellement urbain serait conservé, l'emplacement réservé pour une liaison douce étant un atout supplémentaire.

Le secteur d'OAP Sud, en zone AU, est aujourd'hui partiellement construit ; les documents du projet de PLU n'apporte pas d'information sur l'avancement de l'attribution des parcelles ; il semble que la plupart sont aujourd'hui commercialisées. Il est certain que la densité de logements pourrait être augmentée sans nuire à la qualité urbaine de ce secteur ; le rapport de présentation indique 3,23 ha restant disponibles (voirie et constructions déduites), laissant ainsi une surface moyenne de 1350 m² par habitation restant à construire.

(24 habitations nouvelles prévues).

Ainsi, je suggère une modification de l'OAP, si cela est encore possible sur quelques lots fonciers, prévoyant d'intégrer sur cette zone AU un ou plusieurs secteurs spécifiques d'habitat groupé ou collectif.

Je rappelle qu'un paragraphe de l'axe 1 du PADD vise à favoriser une mixité de l'habitat ; ces évolutions du projet permettront de répondre à cet objectif.

- ✓ Réduire la consommation d''espaces NAF situés dans la tache urbaine du bourg.

En étudiant la carte de localisation du potentiel de densification dans la tache urbaine, et sur le tableau récapitulatif des espaces interstitiels avec consommation d'espace en zones Ua et Ub, et m'appuyant sur des visites sur le terrain, les parcelles suivantes me paraissent susceptibles d'être reversées en zone A :

-les parcelles AA28 et AA29 sur lesquelles est prévue l'OAP Secteur Nord, qui pourrait être abandonnée ; ces parcelles, d'une surface totale de 0,74 ha, aujourd'hui cultivées, disposent d'un accès direct à la RD75J ; à cette surface cultivable pourrait être éventuellement agrégée la partie sud de la parcelle voisine AA126 reliée à la RD75A. J'ai noté aussi que cette OAP, prenant en compte « le tissu bâti lâche environnant, privilégie la construction de maisons individuelles ou de bâti mitoyen » ; cela ne correspond pas à une densification du bâti dans la tache urbaine formulée dans le PADD.

-la parcelle AC43, 3755 m².

-la parcelle AD73, 3771m², elle aussi cultivée ; placer également en zone A les parcelles voisines, AD67 et AD68, aujourd'hui enherbées, aurait permis un continuum vers la zone agricole ; mais ces parcelles semblent sur le point d'être construites.

-la parcelle AE16, d'une surface de 3557m², qui est reliée directement à la parcelle AE17 que le projet de PLU maintient en zone A.

Je précise que ces parcelles ne sont pas enclavées au sein d'espaces urbanisés.

Globalement, ces adaptations réduiraient d'un peu plus d'un hectare la consommation d'espaces NAF ; avec les quelques densifications que je propose, le potentiel d'accueil de logements prévu en zone U restera tout à fait compatible avec l'objectif de construction fixé.

- ✓ Veiller à encadrer strictement l'urbanisation du quartier de

Spéhis. Le maître d'ouvrage indique, dans son rapport de présentation, viser à limiter l'étirement urbain le long de la RD92, et à maintenir des coupures d'urbanisation. En effet, le plan de zonage fait apparaitre en partie ouest de la zone Ub deux coupures, maintenant une continuité de la zone agricole. Plus à l'est, la zone Ub est en continu, longeant la RD92. Un espace important encore libre de toute construction, est situé sur les parcelles ZA66 et ZA67 ; un versement de cet espace en zone A mérite d'être étudié.

Au sud-est du quartier de Spéhis subsiste aussi un vaste espace, actuellement en jardins, entre les constructions existantes séparées entre elles de plus de 80 mètres, sur les parcelles ZA80 et ZA 165, jouxtant la zone Nce identifiée comme réservoir de biodiversité sous pression. Il me parait important, pour éviter toute possibilité de construction de nouveau logement à cet endroit, de verser une partie de cet espace, qui ne peut pas être considéré comme dent creuse, en zone Nce.

3-5-Les adaptations nécessaires du règlement graphique.

- ✓ La société Dragages de Clarac, dont l'activité consiste au concassage

de blocs et graviers est placée en secteur Ny dans le projet de PLU ; la proposition de plusieurs PPA, acceptée par le maître d'ouvrage, de changer, à périmètre constant, ce zonage Ny en zonage Uyc correspondant à une activité industrielle, me parait judicieuse ; la surface sera concernée par le risque inondation ; le règlement devra être adapté à cette activité, qui est déclarée en ICPE.

- ✓ La zone Ua du bourg et la zone Ub de Spéhis seront restreintes au

bénéfice de la zone agricole, suivant mes propositions exposées au paragraphe 3-4 ci-dessus.

- ✓ Certaines PPA suggèrent la suppression du secteur Nj et le

versement des surfaces correspondantes en zone A (et non en partie en zone Ua comme l'indique le maître d'ouvrage dans ses observations en réponse). Je considère que les règles de protection particulières à ce secteur de jardins figurant dans le règlement écrit, contribuant à « la nature en ville » au même titre que les linéaires boisés, justifient le maintien de ce zonage, clairement identifié sur le règlement graphique.

- ✓ Le secteur Na de l'aérodrome fait l'objet de deux observations

reçues durant l'enquête publique, portant sur une demande d'extension vers l'Est de ce secteur Na, sur une surface de 6583m² placée en zone agricole dans le projet, pour permettre l'installation et le développement d'activités de maintenance aéronautiques et de loisir.

Je fais le constat suivant :

-des installations nouvelles pourraient être construites sur un vaste espace, occupé par un seul bâtiment, placée en secteur Na ; mais il s'agit d'une parcelle privée ; les intentions du propriétaire ne sont pas connues.

-les quatre parcelles objets de la demande d'extension sont aujourd'hui en herbe ; je n'ai pas d'information précise sur leur potentiel agronomique.

-les projets de développement économique du site sont, à ce jour, peu détaillés ; le maître d'ouvrage souhaite s'impliquer, en lien avec le Conseil départemental, dans une étude précise du potentiel de développement de cet aérodrome.

-tel qu'il est présenté dans le projet de PLU de Clarac, le zonage permet de répondre favorablement à la demande d'installation d'une société de maintenance aéronautique.

Ainsi, dans le cadre de la présente enquête publique, je ne suis pas favorable à l'extension de la zone Na vers l'est ; j'ai bien noté la remarque du maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, souhaitant le maintien du zonage Na tel qu'il est prévu dans le projet, dans l'attente d'une étude précise des projets de développement de l'aérodrome lors de l'élaboration du PLUi.

- ✓ La piste de l'aérodrome est placée en zone agricole. C'est une piste

enherbée, dont l'entretien consiste, entre autres, en une tonte à intervalles très réguliers, sans utilisation agricole ; cette piste doit être placée en secteur Na.

- ✓ Le secteur Ne couvre les équipements relatifs à l'aire d'autoroute

A64. La surface assez vaste présentée au projet de règlement graphique inclut les voies routières d'accès entourées d'espaces herbeux et boisés ; un bassin de rétention (ou une réserve d'eau) est aussi présent. Les deux voies autoroutières bordées d'un talus très pentu, et l'échangeur en partie sud sont placés en zone A…

Plusieurs PPA demandent une réduction de surface de ce secteur, au bénéfice de la zone A ; le maître d'ouvrage indique dans sa réponse accepter cette évolution.

De mon point de vue, la configuration du secteur ne se prête en aucune manière à une activité agricole.

Je suggère au contraire une extension de ce secteur Ne permettant d'inclure les voies de l'autoroute et l'échangeur.

- ✓ Le secteur Nep est dédié aux énergies photovoltaïques au sol ; une

proposition de PPA, retenue par le maître d'ouvrage, substituerait au classement Npv un classement Upv. Cette centrale photovoltaïque est installée sur un terrain appartenant au SIVOM, servant auparavant de zone de stockage de déchets non dangereux ; un classement en zone N, ou en zone A comme le suggère une PPA, ne se justifie pas, dans la mesure où l'espace sous les panneaux n'a pas de vocation agricole.

Un secteur Upv me parait approprié.

Environ 1/5ème de ce secteur Nep est encore utilisé par le SIVOM pour stocker des résidus de bois ; un zonage se rapportant spécifiquement à cette activité devra être créé.

- ✓ La zone agricole au nord du secteur Ne est traversée par deux petits

cours d'eau, le Lavet et le Marit classés, avec leurs ripisylves, en zone Nce, et dont la protection est renforcée par une identification en élément de paysage au titre de l'article L.151-23 du CU ; des PPA suggèrent de classer en zone Nce les terrains situés entre ces deux ruisseaux avant leur confluence. Quatre parcelles de surface totale de plus de 9 hectares, constituent ce vaste espace au fort potentiel agronomique ; pour répondre à l'objectif du PADD de préserver la pérennité de l'activité agricole, je préconise le maintien de ces parcelles en zone A.

- ✓ Une entreprise de commercialisation de matériaux de construction

est établie au quartier de Spéhis ; elle dispose d'un entrepôt, placé en zone Ub, dont le règlement écrit prohibe ce type d'installation. Il conviendra de créer un secteur et règlement spécifiques correspondant à cet entrepôt.

- ✓ Au nord, la limite communale est déterminée par le ruisseau le

Lanedon, et sa ripisylve en talus, placé en zone Nce ; plusieurs PPA souhaitent le renforcement de la protection en classant cet espace en élément de paysage identifié comme zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; un tel classement peut être envisagé.

- ✓ La prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

J'ai remarqué l'absence, dans le dossier du projet, d'aménagements significatifs contribuant à la transition énergétique (hormis la centrale photovoltaïque déjà en place), et quelques articles règlementaires.

Le projet de PLU ne comporte qu'un faible nombre de « cheminements piétons », de faible longueur, sur l'espace réservé indiqué sur le plan de zonage (qui devrait toutefois se prolonger au nord par une « liaison douce », pour laquelle aucune indication précise n'est donnée), et dans les principes d'aménagement de l'OAP Sud et de l'OAP Centre ; ces

itinéraires ne sont pas reliés les uns aux autres, ceci constituant un frein à l'utilisation des moyens de déplacements non motorisés.

J'estime important d'inscrire dans le zonage, principalement dans la tache urbaine du bourg, des itinéraires de « cheminement doux » sous la forme éventuellement d'emplacements réservés supplémentaires.

3-6-Le règlement écrit.

La rédaction du règlement est le plus souvent claire, sa lecture facilement compréhensible. Toutefois, le maître d'ouvrage devra procéder à quelques rectifications et ajouts.

- Les zones U et AU.
  - ✓ Certaines PPA proposent d'ajouter une interdiction de bâtir en limite

séparative avec les zones A ; cet ajout me parait opportun, ceci évitant une transition trop brutale entre les zones.

Je rappelle la nécessité de rédaction d'articles de règlement spécifiques pour les nouveaux zonages U à créer : pour un entrepôt au quartier de Spéhis ; pour l'activité industrielle en bord de Garonne ; pour l'emplacement de la centrale photovoltaïque au sol en secteur Upv (Nep dans le projet ; le terme de « secteur de production d'énergie d'origine photovoltaïque » pourrait être retenu) ; pour un secteur à créer concernant l'aire de stockage de résidus de bois du SIVOM, placée en zone Nep dans le projet présenté à l'enquête.

- La zone A et la zone N.
  - ✓ J'ai fait l'observation au maître d'ouvrage de l'absence, dans le

règlement en zone A, d'un paragraphe indiquant la possibilité, pour un agriculteur, de construire une habitation sur une parcelle de son exploitation agricole, si sa présence rapprochée et permanente est nécessaire.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que ceci figure dans l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme ; je prends bonne note de cette réponse, tout en soulignant que cette disposition figure explicitement dans le règlement des PLU de nombreuses collectivités rurales.

  - ✓ En zone A et en zone N, l'extension des constructions à usage

exclusif d'habitation (ou d'hébergement touristique) sera possible, mais limitée après extension à 200 m², disposition suggérée par les PPA et acceptée par le maître d'ouvrage. L'extension des annexes est possible dans la limite de 50 m2 d'emprise au sol supplémentaires ; ce plafond d'augmentation de surface des annexes pourrait aussi être réduit.

Par contre, je ne suis pas favorable à la limite d'extension de 30% proposée dans la note de cadrage de la CDPENAF, et reprise par d'autres PPA, mesure pénalisante pour les logements de petite surface initiale : 50 m2 initiaux permettent une extension de seulement 15 m2 ; 150 m2 rendent possible une extension de 45m2…

- ✓ Le secteur Nt dévolu à une activité d'accueil touristique est occupé

par une habitation aménagée en gîte rural, et par de vastes bâtiments agricoles, aujourd'hui inutilisés, susceptibles d'être transformés pour des activités liées à l'accueil touristique ; le règlement devra donner des indications beaucoup plus précises sur le type d'activité possible, et sur l'encadrement des aménagements afférents.

- ✓ A la demande de la DDT, les prescriptions concernant le risque

inondation devront être ajoutées au règlement en toutes zones N.

- ✓ En zone Na de l'aérodrome, lorsqu'auront été définis précisément,

dans le cadre du PLUi, les objectifs de développement et d'aménagement de l'infrastructure, le règlement devra intégrer, après leur actualisation, les prescriptions figurant en annexe du présent dossier d'enquête publique dans le document « amendement Dupont» traitant des questions d'accès, de sécurité routière, de paysages, de qualité de l'urbanisme, de protections anti-bruit.

3-7-Les servitudes.

- ✓ La liste des servitudes devra être rectifiée selon la demande de la

Direction départementale des territoires.

3-8-Quelques remarques complémentaires à prendre en compte.

- ✓ L'identification précise des parcelles (section et numéro) sera portée

sur le règlement graphique.

- ✓ Il n'existe pas à Clarac de réseau collectif d'assainissement des eaux

usées ; je suggère d'ajouter en annexe du PLU une note technique portant sur l'entretien des équipements individuels.

- ✓ Un objectif du PADD vise à « permettre le maintien de l'activité

agricole dans de bonnes conditions ». Je rejoins l'avis de plusieurs PPA sur la nécessité d'approfondir et d'actualiser le diagnostic agricole, en particulier par une analyse détaillée de l'impact sur l'activité agricole de la structure urbaine actuelle et à venir.

4-Les points essentiels à retenir.

Question	Ce qu'il faut retenir
La qualité du dossier	Le dossier présente quelques insuffisances relevées par certaines PPA : La MRAe juge l'évaluation environnementale incomplète ; pour ma part, je considère que le chapitre d'évaluation environnementale, bien que s'appuyant exclusivement sur des éléments documentaires, permet une vision suffisante du contexte environnemental du territoire communal. Certains éléments chiffrés du rapport de présentation devront être actualisés, des annexes du PLU complétées ; le règlement graphique et le règlement écrit seront précisés et modifiés sur plusieurs points essentiels. Le diagnostic agricole devra être enrichi.
La participation du public à l'enquête.	La participation a été faible, mais de toute évidence les efforts de communication du maître d'ouvrage et de la commune ont permis à la population d'avoir un bon niveau de connaissance du projet, particulièrement concernant le zonage qui a fait l'objet de la plupart des observations.
Les contributions des PPA	Les remarques et réserves sont nombreuses, les argumentations très détaillées. Le maitre d'ouvrage, dans ses réponses, indique sa volonté d'ajuster le projet en accord avec la plupart de ces observations, après réception de l'avis du commissaire enquêteur.
Les atouts de la commune	-Une situation privilégiée, à proximité de centres urbains de taille moyenne, et de voies de communications routières et ferroviaire facilement accessibles. -Un environnement de qualité et préservé sur quelques vastes espaces du territoire. -Un territoire présentant un potentiel agricole. -Quelques emplois locaux : commerces, activités industrielles. -la présence d'un aérodrome laissant entrevoir des possibilités de développement d'activités liées à l'aéronautique. -un excellent niveau d'équipements sportifs et culturels ; une école primaire à effectif important.

	-le développement urbain des dernières décennies ne s'est pas traduit par un mitage du territoire. -le bourg est doté d'un environnement paysager de qualité. -le taux de vacance de logements est très faible.
Les faiblesses de la commune.	-l'urbanisation récente en extension linéaire excessive a généré dans les années passées une forte consommation d'espaces agricoles, et multiplié les interfaces agriculture/habitat. -la présence d'infrastructures routières et de l'aérodrome a provoqué une segmentation du territoire.
Les points positifs du projet de PLU. Les points à améliorer.	L'urbanisation en étirement est stoppée par un resserrement des zones constructibles. La consommation d'espace agricole, qui reste à un niveau élevé, pourrait être mieux maitrisée par des choix de densification, tout en conservant l'objectif d'une centaine de nouveaux habitants. Les coupures d'urbanisation préconisées dans le PADD entre les étirements d'habitats doivent être plus nombreuses. Le choix de préserver l'activité agricole est affirmé dans le projet. Les éléments d'analyse sont succins, ne permettant pas de vérifier la concrétisation de cet objectif. La préservation des espaces à enjeu environnemental est assurée. Quelques mesures d'adaptation doivent être mises en place. Le zonage a fait l'objet de création de plusieurs secteurs dont la spécificité est prise en compte. Des modifications sont à apporter pour certains secteurs. Faute d'éléments suffisamment précis, le secteur de l'aérodrome devra être réexaminé dans le cadre du PLUi.

5-Avis du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête publique, après avoir vérifié :

- Que la procédure d'enquête publique d'élaboration du projet de Plan local d'urbanisme de Clarac a été respectée,
- Que les documents présentés à l'enquête publique apportent tout garantie de qualité et de fiabilité sur l'ensemble des éléments techniques et des enjeux de ce projet ; certains éléments devront toutefois être précisés à l'issue de cette enquête.
- Que le public a reçu une information complète sur le projet, et exprimé des observations que j'ai étudiées, et sur lesquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses,
- Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante,

Et estimant :

- Que les Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable,
- Que certaines PPA ont toutefois assorti leur avis d'observations et de quelques réserves, et d'un avis défavorable sur un point du règlement écrit,
- Que le maître d'ouvrage a proposé des ajustements, tenant compte de la plupart de ces observations et réserves,
- Que les observations du public, et mes propres observations, ont été prises en compte par le maitre d'ouvrage dans son mémoire en réponse,
- Que le taux de croissance de population retenu dans le projet est à un niveau supérieur au taux des communes rurales prévu dans le SCoT, et que cela est justifié par plusieurs atouts de la commune, notamment son positionnement géographique,
- Que des adaptations pourraient réduire la consommation d'espace agricole sans modifier l'architecture globale du projet, reposant sur une augmentation d'une centaine d'habitants dans les dix prochaines années,
- Que le projet impacte très faiblement l'environnement naturel,
- Que les choix proposés, après prise en compte des recommandations et réserves émises, contribueront à un développement équilibré de la commune,

j'émets un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune CLARAC

assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **Réserve n°1 :** préciser les calculs, et rectifier le nombre de logements à construire et la consommation d'espace agricole correspondant à l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires dans la décennie à venir, la superficie disponible étant ramenée à environ 7 ha.

- **Réserve n°2 :** pour atteindre cet objectif, reverser en zone agricole les parcelles suivantes :

  - AA28 et AA29, supprimant ainsi l'OAP Secteur Nord.
    (le versements en zone agricole de la parcelle AA126 peut être étudié).
  - AC43.
  - AD73 (et éventuellement AD67 et AD68).
  - AE16.
  - L'espace libre de construction des parcelles ZA66 et ZA67 ; ZA80 et ZA165.

- **Réserve n°3 :** changer la dénomination des secteurs :

  - Ny en Uyc : secteur des Dragages de Clarac.
  - Nep en Upv : secteur de production d'énergie d'origine photovoltaïque.

- **Réserve n°4 :** modifier le règlement graphique :

  - Reverser la piste de l'aérodrome en secteur Na, et maintenir la configuration de la partie Est de ce secteur telle qu'elle est présentée dans le dossier d'enquête.
  - Ne pas réduire la surface du secteur Ne comme proposé par des PPA et validé par le maître d'ouvrage ; au contraire, inclure dans ce secteur les voies autoroutières et l'échangeur.
  - Créer un sous-secteur « entrepôt » en zone Ub du quartier de Spéhis (et un règlement écrit correspondant).

- Créer un sous-secteur dans le périmètre de stockage de résidus de bois du SIVOM (et un règlement écrit correspondant) ; vérifier l'éventuelle classification de cette activité en ICPE.

- **Réserve n°5 :** modifier le règlement écrit :

  - Le règlement écrit des zones A et N sera rectifié, fixant à 200 m2 le plafond d'emprise au sol et de surface de plancher autorisé après extensions, sans plafonner le pourcentage d'augmentation.
    L'augmentation autorisée d'emprise au sol totale des annexes sera réduite à 25 ou 30 m2.

  - Une interdiction de toute construction en limite séparative entre les zones U, AU et la zone A sera ajoutée aux règlements (une distance minimum de 3 mètres sans dérogation pourrait être adoptée).

- **Réserve n°6 :** le secteur Nj sera maintenu tel qu'indiqué dans le projet.

- **Réserve n°7 :** le périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole en zone Ua sera localisé sur le règlement graphique, et éventuellement supprimé après avis de la Chambre d'agriculture.

  La présence, l'activité et la localisation précise d'ICPE (autres que les Dragages de Clarac) sur la commune seront vérifiées, et les règlements du PLU modifiés si nécessaire.

- **Réserve n°8 :** maintenir en zone agricole les parcelles situées entre le ruisseau « le Lavet » et le ruisseau « le Marit ».

- **Réserve n°9 :** approfondir et compléter le diagnostic agricole.

- **Réserve n°10 :** ajouter dans les dispositions générales du règlement écrit les prescriptions en lien avec le risque inondation, et les prescriptions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon la demande de la DDT.

- **<u>Recommandation n°1</u> :** pour les principes d'aménagement de l'OAP Secteur Centre proche du groupe scolaire, analyser la pertinence d'étendre à l'ensemble de la surface concernée par l'OAP l'implantation d'habitat groupé et/ou collectif à R+1.

- **<u>Recommandation n°2</u> :** augmenter la densité de logements, par habitat groupé et/ou collectif à R+1, sur quelques parcelles de zone AU (OAP Secteur Sud) où cela serait encore possible.

- **<u>Recommandation n°3</u> :** approfondir la démarche ERC dans le bourg, jusqu'à la RD817 :

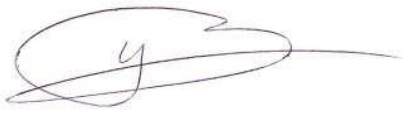
    - Réfléchir à un réseau de « cheminements doux » pour piétons et cyclistes, en créant éventuellement plusieurs emplacements réservés.
    - Augmenter le nombre d'éléments de végétalisation dans les secteurs des OAP Secteur Sud et Secteur Centre.

- **<u>Recommandation n°4</u> :** pour les clôtures en zone Ub limitrophes des espaces agricoles, naturels, et des voies routières, adopter les principes règlementant les clôtures en zones A et N : murs de soubassement ne pouvant pas excéder 0,40m.

- **<u>Recommandation n°5</u> :** en zone Nt, vérifier la compatibilité des activités touristiques présentes et envisagées à l'avenir, avec certains articles du règlement écrit du secteur Nt fixant les principes d'aménagements.

- **<u>Recommandation n°6</u> :** vérifier l'intérêt d'identifier le secteur Nce du Lanedon au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « zone humide ».

A Cazaux Layrisse, le 7 juillet 2022

Le Commissaire enquêteur

Yves RAYNAUD