

Département du Gers

Commune de **CASTET ARROUY**

Elaboration de la Carte Communale



Dossier d'approbation Prise en compte des avis

23 07 2015

Complété 25 04 2016

SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE	1
COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	1
OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	1
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	1
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
SERVICES DE L'ETAT ET AUTRES STRUCTURES CONSULTEES	4
AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES	4
AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	5
AVIS DES SERVICES DE L'ETAT	5
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
OBSERVATIONS MENTIONNEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE	6
AVIS SUR LE PROJET	6
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	6
PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7
1. SUPPRESSION DES ZONAGES ZC1 ET ZC2 AU NORD DU CHEMIN DE BELLEVUE	7
2. ALIGNEMENT DE LA LIMITE DE ZONAGE ZC1 AU SUD DU CHEMIN DE BELLEVUE COMME PREVU INITIALEMENT	7
3. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DE LA ZONE HUMIDE INSCRITE A L'INVENTAIRE DEPARTEMENTAL	7
4. MISE EN PLACE D'UN PLAN DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	7
5. INSERER LA LEGENDE SUR LE PLAN DE ZONAGE ET COMPLETER LES REGLEMENTS APPLICABLES A CHAQUE ZONE : RAJOUTER ZNP	8
6. MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION	8
EN CONCLUSION	9

NOTE DE PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Castet Arrouy

32340 CASTET ARROUY

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration de la carte communale.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune, bénéficiant de la desserte directe de la RD 23, a connu jusqu'en 2008 une croissance soutenue qui s'essouffle aujourd'hui par manque de terrains constructibles.

En 10 ans, de 2003 à 2012, il a été réalisé 15 habitations, 4 bâtiments agricoles et 1 entrepôt, pour une consommation foncière globale de 4,8 ha, dont 3,6 ha pour l'habitat.

Le noyau historique du village a peu évolué, et a conservé son urbanisation compacte, le long d'un espace public central remarquable. Les extensions contemporaines se sont développées sur le pourtour nord du village, et le long du chemin de Bellevue, tandis que le flanc sud du village, au-dessus du ruisseau de Noguès, a conservé son caractère naturel bocager.

La mairie souhaite préserver ce paysage naturel et pouvoir accueillir une quinzaine d'habitations dans la continuité des extensions contemporaines, principalement au nord du chemin de Bellevue.

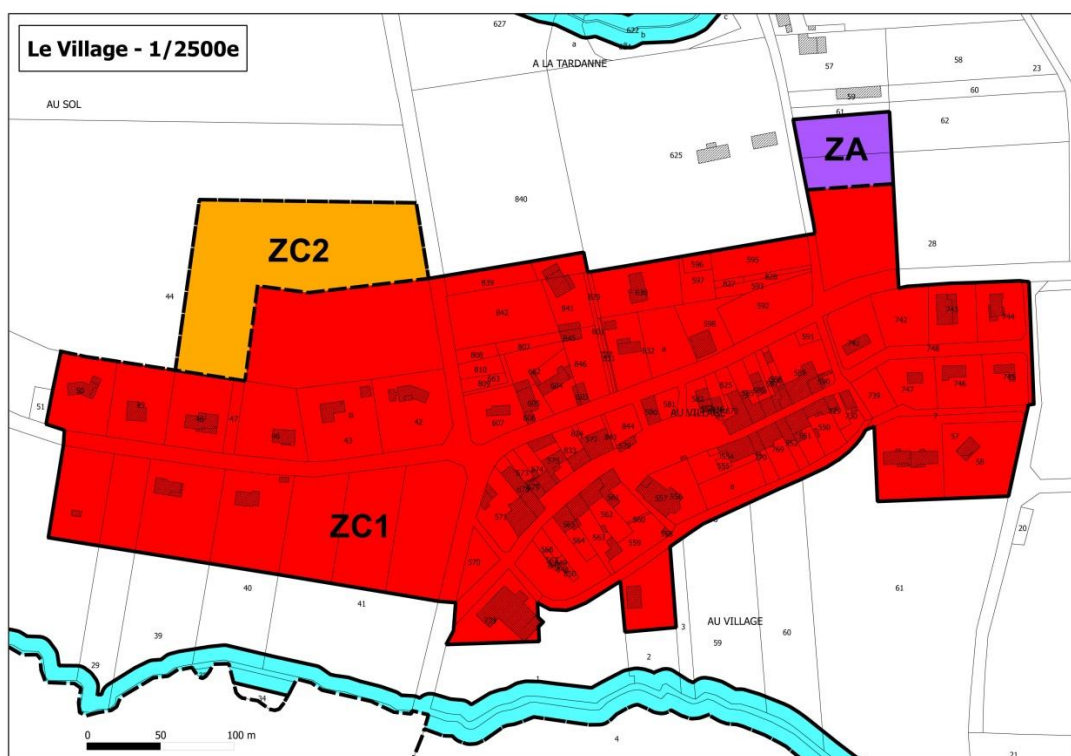
LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

La commune a élaboré son document d'urbanisme en respectant les grandes orientations suivantes :

- ▶ **Anticiper l'accueil des populations :**
 - Permettre l'accueil d'une quinzaine d'habitations sur les 10 prochaines années
 - Stopper l'étalement de l'habitat le long du chemin de Bordeneuve
 - Améliorer et sécuriser les liaisons nord-sud
- ▶ **Préserver la qualité du cadre de vie :**
 - Ménager l'équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles
 - Conforter la centralité du village, préserver son caractère paysager côté sud
 - Organiser l'urbanisation dans un principe de continuité : maillage du réseau de desserte, sécurisation des déplacements, valorisation des espaces publics

LE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

■ BILAN DU ZONAGE AVANT ENQUETE PUBLIQUE



ZC1 (12,1 ha) : zone constructible

ZC2 (1,2 ha) : zone constructible sous réserve des équipements

ZA (0,3 ha) : zone constructible à destination d'activités

Potentiel d'accueil :

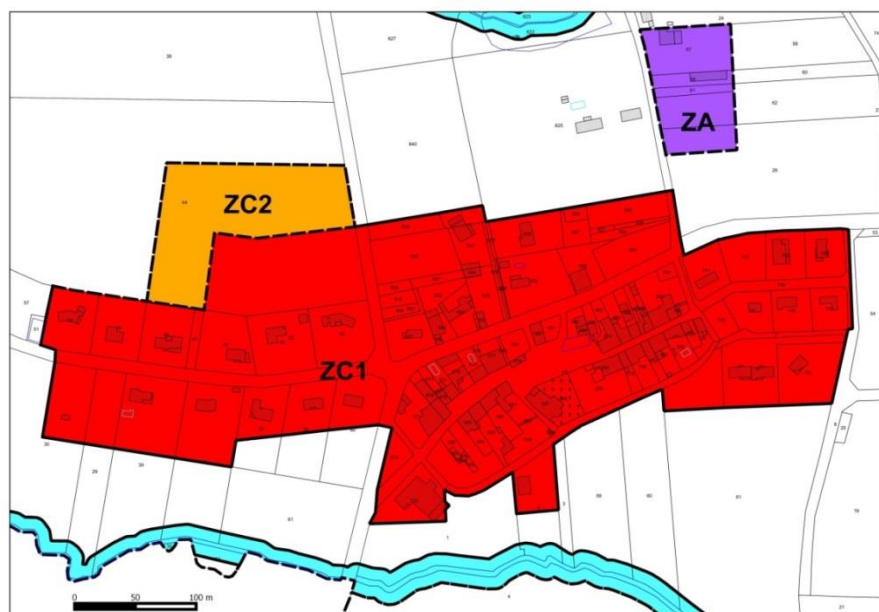
Foncier disponible : 3,4 ha pour l'habitat, et 0,3 ha pour les activités.

- ➔ Un potentiel de 17 logements, correspondant à l'accueil d'une quarantaine de nouveaux habitants.
- ➔ Une densité moyenne de 5 logements par hectare, soit des terrains d'environ 1800 m² en moyenne.

Zone	Superficie totale	Superficie disponible	Densité moyenne	Constructions	Habitants ¹
ZC1	12,1 ha	2,2 ha	5 log/ha	11	28
ZC2	1,2 ha	1,2 ha	5 log/ha	6	15
Total	13,3 ha	3,4 ha	5 log/ha	17	43

¹ En considérant une moyenne de 2,6 habitants par logement (donnée INSEE, recensement 2010).

- MODIFICATION DU ZONAGE PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE A LA DEMANDE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, PRENANT EN COMPTE LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES



Zone	Superficie (ha)	Superficie (%)
ZC1	11,35 ha	1,41 %
ZC2	1,2 ha	0,15 %
ZA	0,7 ha	0,09 %
ZNi	101,9 ha	12,67 %
ZN	688,85 ha	85,68 %
Total	804 ha	100 %

Zone	Superficie totale	Superficie constructible	Densité moyenne	Constructions	Habitants ²
ZC1	11,35 ha	1,9 ha	5 log/ha	10	26
ZC2	1,2 ha	1,2 ha	5 log/ha	6	16
Total	12,55 ha	3,1 ha	5 log/ha	16	42

² En considérant une moyenne de 2,6 habitants par logement (données INSEE, recensement 2010).

SERVICES DE L'ETAT ET AUTRES STRUCTURES CONSULTEES

- ◆ CDCEA - avis du 07 08 2014
- ◆ Chambre d'agriculture – avis du 21 06 2014
- ◆ Direction Départementale des Territoires – avis du 18 07 2014
- ◆ Sous-Préfet de Condom
- ◆ Conseil Général – avis du 16 07 2014
- ◆ Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise – avis du 20 06 2014
- ◆ Syndicat Départemental d'Energies du Gers – avis du 19 08 2014
- ◆ Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Lectourois
- ◆ Service Public d'Assainissement Non Collectif
- ◆ Agence régionale de santé
- ◆ Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- ◆ Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- ◆ Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Courriers du 03 juillet et du 07 aout 2014 : avis favorable.

Avis favorable sous réserve de prendre en compte certaines réserves, dont :

- Prolongement de la zone constructible ZC1 à l'ouest des parcelles ZH57 et ZH58 (CU positif)
- Suppression de la zone constructible située sur la parcelle ZC28
- Extension de la zone d'activités vers le nord
- Réduction de la zone ZC2

➔ Ces réserves sont prises en compte à l'exception de la réduction de la zone ZC2.

➔ Les adaptations du zonage sont présentées ci-après au chapitre « Prise en compte des avis des Personnes Publiques et du Commissaire enquêteur »

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Courrier du 21 juin 2014 : avis favorable.

Avis favorable sous réserve de réduire la superficie globale ouverte à l'urbanisation, notamment la zone ZC2 au lieudit « Au Sol »

- ➔ La commune a décidé de maintenir la zone ZC2 au lieudit «Au Sol », occupé par des terres en jachère, et qui répond à un projet communal de plus de 15 ans.

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT

Courrier du 18 juillet et 2014 : avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées

RAPPORT DE PRESENTATION

Les réseaux

- ➔ Le SDEG a apporté les précisions nécessaires sur les zones constructibles de la Carte communale
- ➔ Assainissement collectif des eaux usées : la zone ZC2 ne sera pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. La carte de zonage d'assainissement sera jointe au dossier

Les servitudes d'utilité publique

- ➔ La servitude PM1r a été rajoutée dans la liste des servitudes et mentionnée au rapport de présentation. Elle sera mentionnée sur le Plan des servitudes

Les risques naturels

- ➔ Coulées de boue : la mairie précise que les secteurs constructibles ne sont pas concernés par les coulées de boue
- ➔ La mairie n'a pas encore engagé les études pour mettre en œuvre un schéma de gestion des eaux pluviales.

Préconisations des choix retenus

- ➔ La parcelle A840 est une plantation récente de noyers : classée en zone N
- ➔ La parcelle A625 accueille une « activité d'art » peu assimilable à une zone d'activités

Evaluation des incidences

- ➔ La profondeur de la zone ZC1 est maintenue comme initialement prévue.

Servitudes d'utilité publique et contraintes

- ➔ La liste des servitudes a été mise à jour ; la servitude PM1r est mentionnée sur le Plan des servitudes

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OBSERVATIONS MENTIONNEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE

Le commissaire enquêteur a recensé et analysé 7 requêtes, la plupart sans rapport direct avec le projet de Carte communale, à l'exception des observations N°2 et N°6 :

Observation N°2 : le pétitionnaire, propriétaire au lieudit de *Tardanne* demande « *pourquoi les dents creuses du hameau n'ont pas été étudiées* »

→ L'habitat isolé au lieudit Tardanne n'est pas considéré comme un hameau

Observation N°6 : le Commissaire enquêteur signale que le fond de carte n'est pas à jour, et que « *cette mise à jour constituera une réserve* ».

→ Le fond de plan a été mis à jour

AVIS SUR LE PROJET

L'avis du Commissaire enquêteur résulte principalement d'un questionnement personnel sur le fond et la forme du dossier. Le Commissaire enquêteur présente une analyse critique détaillée du projet de Carte communale, n'hésitant pas à remettre en cause le bien-fondé des données statistiques et l'interprétation qui en est faite par le bureau d'études, jugé « *très éloigné du terrain et peu enclin à prendre en compte les spécificités locales* ».

Après vérification, il apparaît que les données INSEE mentionnées dans le rapport de présentation (pages 12 et suivantes) jugées « complaisantes » par le Commissaire enquêteur, sont rigoureusement exactes, et que seule l'interprétation du Commissaire enquêteur, confondant évolution annuelle et décennale, est erronée.

Le Commissaire enquêteur remet sévèrement en cause les arguments du projet, et notamment la question centrale de la « gestion économe » du foncier, laissant entendre à plusieurs reprises que la Carte communale ne prendrait pas en compte les « dents creuses ». Il est vrai que la densité envisagée par la Carte communale de 5 logements par hectare peut paraître faible, mais rien ne s'oppose à la réalisation de petites parcelles. Par contre, le scénario retenu répond au projet des élus et doit être évalué comparativement aux opérations récentes comme par exemple l'urbanisation des terrains voisins de part et d'autre du chemin de Bordeneuve : 12 maisons sur 3,6 ha (voie comprise) , soit 3000 m² par logement (et non 1900 m² comme mentionnés par le Commissaire enquêteur dans son analyse)... Au regard des spécificités locales, le projet de Carte communale traduit incontestablement un effort de gestion économe du foncier.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

En conclusion, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable :

→ AVIS FAVORABLE ASSORTI DE 5 RESERVES :

- 1) Suppression des zonages ZC1 et ZC2 au nord du chemin de Bellevue
- 2) Alignement de la limite de zonage ZC1 au sud du chemin de Bellevue comme prévu initialement
- 3) Protection des boisements et de la zone humide inscrite à l'inventaire départemental
- 4) Mise en place d'un plan de gestion des eaux pluviales
- 5) Insérer la légende sur le plan de zonage et compléter les règlements applicables à chaque zone : rajouter ZNp

PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. SUPPRESSION DES ZONAGES ZC1 ET ZC2 AU NORD DU CHEMIN DE BELLEVUE

L'avis du Commissaire enquêteur renchérit l'avis de la CDCEA (aujourd'hui CDPENAF) et du Conseil Général qui préconisaient une réduction des zones urbanisables.

- La commune confirme le souhait d'être en mesure d'accueillir une quinzaine de logements dans les 10 années à venir. A cette fin, elle ne retient pas l'avis du Commissaire enquêteur et maintient les zones ZC1 et ZC2. La commune souligne que :
 - L'urbanisation de la zone ZC2 est envisagée depuis plus de 15 ans, et concerne des terrains en jachère.
 - La moitié du potentiel constructible de la Carte approuvée est constitué par des parcelles disponibles dans le tissu villageois (voir simulation du bâti)

2. ALIGNEMENT DE LA LIMITE DE ZONAGE ZC1 AU SUD DU CHEMIN DE BELLEVUE COMME PREVU INITIALEMENT

Par souci d'équité vis-à-vis des propriétés voisines situées dans la même configuration, et afin de préserver le potentiel de densification des parcelles, le Commissaire enquêteur demande à rétablir le zonage ZC1 tel qu'il était prévu initialement avant l'enquête publique.

- La commune suit l'avis du Commissaire enquêteur et rétablit la limite sud de la zone ZC1 en continuité des parcelles voisines.

3. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DE LA ZONE HUMIDE INSCRITE A L'INVENTAIRE DEPARTEMENTAL

Le Commissaire enquêteur suit l'avis du Conseil Général (avis du 16 07 2014, *Autres observations générales du dossier*, p.4) :

« Castet-Arrouy est une commune essentiellement agricole qui ne comporte pas d'enjeu écologique majeur mis à part la zone humide de « Fieux » issue de l'inventaire départemental et qui a été déjà prise en compte dans ce document. Toutefois, afin d'améliorer la qualité de la biodiversité de la commune, il serait souhaitable de protéger les quelques boisements du territoire, les haies et vieux arbres isolés. »

- La commune confirme que la zone humide « Fieux » est bien prise en compte dans le zonage de la Carte communale.
- La commune, maintes fois alertée sur la prise en compte de la trame verte et bleue, ne souhaite pas pour l'instant compléter les dispositifs existants qui lui paraissent suffisants dans le cadre de sa Carte communale : mise en place des bonnes conditions agro-environnementales (BCAE, PAC) classement des ripisylves et zones humides en zones ZN et ZNi.

4. MISE EN PLACE D'UN PLAN DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La mairie n'a pas engagé les études pour réaliser un schéma de gestion des eaux pluviales. Dans sa réponse du 1^{er} juin 2015 au Commissaire enquêteur, la mairie précise que le réseau de collecte des eaux

pluviales est déjà installé en limite des zones ZC1 et ZC2, et qu'aucun aménagement supplémentaire n'est envisagé.

5. INSERER LA LEGENDE SUR LE PLAN DE ZONAGE ET COMPLETER LES REGLEMENTS APPLICABLES A CHAQUE ZONE : RAJOUTER ZNP

- Le plan de zonage est la pièce N°2 du dossier : cette planche au format A0 comporte :
- le plan d'ensemble de la commune au 1/7500,
 - un zoom au 1/2000 sur le village
 - la légende du zonage

6. MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION

- Suite aux derniers échanges entrepris avec les services de l'Etat, le bureau d'études a mis à jour le Rapport de présentation et le document « 3. Modalités d'application du RNU », conformément aux observations mentionnées par le Directeur départemental des Territoires dans son courrier du 4 avril 2016 adressé à M. le Maire de Castet-Arrouy. Ces mises à jour portent notamment sur les points suivants :
- Evolutions de population (INSEE 2012)
 - Autorisations de construire - SITADEL 2 (2005-2014)
 - Conditions d'aménagement de la zone – capacités des réseaux
 - Justifications des choix retenus
 - Limitation à un accès unique sur la RD218 : limitation reportée dans le document « 3. Modalités d'application du RNU »

EN CONCLUSION

→ Suite aux avis des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur, les modifications retenues pour le zonage sont les suivantes (plan ci-dessous):

- 1 - Suppression de la zone constructible située sur la parcelle ZC28 au carrefour à l'entrée Est du village
- 2 – Rétablissement de la zone constructible ZC1 à l'ouest du village comme prévue initialement
- 3 - Extension de la zone ZA aux activités existantes, parcelles 57 et 59
- 4 - Extension de la zone ZC1 à la partie nord de la parcelle 61 dans le prolongement des parcelles 57 et 58 (CU positif récent)

→ Extrait du zonage modifié :

ZC1 (11,85 ha) :

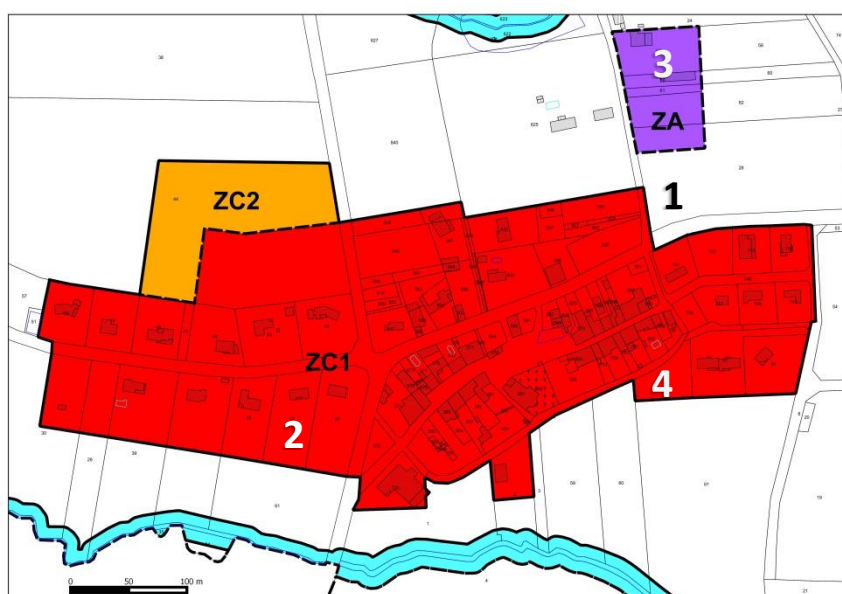
zone constructible

ZC2 (1,2 ha) :

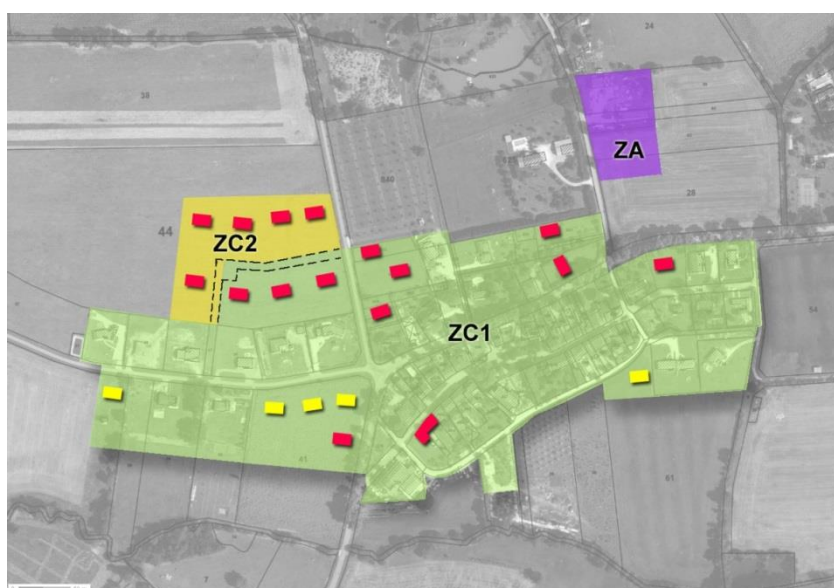
zone constructible sous
réserve des équipements

ZA (0,7 ha) :

zone constructible à
destination d'activités



→ Simulation du bâti :



En jaune les permis de construire en cours. En rouge, une simulation des nouvelles constructions. En pointillé, le tracé de principe de la voie de desserte.