

Jean Espiau
Commissaire-enquêteur
« Garmazan »
32810 Roquelaure



DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE ST CLAR

**ENQUETE PUBLIQUE POUR LA DECLARATION DE PROJET ET LA
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUITE A UNE DEMANDE
D'EXTENSION DU SUPERMARCHE LOCAL**

Rapport du commissaire- enquêteur

1. La déclaration de projet

1.1 Préambule

Lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être mises en conformité avec la dite opération.

La commune de St Clar, par arrêté du 14/04/2017 a prescrit la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'extension du supermarché « Intermarché ».

Cette prescription nécessite la mise en conformité du PLU en vigueur depuis le 29/09/2007.

1.2 Le projet d'extension du supermarché

1.2.1 positionnement communal

La commune de St Clar est située dans le département du Gers à une quarantaine de kilomètres d'Auch que l'on peut rejoindre via la RD 21. La commune se situe également à une vingtaine de minutes de deux pôles secondaires que sont Fleurance et Lectoure.

A plus large échelle, les habitants peuvent rejoindre l'agglomération agenaise en trois quarts d'heure via l'autoroute des deux mers, l'A62.

La commune bénéficie d'une position stratégique à l'Est du département du Gers à mi-chemin entre les agglomérations auscitaine et agenaise.

1.2.2 situation géographique

La zone commerciale de la commune de St Clar accueillant le supermarché se situe au Sud de la commune le long de l'avenue de Gascogne (RD 953) au niveau du quartier Bellevue.

La zone commerciale couvre les parcelles cadastrées AL 57 et AL 71. Ces parcelles font l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU actuel : une zone UIb destinée à un usage commercial.

1.2.3 périmètre d'implantation

La surface commerciale actuelle de 999 m² ne permet plus de répondre aux besoins exprimés par la population locale.

Le projet porte sur un accroissement de 600 m² de surface commerciale adossée aux bâtiments existants coté sud-est sur les parcelles AL 26 (partie) et AL 31 (zone UIb du PLU)

1.2.4 organisation actuelle du supermarché

Ouverte en 2010 cette surface commerciale comporte :

- un supermarché
- une laverie automatique
- une station de lavage
- une station de carburant
- un parking de 98 places

1.2.5 objectifs de l'extension

Une extension de la surface commerciale de 600 m² est prévue afin de diversifier l'offre de produits disponibles sur la commune en proposant une gamme de produits de bricolage, de jardinage, d'art de la table, de vaisselle et d'ustensiles de cuisine, de petit électroménager et de

textiles. Une étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers en 2011 a mis en évidence le manque de cette gamme de produits sur la commune de St Clar.

1.2.6 justification du choix du site :

- site situé dans et en limite de zones UIb
- consommation minime de l'espace agricole
- agrandissement sur site pour bénéficier des équipements existants (voirie et parking)
- situation au sud-ouest pour ne pas modifier les circuits existants
- proximité immédiate d'un éco-quartier à coté du supermarché

1.3 Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet s'appuie sur les arguments suivants :

- population en croissance à St Clar ces 20 dernières années + 15 % dont il faut satisfaire les besoins localement
- projet créateur d'emploi (4 unités)
- projet permettant de limiter l'évasion commerciale pour certains produits
- projet confortant l'activité du supermarché existant
- développement de l'attractivité de la commune

1bis. Adaptation du PLU existant

Afin de permettre la réalisation de l'opération le PLU existant devra être adapté.

Cette adaptation porte sur une extension de la zone UIb dans la parcelle AL 30 et dans une partie de la parcelle AL 26, toutes deux situées en zone A du PLU.

Cette modification de zonage impacte faiblement l'espace agricole de St Clar (0,05 %).

Cette opération a une incidence positive sur l'habitat et l'économie locale.

Cette opération n'a pas d'incidence significative sur le milieu physique et le milieu naturel, sur les infrastructures et les espaces forestiers.

2. Le cadre réglementaire

2.1 Règlementation générale

- Article L153-54 du Code de l'Urbanisme
- Article R153-15 du code de l'Urbanisme

2.2 Règlementation locale

PLU en vigueur depuis le 29/09/2007.

Délibérations du 14/04/2016 du conseil municipal de ST CLAR décidant de lancer cette opération et du 16/06/2017 confiant au maire le soin de lancer l'enquête publique.

Décision du président du TA de Pau du 21/11/2017 désignant Jean ESPIAU comme commissaire-enquêteur.

Arrêté de monsieur le maire du 19/12/2017 ordonnant le lancement de l'enquête publique.

Avis d'information du 04/12/2017 concernant l'enquête.

2.3 Eléments de procédure d'enquête publique

- durée de l'enquête 30 jours
- information du public par voie d'affichage en mairie et sur site 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête
- information du public dans 2 journaux d'annonces légales au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête puis dans les 8 premiers jours de l'enquête
- information par voie numérique sur le site de la commune
- possibilité de déposer des informations sur registre papier et registre numérique.

3. Composition du dossier d'enquête

- délibérations du conseil municipal de ST CLAR du 16/04/2016 et du 16/06/2017 et dossier présentant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU
- CR de la réunion de démarrage du 10/05/2017
- CR de la réunion de présentation du 22/06/2017
- avis de la chambre d'agriculture
- avis du conseil départemental
- avis de la mission régionale d'autorité environnementale
- dérogation préfectorale du 27/11/2017
- dossier du PLU en vigueur

4. Observations du public

Il n'y a pas eu d'observation du public tant sur le registre papier que sur le registre électronique.

Trois personnes sont passées aux permanences pour se renseigner sur le dossier (Mr CADEOT , Mr CANDELON, Mr MIQUEL).

Une personne est passée le 5/02/2018 mais c'était pour faire des observations sur la révision en cours du PLU. Je l'ai orienté vers le cahier de concertation du public ouvert à cet effet.

5. Bilan de l'opération

5.1 La procédure

5.1.1 déroulement de l'enquête

- l'enquête s'est déroulée du 22 janvier 2017 au 22 février 2018, soit 31 jours. J'ai assuré 4 permanences en mairie de St Clar le 22/01/2018, le 5/02/2018, le 6/02/2018 et le 22/02/2018. J'ai clos les registres papier et électronique le 22/02/2018 à 17H00.

5.1.2 information du public

- par voie d'affichage à compter du 4/01/2018 à la mairie et sur site et ce jusqu'au 22/02/2018 17H00 (cf certificat d'affichage du 22/02/2018).
- par voie de presse le 03/01/2018 dans la Dépêche et le 5/01/2018 le Petit Journal.
- par voie de presse le 22/01/2018 dans la Dépêche et le 26/01/2018 dans le Petit Journal.
- par voie électronique sur le site de la mairie le 4/01/2018.

5.1.3 registres d'enquête

Les registres d'enquête (papier et numérique) sont restés à disposition du public du 22/01/2018 au 22/02/2018.

En fin d'enquête j'ai remis à monsieur le maire le procès verbal des observations du public.

5.2 Le dossier soumis à l'enquête

Ce dossier comprenait à mon avis toutes les pièces règlementaires.

5.3 Positionnement des personnes publiques associées à l'opération

Je relève que toutes les personnes publiques associées à l'opération souhaitent faire aboutir ce projet.

Je remarque que la chambre d'agriculture accepte le changement de zonage au détriment de l'espace agricole.

Par ailleurs l'état par lettre de dérogation du 27/11/2017 constate que ce projet apporte une réponse équilibrée aux problèmes commerciaux locaux et favorise le maintien d'un service public local.

5.4 Observations du public

Il n'y a pas eu d'observations du public.

5.5 Réponse de monsieur le maire aux PV d'observations

Monsieur le maire a pris acte de l'absence d'observation émanant du public.

6. Observations du commissaire-enquêteur

6.1 Sur l'intérêt général de l'agrandissement du supermarché

Les arguments développés dans le dossier sont pertinents et démontrent l'intérêt général de l'opération.

Peut être ce dossier aurait il pu mieux préciser le périmètre sur lequel s'entend l'intérêt général. En ce qui me concerne je le limite à la commune de St Clar, sur laquelle s'applique l'adaptation du PLU, ou peut être au bassin de vie local qui dépasse légèrement ces limites.

Ce dossier aurait également pu mettre en valeur l'histoire exemplaire de ce commerce qui est parti du centre bourg de St Clar pour se développer avec succès aux limites du bourg.

Cette migration n'a pas entraîné la fermeture d'épiceries traditionnelles ce qui est souvent le cas.

6.2 Adaptation du PLU

Cette adaptation n'a pas d'incidence sur l'environnement, a une incidence faible sur le milieu naturel (ZNIEFF et ZICO), a une incidence positive sur l'habitat et l'économie locale, a un impact très faible sur le potentiel agricole.

A mon avis la mise en compatibilité du PLU ne présente pas de problème.

Elle peut être réalisée selon les schémas suivants traitant de la situation actuelle et de la situation projetée (document joint).

Fait à Roquejaure,

Le 22/02/2018

Jean ESPIAU

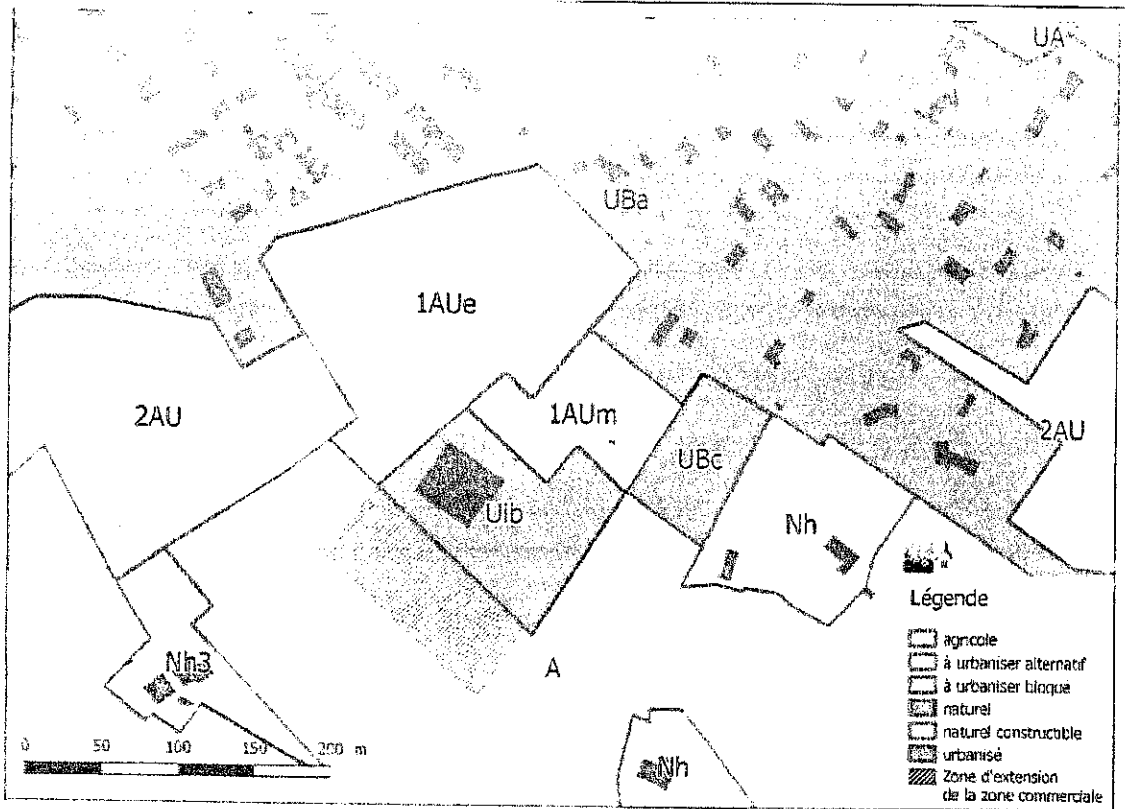


Figure 43 : Extrait du document graphique du PLU en vigueur

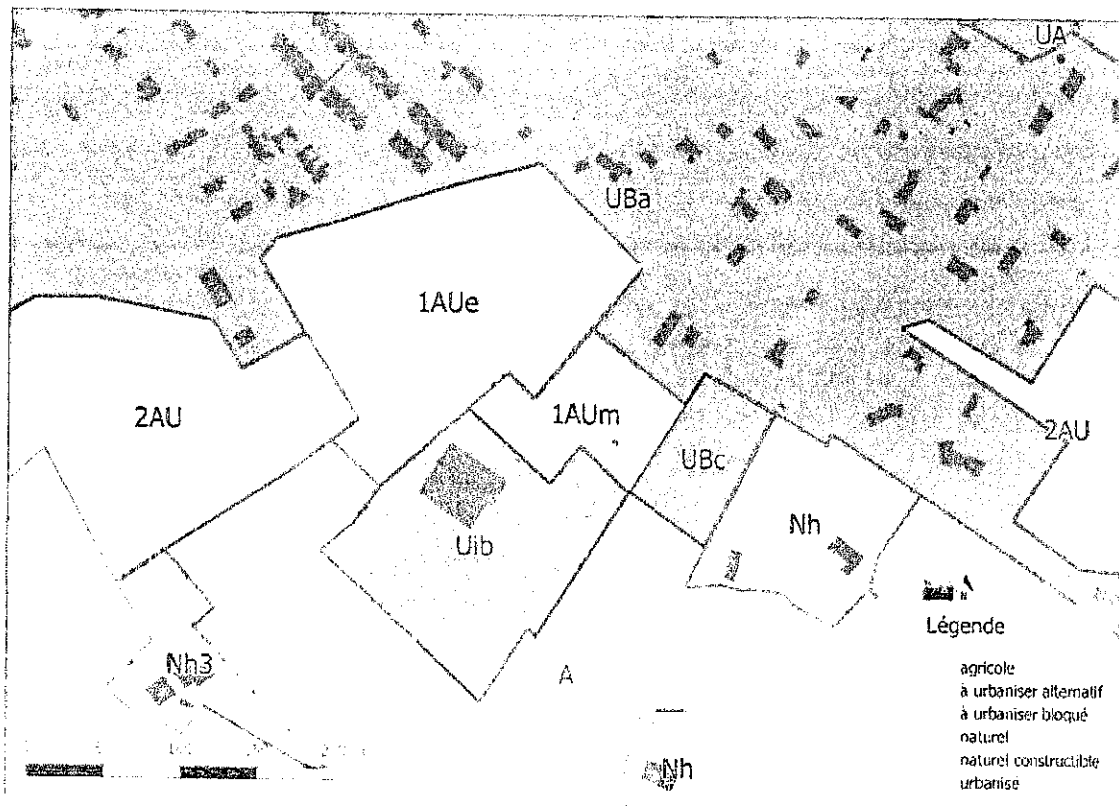


Figure 44 : extrait du document graphique du PLU après mise en compatibilité