



# PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

Lieu de réunion : **Mairie de SAINT-CREAC**

Objet : **Elaboration de la carte communale/ réunion de démarrage**

Date : **29 septembre 2019**

## Présents :

- BEGUE Vincent, maire,
- NICOUD Gilles, conseiller municipal,
- ZANCHETTA Elodie, conseillère municipale,
- SERVAT Adeline, urbaniste OPQU PAYSAGES,
- URBAIN Lucie, stagiaire PAYSAGES.
- RENARD Lucie, assistante d'études PAYSAGES.

## Compte-rendu

La réunion a pour objet le lancement de l'étude sur l'élaboration de la carte communale de Saint-Créac. Elle aborde 5 volets de l'étude (voir présentation jointe) :

- Présentation de l'équipe,
- Mise au point du calendrier et méthodologie,
- Contexte législatif,
- Le territoire en quelques chiffres,
- Echanges sur les objectifs communaux.

### Calendrier de l'étude et méthodologie :

- Les différents rendez-vous de la première phase d'études sont programmés de la façon suivante :
  - 01/12/2020 à 10H : Rencontre avec la profession agricole,
  - 01/12/2020 à 14H : Visite de terrain avec les élus,
  - 12/01/2021 à 10H : Restitution du diagnostic.
- Le calendrier proposé par le bureau d'étude pourra être adapté à la volonté des élus.

### Méthodologie :

- Les réunions seront systématiquement accompagnées de compte-rendu rédigé par Paysages et envoyé sous quinzaine.
- La commune est en cours d'élaboration de son site internet, les documents transmis par PAYSAGES pourront être mis à disposition de la population via le site.

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €





- Lorsque le projet de carte communal aura avancé, l'autorité environnementale sera saisie pour savoir si le projet de carte communale est soumis à une évaluation environnementale.
- L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté pour émettre un avis sur la carte communale.
- La commune devra prendre une délibération de prescription de l'élaboration de la carte communale, un modèle de délibération est joint au compte-rendu.
- La carte communale est un document co-approuvé par le Préfet, la DDT sera associée à plusieurs moments de l'étude pour construire un projet partagé, répondant aux objectifs communaux ainsi qu'au cadre législatif.
- Le bureau d'études accompagnera la commune dans l'ensemble des procédures administratives.

#### **Le diagnostic agricole :**

- La profession agricole sera associée en amont de la réflexion sur le projet de territoire.
- Il s'agit d'une première consultation afin de présenter la démarche de carte communale aux agriculteurs, de mettre à jour les données Agreste de 2010 et de connaître les projets des exploitants afin de les anticiper lors de l'élaboration du document d'urbanisme.
- Un questionnaire sera envoyé aux exploitants cultivant sur la commune, que leur siège d'exploitation soit ou non localisé à Saint-Créac pour disposer d'un état des lieux de l'activité sur le territoire et connaître les projets de développement des exploitations.
- Le questionnaire à diffuser est joint au compte-rendu, la commune pourra y associer un courrier d'accompagnement.
- Une réunion de concertation avec la profession agricole se tiendra le 01/12/2020 à 10h00 en mairie, elle est annoncée dans le courrier d'accompagnement et pourra être relayée par la commune.

#### **Le diagnostic :**

- La commune ne dispose pas de système d'assainissement collectif.
- Pour actualiser les données du recensement INSEE, un questionnaire sera envoyé à l'ensemble des ménages de la commune.

#### **Saint-Créac en quelques chiffres :**

- Les premières analyses statistiques sur la commune font émerger 2 sujets centraux :
  - la démographie communale connaît une diminution depuis plusieurs décennies : sur les dernières années le solde migratoire de la commune est largement déficitaire (plus de départs que d'arrivées sur la commune),
  - le parc de logements est concerné par une vacance importante selon les dernières données INSEE (2017), la commune réalisera un inventaire des logements vacants pour actualiser ces données.



- La carte communale pourra s'interroger sur la réponse offerte à la population locale en matière de logements, notamment à destination des jeunes ménages, pour limiter l'évasion de la population locale en constituant un parc de logements plus adapté aux besoins actuels (locatif, accession à la propriété, taille et type de logements, ...).
- La commune ne dispose pas de réserve foncière pouvant représenter un potentiel de développement. Ainsi, elle souhaite définir plusieurs zones à urbaniser afin de limiter le phénomène de rétention foncière et de garantir la construction de nouveaux logements.
- Le diagnostic et l'état initial de l'environnement mettront en évidence des secteurs stratégiques pour le développement urbain de la commune.

#### **Les objectifs communaux :**

- La commune ne disposant d'aucun document d'urbanisme, elle ne peut satisfaire les demandes qu'elle reçoit. Entre 3 et 5 demandes par an sont faites à la mairie pour les recherches de terrains constructibles sur la commune.
- Lorsque les logements sont mis à la vente, ils trouvent rapidement preneurs mais sont davantage captés pour de la résidence secondaire en raison de la qualité patrimoniale des bâtiments.
- Un projet de développement touristique est en cours au lieu-dit Lassalle, le porteur de projet sera questionné sur son besoin de développement afin d'étudier son éventuelle intégration au projet de carte communale.
- Le bureau d'études transmet à la commune la liste des documents nécessaires au démarrage de l'étude.

#### **Suite de l'étude :**

- Documents joint :
  - Questionnaire à destination de la profession agricole,
  - Liste des bénéficiaires PAC en 2018 sur la commune,
  - Questionnaire à destination des ménages,
  - Questionnaire à destination du porteur de projet.
  - Tableau d'analyse par lieux-dits à renseigner par la mairie,
  - Un modèle de délibération de prescription de carte communale.
- Réunion à venir :
  - **01/12/2020 à 10H** : Rencontre avec la profession agricole,
  - **01/12/2020 à 14H** : Visite de terrain avec les élus,
  - **12/01/2021 à 17H** : Restitution du diagnostic.

A Balma, le 7 octobre 2020

Lucie RENARD, Paysages