

Communauté d'Agglomération – Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG)
Commune d'Auch

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUCH

ENQUÊTE PUBLIQUE



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Guillaume TERRASSON, commissaire enquêteur

Le 4 novembre 2025

A. PRÉAMBULE

La procédure actuelle, la Modification n°5 du PLU d'Auch, est engagée pour adapter et compléter le document d'urbanisme en vigueur. Cette modification vise notamment à soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville, à répondre aux objectifs de sobriété foncière, faciliter le développement des activités agricoles et touristiques, et intégrer les orientations de la ville en matière de logement social.

Une OAP thématique « Commerce » est créée, bâtie sur les conclusions des études et réflexions engagées depuis 2020, qui définit des Orientations relatives à l'implantation préférentielle des commerces, aux conditions d'aménagement, et à la qualité urbaine : des linéaires de protection du Commerce sont notamment définis, avec un cadre réglementaire. Plusieurs OAP sectorielles existantes (Arrouillères, Haut-Couget, et Saint-Bertranet Nord) sont modifiées pour : intégrer les objectifs de réduction de consommation d'espace, préciser les possibilités d'aménagement et le réseau viaire associé, et s'adapter aux contraintes topographiques ou de desserte. Quelques délimitations ou dispositions réglementaires sont également modifiées, pour les secteurs commerciaux UY et UYZ, les zones agricoles et naturelles, ou quelques secteurs en zone N ou Nh.

L'enquête publique est une procédure réglementaire assurant l'information, la participation du public et la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. La procédure retenue est celle de la modification de droit commun du PLU, régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme. Elle intervient dans un contexte où la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG) a repris la compétence en matière de PLU depuis septembre 2023.

La désignation du Commissaire Enquêteur a été effectuée le 28/07/2025 par le tribunal Administratif de Pau (annexe 3 du rapport), sur la demande le 03/07/2025 du président de la Communauté d'Agglomération GACG, et a été suivie par l'arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique émis par la GACG en date du 07/08/2025 (annexe 4 du rapport).

L'enquête publique elle-même s'est déroulée du 03 septembre au 07 octobre 2025, sans incident à signaler, et avec une participation relativement importante du public, surtout de la part des riverains de l'OAP Saint-Bertranet Nord.

B. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après avoir :

- **Examiné** les dispositions de la modification n°5 du PLU de la ville d'Auch, les dispositions réglementaires qui régissent cette procédure, et les éléments décrivant l'opération soumise à enquête publique, contenus dans un dossier comprenant les pièces énumérées au paragraphe A.4 du rapport d'enquête,
- **Constaté** la régularité des procédures de déclaration de projet et d'enquête publique associée, conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-54, ainsi que la réalité de la consultation des Personnes Publiques Associées (articles L.132.7 à L.132.11).
- **Constaté** qu'une concertation préalable a eu lieu, et permis au public d'être informé (annexe 2 du rapport), **revu** les observations des Personnes Publiques Associées, ainsi que les réponses apportées par la collectivité au travers du mémoire de réponse (annexe 7 du rapport),
- **Étudié** le projet, et sa cohérence avec les documents d'urbanisme précédents,
- **Visité** personnellement les secteurs de Saint-Bertranet Nord et du Haut-Couget, ayant concentré la quasi-totalité des observations du public,

- **Constaté** que l'affichage de l'arrêté municipal a été fait dans les conditions réglementaires 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci,
- **Constaté** que l'insertion dans la presse de l'avis d'enquête a eu lieu deux semaines avant son ouverture et renouvelée dans deux journaux locaux, la Dépêche du Midi et Le Journal du Gers,
- **Constaté** que le registre et le dossier d'enquête sont restés à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture, à la mairie d'Auch et au siège de la communauté d'agglomération « Grand-Auch Cœur de Gascogne » à Auch,
- **Effectué** trois permanences au siège de la communauté d'agglomération « Grand-Auch Cœur de Gascogne » pour recevoir les observations du public,
- **Procédé** à la clôture des registres d'enquête le mardi 7 octobre 2025 à 17h15.
- **Vu** le dossier descriptif du projet de modification n°5 du PLU (composition listée au paragraphe A.4 du rapport),
- **Vu** la délibération du Conseil de Communauté GACG D2023_096 du 29/06/2023 confirmant le transfert de compétence en matière de PLU à la Communauté d'agglomération GACG,
- **Vu** la délibération du Conseil de Communauté GACG D2024_188 du 12/12/2024 demandant la prescription de la modification n°5 de la ville d'Auch (pièce 4a du dossier, annexe 1 du rapport),
- **Vu** la délibération GACG D2025_034 du 10/04/2025 approuvant le bilan de la concertation sur la modification n°5 de la ville d'Auch (pièce 4b du dossier, annexe 2 du rapport),
- **Vu** les avis des PPA et les réponses de la collectivité (pièce 3 du dossier),
- **Vu** la décision n°E25000083/64 du Tribunal Administratif de Pau du 28/07/2025 désignant M. Guillaume Terrasson, en qualité de Commissaire Enquêteur (annexe 3 du rapport),
- **Vu** l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-045 (annexe 4 du rapport),
- **Vu** la notice de présentation de la modification n°5 (pièce 8 du rapport), ainsi que le Résumé Non Technique associé (pièce 7b du dossier),
- **Vu** le détail de l'OAP Commerce et des OAP sectorielles modifiées, ainsi les autres pièces du PLU modifiées, notamment les règlement écrit et graphique (pièce 9 du dossier),
- **Vu** les parutions de l'avis d'enquête dans les journaux La Dépêche du Midi et Le Journal du Gers, ainsi que l'affichage effectué en mairie d'Auch et au siège de GACG (annexe 5 du rapport),
- **Vu** les deux registres d'enquête publique, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique, clos et signés, Vu le détail des observations du public portées
- **Vu** le détail des observations du public portées au registre numérique (annexe 8 du rapport),
- **Vu** le mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération GACG, en date du 21/10/2025, et ses compléments, en date du 29 et 31/10/2025 (annexe 7 du rapport),

Le commissaire enquêteur présente les conclusions suivantes, en toute indépendance et impartialité :

Sur le projet et les procédures suivies :

- **Considérant** la régularité des procédures suivies pour la consultation des Personnes Publiques et le déroulement de l'enquête publique,
- **Considérant** que le délai légal de 15 jours, entre les premières annonces de presse et le jour du début de l'enquête, n'a pas été précisément respecté (d'1 jour pour l'un des deux journaux), mais que le préavis raccourci est largement compensé par la durée de l'enquête de 36 jours, ayant excédé le minimum légal de 30 jours.
- **Considérant** la complétude et la qualité générale du dossier soumis à l'enquête publique,

- **Considérant** la cohérence générale entre la description du projet et le dossier de révision du PLU proposé (notice de description, Règlement Non Technique, documents graphiques, règlement écrit, documents des OAP),
- **Considérant** que la procédure choisie pour l'OAP Commerce semble adaptée à l'objectif affirmé : favoriser le maintien de l'activité commerciale en centre-ville et la fonction stratégique du pôle central, tout en assurant sa complémentarité avec les pôles relais et périphériques.
- **Considérant** que les modifications apportées aux quelques OAP sectorielles modifiées (Arrouillères, Haut-Couget, Saint-Bertranet Nord) restent compatibles de leur objectif initial sans remettre en cause le PADD de la ville d'Auch,
- **Considérant** que ces modifications apparaissent cohérentes avec les objectifs affirmés de sobriété foncière et réduction de consommation d'espace, et qu'une étude environnementale a été menée pour cette modification n°5, même si son caractère obligatoire n'apparaît pas évident,

Le commissaire enquêteur estime que le dossier d'enquête publique de modification n°5 du PLU de la ville d'Auch, est cohérent, comporte l'ensemble des pièces nécessaires à la consultation du public qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, et qu'une prorogation de l'enquête n'est pas justifiée,

Sur les observations formulées et leur prise en compte

- **Considérant** que les observations formulées par les Personnes Publiques Associées restent limitées, et ne sont pas de nature à remettre en cause la viabilité du projet présenté,
- **Considérant** l'engagement de la collectivité à amender le projet de modification n°5 du PLU, pour prendre en compte une partie de ces avis des Personnes Publiques Associées, comme résumées dans le rapport d'enquête (paragraphe C.1).
- **Considérant** que les réponses apportées par la collectivité aux Personnes Publiques, formulées après le début de l'enquête dans le mémoire de réponse (annexe 7 du rapport), restent sans incidence notable sur la modification n°5 ou la procédure de consultation du public, et que les clarifications textuelles associées amélioreront la lisibilité des futurs documents d'urbanisme.
- **Considérant** que l'absence d'observation du public sur l'OAP Commerce reflète sans doute le travail de concertation et de co-construction, conduit par la collectivité avec les commerçants.
- **Considérant** l'engagement de la collectivité GACG et de la mairie, ayant pris connaissance des observations du public, tenu une réunion de présentation aux riverains par le porteur de projet de l'îlot 6 (Saint-Bertranet Nord), adressé les préoccupations majeures reflétées dans les observations du public, et formulé un ensemble d'évolutions au dossier de modification n°5 du PLU (annexe 7 du rapport).
- **Considérant** que les amendements proposés pour l'OAP Saint-Bertranet Nord (mémoire de réponse et compléments) adressent bien les observations relatives aux nuisances de vis-à-vis, de façon réglementaire ou qualitative ; que sous réserve de finalisation documentaire et graphique, ils définissent un cadre suffisamment contraignant pour les projets d'aménagement, en termes d'intégration paysagère et de limitation des nuisances de voisinage.
- **Considérant** que la proposition de modification textuelle de l'OAP Saint-Bertranet Nord, formulée dans le mémoire de réponse pour définir les « parkings semi-enterrés », adresse bien la demande de définition et d'encadrement réglementaire de cette notion, même si la désignation des autres îlots concernés, en plus du 6, reste à préciser.
- **Considérant** que la proposition de modification textuelle de l'OAP Haut-Couget, formulée dans le mémoire de réponse, adresse bien la préoccupation de préservation du cyprès chauve remarquable situé dans cette zone.

- **Considérant toutefois** que l'objectif affiché de mixité de l'urbanisation, affirmé pour la zone Saint-Bertranet Nord, et qui peut contribuer à la réduction des nuisances de vis-à-vis et à l'étalement journalier du trafic supplémentaire, n'est ni défini quantitativement ni garanti.
- **Considérant enfin** que la nouvelle liaison viaire envisagée pour la zone Saint-Bertranet Nord n'est que partiellement sécurisée, et que les résultats encore à venir de l'étude de capacité des voiries existantes ne permettent pas d'évaluer sa criticité.

Le commissaire enquêteur estime que la modification n°5 du PLU, amendée des ajustements promis dans le mémoire de réponse et ses compléments, présente un compromis acceptable, qui permet le développement urbain tout en encadrant suffisamment les projets d'aménagement en termes d'insertion paysagère et de nuisances de vis-à-vis ; que ce cadre réglementaire ou qualitatif assez précis donne à la collectivité les leviers suffisants pour imposer l'optimisation des projets d'aménagement ; et enfin que l'intégration des ajustements proposés est toutefois impérative à cet effet (ceux-ci n'étant encore ni totalement finalisés ni formellement approuvés par la collectivité).

Le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Assorti d'une réserve :

- **Compléter les OAP sectorielles et/ou le règlement écrit ou graphique, en intégrant les engagements promis par le mémoire de réponse et ses compléments, principalement :**
 - OAP Saint-Bertranet Nord :
 - Ajout dans l'OAP des modifications textuelles proposées, précisant les principes d'aménagement : objectif d'insertion harmonieuse et de réduction des effets de vis-à-vis (insertion des bâtiments dans la pente, distance minimale aux limites, évaluation par l'aménageur des covisibilités entre bâtiments), objectif de « zone tampon végétalisée efficace » (haies paysagères sur merlon en limites sud & est, obligation de plantation dès la phase initiale), clarification des règles de hauteur des bâtiments et définition des « parkings semi-enterrés ».
 - Finaliser dans l'OAP le phasage opérationnel, visant à encadrer les travaux et de limiter les nuisances temporaires (durée et effet) ; finaliser la désignation des îlots, autres que le 6, concernés par la dérogation des parkings semi-enterrés.
 - OAP du Haut Couget : ajout d'un objectif de préservation du cyprès chauve, et éventuellement de sa protection formelle.

Et de deux recommandations :

- ***Renforcer textuellement dans l'OAP Saint-Bertranet Nord l'objectif de mixité de l'urbanisation (R+1/R+2, habitat-services) pour sécuriser son encadrement quantitatif.***
- ***Finaliser la sécurisation foncière de la nouvelle desserte de Saint-Bertranet (au sud de l'avenue Aristide Briand), pour permettre sa mise en œuvre ultérieure, en fonction des besoins résultants de l'augmentation attendue du trafic.***

Le rapport, ses annexes, et cet avis seront envoyés directement à la collectivité.

Fait à Endoufielle, le 4 novembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Guillaume TERRASSON

Communauté d'Agglomération – Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG)
Commune d'Auch

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUCH

ENQUÊTE PUBLIQUE



RAPPORT D'ENQUÊTE

Guillaume TERRASSON, commissaire enquêteur

Le 31 octobre 2025

I. Table des matières

A.	GÉNÉRALITÉS	3
1.	Préambule.....	3
2.	Objet de l'enquête.....	3
3.	Cadre juridique.....	3
4.	Composition du dossier	5
5.	Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme	5
B.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	12
1.	Désignation du commissaire enquêteur	12
2.	Modalités de l'enquête	12
3.	Concertation préalable et information du public.....	13
4.	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	13
5.	Climat de l'enquête	13
6.	Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres.....	14
7.	Notification du procès-verbal de synthèse	14
8.	Relation comptable des observations	14
C.	BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
1.	Bilan des observations des Personnes Publiques Associées (PPA).....	15
2.	Analyse des observations enregistrées lors de l'Enquête Publique	20
D.	ANNEXES JOINTES	30
1.	Prescription de la Modification n°5 du PLU d'Auch, 12/12/2024	31
2.	Délibération sur le bilan de la concertation, 10/04/2025	33
3.	Désignation du commissaire enquêteur par le TA, 28/07/2025.....	36
4.	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, 07/08/2025	37
5.	Publicité et affichage de l'enquête publique.....	42
6.	Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, 07/10/2025.....	50
7.	Mémoire de réponse de la collectivité, 21/10/2025	53
8.	Fichier détaillé des observations du public avec leur synthèse.....	57

A. GÉNÉRALITÉS

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Auch a été initialement approuvé le 26 mars 2012. Depuis cette date, le document a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont le détail figure dans le dossier : les modifications n°1, n°3, n°4, la révision simplifiée n°1, les modifications simplifiées n°1, n°2, n°3, n°4, et une mise en compatibilité en 2018).

La procédure actuelle, la Modification n°5, fait suite à une délibération du conseil de communauté du Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG par la suite), qui prescrit cette modification n°5, engagée pour adapter et compléter le document d'urbanisme en vigueur. Elle intervient dans un contexte où la Communauté d'Agglomération GAGC a repris la compétence en matière de PLU depuis le septembre 2023.

Cette modification vise notamment à soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville, à répondre aux objectifs de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience, et à faciliter le développement des activités agricoles et touristiques.

2. Objet de l'enquête

Les principaux objectifs de cette modification n°5 sont les suivants :

- Conforter le volet « Commerce » en élaborant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Commerce ».
- Définir des linéaires de protection du commerce dans le règlement graphique et écrit pour soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville et maîtriser les implantations commerciales.
- Modifier certaines OAP existantes (Arrouillères, Haut-Couget, Saint-Bertranet Nord) afin d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace et de promouvoir des projets urbains plus qualitatifs et durables.
- Adapter les règles du PLU pour soutenir le développement de l'offre touristique et faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles.
- Actualiser la liste des emplacements réservés par suppression, ajout ou rectification.
- Intégrer les orientations stratégiques de la ville en matière de logement social, définies dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration.

3. Cadre juridique

L'enquête publique est une procédure règlementaire assurant l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Dans le cadre de l'enquête, dont la durée est fixée par l'autorité organisatrice dans son arrêté d'ouverture, l'information du public est assurée au moyen du dossier d'enquête mis à disposition sur les lieux d'enquête et sur internet. Toute personne qui le souhaite peut participer à l'enquête en déposant une contribution sur les registres ouverts à cet effet. Elle peut aussi dialoguer avec le commissaire enquêteur au cours de ses permanences.

La procédure retenue est celle de la modification de droit commun du PLU. Cette procédure est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est le document de référence, qui prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux

déplacements. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est le fondement du PLU et fournit le cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. Le PLU est élaboré conformément aux orientations du PADD : il comporte notamment un règlement graphique et un règlement écrit, ainsi que des OAP's (Orientation d'Aménagement et de Programmation), qui permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et permettre le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Les évolutions proposées ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). De plus, elles ne réduisent ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles ou naturelles/forestières, et n'altèrent pas non plus les protections édictées en raison des risques, nuisances ou qualité des paysages et milieux naturels.

Le PLU modifié doit être compatible avec les documents de rang supérieur, notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Gascogne, approuvé le 20 février 2023.
- Le Schéma Régional des Carrières d'Occitanie, approuvé le 16 février 2024.

Le déroulement de la procédure comprend l'élaboration du dossier et de l'évaluation environnementale, la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA), la saisine de la MRAe, et enfin, l'enquête publique d'une durée minimale d'un mois

La commune d'Auch est dotée d'un PLU, approuvé par délibération le 26 mars 2012, et qui a fait l'objet de plusieurs modifications depuis, entre 2013 et 2020, qui sont toutes listées dans le dossier (Pièce 8 : Notice de présentation, par.I.2, page 4).

Depuis septembre 2023, la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG) est compétente en matière de PLU. Le transfert de compétence du PLU à la communauté d'agglomération (GACG par la suite) a été approuvé le 29/06/2023 par la délibération n°2023-96 du Conseil Communautaire. Ce transfert de compétence est effectif depuis le 29 septembre 2023, date de parution de l'arrêté préfectoral de transfert de compétence. C'est donc la communauté d'agglomération GACG qui porte les projets de modification du PLU d'Auch.

Par la délibération D0024_188 du 12 décembre 2024, le Conseil Communautaire de GACG a prescrit le lancement d'une procédure de modification n°5 du PLU de la ville d'Auch (annexe 1).

Dans le cadre de cette procédure, l'évolution du PLU porte sur les pièces suivantes :

- Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Liste des emplacements réservés,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (Une OAP thématique est également créée, désignée comme OAP « Commerce »).
- Le PADD d'Auch est considéré comme ne nécessitant pas de révision du fait de cette modification n°5.

Par ailleurs, ce PADD fait l'objet avec le PLU, d'une révision générale dans le cadre de la création du PLUi de la communauté d'agglomération (prescription du PLUi approuvée par délibération D2024-147 du 26 septembre 2024 : un débat dans ce cadre sur le PADD d'Auch a déjà été enregistré par la délibération D2024-148 du 29 septembre 2024).

4. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique, établi par la collectivité avec le support du bureau d'études Citadia, est composé comme suit ¹:

- Partie administrative,
 - Pièce 1 : Arrêté prescrivant l'enquête publique,
 - Pièce 2 : Avis d'enquête publique,
 - Pièce 3 : Avis des (PPA) Personnes Publiques Associées,
 - Pièce 4 : Délibérations (prescription de la modification n°5, bilan de concertation),
 - Pièce 5 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif,
- Partie technique,
 - Pièce 6 : Mentions des textes qui régissent l'enquête publique,
 - Pièce 7 : Évaluation environnementale et résumé non technique (RNT par la suite),
 - Pièce 8 : Notice de présentation de la Modification n°5,
 - Pièce 9 : Détail des pièces du PLU modifiées :
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - 9.1 : OAP Commerce
 - 9.2 : OAP sectorielles
 - 9.3 Règlement (emplacements réservés, règlements graphique et écrit),
 - Pièce 10 : détail des avis de publicité de l'enquête.

Les Personnes Publiques consultées ont eu accès au préalable à l'ensemble du dossier, et pu formuler des remarques et émettre un avis écrit. Les observations formulées par les Personnes Publiques sont détaillées dans la partie C.

5. Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme

Le projet se caractérise par plusieurs ajustements réglementaires et l'introduction de nouvelles orientations thématiques et sectorielles.

a) Politique Commerciale (OAP et Linéaires de Protection)

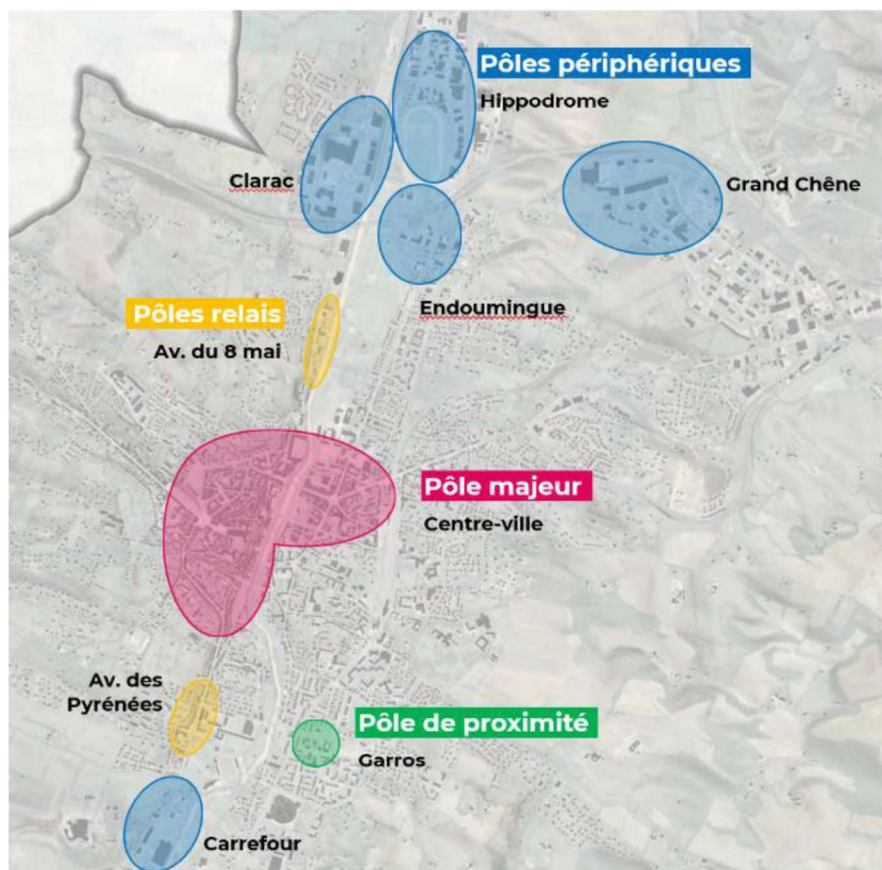
Une **OAP thématique « Commerce »** est créée, bâtie sur les conclusions des études et réflexions engagées depuis 2020. Cette OAP définit des Orientations relatives à l'implantation préférentielle des commerces, aux conditions d'aménagement, et à la qualité urbaine.

Bien que l'OAP n'ait pas la même valeur que le règlement écrit, elle permet de définir des localisations préférentielles pour le commerce, avec des objectifs adaptés selon quatre typologies de pôles commerciaux :

- Le Pôle Majeur (Centre-ville) : *Renforcer sa fonction stratégique en privilégiant l'alimentaire de détail, la restauration traditionnelle, l'hôtellerie, et les offres de destination.*
- Les Pôles Périphériques (Clarac, Hippodrome, Endoumingue, Grand Chêne, Carrefour) : *Assurer la complémentarité avec le centre-ville en privilégiant les offres de service, de restauration, et de destination de « grand volume » (plus de 400 m²), en évitant les commerces non-alimentaires de petit gabarit (moins de 250 m²) pour ne pas concurrencer le centre-ville.*
- Les Pôles Relais (Avenues du 8 mai et des Pyrénées) : *Limités pour éviter la concurrence avec le centre, en privilégiant artisanat, automobile, alimentaire de proximité et restauration rapide.*
- Le Pôle de Proximité (Garros) : *Conforter les commerces et services de proximité.*

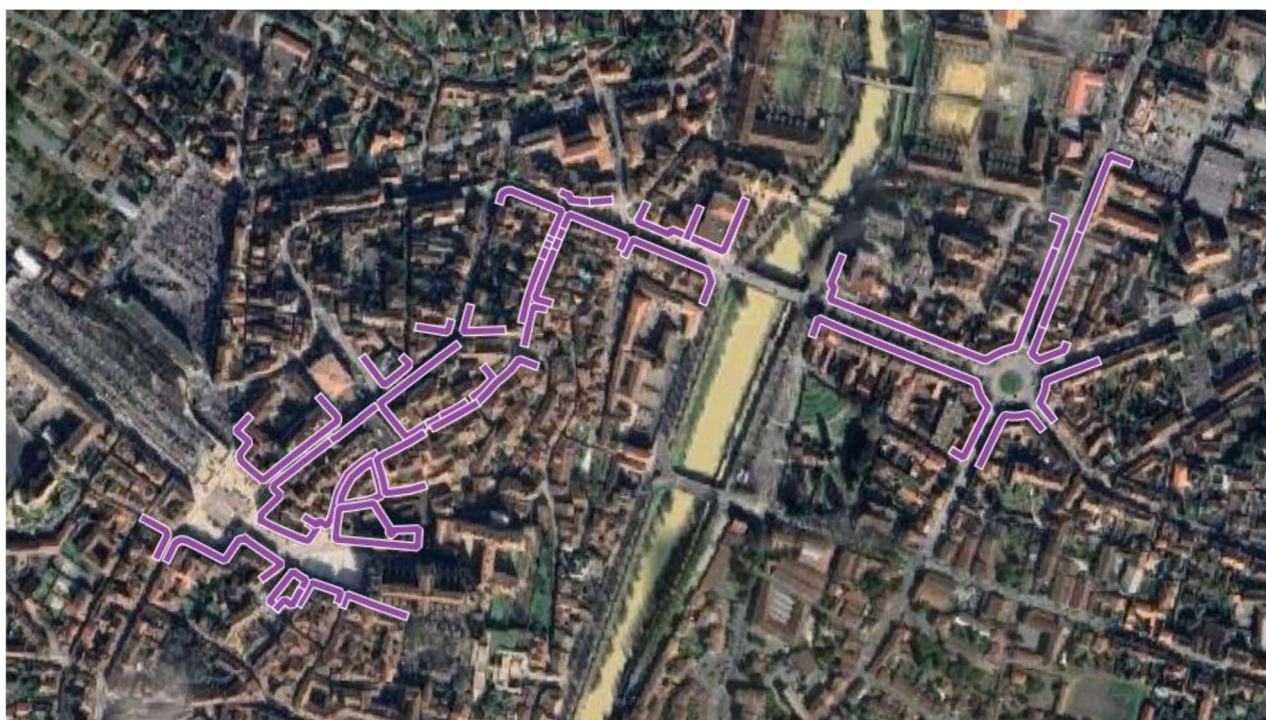
¹ La numérotation des pièces est spécifique à ce rapport, établie dans le but de clarifier les renvois documentaires, mais correspond à la séquence des documents présents dans le registre numérique.

La planche ci-dessous précise ces différents pôles commerciaux, avec la mention de leur typologie (pièce 7, Résumé Non Technique, figure 1, page 18) :



Des **linéaires de protection du commerce**, visualisés ci-dessous, sont ajoutés au règlement graphique et écrit :

Dans le secteur de la rue de Lorraine, rue du Pouy, rue Dessoles et place de la République (pièce 7, Résumé Non Technique, carte 5, page 20) :



Dans le secteur de l'Avenue des Pyrénées, au niveau des rues du Général de Gaulle et des Jardins (pièce 7, Résumé Non Technique, carte 6, page 21) :

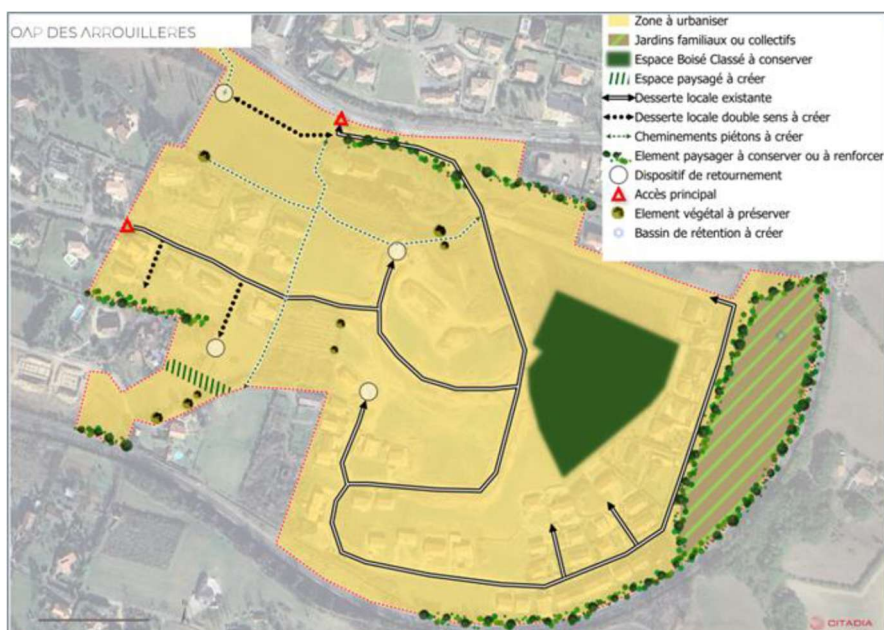


Une disposition particulière, intégrée au règlement, **interdit le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée** sur ces axes identifiés, vers un usage de logement ou d'activité de service, afin de conserver la vocation commerciale de ces secteurs.

b) Ajustements des OAP Sectorielles en zone 1AU

• OAP des Arrouillères :

Le dossier d'enquête détaille l'évolution de cette OAP (pièce 7, Résumé Non Technique, pages 21-22). La planche ci-dessous présente juste le schéma d'OAP modifié (figure 3, page 22) :



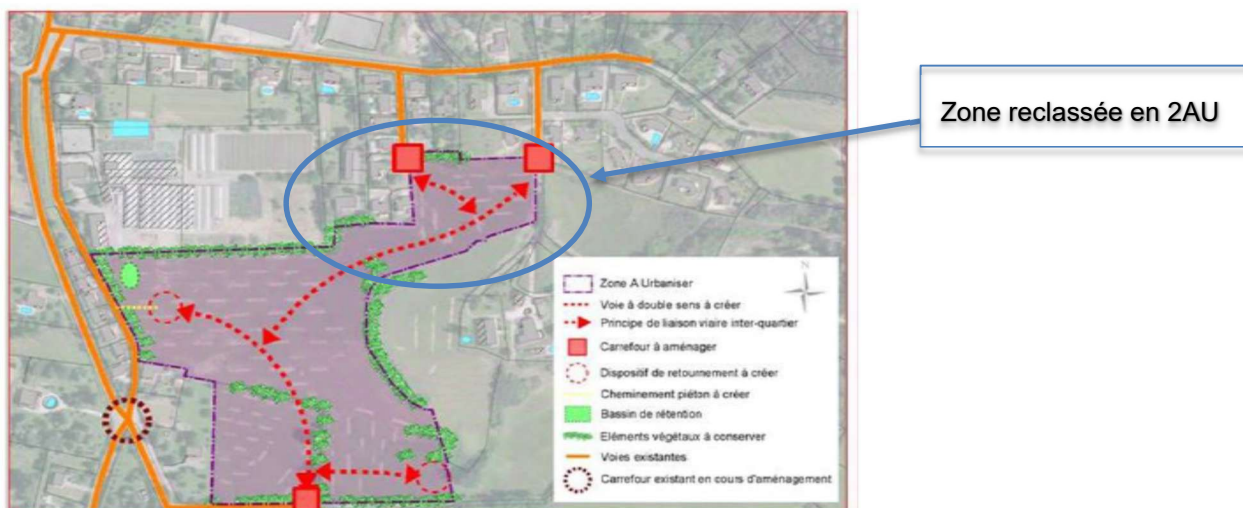
Cette OAP est modifiée pour préciser les possibilités d'aménagement, et conserver un **espace végétalisé pour la gestion des eaux** entre la zone centrale et le chemin des Arrouillères. De ce

fait, aux abords des Arrouillères, le découpage en lots est restreint. L'OAP prévoit également de **nouvelles voiries** autorisant ainsi de nouvelles constructions qui viendront se raccorder sur le tronçon déjà aménagé en continuité de la Rue Paul Gauzy.

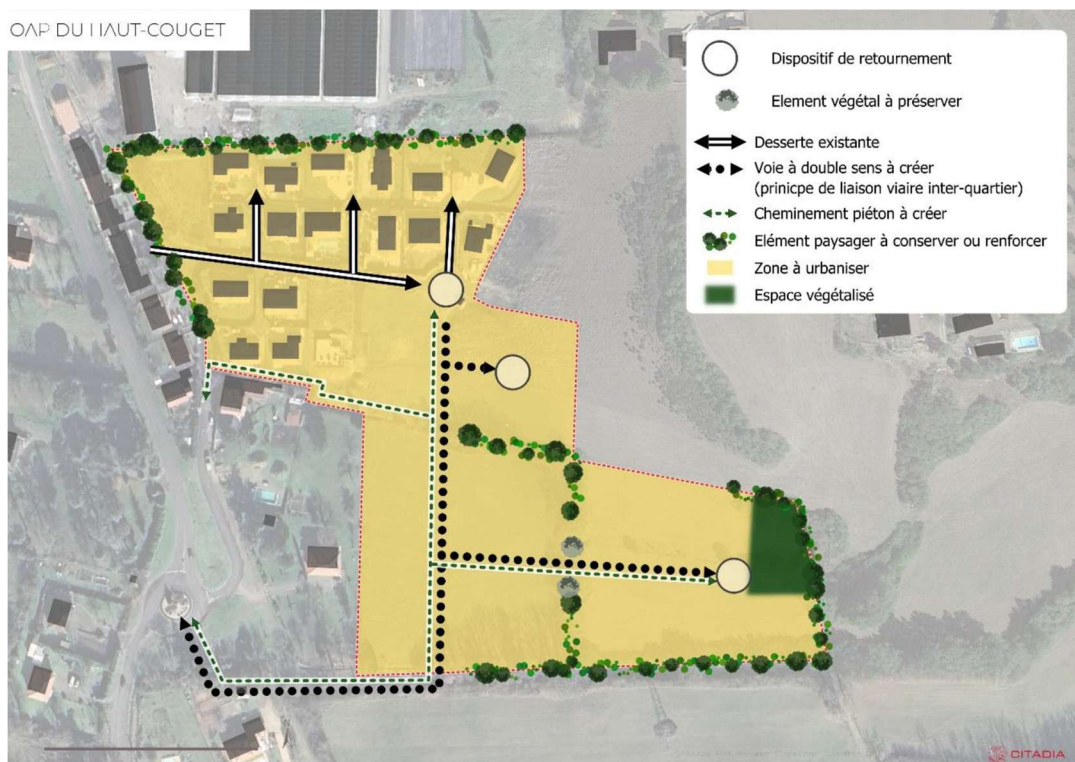
• OAP du Haut-Couget :

Une partie de la zone (2,3 ha) est **reclassée de 1AU à 2AU** pour tenir compte de l'aménagement existant, des autorisations en cours et des contraintes de topographie/desserte. L'objectif est de favoriser la sobriété foncière, en reportant l'urbanisation d'une partie de la zone, tout en assurant une certaine densité de logements.

Schéma d'OAP dans le PLU en vigueur (pièce 7, RNT, figure 6, page 24)



→ **Schéma d'OAP modifié (pièce 7, RNT, figure 7, page 25)**



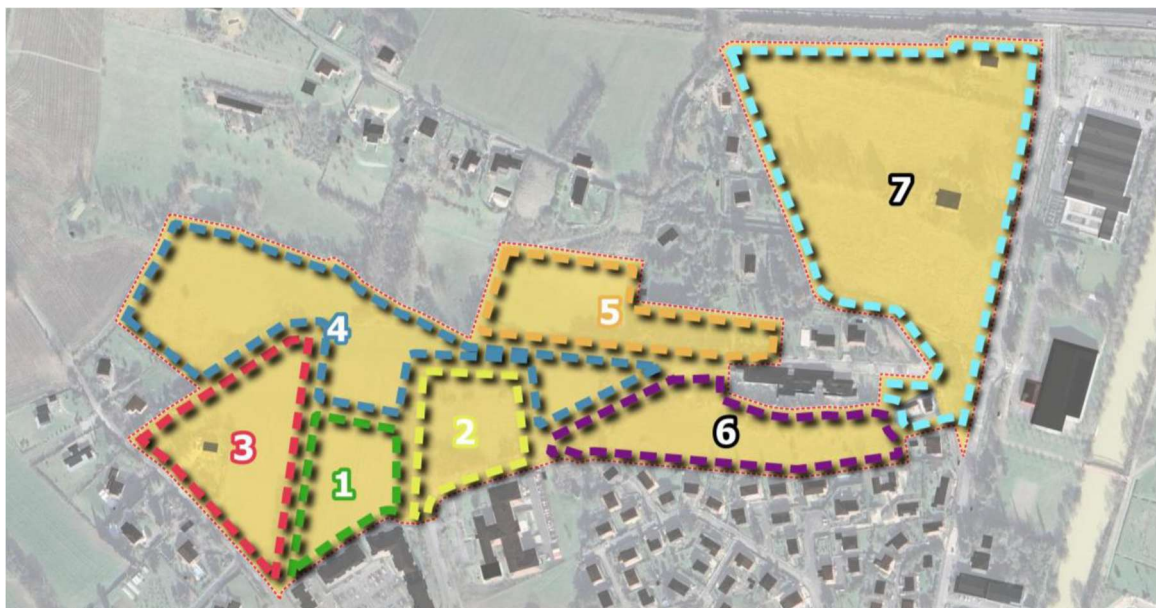
A terme, une voirie en sens unique doit desservir l'ensemble de la zone. L'entrée est prévue au Nord par le chemin du Bois du Couget et l'actuelle impasse du Couget. La sortie est prévue au Sud par le chemin du Bois du Couget et le giratoire sur le chemin de Lavacant. Les constructions ne dépasseront pas R + 2 et l'emprise maximale d'occupation du terrain ne dépassera pas 40 %. Une densité moyenne de l'ordre 15 logements par ha est attendue à l'échelle de la zone 1AU.

• OAP Saint-Bertranet Nord :

La programmation et les conditions d'urbanisation de l'OAP sont précisées :

- Les accès de l'OAP doivent prendre en considération les travaux déjà réalisés. Il est notamment précisé que **les projets doivent s'intégrer au maillage viaire existant** et ne pas remettre en cause l'aménagement des parcelles adjacentes non encore construites.
- Des **numéros de phases** sont définis : ces numéros ne correspondent pas à un phasage chronologique, mais l'ouverture à l'urbanisation se fera par des **opérations d'aménagement d'ensemble**, portant a minima **sur la totalité d'une de ces phases**, identifiées ci-dessous. Comme ces numéros désignent plus des zones d'urbanisation groupée, que des phases chronologiques, elles sont désignées Z1 à Z7 dans la suite de ce rapport.

Schéma d'OAP modifié - *phasage* (pièce 9.2, OAP sectorielles, page 14)



Plusieurs modifications visent à permettre une **densification plus importante** :

- Les parkings semi-enterrés ne seront pas pris en compte dans le calcul des niveaux.
- La hauteur maximale des constructions est augmentée pour la **zone Z6, portée de R+1 à R+2**.



Zone Z6 densifiée
de R+1 à R+2

c) **Modifications du Règlement (Zonage et Règles) à faire**

Le projet se caractérise aussi par plusieurs ajustements dans le règlement du PLU, dont les principales sont rappelées ici :

Zones d'activités (UY et UYZ) :

Des reclassements de zones d'activités sont réalisés :

- Une partie du secteur commercial du Grand Chêne, initialement classé en zone UYZ2 a été reclassée en zone UYZ1. La zone UYZ1 correspond aux zones d'activités commerciales et la zone UYZ2 aux zones d'artisanat et d'industrie. Le secteur concerné par ce reclassement comprend également des activités commerciales, et ce reclassement permet la régularisation de la situation actuelle.
- Les secteurs d'Engachies et de Lucante initialement classés en zone UY sont reclassés en zone UY2 pour préserver les espaces à vocations artisanales et industrielles, et exclure les activités commerciales de ce secteur. En ce sens, le règlement écrit a été modifié afin de créer une nouvelle zone UY2.

Un ajustement des règles de la zone UY est également réalisé sur deux points :

- Le recul minimum par rapport à la voie est réduit de 10m à 5m
- **L'emprise au sol maximale est augmentée de 60 % à 70 %.**

Zone UBb :

Les règles de stationnement sont assouplies, supprimant la fixation d'un nombre minimal de places de stationnement (sauf pour certains usages), afin de faciliter la concrétisation de projets.

Zones A et N (Agricole et Naturelle) :

La condition d'implantation des constructions agricoles (nécessaires à l'activité) **à proximité des sièges d'exploitations existants et à plus de 100 m des zones d'urbanisation/habitations isolées** est supprimée. Les réglementations sanitaires ou environnementales (RSD = Règlement Sanitaire Départemental, et ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) restent cependant applicables.

Reclassement des zones N/NI vers Nlh :

Reclassement de deux secteurs aux domaines **Le Castagné** et **Beaulieu** en zone **Nlh** (activités hôtelières/touristiques) pour soutenir le développement touristique. Cela permet notamment des constructions à usage d'habitation pour la direction/surveillance, sous conditions (max 200 m² de surface de plancher et à 100m max des bâtiments existants).

Modification des Emplacements Réservés (ER) :

Suppression de **9 emplacements réservés** (ER n°1, 3, 5, 14, 29, 39, 40, 57, 64, liste détaillée en pièce 7, RNT, page 35) en raison de leur acquisition, de la réalisation ou de l'abandon des projets initiaux. Bien que ces emplacements réservés soient supprimés, le zonage s'appliquant sur ces secteurs n'est pas modifié et la constructibilité sur les secteurs reste inchangée.

Reclassement Nh à Ny :

Dans la zone Nh sont uniquement autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher. Une nouvelle zone Ny est créée, réservée à l'artisanat/commerce de détail/service avec accueil clientèle, qui conserve la

même limite de 250 m² de plancher. La parcelle DM69 est reclassée de Nh à Ny, pour permettre l'extension d'une activité de brasserie artisanale. Situé au sein d'un espace actuellement urbanisé, l'ajustement n'entraîne aucune nouvelle consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

d) Incidences Environnementales

Une étude environnementale a été réalisée par le cabinet Citadia en avril 2025 et jointe au dossier (pièce 7, Evaluation Environnementale). Les deux planches ci-dessous, extraites de cette étude, résument les principales incidences résiduelles, détaillées pour les différentes composantes du projet (pièce 7, RNT, tableau 2, pages 46-47) :

OBJET	INCIDENCES RESIDUELLES				
	PAYSAGE	RESSOURCES NATURELLES	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION	TRANSITION ENERGETIQUE
Conforter le volet « commerce » au sein du PLU					
Création de l'OAP thématique commerce	POSITIVES • Définition des pôles sur des secteurs déjà bâtis ; • Règles d'intégration paysagère fixées dans l'OAP V. Intégration paysagère des enseignes dans ces secteurs à enjeu	POSITIVES • Définition des pôles sur des secteurs déjà bâtis ; • Intégration de la gestion du pluvial dans l'OAP	POSITIVES • Définition des pôles sur des secteurs déjà bâtis ; • Règles de végétalisation et de réduction de l'imperméabilisation V. Intégration des zones humides dans les choix d'aménagements.	NEGATIVES FAIBLES/MODEREES • Définition des pôles sur des secteurs déjà bâtis ; • Nombreux secteurs concernés par un risque d'inondation encadré par un PPRi	POSITIVES • Maillage du territoire avec les pôles économiques ; • Mixité fonctionnelle de ces pôles.
Définition et délimitation de linéaires de protection du commerce	POSITIVES V. Intégration paysagère des enseignes dans ces secteurs à enjeu	NULLES	NULLES	NULLES	POSITIVES • Réduction des besoins en déplacement en conservant une activité commerciale au centre
Modifications des OAP					
Modification de l'OAP des Arrouillères	NULLES Modifications mineures de l'OAP.	POSITIVES • Ajout d'un chemin végétalisé pour la gestion des eaux pluviales.	NULLES Modifications mineures de l'OAP.	NULLES Modifications mineures de l'OAP.	NULLES Modifications mineures de l'OAP.
Modification de l'OAP du Haut-Couget et ajustement des limites de zones IAU/2AU	POSITIVES • Fermeture à l'urbanisation d'un secteur agricole non bâti	POSITIVES • Evitement de l'imperméabilisation de ce secteur ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales • Evitement de la consommation d'un terrain agricole.	POSITIVES • Fermeture à l'urbanisation d'un secteur de prairie permanente	POSITIVES • Evitement d'un secteur en pente (risque érosion)	NULLES Pas de modification des consommations énergétiques.
Modification de l'OAP du Saint-Bertranet Nord	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
Modifications mineures de l'OAP.					
Modifications et adaptation de certaines dispositions du règlement écrit et graphique					
Ajustement des limites de zones UYZ et création d'une zone UYZ	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
Secteurs déjà bâti, aménagés et en fonctionnement ou les modifications règlementaires induites par les reclassements sont minimales.					
Ajustement de certaines dispositions du règlement de la zone UY	NULLES	NEGATIVES FAIBLES	NEGATIVES TRES FAIBLE A NULLE	NEGATIVES FAIBLES	NULLES

OBJET	INCIDENCES RESIDUELLES				
	PAYSAGE	RESSOURCES NATURELLES	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION	TRANSITION ENERGETIQUE
	Pas d'incidence sur les paysages.	• L'augmentation de l'emprise au sol maximale pourrait augmenter le ruissellement des eaux pluviales.	• L'augmentation de l'emprise au sol maximale pourrait dégrader des éléments de biodiversité ordinaire.	• L'augmentation de l'emprise au sol maximale pourrait augmenter le ruissellement des eaux pluviales.	Pas d'incidence sur la transition énergétique.
Modification des règles de stationnement de la zone UBB	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
Pas d'incidences sur l'environnement (suppression du nombre minimal de stationnement)					
Modification du règlement des zones A et N	NEGATIVES FAIBLES • Potentielle altération des grands paysages de la commune aujourd'hui non bâtis	NULLES /	NEGATIVES FAIBLES • Potentielle altération des éléments de biodiversité en implantant bâtiments sur des espaces non bâtis.	NEGATIVES FAIBLES • Possible exposition d'habitants à des nuisances agricoles.	NULLES /
Reclassement de zones N et Ni en zone Nih	NEGATIVES TRES FAIBLES • Potentiel développement des activités d'hébergements, pouvant altérer les perceptions paysagères.	NULLES • Potentielle augmentation des besoins en eau potable et en assainissement en lien avec l'extension de l'activité d'hébergement.	NEGATIVES FAIBLES • Potentielle altération des qualités écologiques des secteurs en lien avec leur extension.	NEGATIVES TRES FAIBLES/NULLES • Augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle.	NULLES • Secteur en fonctionnement : les augmentations des consommations énergétiques ne seront pas significatives.
Modification de la liste des emplacements réservés (suppression de 9 ER)	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES	NULLES
Le zonage et donc la constructibilité du site restent inchangés.					
Reclassement d'une parcelle en zone Nh à Ny	NEGATIVES TRES FAIBLES/NULLES • Possibilité d'implantation d'activités économiques pouvant altérer les perceptions paysagères du site.	NEGATIVES FAIBLES • Potentielle augmentation des besoins en eau potable et en assainissement en lien avec l'extension de l'activité économique. • Augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle.	NEGATIVES TRES FAIBLES • Potentielle extension de l'activité économique pouvant altérer les éléments de biodiversité au droit du site.	NEGATIVES FAIBLES • Potentielle augmentation de l'imperméabilisation pouvant augmenter l'exposition au risque d'inondation par ruissellement ; V. Potentielle augmentation des nuisances induites par l'extension de l'activité	NULLES • Secteur en fonctionnement : les augmentations des consommations énergétiques ne seront pas significatives.

SYNTHESE DES INCIDENCES RESIDUELLES	PAYSAGES	RESSOURCES NATURELLES	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION	TRANSITION ENERGETIQUE
Bilan des effets cumulés	NEGATIVES TRES FAIBLES	NEGATIVES FAIBLES	NEGATIVES FAIBLES	NEGATIVES FAIBLES	NULLES

Ce tableau d'analyse montre que la modification n°5 du PLU aura des incidences cumulées négatives de niveau faible sur les ressources naturelles, la biodiversité/milieus naturels et sur les risques et nuisances. Également, cette modification aura des incidences négatives de niveau très faible sur les paysages.

Cette analyse précise que la modification n°5 aura des **incidences cumulées négatives de niveau globalement faible** sur les ressources naturelles, la biodiversité, les risques et nuisances, et de niveau très faible sur les paysages. Ces impacts faibles sont liés principalement à l'augmentation possible du ruissellement des eaux (augmentation de l'emprise au sol en zone UY) et à l'altération potentielle des grands paysages (assouplissement des règles d'implantation agricole).

B. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire enquêteur

Saisine : La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GAGC) a sollicité cette désignation auprès du Tribunal Administratif de Pau par courrier daté du 03 juillet 2025.

Désignation : Par décision n°E25000083/64 du 28/07/2025 (annexe 3), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau a désigné M. Guillaume Terrasson en qualité de Commissaire Enquêteur, avec Mme Nelly Laroche-Raclot comme commissaire enquêtrice suppléante.

2. Modalités de l'enquête

La compétence urbanisme ayant été transférée à la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG), c'est celle-ci qui est responsable des Plans Locaux d'Urbanisme, en coopération étroite pour ce projet avec la mairie d'Auch.

J'ai été reçu pour la prise de contact, la remise du dossier et la préparation de l'enquête par le président et les responsables des services d'urbanisme du GACG et d'Auch ; j'ai également pu me rendre personnellement sur les lieux.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai été pleinement impliqué dans la revue du dossier, la préparation de l'enquête, de sa publicité et de son calendrier. Le principal ajustement du dossier d'enquête a été la revue des avis des PPA, dont certains manquaient encore début août.

Le calendrier d'enquête publique a été défini conjointement, et l'arrêté d'enquête publique A2025-45 du 07 août 2025 a fait l'objet d'une relecture avant sa signature (annexe 4).

L'enquête publique a été organisée pour une durée de 35 jours (3 septembre au 7 octobre 2025 inclus), au siège du GACG - 1 rue DARWIN – 32000 Auch, aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au jeudi : 08h30 - 12h / 13h30 - 17 h, vendredi : 08h30 - 12h / 13h30 à 16 h).

Un registre physique d'enquête a été mis en place, avec l'ensemble du dossier d'enquête, en plus du dossier et registre dématérialisé. L'ensemble de la procédure et du dossier a également été diffusée sur le site du GACG (<https://www.grandauch.com/modification-plu-auch>), avec les différentes modalités de consultation et remises d'observations :

- Le dossier et registre papier au siège du GACG, utilisés lors des permanences,
- Un registre numérique en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-auch>
- Une adresse postale : « Monsieur le Commissaire – enquêteur, Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, 1 rue DARWIN – 32000 AUCH »

- Une adresse mail : plu-auch@mail.registre-numerique.fr

Trois permanences ont été tenues au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : le 3 septembre 2025, 9h30 - 12h30 / le 18 septembre 2025, 14h00 - 17h00 / le 7 octobre 2025, 14h00 - 17h00.

3. Concertation préalable et information du public

a) Concertation préalable

Une concertation préalable sur le projet a été menée début 2025 : son bilan relevait cinq observations, soit de forme et liés à l'accès des documents, soit demandant des évolutions du PLU qui dépassent le cadre d'une simple modification, et devront être analysés et abordés dans le cadre d'une révision plus large.

Le Conseil Communautaire du GACG a revu ce bilan de concertation le 10 avril 2025, approuvé le bilan de la concertation, et confirmé la poursuite de la procédure de modification n°5 du PLU d'Auch (Annexe 2, Délibération D2025_34 du 10 avril 2025).

b) Information effective du public

Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

L'article R.123-11 du Code de l'Environnement stipule que la publicité minimale réglementaire obligatoire consiste en la parution dans deux journaux locaux ou régionaux paraissant dans tout le département concerné. Dans le Gers, il n'y a plus qu'un seul quotidien diffusé sur l'ensemble du département, La Dépêche du Midi depuis que Sud-Ouest a cessé la distribution. Le second journal est Le Journal du Gers, hebdomadaire habilité à publier les annonces judiciaires et légales.

La publicité légale de l'enquête a eu lieu dans deux journaux régionaux, et les différentes annonces sont jointes en annexe 5 :

- Le Journal du Gers, en dates du 15 août et du 5 septembre 2025
- La Dépêche du Midi, 32 en dates du 20 août et du 6 septembre 2025

Remarque : les premières annonces réglementaires ont bien eu lieu, l'une 19 jours et la seconde 14 jours avant le début de l'enquête, alors que le délai légal stipule un minimum de 15 jours.

Autres actions d'information du public

A partir de la mi-août, l'affichage réglementaire de l'enquête a été mis en place par la Communauté d'agglomération et par la mairie, avec un contrôle effectué le 20 août au matin : un affichage au siège du Grand-Auch, un à la mairie d'Auch, un sur le site de l'OAP Saint-Bertranet Nord (avenue F. Mitterrand), un sur le site des Arrouillères, et un sur le site du Haut-Couget. Le bilan photographique attestant de ces affichages, daté du 20/08/2025, est également inclus en annexe 5.

4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est venu émailler le déroulement de l'enquête.

5. Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles : trois permanences ont été organisées (mercredi 3 septembre, jeudi 18 septembre, et mardi 7 octobre 2025). Elles se sont tenues dans la salle de l'accueil du siège de Grand-Auch, dotée d'une grande table et d'un

écran, permettant d'étaler le dossier et les différents plans, de présenter des pièces ou plan à l'écran, et d'accueillir correctement le public. Le commissaire enquêteur remercie les services du Grand-Auch pour leur accueil.

Les permanences ont suscité de nombreuses participations, surtout le 18 septembre, avec même des personnes ayant patienté en salle d'attente.

6. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

A l'expiration du délai de l'enquête publique, Mme Astrid Hajdin, du service Habitat et Planification de GACG, a remis au commissaire enquêteur les deux registres déposés à la mairie d'Auch et au siège de GACG pendant 35 jours consécutifs, du 3 octobre au 7 octobre 2025. Après les avoir signés, et pris connaissance du bilan des consultations du registre dématérialisé, le commissaire enquêteur a déclaré close l'enquête publique le mardi 7 octobre 2025 à 17h15.

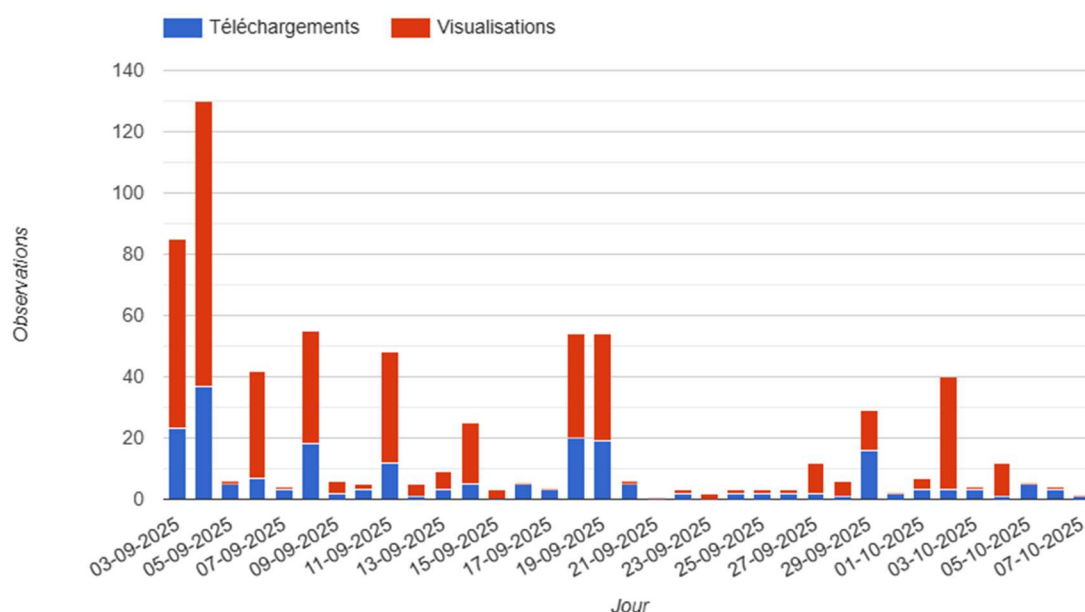
7. Notification du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal d'enquête, en version préliminaire, a été exposé le 7 octobre 2025 à la collectivité (Mmes Julia Gence et Astrid Hajdin, service Habitat et Planification de GACG). Finalisé ensuite, puis signé par M. Bernard Pensivy, Président de la Communauté GACD, ce procès-verbal (présenté en annexe 6) a également été remis et présenté le 15 octobre, à M. Christian Laprèbende, maire d'Auch, accompagné de Mme Mathilde Talbot, DGSA du GACG, et de Mme Julia Gence, cheffe du service Habitat et Planification de GACG.

Le procès-verbal d'enquête fournit le détail des observations du public, le bilan des avis des Personnes Publiques Associées, les questions formulées par le commissaire enquêteur, et ses attentes de la part de la collectivité. Ces questions sont directement reprises et détaillées dans ce rapport, et ont fait l'objet d'un mémoire de réponse de la Communauté GACG, envoyé en date du 21/10/2025 (annexe 7).

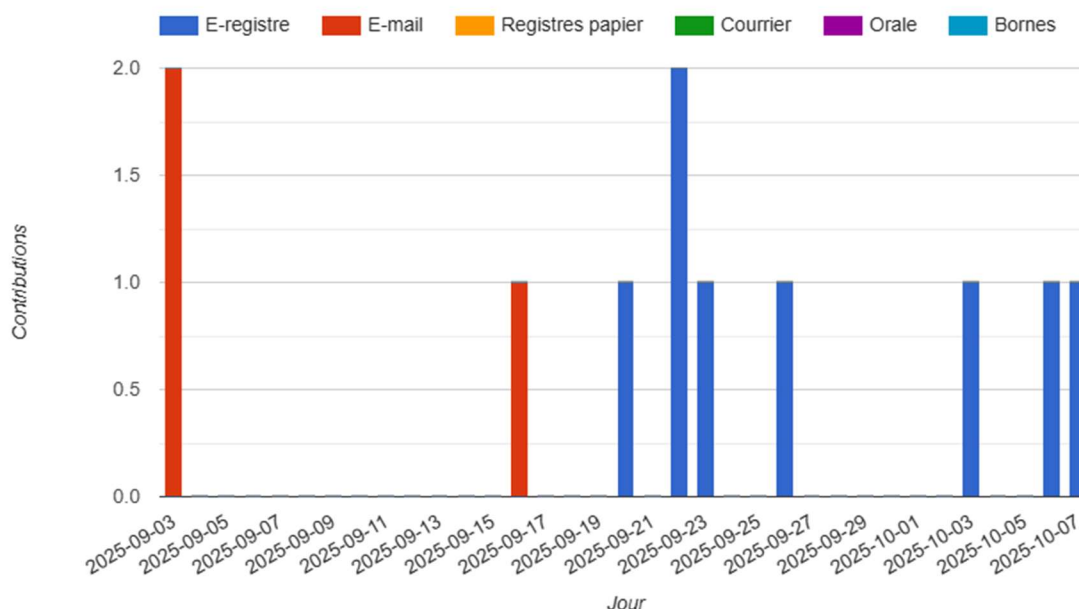
8. Relation comptable des observations

Au jour de la clôture de l'enquête, le registre a fait l'objet de 143 visites, 460 consultations de documents et 218 téléchargements, comme l'illustrent le graphique ci-dessous.



Aucune observation particulière n'a été portée au registre déposé en mairie d'Auch. Trois visites ont été enregistrées par le commissaire-enquêteur dans le registre physique de GACG, qui ont par la suite fait l'objet d'observations (n°1, 4, 5, 7 et 10) sur le registre numérique : elles sont donc considérées comme des doublons non repris dans les tableaux qui suivent.

Au jour de la clôture de l'enquête, le registre numérique a fait l'objet de 11 dépôts d'observations, par 9 particuliers différents, parfois agissant au nom de 2 ou 3 personnes : 3 ont été soumises par mail et 8 directement portées au registre numérique.



Au total 9 observations sont à retenir : en effet, une (n°2) n'était qu'une mention de difficulté d'accès à une pièce du dossier, résolue par la suite, et une autre (n°6) un pur doublon (de la n°5).

C. BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

1. Bilan des observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet a fait l'objet d'une consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Concernées, qui ont émis des avis écrits, annexés au dossier d'enquête (pièce 3).

Ont été consultées : Les mairies d'Auch et des communes limitrophes, le SCOT de Gascogne, la MRAE, le Département du Gers (Direction Départementale des Territoires), la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) Occitanie/Pyrénées-Méditerranée (Gers). Les observations principales de ces avis ont été résumées dans le procès-verbal d'enquête (annexe 6), et ne sont donc pas reprises en intégralité : seules sont résumées celles qui ont donné lieu à des observations, avec le détail des réponses apportées par la collectivité.

Au jour du début de l'enquête, les ajustements demandés par les Personnes Publiques Associées n'avaient pas fait l'objet de proposition de réponse de la collectivité, qui ait été portée au dossier d'enquête. Le mémoire de réponse de la collectivité adresse donc les observations du public, mais aussi les avis des Personnes Publiques Associées.

Dans un souci de clarté, ce bilan présente les demandes formulées par les PPA, et résume les réponses de la collectivité formulées dans le mémoire de réponse (annexe 7) : **ce bilan détaille ainsi les modifications envisagées par la collectivité, par rapport au dossier de modification n°5 soumis à l'enquête publique.**

a) Avis de la mairie d'Auch (23 juillet 2025) et réponse

La municipalité d'Auch a formulé **deux demandes spécifiques d'ajustement** visant à mieux refléter les réalités du terrain et assurer la cohérence du document d'urbanisme :

1. Le reclassement des parcelles G1677-1678 et G0089-0091 en zone UCb et non 2AU.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, pages 1-2) :

La collectivité ne retient pas la demande de reclassement de ces parcelles, en cohérence avec les orientations du SCoT et le principe d'une urbanisation maîtrisée. Le reclassement en zone UCb ne sera pas intégré dans le dossier final, et le classement en 2AU est maintenu.

La réponse de la collectivité, argumentée dans le mémoire de réponse, s'appuie sur deux éléments :

- *Le secteur concerné, constitué de quatre habitations isolées, ne répond pas à la définition d'un hameau structurant, et ce reclassement contreviendrait à la prescription P1.3-5 du SCoT de Gascogne du 22 avril 2023, qui priorise le développement urbain au niveau des bourgs ou villages, ou à défaut des hameaux structurants.*
- *Ce reclassement serait contraire aux principes de sobriété foncière et d'optimisation des tissus déjà urbanisés, car des alternatives existent dans les zones déjà urbanisées : la commune d'Auch dispose de capacités importantes de densification dans des secteurs mieux desservis et proches des équipements et services.*

2. La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°33 (ER33), pour éviter le bassin existant en préservant l'unité des parcelles concernées.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 2) :

La ville d'Auch a confirmé ne plus souhaiter modifier le tracé de l'emplacement réservé n°33. En conséquence, aucune évolution ne sera apportée sur ce point dans le dossier final.

b) Avis du SCOT de Gascogne (26 juin 2025) et réponse

Bien que le SCOT reconnaisse que la modification participe à la mise en œuvre du SCoT, et que **les volets commercial et d'optimisation foncière sont jugés compatibles**, il conclut que le projet est insuffisant pour assurer une compatibilité globale avec le SCoT de Gascogne (exécutoire depuis le 22 avril 2023). Au-delà de « la qualité rédactionnelle qui met en difficulté la bonne compréhension du document », **l'avis du SCOT relève trois points principaux et quelques points divers :**

1. Le manque de clarté sur l'articulation entre les pôles périphériques et le centre-ville.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 2) :

Des ajustements rédactionnels et graphiques seront intégrés dans la version finale pour renforcer la cohérence entre le centre-ville et les pôles périphériques (Clarac, Mouliot, etc.), en rappelant explicitement la hiérarchie fonctionnelle des polarités commerciales.

2. La faiblesse du règlement de l'OAP Commerce pour structurer l'activité commerciale : « l'OAP n'interdit pas les commerces en dehors des pôles commerciaux ».

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 3) :

Des ajustements rédactionnels et graphiques seront intégrés dans la version finale pour préciser que l'OAP « Commerce » n'a pas vocation à autoriser de nouveaux développements commerciaux en dehors des pôles existants, mais à encadrer leur évolution qualitative. La rédaction de l'OAP « Commerce » sera donc clarifiée, mais sans interdire toute activité commerciale hors pôles identifiés.

Dans le cadre du PLUi du Grand Auch, actuellement en cours d'élaboration, ces dispositions seront réexaminées afin d'évaluer s'il convient d'aller plus loin, en cohérence avec les orientations du futur PADD intercommunal, en garantissant la compatibilité entière du PLUi avec le SCoT de Gascogne. *La réponse de la collectivité, détaillée dans le mémoire de réponse, précise les intentions de l'OAP « Commerce » et l'ajustement rédactionnel envisagé. L'OAP définit des localisations préférentielles*

dans une logique d'équilibre urbain : à travers l'OAP « Commerce », il s'agit de permettre à l'offre commerciale existante dans les pôles périphériques de s'étoffer, et de privilégier l'optimisation des zones existantes sans créer de nouveaux pôles, mais le cas échéant des extensions maîtrisées.

3. Le manque d'éléments de repérage pour « l'ajustement des limites de zones UYZ » et « la zone UY2 ».

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 3) :

Des ajustements rédactionnels et graphiques seront intégrés dans la version finale pour clarifier la délimitation des zones UY et UY2, grâce à un report graphique plus lisible, une légende explicitée et des compléments de justification dans la notice de présentation.

Les autres points divers soulevés par le SCoT ne sont pas détaillés ici : seuls sont repris les éléments de réponse de la collectivité qui modifient le dossier initial de la modification n°5 du PLU, tel que soumis à l'enquête publique.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, pages 3-4) :

Des ajustements rédactionnels seront intégrés dans la version finale de la modification n°5 :

- **Sur les OAP Logement :** La modification n°5 n'a pas pour objet de redéfinir des objectifs en matière de perspectives démographiques ou d'analyser la consommation passée des ENAF. La modification n°5 n'entraîne aucune augmentation des surfaces potentiellement urbanisables ni aucune hausse de la consommation potentielle d'ENAF par rapport au document en vigueur : seule une zone 1AU a été reclassée en 2AU, conservant son caractère de zone à urbaniser à plus long terme. **Des compléments de justification pourront néanmoins être intégrés dans la notice de présentation, au sujet de l'analyse de la consommation d'espaces depuis l'approbation du SCoT, sur la base des données du portail national de l'artificialisation.**
- **Sur l'OAP Haut-Couget :** Les justifications présentes dans la notice seront précisées : l'objectif du reclassement en zone 2AU n'est pas d'affirmer une réduction du trafic futur, mais de différer l'ouverture à l'urbanisation afin de disposer du recul nécessaire. Ceci permettra d'évaluer la capacité du quartier à absorber le trafic induit par les projets déjà programmés, et la pertinence d'ouvrir la zone 2AU en fonction des conditions de desserte et de gestion du trafic. Cette approche permettra, le moment venu, de statuer sur l'opportunité d'une ouverture, d'un maintien en zone 2AU, ou d'un déclassement.
- **Sur les règles de stationnement :** Des compléments de justification seront apportés dans la notice. Les élus souhaitent la création de nouveaux stationnements sur la rive gauche de la caserne, afin d'anticiper et de répondre aux besoins induits par les futurs aménagements.
- **Sur les activités agricoles :** La collectivité confirme la suppression de la règle imposant une distance minimale de 100 mètres entre les constructions agricoles et les autres zones urbanisées, qui rend les dispositions plus compatibles avec la prescription P1.2-1 du SCoT.

c) Avis MRAE (31 juillet 2025) et réponse

Concernant la procédure d'évaluation environnementale du document d'urbanisme, la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne avait sollicité l'avis de la MRAE, qui s'est limité à confirmer l'**absence d'observations** dans les délais impartis, sans se prononcer au fond sur l'évaluation environnementale incluse dans le dossier d'enquête.

Cette évaluation, réalisée par le cabinet Citadia, détaille l'impact de la modification n°5 du PLU, sur le paysage, les ressources naturelles, et la biodiversité, avec une conclusion d'incidences allant de « négatives faibles » à « nulles » et « positives » selon les zones concernées, et globalement sans incidence significative.

Dans la mesure où certaines remarques du public soulevaient l'impact, sur l'environnement et les paysages, de quelques OAP sectorielles (notamment Saint-Bertranet Nord et Haut-Couget), le commissaire enquêteur a formulé à la collectivité :

E2. Demande de confirmation de l'évaluation environnementale, affirmant une incidence nulle (paysage, ressources et espaces naturels) pour la modification de l'OAP Saint-Bertranet » (annexe 6, procès-verbal, page 9).

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, pages 4-5) :

L'évaluation environnementale réalisée par le cabinet CITADIA, conclut à l'absence d'incidence significative sur l'environnement : la collectivité confirme cette conclusion.

La réponse de la collectivité, détaillée dans le mémoire de réponse, précise que la modification n°5 porte sur des ajustements localisés et la mise à jour réglementaire, que les mesures de préservation existantes (haies, continuités écologiques, gestion des eaux pluviales) sont maintenues, et qu'aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation en secteur naturel ou agricole n'est prévue.

d) Avis de la DDT du Gers (14 août 2025) et réponse

La Direction Départementale des Territoires (DDT), a émis un **avis favorable sans observation**, au projet de modification n°5 du PLU d'Auch, considérant que les propositions soumises répondent aux besoins du territoire et sont conformes au cadre réglementaire.

Il est à noter que cet avis ne précise pas les impacts de l'augmentation de la population et du trafic sur les voiries existantes, significatif pour l'OAP Saint-Bertranet Nord, ni le besoin éventuel de leur adaptation, en cas d'urbanisation achevée au maximum ou de la nouvelle densification envisagée. Dans la mesure où certaines remarques du public soulevaient l'impact de l'OAP Saint-Bertranet Nord sur le trafic, le commissaire enquêteur a formulé à la collectivité :

Demande analyse d'impact en termes de trafic et de sécurité, et les mesures d'absorption et d'atténuation de nuisances envisagées, de protection des circulations piétonnière et cycliste, et d'adaptation du dimensionnement des accès à la zone Saint-Bertranet Nord (annexe 6, procès-verbal, page 9).

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 5) :

La collectivité prend acte de l'avis favorable de la DDT sans observation. Concernant la desserte du secteur Saint-Bertranet Nord, une analyse complémentaire est en cours pour évaluer la capacité des voiries et le dimensionnement des accès.

e) Avis du Conseil du Département (28 août 2025) et réponse

Le Conseil départemental du Gers a formulé plusieurs observations relatives aux accès au domaine public routier départemental, à la fois sur des éléments de portée générale et sur des aspects spécifiques aux OAP.

1. Observations de portée générale liées aux zones urbanisées et à la constructibilité à proximité des routes classées à grande circulation.

D'une manière générale, les zones urbanisées devront être aménagées de telle sorte que les accès au domaine public se fassent par des carrefours correctement dimensionnés. En cas d'augmentation sensible du trafic à certains carrefours, des aménagements devront être envisagés par la collectivité. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et les installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de ces routes (RD1021 et RD1124).

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 5) :

Les dispositions générales du règlement écrit, ainsi que les articles correspondants du règlement de zone (articles 3 et 6), pourront être ajustés afin de préciser ces éléments et

d'assurer une meilleure cohérence avec les exigences du domaine public routier départemental.

1. Observations relatives aux OAP (Arrouillères, Haut-Couget et Saint-Bertranet Nord) :

Arrouillères : Le projet de modification prévoit 2 accès dont 1 sur la RD924 route de Toulouse, déjà aménagé avec voie centrale de tourne-à-gauche. **Le dimensionnement de ce carrefour devra rester en adéquation avec le trafic généré.**

Chemin du Couget et Saint-Bertranet Nord : le domaine public routier départemental n'est pas concerné par le projet de modification.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, page 5) :

Seules les OAP des secteurs Arrouillères, Chemin du Couget et Saint-Bertranet ont fait l'objet d'ajustements dans le cadre de la présente procédure de modification n°5. **La rédaction des principes d'aménagement, notamment en matière de mobilité, pourra être précisée pour mentionner explicitement les enjeux signalés par le Conseil départemental du Gers pour chacun de ces secteurs.**

f) Analyse du commissaire enquêteur

Le rôle du commissaire enquêteur n'est pas de se prononcer sur les différents avis des Personnes Publiques Associées, ou sur les réponses apportées par la collectivité. Toutefois, comme ces réponses ont été apportées après le début de l'enquête, et peuvent modifier le contenu de la modification n°5 présenté au public, il est légitime d'analyser ces évolutions, et notamment leur incidence sur la consultation du public, selon leur catégorie :

- Clarifications textuelles ou graphiques :

Plusieurs observations demandent des clarifications textuelles, acceptées par la collectivité, qui n'influencent ni la modification n°5, ni la consultation publique : ces clarifications amélioreront la lisibilité des futurs documents d'urbanisme, comme le repérage des limites des zones UYZ et UY2.

- Demandes non intégrées :

Plusieurs demandes ne sont pas intégrées, comme celles de la ville d'Auch (reclassement, ou espaces réservés), qui n'ont pas d'incidence sur la modification n°5 ou sur la consultation publique.

- OAP Commerce et articulation des pôles commerciaux :

Les remarques du Scot sont partiellement prises en compte par la collectivité, et les évolutions textuelles de l'OAP amélioreront la lisibilité des objectifs de développement commercial, sans modifier le règlement proposé et sans incidence sur la consultation publique. Le cadre réglementaire reste limité à l'interdiction du changement de destination pour les commerces de rez-de-chaussée sur les linéaires commerciaux, sans introduction à ce stade d'interdiction des commerces en dehors des pôles commerciaux. L'OAP Commerce affirme l'objectif de favoriser le développement commercial dans les pôles commerciaux, mais son caractère contraignant reste de nature limitée.

- Évolution du trafic dans les OAP sectorielles :

Les remarques de la DDT et du Conseil du Département restent d'ordre général, de même que les réponses de la collectivité, même si la rédaction des principes d'aménagement des accès des OAP devrait être clarifiée. La demande que des aménagements soient envisagés par la collectivité « en cas d'augmentation sensible du trafic à certains carrefours » est bien acceptée dans ses principes par la collectivité, mais sans que les dossiers de l'enquête sur les différentes OAP ne contiennent d'élément chiffrés, qui permettent d'évaluer de telles « augmentations sensibles ». La collectivité mentionne aussi une « analyse complémentaire en cours pour évaluer la capacité des voiries et le dimensionnement des accès » de la zone Saint-Bertranet Nord, sans doute la plus sensible en termes d'augmentation attendue du trafic. Le sujet de l'augmentation attendue du trafic, et de ses impacts sur les riverains, fait également l'objet d'observations du public, et d'une réponse

complémentaire de la collectivité : ce sujet sera donc développé dans la partie qui suit, consacrée à l'analyse des observations du public.

2. Analyse des observations enregistrées lors de l'Enquête Publique

g) Synthèse générale des propositions

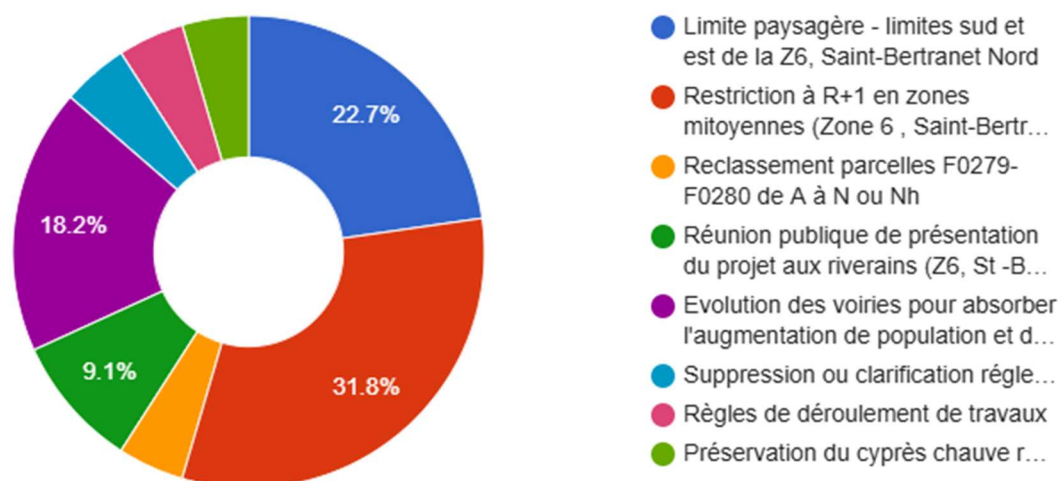
Au total 11 observations ont été soumises, mais seules 9 sont à retenir : une (n°2) n'était qu'une mention de difficulté d'accès à une pièce du dossier, résolue par la suite, et une autre (n°6) un pur doublon (de la n°5). Ces observations sont parfois très développées, pour la plupart argumentées, et concernent trois thématiques principales : les nuisances de voisinage pour les parcelles adjacentes, l'impact en termes de circulation, et les nuisances potentielles résultant des travaux.

Les observations du public ont été revues au fil de l'enquête grâce au registre numérique, avec la réalisation d'une synthèse de l'observation, visant à résumer la formulation de demandes ou propositions, parfois regroupées, qui ont été adressées à la collectivité tout au long de l'enquête.

Ces demandes ou propositions sont résumées en huit propositions majeures, dont un résumé a été repris dans la conclusion du procès-verbal de synthèse (annexe 6, pages 9-10), et qui sont illustrées ci-dessous :

- | | |
|--|----------------|
| - OAP de Saint-Bertranet Nord | 6 propositions |
| - OAP du Haut Couget | 1 proposition |
| - Hors périmètre de la modification n°5 du PLU | 1 proposition |

Propositions soumises



Ces propositions sont présentées par la suite, avec pour chacune le détail exact des questions formulées, le résumé des réponses de la collectivité (basé sur le mémoire de réponse, annexe 7), et l'analyse ou avis du commissaire-enquêteur.

Le tableau de synthèse du procès-verbal (annexe 6, page 6), est également repris en page suivante dans ce rapport : il sert de base à cette analyse, mais le détail complet des observations a été pris en compte, et est également disponible en annexe 8, avec le texte intégral de ces observations, et leur synthèse, le détail des identités ayant juste été effacé.

N°	Synthèse	Question au MO
E1	<p>Remarque 1 : Passage R+2 - manque de justification et d'évaluation de l'impact ou des nuisances aux riverains, du fait du passage de R+1 à R+2 pour l'élévation maximale (OAP St Bertranet Nord, notamment Z6).</p> <p>Remarque 2 : Circulation - manque d'analyse d'impact de l'OAP St-Bertranet Nord sur le trafic, à la fois routier mais aussi piétonnier, ni de mesures d'adaptation.</p> <p>Demande 1 : ne pas augmenter la limite des élévations de R+1 à R+2 sur la zone concernée (Z6, OAP Saint-Bertranet Nord).</p> <p>Demande 2 : mise en place d'un merlon de terre ou d'enrochement, végétalisé d'une hauteur de 2m50 en limite de propriété (limite sud de la zone 6), afin de réduire les nuisances sonores et servir d'écran visuel pour compenser l'impact de vis à vis. Maintien des grands arbres présents sur le terrain et moyens des propriétés au sud de la Z6.</p>	<p>A1. Préciser la justification et l'analyse d'impact du passage de R+1 à R+2, notamment en termes de nuisances visuelles ou sonores pour les maisons en vis-à-vis direct (OAP Saint-Bertranet Nord, zone n°6)</p> <p>A2. Préciser l'évaluation d'impact de l'OAP sur le volume de circulation (axe boulevard de Roquelaure - rue du 8 Mai - avenue Jean Jaurès) et les mesures d'atténuation ou d'absorption envisagées.</p> <p>A3. Répondre à la demande de limitation des élévations à R+1 sur la zone Z6, en mitoyenneté de l'habitat existant au sud (OAP Saint-Bertranet Nord)</p> <p>A4. Répondre à la demande de renforcer la haie paysagère (limite sud de la zone 6, OAP Saint-Bertranet Nord) avec une levée de terre végétalisée à 2m50.</p>
E3	<p>Demande de reclassification des parcelles F0279 et F0280, lors de la réalisation future du PLUi, ces parcelles étant actuellement en zone A, alors qu'elles sont occupées par une maison d'habitation, et jardin/équipements associés.</p> <p>La contribution comporte des détails (plan, photo) ainsi qu'un argumentaire détaillé, justifiant l'occupation non agricole de ces deux parcelles.</p>	<p>B1 : Préciser au propriétaire la position de la collectivité sur la future prise en compte de cette demande, soit lors d'une prochaine révision du PLU touchant ce secteur, soit lors de l'établissement du PLUi.</p>
@ 4	<p>L'observation n°4 complète celle formulée en n°1, et concerne les nuisances de voisinages en bordure de la zone Z6 (St-Bertranet Nord), pour sa limite est, face aux parcelles 0027, 0050 et 0053. Le propriétaire formule une remarque et trois demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remarque 1 : Pas de précision sur la zone arborée, peu claire sur le document graphique (continuité en limite est, caractéristiques de largeur et hauteur minimales ?). - Demande 1 : Que la limite séparative à l'est soit marquée tout du long par un talus de terre, végétalisé à 2m50 de hauteur - Demande 2 : Limitation des constructions à R+1 en première ligne des limites de propriétés faisant face à des habitats existants (limite est de la Z6 - Saint Bertranet Nord) - Demande 3 : Organisation d'une réunion publique avec les habitants riverains de la zone Saint-Bertranet Nord, pour présentation du projet d'urbanisation 	<p>C1. Répondre à la demande de détails sur la haie paysagère en limite de zone Z6, notamment les caractéristiques minimales de largeur et de hauteur. Il serait souhaitable que ces minima figurent dans le règlement de l'OAP St-Bertranet Nord.</p> <p>C2. Répondre à la demande de renforcer la haie paysagère (limite est de la zone 6, OAP Saint-Bertranet Nord) avec une levée de terre végétalisée à 2m50.</p> <p>C3. Répondre à la demande de limitation des élévations à R+1 sur la zone Z6, en mitoyenneté de l'habitat existant au sud et à l'est (OAP Saint-Bertranet Nord)</p> <p>C4. Répondre à la demande de tenue d'une réunion publique pour présentation du projet d'urbanisation aux riverains (Zone Saint-Bertranet)</p>
@ 5	<p>Cette observation formule 2 demandes couvertes par la n°4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitation à R+1 en zones limitrophes (Z6 St-Bertranet Nord) - limite paysagère constituée d'un talus végétalisé à 2m 50 	-
@ 7	<p>Cette contribution complète la n°1 avec des remarques et demandes très similaires : Reprise des remarques 1 et 2 de l'observation n°1 :</p> <p>R1 : Passage R+2 - manque de justification et d'évaluation de l'impact ou des nuisances aux riverains, du fait du passage de R+1 à R+2 pour l'élévation maximale (OAP St Bertranet Nord, notamment Z6).</p> <p>R2 : Circulation - manque d'analyse d'impact de l'OAP St-Bertranet Nord sur le trafic, à la fois routier mais aussi piétonnier.</p> <p>Reprise de demandes 1 et 2 de l'observation n°1</p> <p>D1 : ne pas augmenter la limite des élévations de R+1 à R+2 sur la zone concernée (Z6, OAP Saint-Bertranet Nord).</p> <p>D2 : mise en place d'un merlon de terre ou d'enrochement, végétalisé d'une hauteur de 2m50 en limite de propriété (limite sud de la zone 6)</p> <p>Une demande est spécifique en complément de l'observation n°1 :</p> <p>Demande 3 : Prolonger la haie séparative au sud de la zone Z6 jusqu'au bout de la parcelle 0032 (extrémité ouest).</p>	<p>D1. Confirmer que les réponses à l'observation n°1 s'appliquent bien jusqu'à l'extrémité ouest de la parcelle 0032 (haie paysagère et limites de hauteur)</p>
@ 8	<p>L'observation reprend la demande de limitation des constructions à R+1 en zone mitoyennes du lotissement actuel de la Palanquette (principalement Z6 de St-Bertranet Nord), déjà formulée par les observations n°1, 4, 5 et 7</p> <p>Une argumentation spécifique mentionne un règlement de quartier, approuvé lors de la réalisation du lotissement contenant la rue André Gide. Ce document, daté de 1969, concerne les parcelles 1-56, zone AH, et limitait à "une seule maison d'habitation d'un logement" les constructions sur ces parcelles. Ce document semble ne pas pouvoir être pris en compte pour l'OAP Saint-Bertranet Nord, dans la mesure où l'article 442-9 du code de l'urbanisme stipule qu'un règlement de lotissement devient caduc au terme de dix années, si à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.</p> <p>Deux autres points soulignent</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'augmentation de trafic, renforçant la demande faite par l'observation n°1 (demande A2), le pétitionnaire jugeant que cette augmentation compromet la sécurité publique (cet avis tranche avec la position de la DDT) - la réduction drastique des voies vertes existantes, le pétitionnaire jugeant que le projet porte atteinte aux continuités écologiques (cet avis tranche avec les conclusions de l'étude environnementale) 	<p>E1 (En complément à A2). Confirmer l'évaluation de l'augmentation de trafic attendue (secteur de l'avenue F. Mitterrand) et confirmer la compatibilité de la voirie existante avec cette augmentation, ou préciser les aménagements envisagés. Cette prise de position n'est pas explicitement confirmée par l'avis de la DDT.</p> <p>E2. Du fait de l'absence de réponse effective de la MRAE, envisager avant approbation du projet de la zone St-Bertranet Nord une seconde consultation de la MRAE, visant à confirmer ou approuver les conclusions de l'étude environnement du cabinet Cita dia sur l'OAP St-Bertranet, qui indique une incidence nulle sur les paysages, sur les ressources et les milieux naturels.</p>
@ 9	<p>L'observation concerne l'OAP Saint-Bertranet nord, est argumentée et développe 3 axes de préoccupation : l'intégration paysagère avec le bâti existant, le caractère imprécis de la notion de parking semi-intégré, et le manque d'analyse d'impact de l'augmentation de trafic.</p> <p>Trois demandes spécifiques sont formulées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maintien de la hauteur maximale R+1 sur la parcelle Z6 de la zone Saint-Bertranet Nord. 2. Suppression ou clarification stricte de la notion de << parking semi-intégré >>. 3. Prise en compte effective de l'impact des futurs logements sur la circulation, notamment pour les accès vers la rue du 8 mai déjà chargée, ou le raccordement par le sud de la rue Aristide Briand 	<p>La première demande rejoint la question déjà formulée (A3) de limitation des hauteurs de construction à R+1 en zone Z6. Les deux autres demandes sont : F1. Clarifier le règlement de l'OAP Saint-Bertranet Nord pour la notion de "parkings semi-intégrés", exclus du calcul des niveaux, mais dont la définition et les limites de hauteur doivent être précisées. F2 (en complément à A1 et E1). Détailler les ajustements de voirie envisagés pour faire face à l'augmentation de trafic et maintenir une fluidité acceptable (axe avenue F. Mitterrand - rue A. Briand) ; préciser si un raccordement par le sud de la rue A. Briand est envisagé (vers l'impasse de la poudrerie).</p>
@ 10	<p>L'observation se revendique comme émanant du "collectif Palanquette", qui n'est pas une association enregistrée. Elle émane toutefois de propriétaires riverains de la zone Z6 de Saint-Bertranet Nord. Au delà de la simple modification n°5, elle développe un certain nombre d'éléments contestant le bien fondé de l'OAP Saint-Bertranet Nord, déjà approuvée dans le PLU en vigueur : densification périphérique jugée excessive au détriment des villages, réduction des espaces naturels en zone urbaine avec artificialisation des sols, atteinte patrimoniale aux biens existants.</p> <p>Si le projet est maintenu, plusieurs demandes sont formulées pour la zone Z6 de l'OAP Saint-Bertranet Nord :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcement de la haie paysagère en "talus arboré", haut, dense et pérenne" avec un grillage séparatif, et réalisé au début des travaux d'aménagement. 2. Mesures strictes pendant travaux (encadrement des horaires et de la circulation, dispositif anti-poussières, ...) - assurance ou garantie par le maître d'œuvre des dommages potentiels causés par les travaux. 3. Révision conséquente du nombre de logements et respect des engagements environnementaux. 	<p>G1. En supplément d'une haie paysagère renforcée entre la zone Z6 et les zones pavillonnaires au sud et à l'est (demandes A4 et C2), demande de réalisation au tout début de la phase d'urbanisation, avec la pose d'un grillage séparatif.</p> <p>G2. Préciser les conditions d'encadrement strict des travaux pour limiter les nuisances : horaires et circulation, dispositifs anti-poussière, ... Le demande de limitation stricte du nombre de logements complète les demandes A3 et C3.</p>
@ 11	<p>L'observation concerne le secteur du Haut-Couget, avec le souhait de voir préservé le cyprès chauve, dont la localisation est précisée sur le document annexé.</p> <p>Sa localisation sur le tracé d'une haie paysagère devrait permettre de le conserver, sous réserve que des précautions spécifiques pour le réseau racinaire soient prises lors des travaux, et que les implantations de voirie, des réseaux et des bâtiments en tiennent compte.</p>	<p>H1. Préciser comment cette préservation pourrait être notifiée à l'aménageur, au travers d'une recommandation exprimée dans l'OAP.</p>

h) Analyse de la nouvelle OAP Commerce

Il est à noter qu'aucune observation n'a été formulée sur la nouvelle OAP Commerce. A la demande du commissaire-enquêteur, Mme Talbot, directrice générale adjointe du GACG, a fourni au début de l'enquête un bilan du travail de co-construction engagé depuis plusieurs années avec les commerçants, bilan qui est résumé ci-dessous.

L'OAP commerce s'inscrit dans une démarche de long terme initiée en 2018 par la Ville d'Auch et l'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. Afin de définir cette stratégie, la Ville a choisi d'être accompagnée dans le cadre d'une étude approfondie par le bureau Intencité, jalonnée de temps de concertation significatifs :

- Enquête consommateurs auprès de 1 065 répondants, pour objectiver les attentes,
- 11 entretiens qualitatifs (CCI, CMA, commerçants de centre-ville et de périphérie, UMIH, association des commerçants, Office du tourisme, représentants de consommateurs),
- 2 focus groupes avec l'association des commerçants, les chambres consulaires, l'UPG, l'Office du tourisme et des représentants de consommateurs, pour débattre des scénarios d'avenir,
- Un comité de pilotage partenarial (Ville, Agglo, CCI, CMA, association des commerçants, etc.).

Une fois le plan d'actions élaboré, la Ville a organisé les 2ème Assises du Commerce (octobre 2022) afin de partager les résultats de l'étude au plus grand nombre et préciser le plan d'action.

Puis, en 2024, une commission plénière spécifique au commerce a été organisée, pour dresser un bilan des actions engagées depuis 2020. L'OAP s'inscrit dans ce plan global, avec d'autres outils :

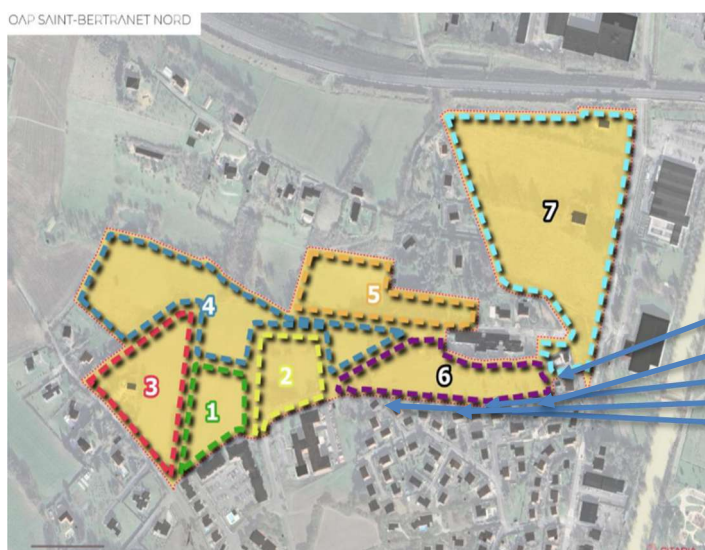
- Mise en place du droit de préemption commercial en 2022, soutenu par la CCI et la CMA,
- 15 rencontres de travail régulières avec les commerçants
- Depuis 2021, le service développement économique a recruté un manager commerce chargé des relations avec les commerçants et de la mise en œuvre du plan d'actions.
- La vacance commerciale, qui atteignait près de 20 % en 2018, est descendue à 12 % en 2024.

Avis du commissaire enquêteur :

L'OAP Commerce prolonge un travail de co-construction engagé depuis plusieurs années avec les commerçants, et traduit dans le PLU les priorités partagées. Cette co-construction explique probablement l'absence d'observation du public sur l'OAP Commerce.

i) Analyse des observations – OAP Saint-Bertranet Nord

La grande majorité des observations (7/9) ont été émises par des habitants riverains de l'OAP Saint-Bertranet Nord, et principalement de la zone Z6, comme illustré ci-dessous.



Vue de l'OAP St-Bertranet Nord avec localisation des adresses des riverains ayant émis les principales observations et demandes sur le projet :
(observations n°1, 4, 5, 6, 7 8, et 10)

Les propositions formulées par les habitants pour l'OAP Saint-Bertranet Nord sont résumées ci-dessous avec le nombre d'observations associées :

- | | |
|---|--------|
| - Restriction à R+1 en zones mitoyennes (Z6) | 7 obs. |
| - Renforcement de la limite paysagère - limites sud et est de la Z6 | 5 obs. |
| - Evolution des voiries pour absorber l'augmentation de trafic | 4 obs. |
| - Réunion de présentation du projet aux riverains (projet zone Z6) | 2 obs. |
| - Suppression ou clarification réglementaire des "parkings semi-intégrés" | 1 obs. |
| - Encadrement réglementaire des travaux | 1 obs. |

Restriction à R+1 en zones mitoyennes (Z6, St-Bertranet Nord) :

La principale réticence des résidents concerne les nuisances de voisinage et paysagères, sans réelle justification du besoin réel d'une telle densification, avec les questions suivantes :

- A1. Préciser la justification et l'analyse d'impact du passage de R+1 à R+2, notamment en termes de nuisances visuelles ou sonores pour les maisons en vis-à-vis direct.
- A3/C3. Répondre à la demande de limitation des élévations à R+1 sur la zone Z6, en mitoyenneté de l'habitat existant au à l'est.

Demandes résumées à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p9) :

Justification de la densification de la zone Saint-Bertranet Nord (Z6 : R+1 à R+2), et l'évaluation de la nouvelle population prévue, avec les scénarios d'évolution considérés en termes de population et de trafic routier.

Demande de limiter la hauteur des constructions en zone Z6 (rester à R+1), principalement en limite proche des zones pavillonnaires existantes.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, pages 6-7) :

Le passage de R+1 à R+2 constitue un levier de souplesse architecturale : il permet une meilleure adaptation des constructions au relief et au contexte urbain, tout en libérant davantage d'espaces verts et perméables au sol, favorables à la gestion intégrée des eaux pluviales et à l'amélioration du cadre de vie.

La modification n°5 du PLU ne vise pas à densifier le secteur de Saint-Bertranet Nord. Les ajustements apportés à l'OAP ont pour objectif de permettre des formes urbaines plus diversifiées et mieux intégrées, tout en garantissant la qualité paysagère et environnementale du futur quartier. **L'objectif n'est donc pas d'accroître la densité globale du secteur, mais de mieux organiser son développement**, en permettant une utilisation plus rationnelle du foncier et une plus grande diversité de formes bâties.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité du développement du quartier, qui accueille déjà une **véritable mixité fonctionnelle** (EHPAD, services publics, commerces, maison de la petite enfance, habitat social, habitat individuel, etc.), illustrant la vocation urbaine et plurielle du site.

L'ajustement de l'OAP sur l'îlot 6, autorisant le passage de R+1 à R+2, vise également à **assurer la continuité urbaine** avec les îlots situés au sud de la voie primaire à terme et de l'avenue François-Mitterrand, déjà fixés à R+2 dans le document en vigueur.

Les zones constructibles définies sur les schémas d'orientation représentent 177 600 m² (partie nord : 109 400 m²). **Ces données demeurent inchangées, même si le relèvement ponctuel de la hauteur autorisée peut permettre une répartition différente du bâti au sein des îlots concernés.** L'évolution des hauteurs vise donc avant tout à offrir une meilleure adaptation au relief et au contexte urbain, tout en favorisant la réduction de l'emprise au sol, la préservation d'espaces libres et végétalisés et le renforcement de la perméabilité des sols.

L'OAP sera précisée pour rappeler que le développement du secteur repose sur une urbanisation mixte, combinant habitat (collectif et individuel), équipements publics (EHPAD,

services public) et activités commerciales ou de services, conformément à la vocation initiale du site. Cette approche traduit une volonté de sobriété foncière, de cohérence urbaine et de qualité environnementale, et non une démarche de densification. Elle s'appuie sur un modèle de quartier équilibré, bien desservi et respectueux de son environnement urbain et paysager.

Résumé de la réponse de la collectivité pour la bordure sud de zone 6 (annexe 7, page 10) :

Il sera inscrit dans les dispositions de l'OAP un principe de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives situées en bordure sud de la zone 6.

Cette prescription vise à préserver la qualité de vie des riverains, à maintenir une transition paysagère équilibrée entre le tissu existant et le nouveau quartier, et à **éviter les effets de vis-à-vis directs**. La distance minimale sera précisée de manière à **garantir une zone tampon végétalisée efficace, intégrant haies et plantations d'accompagnement**.

Ces compléments traduisent la volonté de la commune d'assurer un développement urbain maîtrisé, respectueux du paysage, de la biodiversité et des habitants déjà présents en limite du secteur.

Résumé de la réponse de la collectivité pour les règles de hauteur (annexe 7, mémoire, page 8) :

Le mémoire clarifie les règles de hauteur qui seront corrigées dans le règlement et dans l'OAP :

- Règlement (article 1AU.10) : hauteur maximale de « 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée) » dans le secteur de « Saint-Bertranet », et qui « ne devra pas excéder les hauteurs fixées par îlots dans les orientations d'aménagement ».

- OAP : mention de « 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée) » pour les îlots de l'OAP en R+2 maximum.

Avis du commissaire enquêteur :

Le mémoire de la collectivité répond bien sur le fond à la préoccupation principale des riverains : leur garantir une zone tampon efficace en limite sud de la zone 6. Le renforcement dans l'OAP de la distance minimale semble une voie réglementaire acceptable, mais **la valeur de cette distance minimale reste à confirmer pour évaluer cette mesure comme suffisante**.

Aucune réponse directe n'est formulée à la demande de limitation à R+1 en proximité des zones pavillonnaires existantes, même si par son argumentation, le mémoire présente indirectement une réponse négative (l'augmentation à R+2 n'est que partiellement justifiée par la continuité urbaine). **Des modifications textuelles ou réglementaires de l'OAP sont recommandées pour quantifier et favoriser l'objectif affiché de mixité de l'urbanisation.**

- ***La volonté de la collectivité est nettement affirmée, visant à garantir, par une distance réglementaire minimale, une zone tampon végétalisée efficace en bordure sud de la zone 6, visant à éviter les effets de vis-à-vis directs.***
- ***Aucune réponse chiffrée, en termes de scénario démographique et de besoin de surfaces, n'est fournie sur la justification du passage à R+2 : seuls des arguments qualitatifs, de sobriété foncière et de continuité urbaine, sont développés. La collectivité précise qu'il ne s'agit pas de densification en termes d'emprise foncière mais d'augmentation des hauteurs : comme le passage à R+2 n'est pas associé à une réduction de l'emprise au sol, il s'agit d'une augmentation des surfaces maximales de planchers.***
- ***L'objectif affiché d'une urbanisation mixte n'est ni défini quantitativement ni garanti : aucune proportion de mixité n'est indiquée (hormis pour les logements sociaux), et aucune disposition réglementaire n'en fixe de limites quantitatives ni de localisations souhaitées ou autorisées (par exemple aucune limite à la proportion de bâtiments R+2 dans l'îlot 6).***

Limite paysagère - limites sud et est de la Z6, Saint-Bertranet Nord :

La principale réticence des résidents concerne les nuisances de voisinage et paysagères, sans réelle mesure réglementaire ou contraignante en limite de propriété.

- 'C1. Répondre à la demande de détails sur la haie paysagère en limite de zone Z6, notamment les caractéristiques minimales de largeur et de hauteur. Il serait souhaitable que ces minimas figurent dans le règlement de l'OAP St-Bertranet Nord.
- A4/C2/D1. Répondre à la demande de renforcer la haie paysagère (limites sud en totalité, et est, de la zone 6, OAP Saint-Bertranet Nord) avec une levée de terre végétalisée à 2m50.
- G1. Demande de réalisation au tout début de la phase d'urbanisation, avec pose d'un grillage séparatif.

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.9) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande d'ajustement réglementaire :

Préciser les caractéristiques minimales (largeur, hauteur) des haies paysagères envisagées pour la zone Z6 (avec réponse à la demande de prévoir une haie paysagère sur talus).

Préciser l'encadrement réglementaire des travaux, notamment en termes de phasage, et pour limiter les nuisances de voisinage.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, pages 9-10) :

L'OAP sera complétée afin de renforcer les exigences paysagères et d'insertion du projet dans son environnement bâti. Elle intégrera :

- **Obligation de création d'une haie paysagère continue sur l'ensemble de la limite sud de la zone 6**, en bordure des habitations riveraines,
- **Plantations d'arbres de haute tige atteignant au minimum 2 mètres à maturité**, composées d'essences locales (charme, cornouiller, érable champêtre, etc.), assurant un **écran visuel de 2m minimum** à maturité et une continuité écologique.
- **Obligation** pour le maître d'ouvrage de procéder à la **plantation de la haie dès la phase initiale du projet**, afin de permettre sa croissance avant l'achèvement des constructions,
- Prise en compte de contraintes paysagères fortes pour assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement existant, notamment par un **traitement qualitatif des limites séparatives** et des transitions végétales.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité adresse de façon concrète la préoccupation des riverains, avec une amélioration notable du projet initial en termes de nuisances de vis-à-vis (haie sur l'ensemble de la limite sud, plantation en début d'aménagement, et ajout d'une prescription de hauteur minimale). **L'ensemble de ces mesures règlementaires devra être élargie à « la limite est de la zone 6, en bordure des habitations riveraines ».**

Une largeur minimale des haies n'est pas prescrite, mais une réduction significative des nuisances de vis-à-vis devrait être assurée par l'introduction dans l'OAP d'une distance minimale (**à confirmer**) d'implantation des constructions en bordure (sud et est) de la zone 6.

Évolution des voiries pour absorber l'augmentation de trafic :

La principale réticence des résidents concerne l'augmentation de trafic attendue pour l'OAP Saint-Bertranet Nord, concentrée sur l'axe formé par l'avenue F. Mitterrand et la rue A. Briand.

- A2. Préciser l'évaluation d'impact de l'OAP sur le volume de circulation (axe boulevard de Roquelaure - rue du 8 Mai - avenue Jean Jaurès) et les mesures d'atténuation ou d'absorption envisagées.
- E1. Confirmer l'évaluation de l'augmentation de trafic attendue (secteur de l'avenue F. Mitterrand) et confirmer la compatibilité de la voirie existante avec cette augmentation, ou préciser les aménagements envisagés. Cette prise de position n'est pas explicitement confirmée par l'avis de la DDT.

- F2. Détailler les ajustements de voirie envisagés pour faire face à l'augmentation de trafic et maintenir une fluidité acceptable (axe avenue F. Mitterrand - rue A. Briand) ; préciser si un raccordement par le sud de la rue A. Briand est envisagé (vers l'impasse de la poudrerie).

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.9) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande d'évaluation et d'adaptation : **Analyse d'impact en termes de trafic et de sécurité, et les mesures d'absorption et d'atténuation de nuisances envisagées, de protection des circulations piétonnière et cycliste, et d'adaptation du dimensionnement des accès à la zone (notamment depuis le centre et la rue du 8 mai 1945, en clarifiant la stratégie de raccordement, ou non, par le sud de la rue Aristide Briand).**

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, pages 7-8) :

L'organisation des déplacements sur le secteur de Saint-Bertranet Nord a été pensée et anticipée depuis plus de dix ans. **Les infrastructures existantes ont été dimensionnées dès l'origine pour accompagner les projets inscrits dans l'OAP**, qu'il s'agisse des voies principales, des cheminements doux ou des pistes cyclables.

L'avenue du 8 mai 1945, vers laquelle convergent la majorité des voies de desserte du secteur, **a été conçue pour supporter un trafic journalier de l'ordre de 15 000 véhicules par jour**. Aujourd'hui, la circulation y atteint environ 10 000 véhicules/jour, ce qui laisse une marge de capacité suffisante pour absorber les flux générés par le développement progressif du quartier.

La circulation automobile à l'intérieur du quartier est déjà apaisée, avec limitation à 30 km/h, garantissant la fluidité du trafic et la sécurité des usagers, notamment des piétons et des cyclistes.

Un exutoire viaire existe déjà à l'est du secteur, par le chemin de Clarac, permettant de diversifier les itinéraires de desserte et de désengorger l'avenue principale. Cette voie, bien calibrée pour un trafic de desserte locale, contribue à une répartition équilibrée des flux de circulation.

À terme, le maillage du quartier sera encore renforcé par la création d'une nouvelle liaison vers l'avenue du 8 mai 1945, assurant la continuité de la rue Aristide Briand et complétant ainsi un réseau viaire cohérent, hiérarchisé et adapté à l'ensemble du développement du secteur.

Le secteur bénéficie également d'une organisation urbaine favorisant les mobilités actives et la réduction de l'usage de la voiture (commerces et équipements accessibles à pied, cheminements doux et sécurisés reliant les polarités ...).

Résumé de la réponse de la collectivité pour l'évaluation du trafic (annexe 7, mémoire, page 5) :

La collectivité mentionne aussi une « **analyse complémentaire en cours pour évaluer la capacité des voiries et le dimensionnement des accès** » de la zone Saint-Bertranet Nord.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité adresse de façon concrète les deux éléments majeurs des demandes du public : une évaluation du trafic, et l'étude de mesures de délestage. Il reste toutefois des éléments de clarification, notamment en termes de planification ou de garantie de mise en œuvre des adaptations potentielles. **Il est recommandé de garantir la future liaison par un emplacement réservé dans les documents d'urbanisme.**

- Le mémoire de la collectivité fournit bien une **évaluation de la situation actuelle** (10000/j), et du dimensionnement des infrastructures (15000/j), laissant une **marge de l'ordre de 50%**.
- Si les alternatives en termes de **mobilités douces**, sont soulignées, l'atteinte réelle de l'objectif d'une mixité de l'urbanisation (entre habitat et services) semble un élément contributif majeur à l'étalement du trafic additionnel : **l'ajout de mentions textuelles ou réglementaires sur la mixité habitat/services dans l'OAP devrait sans doute être envisagé.**
- L'évaluation de l'évolution future n'est toutefois pas fournie, même si une analyse complémentaire est mentionnée : **le calendrier de cette analyse devrait être confirmé, et**

idéalement aligné sur le niveau d'avancement de l'urbanisation, pour permettre l'anticipation des mesures d'adaptation.

- *La possibilité d'un délestage par la **création d'une nouvelle liaison** assurant la continuité de la rue Aristide Briand (au sud) vers l'avenue du 8 mai 1945, est mentionnée **mais sans calendrier**.*

Réunion de présentation du projet aux riverains (Z6, St -Bertranet Nord) :

La principale réticence des résidents concerne les nuisances de voisinage et paysagères, sans éléments de compréhension du projet d'urbanisation précis de la zone Z6.

- *C4. Répondre à la demande de tenue d'une réunion publique pour présentation du projet d'urbanisation aux riverains (Zone Saint-Bertranet).*

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.10) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande :

Organisation d'une réunion publique de présentation du projet de Saint-Bertranet Nord aux riverains, et ses modalités envisagées.

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, page 10) :

Le mémoire de la collectivité indique que « le porteur de projet s'engage à organiser une **réunion publique d'information à destination des riverains du secteur Saint-Bertranet Nord, avant l'approbation du dossier final**, afin de présenter les ajustements retenus et recueillir d'éventuelles remarques complémentaires.

Avis du commissaire enquêteur :

La collectivité a pris en compte sérieusement la demande de cette réunion. Même si le mémoire de réponse semble la placer sous la responsabilité du porteur de projet, le maire d'Auch s'est personnellement impliqué pour garantir la tenue d'une première réunion le 23/10/2025. **Des informations sur sa tenue et ses résultats sont attendues de la collectivité**

Suppression ou clarification réglementaire des "parkings semi-intégrés" :

La principale réticence concerne l'imprécision dans le dossier du terme de « parking semi-intégré ».

- *F1. Clarifier le règlement de l'OAP Saint-Bertranet Nord pour la notion de "parkings semi-intégrés", exclus du calcul des niveaux, mais dont la définition et les limites de hauteur doivent être précisés.*

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.9) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande d'ajustement réglementaire :

La suppression ou la clarification réglementaire de la notion de « parkings semi-intégrés » (principalement en termes de hauteur maximale).

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, page 10) :

Le mémoire de réponse de la collectivité remplace la notion de « parking semi-intégré » par celle de « **parking semi-enterré** », défini comme « un espace de stationnement dont **le plancher se situe partiellement en dessous du niveau du sol naturel**, mais dont une partie reste visible ou ouverte sur l'extérieur ».

Il est proposé de modifier l'OAP et/ou le règlement écrit de la manière suivante :

« Dans le cas de parkings semi-enterrés, compris dans le volume de la construction, il sera admis une **tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 m.** Pour être considéré comme parking semi-enterré, **le plancher fini du niveau semi-enterré** devra se situer **à au moins 1 m (un mètre) sous le niveau du terrain naturel** ».

Afin d'éviter une généralisation de cette dérogation, il est proposé de limiter l'exclusion des parkings semi-enterrés du calcul de la hauteur aux seuls îlots spécifiquement identifiés dans l'OAP,

notamment sur la zone 6, où **cette disposition est justifiée par la topographie du terrain et la nécessité d'assurer une meilleure insertion des constructions dans le relief naturel.**

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité adresse de façon concrète la demande formulée, en intégrant dans l'OAP une définition des parkings « semi-enterrés », et une dérogation de hauteur couverte par un cadre réglementaire, en termes de hauteurs et de limitation à certains îlots.

La désignation des autres îlots (en plus de l'îlot 6) concernés par cette dérogation reste toutefois à préciser.

Encadrement réglementaire des travaux d'urbanisation

La demande concerne l'encadrement des travaux pour limiter les nuisances de voisinage.

- G2. Préciser les conditions d'encadrement strict des travaux pour limiter les nuisances : horaires et circulation, dispositifs anti-poussières, ...

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.9) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande d'encadrement réglementaire : ***Demande d'encadrement réglementaire des travaux, notamment en termes de phasage, et pour limiter les nuisances de voisinage.***

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, page 8) :

Un **phasage opérationnel sera précisé dans l'OAP** afin d'encadrer la **réalisation progressive** du projet et de **limiter les nuisances temporaires (bruit, poussières, circulation d'engins).**

Ces prescriptions seront **reprises dans les autorisations d'urbanisme** correspondantes.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité adresse bien la demande d'encadrement réglementaire, même si **la formulation des limitations reste à préciser**, et que la limitation envisagée semble porter sur la durée des nuisances, plutôt que sur le niveau de leur impact.

j) **Détail des observations – Haut Couget**

Préservation du cyprès chauve remarquable (Haut-Couget).



L'observation n°11 recommande de notifier l'objectif de préservation d'un arbre jugé remarquable, un cyprès chauve de plus de 20m de hauteur, dans la zone du Haut-Couget.

Sa localisation ci-contre, sur le tracé d'une haie, pourrait sans doute permettre de le conserver, sous réserve que des précautions spécifiques pour le réseau racinaire soient prises lors des travaux, et que les implantations de voirie, des réseaux et des bâtiments en tiennent compte.

H1. Préciser comment cette préservation pourrait être notifiée à l'aménageur, au travers d'une recommandation exprimée dans l'OAP.

Demandes de clarification faites à la collectivité (pièce 6, procès-verbal, p.9) :

Les demandes formulées à la collectivité comportaient une demande d'encadrement réglementaire : ***Demande de refléter dans l'OAP du Haut-Couget l'objectif de préservation du cyprès chauve jugé remarquable par des riverains.***

Résumé de la réponse de la collectivité (annexe 7, mémoire de réponse, page 10) :

Le principe de préservation sera inscrit dans le texte de l'OAP, dont le schéma identifie des éléments végétaux à préserver (de part et d'autre d'une voie Est-Ouest au sud de l'OAP), incluant le cyprès

chauve. Le service Espaces verts conduira une expertise sanitaire ; en l'absence de pathologie ou de danger, l'arbre sera formellement protégé (mesure de sauvegarde et d'intégration paysagère).

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la collectivité adresse au fond la demande, en considérant la préservation de ce cyprès chauve lors de l'aménagement, et éventuellement sa protection formelle.

k) Détail des observations – Hors périmètre de l'enquête

Reclassement des parcelles F0279-F0280 de A à N ou Nh

Une demande spécifique de reclassement en zone N ou Nh a été formulée (observation n°3), pour 2 parcelles (actuellement en zone A mais comportant habitation et dépendances).

- 'B1 : Préciser au propriétaire la position de la collectivité sur la future prise en compte de cette demande, soit lors d'une prochaine révision du PLU touchant ce secteur, soit lors de l'établissement du PLUi.

Résumé de la réponse de la collectivité :

Le mémoire de réponse de la collectivité ne mentionne pas ce point.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le sujet est hors du périmètre de la modification n°5 et de l'enquête publique, et sa réponse devra être formulée directement au propriétaire. Il a tout de même été mentionné le 7 octobre 2025 à Mmes Gence et Hajdin, du service Planification et Habitat, lors du bilan de l'enquête.

Fait à Endoufielle, le 31 octobre 2025

Le commissaire enquêteur,



Guillaume TERRASSON

D. ANNEXES JOINTES

Les annexes suivantes sont jointes à ce rapport :

- 1. Prescription de la Modification n°5 du PLU d'Auch, 12/12/2024**
- 2. Délibération sur le bilan de la concertation, 10/04/2025**
- 3. Désignation du commissaire enquêteur par le TA, 28/07/2025**
- 4. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, 07/08/2025**
- 5. Publicité et affichage de l'enquête publique**
- 6. Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, 07/10/2025**
- 7. Mémoire de réponse de la collectivité, 21/10/2025**
- 8. Fichier détaillé des observations du public avec leur synthèse.**

1. Prescription de la Modification n°5 du PLU d'Auch, 12/12/2024



Nombre de membres dont le conseil de communauté doit être composé :	63
Nombre de conseillers en exercice :	63
Nombre de conseillers qui assistaient à la séance :	41
Vote par procuration :	7

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE Séance du jeudi 12 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze décembre, les membres du Conseil communautaire Grand Auch Cœur de Gascogne se sont réunis à Auch sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Michel BAYLAC, Vice-Président.

Présents : Guillaume ANGLADE, Nadine AURENSAN, Philippe BARON, Sylviane BAUDOIS, Michel BAYLAC, Julien BELMONTE, Philippe BIAUTE, Jean-Michel BLAY, Bernard CAHUZAC, Claudine CARAYOL, Françoise CARRIÉ, Gérard CARTAUD, Henri CHAVAROT, Florianne CLAVERIE, Benoît COUDERT, Christian DAREOUX, Chantal DEJEAN-DUPÉBÉ, Marie-Pierre DESBONS, Paul ESQUIRO, Marie-Line EVERLET, Jean FALCO, Florence FILHOL, Pierre JORDA, Philippe JUSTES, Gérard LACROIX, Philippe LAFFORGUE, Christian LAPRÉBENDE, Pierrette LUCHE, Claude MACARY, Bénédicte MELLO, Daniel MENON, Rui OLIVEIRA-SANTOS, Jean-Claude PASQUALINI, Denis PERUSIN, Joël QUESNEL, Nathalie RENAUD, Christine ROSSI, Jérôme SAMALENS, Jacques SERES, Olivier SOUARD et Rolande URIZZI.

Absents ayant donné procuration : AUTIÉ Jean-Marc (procuration à BLAY Jean-Michel), CAHUZAC Pierre (procuration à BAYLAC Michel), CASTÉRA Isabelle (procuration à JORDA Pierre), DASTE-LEPLUS Cathy (procuration à LAPRÉBENDE Christian), LOIZON Christophe (procuration à AURENSAN Nadine), MASCARENC Véronique (procuration à BIAUTE Philippe), RABIER Josie (procuration à FALCO Jean).

Excusés : ARNAUD Pierre-Yves, BURGAN Michel, CARRERA Bernard, DABASSE Sébastien, DALLAS-OURBAT Marie-José, DELIGNIERES Patrick, MONTAUGÉ Franck, PADER Daniel, PENSIVY Bernard, PRIEUX Areski, RIBET Julie et TURCHI Louis.

M. Julien BELMONTE est désigné secrétaire de séance.

Le Président énumère les excusés ainsi que les procurations et après avoir constaté que le quorum est atteint ouvre la séance.

D2024_188 PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU DE LA VILLE D'AUCH

I. Objets de la modification n° 5 du PLU de la Ville d'Auch

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Auch a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville d'Auch le 26 mars 2012. Depuis, plusieurs évolutions ont été adoptées :

- Modification N° 1 : Approuvée le 28 janvier 2013
- Modification simplifiée N° 1 : Approuvée le 22 septembre 2014
- Révision simplifiée N° 1 : Approuvée le 18 février 2016
- Modification simplifiée n° 2 : Approuvée le 1er juillet 2016
- Modification simplifiée n° 3 : Approuvée le 15 février 2018
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : Approuvée le 15 février 2018,
- Modification n° 3 : Approuvée le 20 septembre 2018
- Modification n° 4 : Approuvée le 26 juin 2020
- Modification simplifiée n° 4 : Approuvée le 08 avril 2024

La communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, désormais compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme, souhaite à présent engager la modification n° 5 du PLU de la ville d'Auch.

Par ailleurs, une révision générale du PLU est en cours depuis sa prescription par délibération du conseil municipal D2021-059 en date du 2 juillet 2021. La communauté d'agglomération a également prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération D2024-147, le 26 septembre 2024.

Publié sur le site internet de la communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et transmis à la Préfecture du Gers le 13 décembre 2024

II. Objets de la modification n° 5 du PLU de la Ville d'Auch

Cette procédure de modification n° 5 permettra notamment :


- D'adapter les règles du PLU pour soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville et encadrer les implantations commerciales sur le territoire. Cette adaptation vise à renforcer l'attractivité du cœur de ville en recentrant les activités commerciales sur des pôles prioritaires, afin de préserver l'équilibre économique et d'éviter la dispersion des commerces.
Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU, en cohérence avec une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « commerce ». Cette OAP précisera les axes stratégiques pour le développement du commerce en centre-ville, définissant les zones privilégiées et les conditions d'implantation des commerces, dans un souci de dynamisme et de vitalité urbaine.
- D'adapter les règles du PLU afin de mieux intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, de favoriser des projets urbains plus qualitatifs et durables et de promouvoir des formes d'aménagement plus respectueuses de l'environnement. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU et de faire évoluer certaines OAP existantes.
- D'intégrer les orientations stratégiques de mixité sociale découlant notamment des objectifs du contrat de ville 2024-2030, afin de faciliter le développement de logements sociaux de qualité dans une logique de développement urbain équilibré.
- D'actualiser les emplacements réservés par ajout, suppression, ou rectification.
- D'adapter les règles du PLU pour soutenir le développement de l'offre touristique, dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire. Ces adaptations tiendront compte des spécificités locales et respecteront les exigences environnementales et paysagères.
- D'adapter les règles du PLU afin de faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles. Cette adaptation a pour but de soutenir le développement de l'agriculture locale en permettant aux exploitants de répondre efficacement aux besoins de leur activité, notamment en assouplissant certaines restrictions d'implantation et en prenant en compte les spécificités des exploitations agricoles.

Par conséquent, le règlement écrit, le règlement graphique, et les OAP seront modifiés. Ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification encadrée par l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Après délibération, le conseil communautaire décide de :

- **PRESCRIRE** la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auch ;
- **DONNER POUVOIR** au Président, ou à son représentant, d'effectuer les actes nécessaires à la poursuite de cette procédure.

Le Président,


Bernard PENSIVY



2. Délibération sur le bilan de la concertation, 10/04/2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE Séance du jeudi 10 avril 2025

Nombre de membres dont le conseil de communauté doit être composé :	63
Nombre de conseillers en exercice :	63
Nombre de conseillers qui assistaient à la séance :	40
Vote par procuration :	9

L'an deux mille vingt-cinq, le dix avril, les membres du Conseil communautaire Grand Auch Cœur de Gascogne se sont réunis à Auch sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Bernard PENSIVY, Président.

Présents : Nadine AURENSAN, Jean-Marc AUTIÉ, Philippe BARON, Sylviane BAUDOIS, Julien BELMONTE, Philippe BIAUTE, Jean-Michel BLAY, Béatrice BOURG, Bernard CAHUZAC, Claudine CARAYOL, Françoise CARRIÉ, Henri CHAVAROT, Florianne CLAVERIE, Sébastien DABASSE, DALLAS-OURBAT Marie-José, DARÉOUX Christian, Marie-Pierre DESBONS, Jean-Marc DUPUY, Paul ESQUIRO, Marie-Line EVERLET, Jean FALCO, Florence FILHOL, Pierre JORDA, Philippe JUSTES, Gérard LACROIX, Christian LAPRÉBENDE, Pierrette LUCHE, Claude MACARY, Véronique MASCARENC, Bénédicte MELLO, Daniel MENON, Rui OLIVEIRA-SANTOS, Jean-Claude PASQUALINI, Bernard PENSIVY, Denis PERUSIN, Joël QUESNEL, RENAUD Nathalie, Olivier SOUARD, Louis TURCHI et Rolande URIZZI.

Absents ayant donné procuration : Pierre-Yves ARNAUD (procuration à Sébastien DABASSE), Cathy DASTE-LEPLUS (procuration à BARON Philippe), Chantal DEJEAN-DUPÉBÉ (procuration à Christian LAPRÉBENDE), DELIGNIERES Patrick (procuration à Olivier SOUARD), Philippe LAFFORGUE (procuration à Paul ESQUIRO), Christophe LOIZON (procuration à Nadine AURENSAN), Josie RABIER (procuration à FALCO Jean), Julie RIBET (procuration à DESBONS Marie-Pierre) et Christine ROSSI (procuration à Christian DARÉOUX).

Excusés : Michel BAYLAC, Michel BURGAN, Benoît COUDERT, Franck MONTAUGÉ, Daniel PADER, Areski PRIEUX, Jérôme SAMALENS et Jacques SERES.

Le Président énumère les excusés ainsi que les procurations et après avoir constaté que le quorum est atteint ouvre la séance.

M. Julien BELMONTE est désigné secrétaire de séance.

D2025_34 BILAN DE LA CONCERTATION DE LA MODIFICATION N° 5 DU PLU D'AUCH

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Auch a été approuvé par délibération du Conseil municipal de la ville d'Auch le 26 mars 2012. Depuis, plusieurs évolutions ont été adoptées :

- Modification N° 1 : Approuvée le 28 janvier 2013
- Modification simplifiée N° 1 : Approuvée le 22 septembre 2014
- Révision simplifiée N° 1 : Approuvée le 18 février 2016
- Modification simplifiée n° 2 : Approuvée le 1er juillet 2016
- Modification simplifiée n° 3 : Approuvée le 15 février 2018
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : Approuvée le 15 février 2018,
- Modification n° 3 : Approuvée le 20 septembre 2018
- Modification n° 4 : Approuvée le 26 juin 2020
- Modification simplifiée n° 4 : Approuvée le 08 avril 2024

Le conseil communautaire de la communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG), désormais compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme, a prescrit la modification n° 5 du PLU de la Ville d'Auch par la délibération D2024-188, le 12 décembre 2024.

Cette procédure de modification a pour objectif :

- D'adapter les règles du PLU pour soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville et encadrer les implantations commerciales sur le territoire. Cette adaptation vise à renforcer l'attractivité du cœur de ville en recentrant les activités commerciales sur des pôles prioritaires, afin de préserver l'équilibre économique et d'éviter la dispersion des commerces. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU, en cohérence avec une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « commerce ». Cette OAP précisera les axes stratégiques pour le développement du commerce en centre-ville, définissant les zones privilégiées et les conditions d'implantation des commerces, dans un souci de dynamisme et de vitalité urbaine ;
- D'adapter les règles du PLU afin de mieux intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, de favoriser des projets urbains plus qualitatifs et durables et de promouvoir des formes d'aménagement plus respectueuses de l'environnement. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU et de faire évoluer certaines OAP existantes ;
- D'intégrer les orientations stratégiques de mixité sociale découlant notamment des objectifs du contrat de ville 2024-2030, afin de faciliter le développement de logements sociaux de qualité dans une logique de développement urbain équilibré ;
- D'actualiser les emplacements réservés par ajout, suppression, ou rectification ;
- D'adapter les règles du PLU pour soutenir le développement de l'offre touristique, dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire. Ces adaptations tiendront compte des spécificités locales et respecteront les exigences environnementales et paysagères ;
- D'adapter les règles du PLU afin de faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles. Cette adaptation a pour but de soutenir le développement de l'agriculture locale en permettant aux exploitants de répondre efficacement aux besoins de leur activité, notamment en assouplissant certaines restrictions d'implantation et en prenant en compte les spécificités des exploitations agricoles.

Par conséquent, le règlement écrit, le règlement graphique, et les OAP seront modifiées.

Ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification encadrée par l'article L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Au regard de ces sujets, des caractéristiques des sites concernés et des enjeux environnementaux, cette procédure pourrait être soumise à évaluation environnementale. Cette évaluation n'est pas obligatoire mais, le GACG saisira directement la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie au titre de l'évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas.

En outre, l'engagement d'une évaluation environnementale garantira la qualité du projet de modification du PLU car il s'agit d'une démarche itérative. En effet, l'évaluation n'est pas réalisée quand le projet s'achève mais en continu, de façon à « Eviter, Réduire ou Compenser » (démarche ERC) des impacts potentiels sur l'environnement.

Cette évaluation permet également d'engager une concertation avec la population. En effet, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation obligatoire.

Ainsi, par la délibération D2025-004 du 06 février 2025, le conseil communautaire a défini des modalités de concertation conformément à l'article L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation s'est déroulée du 15 février au 15 mars 2025.

Transmis à la Préfecture du Gers et publié sur le site internet de la communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne le 18/04/2025

Les objectifs de cette concertation étaient les suivants :

- Prendre connaissance des sujets de la modification n° 5 ;
- Donner un avis sur les évolutions envisagées et, le cas échéant, formuler des observations ou propositions sur ces modifications portant évaluation environnementale ;
- Faire émerger d'autres propositions directement liées aux objectifs de la modification n° 5 qui ont été définis dans la délibération du 12 décembre 2024 prescrivant l'engagement de cette procédure.

Les modalités de la concertation ont permis la consultation du dossier et la collecte des observations à travers deux registres papier et un registre numérique. Aucun commentaire n'a été inscrit dans les registres papier. En revanche, le registre numérique a recueilli cinq contributions, qui ont principalement concerné des difficultés d'accès aux documents et des demandes de modification du PLU.

Voici les points soulevés dans ces contributions :

- Difficultés d'accès aux documents concernant la modification sur la plateforme, notamment pour un permis de construire en zone 1AU à Auch.
- Demande de modification du PLU afin de reclasser en Zone A une exploitation agricole actuellement partiellement en Zone NE.
- Sollicitations pour un reclassement de parcelles agricoles en zones N et Nh, afin de permettre des aménagements.
- Proposition de modification du PLU pour alléger les contraintes d'alignement et d'implantation des extensions en zone UA de maisons, en raison de l'occupation foncière inutile.

Aucune de ces observations n'a entraîné de modifications supplémentaires du PLU pour les raisons suivantes :



- Pour les deux premières observations, il s'agissait principalement de demandes de forme, liées à l'accès aux documents, et non à des propositions substantielles nécessitant une modification du PLU.
- Concernant les autres demandes, elles relèvent de modifications qui dépassent le cadre d'une simple modification du PLU. Par exemple, le reclassement en Zone A d'une exploitation agricole, ainsi que les demandes de reclassement de parcelles agricoles en zones N et Nh, doivent être abordées dans le cadre d'une révision plus large, qui sera prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.
- Enfin, pour la proposition d'allègement des contraintes d'alignement et d'implantation des extensions en zone UA, il ne serait pas possible de modifier la règle pour une seule parcelle. Un tel changement impliquerait une révision à l'échelle de l'ensemble de la zone UA. Cette modification nécessiterait une analyse approfondie de son impact sur l'environnement urbain et les formes urbaines, afin de garantir une cohérence à l'échelle du territoire et de préserver l'équilibre urbanistique.

En conséquence, aucune de ces observations n'a conduit à une modification du PLU.

Après délibération, le conseil communautaire décide :

- **D'APPROUVER** le bilan de la concertation de la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auch ;
- **DE DONNER POUVOIR** au Président, ou à son représentant, d'effectuer les actes nécessaires à la poursuite de cette procédure.

Le Président,



Bernard PENSIVY

Transmis à la Préfecture du Gers et publié sur le site internet de la communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne le 18/04/2025

3. Désignation du commissaire enquêteur par le TA, 28/07/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

28/07/2025

N° E25000083 /64

La juge des référés

E- Décision désignation commission ou commissaire du 28/07/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 10/07/2025, la lettre par laquelle le président de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Auch ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Guillaume TERRASSON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Nelly LAROCHE-RACLOT est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le président de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, à Monsieur Guillaume TERRASSON et à Madame Nelly LAROCHE-RACLOT.

Fait à Pau, le 28/07/2025

La juge des référés,



Marianne DUCHESNE

4. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, 07/08/2025



ARRÊTE 2025-45

OBJET : ARRETE PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE D'AUCH

Le Président de la communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-2,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles, L. 153-41 et L. 153-43, R. 153-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune d'Auch approuvé le 26 mars 2012 et les procédures suivantes eues par ce dernier :

- Modification N° 1 : Approuvée le 28 janvier 2013
- Modification simplifiée N° 1 : Approuvée le 22 septembre 2014
- Révision simplifiée N° 1 : Approuvée le 18 février 2016
- Modification simplifiée n° 2 : Approuvée le 1er juillet 2016
- Modification simplifiée n° 3 : Approuvée le 15 février 2018
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : Approuvée le 15 février 2018,
- Modification n° 3 : Approuvée le 20 septembre 2018
- Modification n° 4 : Approuvée le 26 juin 2020
- Modification simplifiée n° 4 : Approuvée le 08 avril 2024

Vu la délibération en date du 12 décembre 2024 prescrivant la modification n° 5 du plan local d'urbanisme ;

Vu le transfert de compétence Plan Local d'Urbanisme au bénéfice de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 31 juillet 2025 (n° MRAE 2025AO77 et n° Saisine 2025-014747) ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées en juin 2023 ;

Vu l'ordonnance n°E25000083 /64 en date du 28 juillet 2025 de Madame Marianne DUSCHESNE, la Juge des Référé du Tribunal Administratif de Pau, désignant Monsieur Guillaume TERRASSON, commissaire enquêteur et Madame Nelly LAROCHE-RACLOT, commissaire enquêteur suppléante ;

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté le commissaire-enquêteur ;

ARRETE :

Article 1^{er} : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auch.

Cette procédure est mise en œuvre en vue :

- D'adapter les règles du PLU pour soutenir la stratégie de dynamisation du commerce de centre-ville et encadrer les implantations commerciales sur le territoire. Cette adaptation vise à renforcer l'attractivité du cœur de ville en recentrant les activités commerciales sur des pôles prioritaires, afin de préserver l'équilibre économique et d'éviter la dispersion des commerces. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU, en cohérence avec une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « commerce ». Cette OAP précisera les axes stratégiques pour le développement du commerce en centre-ville, définissant les zones privilégiées et les conditions d'implantation des commerces, dans un souci de dynamisme et de vitalité urbaine.
- D'adapter les règles du PLU afin de mieux intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espace, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, de favoriser des projets urbains plus qualitatifs et durables et de promouvoir des formes d'aménagement plus respectueuses de l'environnement. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU et de faire évoluer certaines OAP existantes.
- D'intégrer les orientations stratégiques de mixité sociale découlant notamment des objectifs du contrat de ville 2024-2030, afin de faciliter le développement de logements sociaux de qualité dans une logique de développement urbaine équilibré.
- D'actualiser les emplacements réservés par ajout, suppression, ou rectification.
- D'adapter les règles du PLU pour soutenir le développement de l'offre touristique, dans un objectif de renforcement de l'attractivité du territoire. Ces adaptations tiendront compte des spécificités locales et respecteront les exigences environnementales et paysagères.
- D'adapter les règles du PLU afin de faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles. Cette adaptation a pour but de soutenir le développement de l'agriculture locale en permettant aux exploitants de répondre efficacement aux besoins de leur activité, notamment en assouplissant certaines restrictions d'implantation et en prenant en compte les spécificités des exploitations agricoles.

Article 2 : Autorité responsable et siège de l'enquête

L'autorité responsable de l'enquête publique est la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de P.L.U. et de documents d'urbanisme en tenant lieu.

Le siège de l'enquête publique sera le siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : 1 rue DARWIN - 32000 AUCH.

Article 3 : Informations environnementales

Le dossier de projet de modification du P.L.U. d'Auch comprenant une notice d'incidences du projet sur l'environnement, a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas conformément aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme.

Le 10 juillet 2025, la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne a sollicité l'avis de la MRAe sur le projet de modification n°5 du PLU d'Auch au titre des articles R 104-21 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

La MRAe a confirmé n'avoir pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti (n°MRAE 2025AO77 et le n°Saisine 2025-014747), soit avant le 30 juillet 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme). Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MRAe (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025ao77.pdf>).

Article 4 : Dossier et durée de l'enquête publique

Le dossier de modification du P.L.U. d'Auch, comprenant l'évaluation environnementale et accompagné des pièces administratives et, des avis émis par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale, sera soumis à enquête publique pendant une durée de **35 jours consécutifs**, du 03 septembre 2025 au 07 octobre 2025 inclus.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, en vertu du dernier alinéa de l'article L. 123-9 du code de l'environnement, prolonger pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Enfin, l'enquête publique pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L. 123-14, R. 123-22 et R. 123-23 du code de l'environnement.

Article 5 : Désignation du commissaire enquêteur et de sa suppléante

Afin de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus, Madame Marianne DUSCHESNE, la juge des Référé du Tribunal Administratif de Pau a désigné, le 28 juillet 2025, Monsieur Guillaume TERRASSON, cadre dans l'industrie aéronautique à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur et Madame Nelly LAROCHE-RACLOT, cheffe d'établissement scolaire en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

Article 6 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier

Le dossier d'enquête publique en version papier sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : 1 rue DARWIN - 32000 AUCH, aux jours et horaires suivants :

- Du lundi au jeudi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 17 h,
- Le vendredi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 16 h.

Dès publication de cet arrêté, toute personne, peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire de la commune d'Auch et Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.

Le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, accompagné des avis des personnes publiques associées ou consultées et des autres pièces annexes, sera aussi consultable sur le site internet suivant : <https://www.grandauch.com/modification-plu-auch>.

Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et proposition et accès au registre d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions, la date de réception faisant foi :

- Sur un registre papier établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, ouvert au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : 1 rue DARWIN - 32000 AUCH, aux jours et horaires suivants :
 - o Du lundi au jeudi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 17 h,
 - o Le vendredi de 08h30 à 12h et de 13h30 à 16 h.
- Sur un registre numérique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-auch>
- Par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le Commissaire-enquêteur de la modification n° 5 du P.L.U. d'Auch, au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : 1 rue DARWIN - 32000 AUCH.

- Par voie électronique, en adressant un mail spécifiant en objet qu'il s'agit de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu-auch@mail.registre-numerique.fr. Les observations seront consultables sur le site internet suivant www.grandauch.com/modification-plu-auch et en mairie sur registre papier.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande.

Article 8 : Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à l'occasion de ses permanences qu'il tiendra au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne : 1 rue DARWIN - 32000 AUCH :

- Le 3 septembre 2025, 9h30 - 12h30
- Le 18 septembre 2025, 14h00 - 17h00
- Le 7 octobre 2025, 14h00 - 17h00.

Article 9 : Publicité de l'enquête publique

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, et à la mairie d'Auch, pour l'information du public sur le déroulement du projet de modification quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public sera également consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne - (www.grandauch.com/modification-plu-auch) - quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 10 : Clôture des modalités d'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévue à l'article 3, le registre papier déposé au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne sera transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos par lui-même.

Article 11 : Elaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête publique et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet de l'objet de projet de modification du P.L.U., la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour transmettre au Président de la Communauté d'Agglomération le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau, à Monsieur le maire d'Auch et au Préfet du Gers.

Article 12 : Lieu où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera mise à disposition du public pendant un an au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne - 1 rue Darwin 32000 Auch- et à la mairie d'Auch. - 1 place de la Libération 32000 AUCH.

Cette copie du rapport sera également consultable sur le site internet suivant : www.grandauch.com/modification-plu-auch.

Article 13 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Auch, objet de la présente enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne.

Article 14 : Exécution du présent arrêté

Le commissaire enquêteur, le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et le Maire d'Auch sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et le site internet de la commune d'Auch.

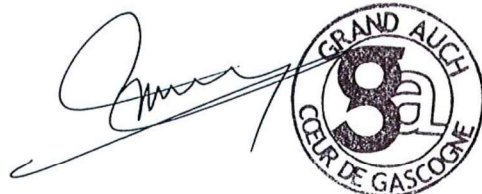
Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne - 1 rue Darwin 32000 Auch - et à la mairie d'Auch - 1 place de la Libération 32000 AUCH, quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet du département du Gers et à Monsieur le Maire d'Auch.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le tribunal administratif de Pau, dans le délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

AUCH, le 07/08/2025

Le Président,



Bernard PENSIVY.

5. Publicité et affichage de l'enquête publique

A. Bilan de la publicité par voies de presse

Le Petit Journal – 15/08/2025

Du 15 au 21 août 2025 - n°1082

Le Petit Journal du Gers • Journal habilité à publier les annonces légales et judiciaires

ECONOMIE

LE PETIT JOURNAL

47

GER

Vendredi 15 août 2025

ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

AVIS DE CONSTITUTION

Suivent acte reçu par Maître Laurent MINVIELLE, Notaire à SAMATAN (Gers), le 23 juillet 2025, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevée, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale :

SCI KANKO

Siège social : POMPIAC (32130), 1910 route principale.

Durée : 99 ans

Capital social : 500,00 €

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'associé ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Gérant : Corentin PAGNUTTI demeurant POMPIAC (32130), 1910 route principale Immatriculation au RCS d'AUCH.

Pour avis

Le notaire.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivent acte reçu par Maître Laurent MINVIELLE, Notaire à SAMATAN (Gers), Place René Cassin, le 10 juillet 2025, enregistré au service de la publicité foncière et de l'enregistrement du GERS, le 18 juillet 2025, dossier 2025 00013804, n° 3204P01 2025 N 00484, a été cédé un fonds de commerce par :

L'EURL ALAIN PEREZ, dont le siège est à SAMATAN (32130), 143 chemin d'En Coué De Labé, identifiée au SIREN sous le numéro 481830747 et immatriculée au RCS de AUCH.

A : Laurent Michel Philippe SOUMILLAN, demeurant à L'ISLE-EN-DODON (31230), 826 route de Toulouse, Calédaire, identifiée au SIREN sous le numéro 904 874 908 et immatriculée au RCS de TOULOUSE.

Désignation du fonds : travaux de peinture, de plâtrerie, de pose de moquettes, de papiers peints, de tissus, et de revêtement mural sis à SAMATAN (32130), connu sous le nom commercial ALAIN PEREZ, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de AUCH, sous le numéro 481830747.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 31.834,00 euros, s'appliquant aux éléments incorporés pour 7.000,00 euros, et au matériel pour 24834,00 euros.

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, en l'office notarial où domicile a été élu et cet effet.

Pour insertion Le notaire.

sogeca

Sogeca

MODIFICATIONS MULTIPLES

DOMIE-HOLDING

Société par actions simplifiée au capital de 100 500 euros porté à 200 000 euros
Siège social : 110 Avenue des Tisserands Parc d'Activités Pédobert 40150 SOORTS HOSSEGOR

792 171 126 RCS DAX

Aux termes d'une décision en date du 8 août 2025, l'Assemblée Générale a décidé de transférer le siège social 110 Avenue des Tisserands, Parc d'Activités Pédobert, 40150 SOORTS HOSSEGOR au 778 chemin de Sencot 32110 ST MARTIN D'ARMAGNAC à compter du 08 août 2025 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts. La Société, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DAX sous le numéro 792 171 126 fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de AUCH.

Président : Mme Dominique FAGET, demeurant 1547 avenue Charles de Gaulle 40510 SEIGNOSSE
Le capital social a été également augmenté de 93 500 euros par voie d'apport en nature pour le porter de 100 000 euros à 193 500 euros. L'article 8 des statuts a été modifié en conséquence.

POUR AVIS.

sogeca

Sogeca

TRANSFERT DU SIÈGE SOCIAL

DOMIE IMMO

Société civile immobilière au capital de 500 euros
Siège social : 36 Avenue Jean Petit 40230 TOSSE
920 994 458 RCS DAX
AVIS DE PUBLICITÉ

Aux termes d'une délibération en date du 6 AOUT 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de transférer le siège social du 36 Avenue Jean Petit, 40230 TOSSE au 778 chemin de Sencot 32110 ST MARTIN D'ARMAGNAC à compter du 8 août 2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

En conséquence, la Société qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de DAX sous le numéro 920 994 458 RCS DAX fera l'objet d'une nouvelle immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de AUCH. La Société, constituée pour 99 ans à compter du 2 novembre 2022, a pour objet social l'acquisition, la rénovation, la construction, l'administration, la vente et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers et un capital de 500 euros composé uniquement d'apports en numéraire. La gérante est Mme Dominique FAGET, demeurant 1547 avenue Charles de Gaulle 40510 SEIGNOSSE.

Pour avis



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE D'AUCH
PORTANT SUR LA
MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE D'AUCH

Par arrêté A2025-45 du 07 août 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG), il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°5 du PLU de la commune d'Auch.
L'enquête publique sera organisée pour une durée de 35 jours du 3 septembre 2025 au 7 octobre 2025 inclus. Elle se déroulera au siège du GACG - 1 rue DARWIN - 32000 AUCH, aux jours et heures habituels d'ouverture : Du lundi au jeudi : 08h30 - 12h / 13h30 - 17h et le vendredi : 08h30 - 12h / 13h30 à 16 h.

Monsieur Guillaume TERRASSON a été désigné en tant que commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Pau. En cas d'empêchement, il sera remplacé par Madame Nelly LAROCHE-RAULOT, désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

Le commissaire enquêteur recevra le public au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne :

- Le 3 septembre 2025, 9h30 - 12h30
- Le 18 septembre 2025, 14h00 - 17h00
- Le 7 octobre 2025, 14h00 - 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public aura la possibilité de consulter le dossier d'enquête publique, soit en version papier au siège du GACG, soit en ligne sur le site Internet du GACG à l'adresse suivante : <https://www.grandauch.com/modification-plu-auch>.

Les observations et propositions du public pourront être déposées (à date de réception faisant foi) selon les modalités suivantes :

- Un registre papier ouvert au siège du GACG ;
- Un registre numérique en ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-auch> ;
- Par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le Commissaire enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, 1 rue DARWIN - 32000 AUCH ;
- En adressant un mail spécifiant en objet qu'il s'agit de l'enquête publique à l'adresse suivante : plu-auch@maire.auch.fr

La personne responsable du projet est Monsieur Bernard PENSIVY, Président du GACG. Pour obtenir des informations complémentaires,

le public pourra s'adresser directement au siège du GACG, où Monsieur PENSIVY est l'autorité référente pour ce projet.

A l'issue de l'enquête publique le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Auch, objet de la présente enquête publique, pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Il sera ensuite soumis à l'approbation du Conseil de la Communauté d'Agglomération du GACG.

DISSOLUTION

DISSOLUTION

MONSIEUR CAMELEON

SARL au capital de 4 000 €

Siège social : 1 route de Lectoure

32340 MIRADOUX

R.C.S. AUCH 892264714

Aux termes de l'AGE du 16/08/2025, il a été décidé la dissolution anticipée de la société, à compter du 16/08/2025, et sa mise en liquidation. A été nommé Liquidateur Monsieur Jean-Baptiste SAGOT-DUVAUROUX demeurant 840 Route du Tap, 32340 MIRADOUX avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le siège de la liquidation est fixé 840 Route du Tap, 32340 MIRADOUX adresse à laquelle toute correspondance devra être envoyée, et, actes et documents relatifs à la liquidation devront être notifiés. Le dépôt des actes et pièces relatifs à la liquidation sera effectué au greffe du Tribunal de Commerce de AUCH. Mention en sera faite au R.C.S. de AUCH.

“

LE SAVIEZ-VOUS ?

Avec **legales.lepetitjournal.net**,
vous créez vos fichiers d'entreprises
exactement selon vos besoins.

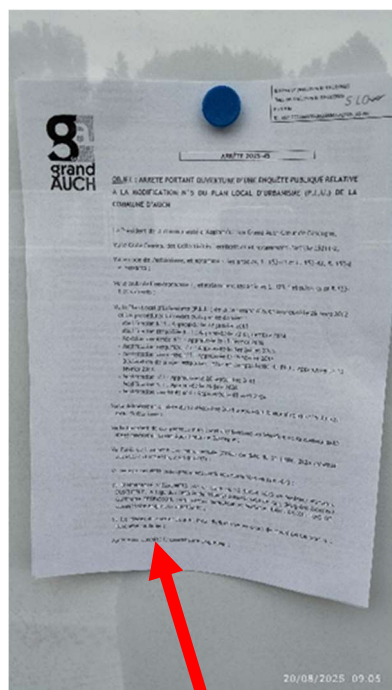
”

Cliquez sur le bouton **DÉMARRER**

Association de la presse pour la transparence économique (APTE) avec le concours d'

Infolegale
A marketing

B. Bilan photographique des différents affichages – 20/08/2025



Affichage siège
du Grand Auch –
Panneau
d'affichage
administratif



Affichage mairie
d'Auch –
Panneau
d'affichage administratif

20/08/2025 15:34

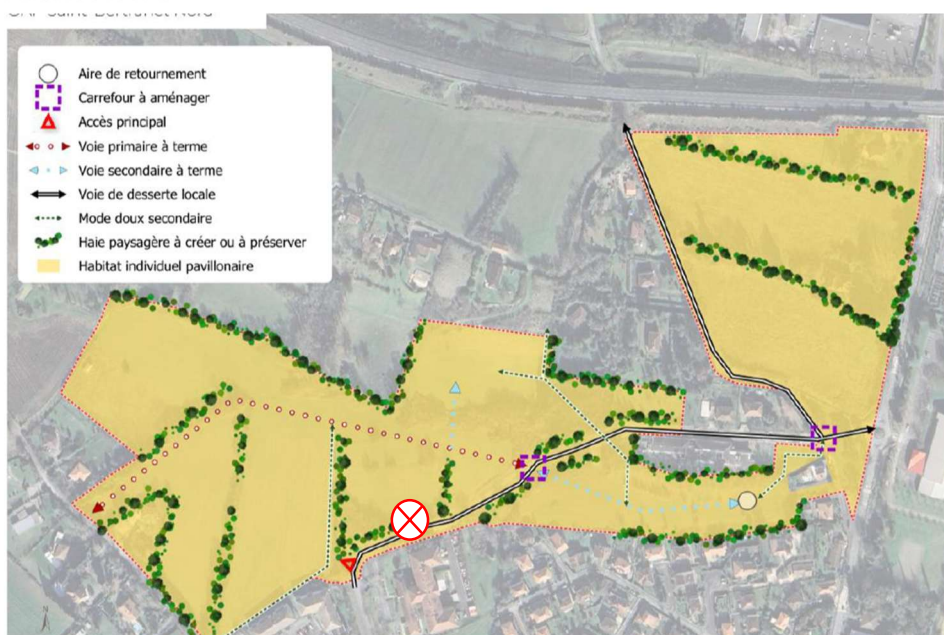


20/08/2025 09:05



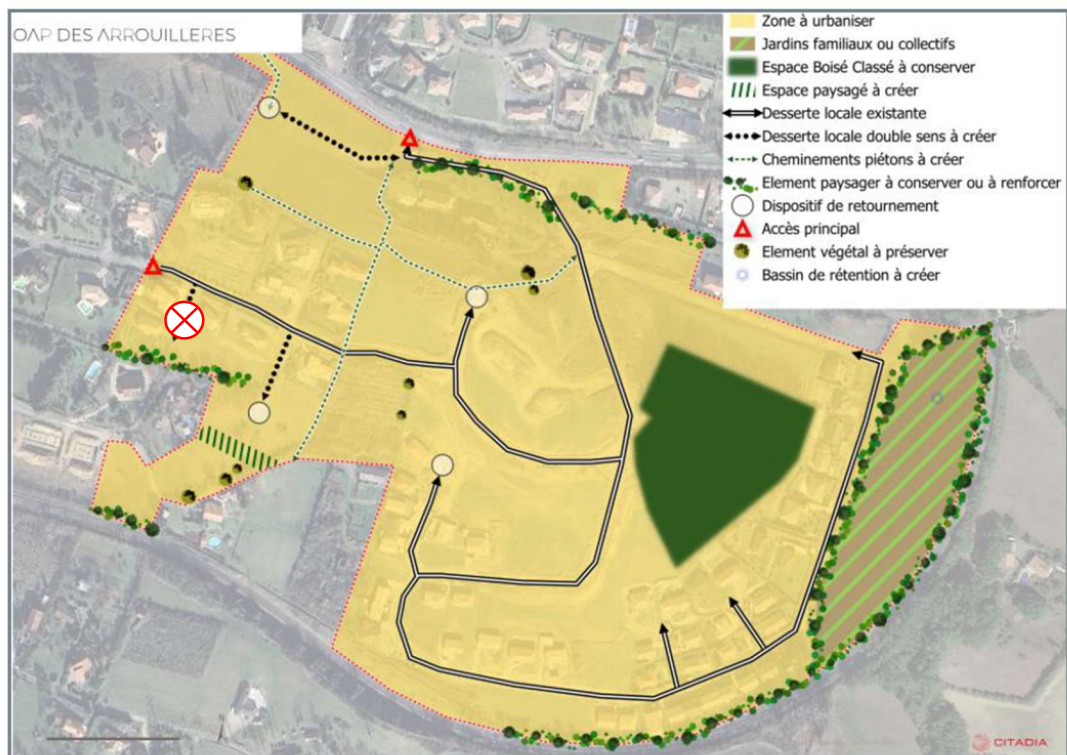
20/08/2025 17:46

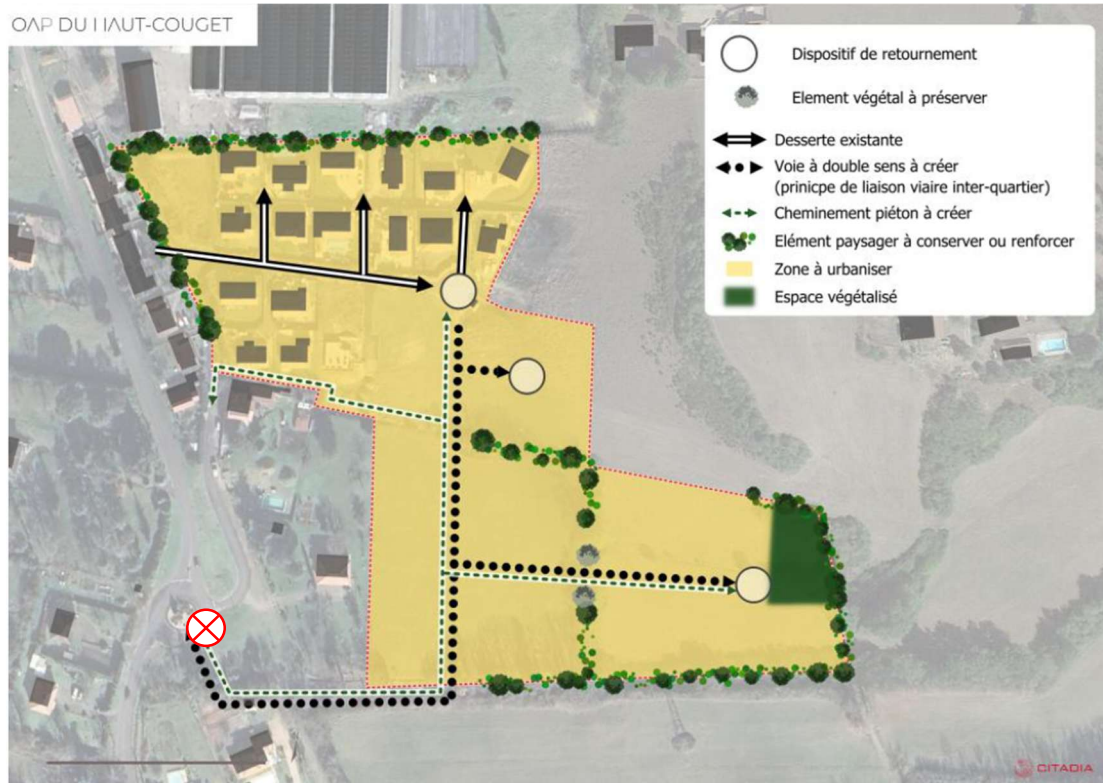
Saint-Bertranet Nord



Localisation de
l'affiche







6. Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, 07/10/2025

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Communauté d'Agglomération – Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG)
Commune d'Auch

Mercredi 3 septembre 2025 – mardi 7 octobre 2025



PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur :

Guillaume TERRASSON
32 chemin de **Bosque**
32600 ENDOUFIELLE
06 71 63 46 93

1

ENQUÊTE PUBLIQUE

Procès-verbal des observations soumises et inscrites au registre au cours de l'enquête

Communauté d'Agglomération – Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG)
Commune d'Auch

Mercredi 3 septembre 2025 – mardi 7 octobre 2025

Déroulement de l'enquête

La compétence PLU ayant été transférée à la communauté d'agglomération du « Grand Auch Cœur de Gascogne » (GACG par la suite), c'est celle-ci qui est responsable des Plans Locaux d'Urbanisme, en coopération étroite pour ce projet avec la mairie d'Auch. J'ai été reçu pour la prise de contact, la revue et remise du dossier, ainsi que le calendrier des permanences, par le président du GACG, accompagné des responsables du service d'urbanisme et de l'adjoint Urbanisme de la commune d'Auch.

L'affichage réglementaire de l'enquête a été mis en place par la collectivité : une au siège de la communauté d'agglomération, une à la mairie d'Auch, et une sur chacune des trois zones d'aménagement concernées (Arrouillères, Haut-Couget, et Saint-Bertrand Nord). Un contrôle de cet affichage a été effectué le 20 août 2025, soit 14 jours avant le début de l'enquête.

La publicité légale de l'enquête a eu lieu dans deux journaux régionaux :

- Le Journal du Gers, en dates du 15 août et du 5 septembre 2025
- La Dépêche du Midi, 32 en dates du 20 août et du 6 septembre 2025

Remarque : les premières annonces réglementaires ont bien eu lieu, l'une 19 jours et la seconde 14 jours avant le début de l'enquête, alors que le délai légal stipule un minimum de 15 jours.

Deux registres physiques d'enquête ont été mis en place, en plus du registre dématérialisé, l'un au siège de la Communauté d'Agglomération GACG et l'autre à la mairie d'Auch, avec également un lien d'accès sur le site du GACG. La durée totale de l'enquête publique a été de 35 jours calendaires, excédant le délai légal de 30 jours minimum.

L'ouverture des registres a eu lieu le 3 septembre 2025 à 9h30, et leur clôture a été prononcée le 7 octobre à 17h00.

Accueil et participation du public

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles : trois permanences ont été organisées (mercredi 3 septembre, jeudi 18 septembre, et mardi 7 octobre 2025). Elles se sont tenues dans la salle de l'accueil du siège de Grand-Auch, dotée d'une grande table et d'un écran, permettant d'étaler le dossier et les différents plans, de présenter des pièces ou plan à l'écran, et d'accueillir correctement le public. Les permanences ont suscité de nombreuses participations, surtout le 18 septembre, avec même des personnes ayant patienté en salle d'attente.

2

Le dossier d'enquête

Compilé juste avant le début de l'enquête, le dossier disponible à la consultation du public reprend l'ensemble des documents relatifs à la modification du PLU, ainsi que les réponses ou avis des différentes Personnes Publiques Associées (PPA) consultées ; il est structuré comme suit :

- Partie administrative : arrêté et avis d'enquête publique, avis des **PPAs** avec tableau de synthèse, copie des différentes délibérations avec bilan de la concertation préalable, notification de désignation du commissaire enquêteur,
- Partie technique : textes régissant l'Enquête Publique, évaluation environnementale, notice de présentation de la modification n°5 du PLU, détails des pièces du PLU modifiées (OAP commerce et OAPs sectorielles, liste des emplacements réservés, extraits du Règlement Graphique, règlement écrit), détail de la publicité faite à l'enquête publique.

L'évolution du PLU consiste principalement à réviser quelques **OAPs** existantes et certaines dispositions du règlement écrit et graphique, principalement pour mieux prendre en compte l'avancement de leur réalisation, optimiser les circulations associées, et pour partie densifier partiellement l'urbanisation déjà prévue.

L'évolution du PLU prévoit aussi la création d'une nouvelle OAP thématique « Commerce », qui a pour objet principal de favoriser et encadrer le déploiement des activités de commerce et d'artisanat de proximité.

Les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification du PLU a fait l'objet de courriers aux Personnes Publiques Associées. Le tableau de synthèse de ces demandes et des réponses est joint au dossier. Lorsque les Personnes Publiques consultées ont émis un avis détaillé, celui-ci a bien été annexé au dossier.

Les avis sans remarques particulières ne sont pas détaillés ici mais figurent bien au dossier. Les remarques principales sont résumées ci-dessous, avec les points principaux nécessitant une réponse de la collectivité.

Avis de la mairie d'Auch, le 23 juillet 2025

Dans le cadre de la consultation des PPA, la municipalité d'Auch a formulé **deux demandes spécifiques d'ajustement** visant à mieux refléter les réalités du terrain et assurer la cohérence du document d'urbanisme :

- Le **reclassement des parcelles G1677-1678 et G0089-0091 en zone Uch et non 2AU.**
- La **modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°33 (ER33), pour éviter le bassin existant en préservant l'unité des parcelles concernées.**

Une réponse sur ces deux ajustements est à formuler par la collectivité, confirmant les ajustements qui seront intégrés dans le dossier de modification n°5 du PLU.

Avis du SCOT, le 26 juin 2025

Bien que le SCOT reconnaisse que la modification participe à la mise en œuvre du SCoT, et que les volets commercial et d'optimisation foncière sont jugés compatibles, il conclut que le projet est insuffisant pour assurer une compatibilité globale avec le SCoT de Gascogne (exécutoire depuis le 22 avril 2023). Au-delà de « la qualité rédactionnelle qui met en difficulté la bonne compréhension du document », l'avis du SCOT relève :

- Le **manque de clarté sur l'articulation entre les pôles périphériques et le centre-ville.**
- La **faiblesse du règlement de l'OAP Commerce pour structurer l'activité commerciale** : « l'OAP n'interdit pas les commerces en dehors des pôles commerciaux ».

3

- Le **manque d'éléments de repérage pour « l'ajustement des limites de zones UYZ » et « la zone UY2 ».**

Une réponse devra être fournie par la collectivité sur ces deux points, précisant les clarifications textuelles ou graphiques intégrées dans le dossier de modification n°5 du PLU, et les aspects seulement pris en compte plus complètement dans le futur PLU.

Réponse MRAE, le 31 juillet 2025

Concernant la procédure d'évaluation environnementale du document d'urbanisme, la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne avait sollicité l'avis de la **MRAE** (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) sur la 5^{ème} modification du PLU d'Auch. La **MRAE** a informé qu'elle n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti (avant le 30 juillet 2025), et le courrier de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) se limite à confirmer l'**absence d'observations** dans les délais impartis, mais sans se prononcer au fond sur l'évaluation environnementale incluse dans le dossier d'enquête, réalisée par le cabinet Citadja : cette évaluation détaille l'impact de la modification n°5 du PLU, sur le paysage, les ressources naturelles, et la biodiversité, avec une conclusion d'incidences allant de « négatives faibles » à « nulles » et « positives » selon les zones concernées, sans incidence significative.

Avis du Département, le 14 août 2025

La Direction Départementale des Territoires (DDT), a émis un **avis favorable sans observation**, au projet de modification n°5 du PLU d'Auch, considérant que les propositions soumises répondent aux besoins du territoire et sont conformes au cadre réglementaire. Le projet de modification vise plusieurs adaptations du document d'urbanisme liées à l'évolution de la dynamique territoriale, notamment l'évolution du règlement écrit et graphique pour faciliter sa mise en œuvre, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « commerce », et des évolutions générales pour adapter le PLU au contexte communal. De plus, le projet inclut la création ou la modification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein de la zone agricole (ZA) afin de répondre à des projets émergents sur le territoire.

Il est à noter que cet avis ne précise pas les impacts de l'augmentation de la population et du trafic sur les voiries existantes, significatif pour l'OAP Saint-Bertrand Nord, ni le besoin éventuel de leur adaptation, en cas d'urbanisation achevée au maximum ou de la nouvelle densification envisagée.

Avis de la Chambre des Métiers, le 25 août 2025

Après avoir accusé réception du courrier électronique concernant la procédure de modification n°5 du PLU de la commune d'Auch, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Occitanie/Pyrénées-Méditerranée (Gers) confirme que le projet n'appelle **pas d'observations particulières** de la part de ses services.

Avis des communes limitrophes

Bien qu'aucune des OAP concernées par la modification n°5 du PLU n'impacte les limites de la commune d'Auch, **l'ensemble des communes limitrophes ont été consultées**, même si leurs avis ne sont pas contraignants. Au début de l'enquête, seule la commune de Duran a émis un **avis favorable** (délibération du 23 juin 2025).

En conclusion

Au jour du début de l'enquête, les ajustements demandés par les Personnes Publiques n'ont pas fait l'objet de proposition de réponse de la collectivité, qui ait été portée au dossier.

Le **mémoire de réponse de la collectivité** devra comporter une **réponse aux observations résumées dans ce procès-verbal** (notamment de la ville d'Auch et du SCOT), et préciser l'engagement ou non d'intégrer les ajustements demandés dans le dossier final de modification n°5 du PLU.

4

3

3

cas d'objectifs qualitatifs spécifiés dans une OAP, une obligation de présentation du projet, préalable à la validation de respect de ces objectifs, pourrait être indiquée.

Autres observations :

Une observation (n°11) recommande de notifier l'objectif de préservation d'un arbre jugé remarquable, un cyprès chauve de plus de 20m de hauteur, dans la zone du Haut-Couget. Sa localisation ci-contre, sur le tracé d'une haie, pourrait sans doute permettre de le conserver, sous réserve que des précautions spécifiques pour le réseau racinaire soient prises lors des travaux, et que les implantations de voirie, des réseaux et des bâtiments en tiennent compte. Une demande a été faite à la collectivité pour préciser comment cette préservation pourrait être notifiée à l'aménageur et garantie.



L'observation n°3 ne concerne pas le périmètre de l'enquête, étant une demande de reclassement, lors du prochain PLUi, de deux parcelles actuellement en zone A, comportant habitation et dépendances. Une réponse de la collectivité devrait être adressée au propriétaire sur la recevabilité de cette demande, mais cette observation ne concerne pas la modification n°5 du PLU.

Les attentes du commissaire enquêteur pour le mémoire de réponse

Le mémoire de réponse de la collectivité devra comporter une réponse aux différentes questions résumées dans ce procès-verbal (fichier en annexe), et préciser la nature des ajustements qui seront intégrés dans le dossier final de modification n°5 du PLU, en particulier pour l'OAP St-Bertrand. Il s'agit à la fois de clarifications ou compléments du dossier, ou bien de modification du projet de PLU notamment dans sa partie réglementaire. Des réserves éventuelles pourraient être envisagées selon les réponses de la collectivité.

Pour les clarifications :

- La justification de la densification de la zone Saint-Bertrand Nord (Z6 : R+1 → R+2), et l'évaluation de la nouvelle population prévue, avec les scénarios d'évolution considérés en termes de population et de trafic routier.
- La confirmation de l'évaluation environnementale affirmant une incidence nulle (paysage, ressources et espaces naturels) pour la modification de l'OAP Saint-Bertrand.
- La prise en compte des observations de la mairie d'Auch et du SCOT, dans le dossier final de modification du PLU, est naturellement à confirmer ou préciser.

Pour les modifications réglementaires :

- L'analyse d'impact en termes de trafic et de sécurité, et les mesures d'absorption et d'atténuation de nuisances envisagées, de protection des circulations piétonnière et cycliste, et d'adaptation du dimensionnement des accès à la zone (notamment depuis le centre et la rue du 8 mai 1945, en clarifiant la stratégie de raccordement, ou non, par le sud de la rue Aristide Briand).
- La réponse de la collectivité à la demande des riverains de limiter la hauteur des constructions en zone Z6 (rester à R+1), principalement en limite proche des zones pavillonnaires existantes.
- Les caractéristiques minimales (largeur, hauteur) des haies paysagères envisagées pour la zone Z6 (avec réponse à la demande de prévoir une haie paysagère sur talus).
- La réponse de la collectivité à la demande d'encadrement réglementaire des travaux, notamment en termes de phasage, et pour limiter les nuisances de voisinage.
- La réponse de la collectivité à la demande de suppression, ou la clarification réglementaire de la notion de « parkings semi-intégrés » (principalement en termes de hauteur maximale).

9

- La réponse de la collectivité à la demande de refléter dans l'OAP du Haut-Couget l'objectif de préservation du cyprès chauve jugé remarquable par des riverains.
- La réponse de la collectivité à la demande d'organisation d'une réunion publique de présentation du projet de Saint-Bertrand Nord aux riverains, et ses modalités envisagées.

Remise du procès-verbal

A l'issue de la dernière permanence, les deux registres papiers ont été paraphés et signés. Ce PV de synthèse aborde les avis des Personnes Publiques Associées, et détaille les observations du public, ainsi que les éléments de réponses à compléter par la collectivité.

Ce procès-verbal a été présenté en version préliminaire le 7 octobre 2025 à Mesdames Julia Gence et Astrid Haidin, de la collectivité GACG, avec un exposé des points principaux, des attentes principales pour le mémoire de réponse et de son calendrier.

La collectivité a confirmé s'engager à adresser les éléments mentionnés dans ce PV pour son mémoire de réponse, qui devrait être fourni sous quinzaine d'ici le 22 octobre 2025. La version définitive du procès-verbal d'enquête a ensuite été co-signée.

Le 07 octobre 2025,

Le président,

Communauté d'Agglomération GACG

Bernard PENSIVY

Le commissaire enquêteur

Guillaume TERRASSON

Annexe 1 : fichier détaillé des observations et demandes à la collectivité

10

7. Mémoire de réponse de la collectivité, 21/10/2025



Service Habitat et Planification
Affaire suivie par : Astrid HAJDIN
✉ astrid.hajdin@grand-auch.fr
☎ 05.67.64.04.87

Auch, le 21 octobre 2025

Monsieur TERRASSON Guillaume
Commissaire Enquêteur
32, chemin de Bosque
32600 ENDOUFIELLE

*Objet : Réponse de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (GACG)
au procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique
relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auch.*

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auch s'est déroulée du mercredi 3 septembre 2025 au mardi 7 octobre 2025 inclus, soit une durée réglementaire de 35 jours consécutifs.

À l'issue de la clôture de l'enquête, et conformément à la procédure prévue par le Code de l'Environnement, vous avez transmis à la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, le 7 octobre 2025, votre procès-verbal de synthèse.

Conformément aux dispositions réglementaires, le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est transmis ci-joint. Autorité compétente en matière d'urbanisme et de planification, la collectivité y présente ses observations ainsi que les ajustements apportés au dossier de modification, en réponse aux remarques formulées par les Personnes Publiques Associées et par le public.

Ces éléments visent à clarifier et justifier les choix opérés dans le cadre de la modification n°5 du PLU, tout en réaffirmant la cohérence d'ensemble du document avec les orientations du SCoT de Gascogne et les principes de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Bernard PENSIVY

GRAND AUCH CŒUR DE GASCOGNE
1, rue Darwin
32000 Auch



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR - MODIFICATION N°5 DU PLU D'AUCH

DESTINATAIRE : M. Terrasson, commissaire enquêteur

REDACTEUR : Julia Gence, Responsable du Service Habitat et Planification

DATE : 13/10/2025

PREAMBULE

Le présent mémoire en réponse a pour objet d'apporter des éléments clairs, circonstanciés et opposables aux observations consignées dans le procès-verbal du commissaire enquêteur, ainsi qu'aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la modification n°5 du PLU d'Auch. Il précise, le cas échéant, les ajustements rédactionnels, cartographiques et réglementaires retenus pour sécuriser juridiquement le dossier et garantir sa bonne mise en œuvre.

Pour rappel, la démarche s'inscrit :

- dans le respect des objectifs de la loi Climat et Résilience et de la trajectoire de sobriété foncière (ZAN) ;
- dans la compatibilité avec le SCoT de Gascogne (approuvé le 22 avril 2023) et ses prescriptions, notamment en matière de hiérarchie urbaine, commerciale et de consommation d'espaces ;
- dans la cohérence d'ensemble du PLU communal en vigueur, sans remise en cause du PADD.

La procédure de modification, par nature, vise des ajustements ciblés (rédactionnels, de zonage ou de règles) sans altérer les orientations fondamentales du projet de territoire. Les réponses apportées ci-après détaillent, pour chaque observation, la position de la collectivité, les justifications retenues et, le cas échéant, les compléments apportés aux pièces du dossier (règlement, OAP, notice).

1. REPONSE A L'AVIS DE LA MAIRIE D'AUCH (23 JUILLET 2025)

► Reclassement des parcelles G1677-1678 et G0089-0091

La collectivité ne retient pas la demande de reclassement de ces parcelles en zone Ucb.

Ce refus repose sur plusieurs éléments de fond :

- Incompatibilité avec le SCoT de Gascogne (approuvé le 22 avril 2023), et notamment sa prescription P1.3-5 qui précise :

« Les collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme, priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. En l'absence de potentiels fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés des bourgs ou villages

1

pour accueillir le développement, celui-ci pourra être envisagé au sein des hameaux structurants.

Dans les écarts, le développement urbain est interdit, à l'exception des bâtiments liés aux activités agricoles et artisanales. »

Le secteur concerné, constitué de quatre habitations isolées, ne répond pas à la définition d'un hameau structurant et ne dispose pas de centralité, d'équipements ou de réseaux structurants permettant d'envisager une ouverture à l'urbanisation.

• Sobriété foncière :

Le développement de l'urbanisation dans ce secteur diffus serait contraire aux principes de sobriété foncière et d'optimisation des tissus déjà urbanisés, réaffirmés par la loi Climat et Résilience.

Ouvrir ce secteur à l'urbanisation nécessiterait de démontrer l'absence d'alternatives dans les zones déjà urbanisées, or la commune d'Auch dispose de capacités importantes de densification dans des secteurs mieux desservis et proches des équipements et services.

En conséquence, le reclassement en zone Ucb ne sera pas intégré dans le dossier final de la modification n°5.

Le classement actuel en 2AU est maintenu, en cohérence avec les orientations du SCoT et le principe d'une urbanisation maîtrisée.

► Emplacement réservé n°33 (ER33)

La Ville d'Auch a confirmé ne plus souhaiter modifier le tracé de l'emplacement réservé n°33.

En conséquence, aucune évolution ne sera apportée sur ce point dans le dossier final.

Le tracé initial est maintenu, conformément à la délibération municipale et aux besoins d'aménagement identifiés.

2. REPONSE A L'AVIS DU SCoT DE GASCOGNE (26 JUIN 2025)

La collectivité prend acte des remarques formulées par le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne. Les observations portent principalement sur la lisibilité du document et la hiérarchisation des pôles commerciaux.

Des ajustements rédactionnels et graphiques seront intégrés dans la version finale du dossier afin de :

- renforcer la cohérence entre le centre-ville et les pôles périphériques (Clarac, Mouliot, etc.) en rappelant explicitement la hiérarchie fonctionnelle des polarités commerciales ;

2

- préciser que l'OAP thématique « Commerce » n'a pas vocation à autoriser de nouveaux développements commerciaux en dehors des pôles existants, mais à encadrer l'évolution qualitative de ces derniers ;
- clarifier la délimitation des zones UY et UY2 grâce à un report graphique plus lisible, une légende explicite et des compléments de justification dans la notice de présentation.

À travers l'OAP « Commerce », il s'agit :

- d'une part, de permettre à l'offre commerciale existante dans les pôles périphériques de s'étoffer par des formats et typologies complémentaires à ceux du centre-ville ;
- d'autre part, de ne pas créer de nouveaux pôles, mais de privilégier l'optimisation des zones existantes et, le cas échéant, des extensions maîtrisées.

La rédaction de l'OAP pourra être ajustée pour clarifier ces intentions. S'agissant d'une procédure de modification, ces ajustements ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il n'est donc pas envisagé d'interdire toute activité commerciale hors pôles identifiés : l'OAP définit des localisations préférentielles, dans une logique d'équilibre urbain.

Dans le cadre du PLUI du Grand Auch, actuellement en cours d'élaboration, ces dispositions seront réexaminées afin d'évaluer s'il convient d'aller plus loin, en cohérence avec les orientations du futur PADD intercommunal. L'ensemble de ces précisions sera intégré avant approbation, garantissant la compatibilité pleine et entière du PLU avec le SCoT de Gascogne.

Concernant les autres points soulevés par le SCoT Gascogne dans son avis :

► Les OAP Logement

S'agissant d'une procédure de modification, le projet n'a pas pour objet de redéfinir des objectifs en matière de perspectives démographiques ou encore d'analyser la consommation passée des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces éléments relèvent du PLUI du Grand Auch, en cours d'élaboration, qui permettra de formaliser une stratégie intercommunale plus efficiente et alignée sur les objectifs du SCoT de Gascogne.

Les choix opérés dans la présente modification n'entraînent aucune augmentation des surfaces potentiellement urbanisables : seule une zone 1AU a été reclassée en 2AU, conservant son caractère de zone à urbaniser à plus long terme. La modification n'engendre donc aucune hausse de la consommation potentielle d'ENAF par rapport au document en vigueur.

Des compléments de justification pourront néanmoins être intégrés dans la notice de présentation, notamment au sujet de l'analyse de la consommation d'espaces depuis l'approbation du SCoT, sur la base des données du portail national de l'artificialisation.

► L'OAP Haut-Couget

Les justifications présentes dans la notice seront précisées. L'objectif du reclassement en zone 2AU n'est pas d'affirmer une réduction du trafic futur, mais de différer l'ouverture à l'urbanisation afin de disposer du recul nécessaire pour évaluer :

3

- la capacité du quartier à absorber le trafic existant et celui induit par les projets déjà programmés (environ 50 logements à proximité et dans la zone 1AU redessinée) ;
- la pertinence, à terme, d'ouvrir la zone 2AU en fonction des conditions de desserte et de gestion du trafic (sens de circulation, dimensionnement, etc.).

Cette approche permettra, le moment venu, de statuer sur l'opportunité d'une ouverture, d'un maintien en zone 2AU, ou d'un déclassement si les conditions d'un aménagement cohérent n'étaient pas réunies.

► L'OAP Saint-Bertrand-Nord

L'ajustement proposé vise à maîtriser davantage l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'ores-et-déjà urbanisable dans le cadre du PLU communal en vigueur. L'intégration de phases (sans ordre de priorité dans le temps) dans le cadre de la modification du PLU, définies en cohérence avec les principes d'aménagement de l'OAP, et le morcellement foncier en présence, vise à garantir la réalisation d'aménagements d'ensemble cohérents à minima à l'échelle de chaque phase tout en assurant la cohérence d'ensemble sur la globalité du secteur.

► Règles de stationnement

Des compléments de justification seront apportés dans la notice. Les élus souhaitent la création de nouveaux stationnements sur la rive gauche de la caserne, afin d'anticiper et de répondre aux besoins induits par les futurs aménagements.

► Activités agricoles

La suppression de la règle imposant une distance minimale de 100 mètres entre les constructions agricoles et les autres zones urbanisées, tout en précisant les motifs sanitaires éventuels, rend les dispositions plus compatibles avec la prescription P1.2-1 du SCoT.

Indépendamment de l'identification des zones agricoles à enjeux (qui sera à réaliser dans le cadre du PLUI du Grand Auch en cours d'élaboration), l'ajustement proposé vise à faciliter le fonctionnement des exploitations agricoles et donc l'exploitation des terres agricoles en simplifiant la règle d'implantation des constructions et installations à destination agricole, jugée aujourd'hui trop contraignante au regard de la règle des 100 m. Cette adaptation, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD, a pour but de soutenir le développement de l'agriculture locale en permettant aux exploitants de répondre efficacement aux besoins de leur activité, notamment en assouplissant certaines restrictions d'usage des sols et en prenant en compte les spécificités des exploitations agricoles.

3. REPONSE A LA MRAE (31 JUILLET 2025)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a formulé aucune observation dans le délai imparti.

L'évaluation environnementale jointe au dossier, réalisée par le cabinet CITADIA, conclut à l'absence d'incidence significative sur l'environnement.

4

La collectivité confirme cette conclusion :

- la modification n°5 porte sur des ajustements localisés et sur la mise à jour d'outils réglementaires,
- les mesures de préservation existantes (haies, continuités écologiques, gestion des eaux pluviales) sont maintenues,
- aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation en secteur naturel ou agricole n'est prévue.

4. REPONSE A LA DDT DU GERS (14 AOUT 2025)

L'avis mentionné dans le PV de synthèse concerne en réalité la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Gers et le non le Département (Conseil Départemental du Gers).

La collectivité prend acte de l'avis favorable de la DDT sans observation. Concernant la desserte du secteur Saint-Bertrand Nord, une analyse complémentaire est en cours pour évaluer la capacité des voiries et le dimensionnement des accès.

5. REPONSE A LA CHAMBRE DES METIERS (25 AOUT 2025)

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'ayant formulé aucune remarque, aucune réponse spécifique n'est nécessaire.

La collectivité prend acte de cet avis.

6. REPONSE AU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS (28 AOUT 2025)

Le Conseil départemental du Gers a formulé plusieurs observations dans son avis, principalement relatives aux accès au domaine public routier départemental.

Les observations portent à la fois sur des éléments de portée générale et sur des aspects spécifiques aux OAP.

- Concernant les observations de portée générale liées aux zones urbanisées et à la constructibilité à proximité des routes classées à grande circulation : les dispositions générales du règlement écrit, ainsi que les articles correspondants du règlement de zone (articles 3 et 6), pourront être ajustés afin de préciser ces éléments et d'assurer une meilleure cohérence avec les exigences du domaine public routier départemental.
- Concernant les observations relatives aux OAP : il est rappelé que seules les OAP des secteurs Arrouillères, Chemin du Coupet et Saint-Bertrand ont fait l'objet d'ajustements dans le cadre de la présente procédure de modification. Les autres OAP demeurent inchangées par rapport au PLU en vigueur. La rédaction des principes d'aménagement, notamment en matière de mobilité, pourra être précisée pour mentionner explicitement les enjeux signalés par le Conseil départemental du Gers pour chacun de ces secteurs.

5

Enfin, il est à noter que, dans son avis réceptionné par la collectivité le 28 août 2025, le Conseil départemental du Gers indique que, pour les zones 1AU Saint-Bertrand Nord et Sud, « le domaine public routier départemental n'est pas concerné par le projet de modification ».

7. REPONSE AUX OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUETE

Les observations formulées par le public et reprises dans le procès-verbal du commissaire enquêteur ont principalement concerné le secteur Saint-Bertrand Nord.

Les réponses de la collectivité sont les suivantes :

► Justification de la densification et le passage de R+1 à R+2

Contrairement à ce qui a pu être évoqué dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la modification n°5 du PLU ne vise pas à densifier le secteur de Saint-Bertrand Nord. Les ajustements apportés à l'OAP ont pour objectif de permettre des formes urbaines plus diversifiées et mieux intégrées, tout en garantissant la qualité paysagère et environnementale du futur quartier.

Le passage de R+1 à R+2 constitue un levier de souplesse architecturale : il permet une meilleure adaptation des constructions au relief et au contexte urbain, tout en libérant davantage d'espaces verts et perméables au sol, favorables à la gestion intégrée des eaux pluviales et à l'amélioration du cadre de vie.

Le secteur de Saint-Bertrand Nord, déjà partiellement urbanisé, présente de nombreux atouts :

- une très bonne accessibilité depuis le centre-ville ;
- une proximité immédiate avec les équipements publics et les commerces ;
- un potentiel de mutualisation des réseaux et des stationnements ;
- une localisation en zone d'assainissement collectif, déjà desservie par le réseau d'eaux usées.

L'objectif n'est donc pas d'accroître la densité globale du secteur, mais de mieux organiser son développement, en permettant une utilisation plus rationnelle du foncier et une plus grande diversité de formes bâties. Il s'agit d'ajuster les conditions de constructibilité pour accompagner la réalisation d'un quartier équilibré, qualitatif et cohérent avec les aménagements existants.

Cette orientation s'inscrit dans la continuité du développement du quartier, qui accueille déjà une véritable mixité fonctionnelle (EHPAD, services publics, commerces, maison de la petite enfance, habitat social, habitat individuel, etc.), illustrant la vocation urbaine et plurielle du site.

L'ajustement de l'OAP sur l'îlot 6, autorisant le passage de R+1 à R+2, vise également à assurer la continuité urbaine avec les îlots situés au sud de la voie primaire à terme et de l'avenue François-Mitterrand, déjà fixés à R+2 dans le document en vigueur.

Les paramètres de constructibilité restent par ailleurs globalement stables : « La zone AU de Saint-Bertrand offre une surface totale de 26,7 ha (partie nord : 16,1 ha / partie

6

sud : 10,6 ha). Les zones constructibles définies sur les schémas d'orientation représentent 177 600 m² (partie nord : 109 400 m² / partie sud : 68 200 m²). »

Ces données demeurent inchangées, même si le relèvement ponctuel de la hauteur autorisée peut permettre une répartition différente du bâti au sein des îlots concernés.

L'évolution des hauteurs vise donc avant tout à offrir une meilleure adaptation au relief et au contexte urbain, tout en favorisant la réduction de l'emprise au sol, la préservation d'espaces libres et végétalisés et le renforcement de la perméabilité des sols.

Enfin, l'OAP sera précisée pour rappeler que le développement du secteur repose sur une urbanisation mixte, combinant habitat (collectif et individuel), équipements publics (EHPAD, services public) et activités commerciales ou de services, conformément à la vocation initiale du site.

Cette approche traduit une volonté de sobriété foncière, de cohérence urbaine et de qualité environnementale, et non une démarche de densification. Elle s'appuie sur un modèle de quartier équilibré, bien desservi et respectueux de son environnement urbain et paysager.

► Incidences environnementales

L'évaluation environnementale conclut à une incidence faible à nulle du projet.

Les principales mesures de réduction ou de compensation prévues sont :

- maintien d'une trame verte interne au site,
- création d'une bande paysagère tout le long des limites ouest,
- gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle et par bassin de rétention végétalisé,
- préservation des haies existantes autant que possible.

► Trafic, sécurité et accès

L'organisation des déplacements sur le secteur de Saint-Bertrand Nord a été pensée et anticipée depuis plus de dix ans. Les infrastructures existantes ont été dimensionnées dès l'origine pour accompagner les projets inscrits dans l'OAP, qu'il s'agisse des voies principales, des cheminements doux ou des pistes cyclables.

L'avenue du 8 mai 1945, vers laquelle convergent la majorité des voies de desserte du secteur, a été conçue pour supporter un trafic journalier de l'ordre de 15 000 véhicules par jour. Aujourd'hui, la circulation y atteint environ 10 000 véhicules/jour, ce qui laisse une marge de capacité suffisante pour absorber les flux générés par le développement progressif du quartier.

Le secteur bénéficie également d'une organisation urbaine favorisant les mobilités actives et la réduction de l'usage de la voiture : la plupart des commerces et équipements du quotidien se trouvent à proximité immédiate et sont accessibles à pied. Des cheminements doux, notamment en direction du centre commercial Leclerc, permettent de relier les polarités de manière sécurisée.

7

De plus, la récente mise en service d'une passerelle piétonne sur le Gers, ayant représenté un investissement conséquent, offre une liaison directe vers la rive opposée, facilitant l'accès au parc du Coulomé et à ses espaces de jeux sans recourir à la voiture.

La circulation automobile à l'intérieur du quartier est déjà apaisée, avec une limitation de vitesse à 30 km/h, garantissant à la fois la fluidité du trafic et la sécurité des usagers, notamment des piétons et des cyclistes.

Un exutoire viaire existe déjà à l'est du secteur, par le chemin de Clarac, permettant de diversifier les itinéraires de desserte et de désengorger l'avenue principale. Cette voie, bien calibrée pour un trafic de desserte locale, contribue à une répartition équilibrée des flux de circulation.

À terme, le maillage du quartier sera encore renforcé par la création d'une nouvelle liaison vers l'avenue du 8 mai 1945, assurant la continuité de la rue Aristide Briand et complétant ainsi un réseau viaire cohérent, hiérarchisé et adapté à l'ensemble du développement du secteur.

► Phasage et nuisances

Un phasage opérationnel sera précisé dans l'OAP afin d'encadrer la réalisation progressive du projet et de limiter les nuisances temporaires (bruit, poussières, circulation d'engins).

Ces prescriptions seront reprises dans les autorisations d'urbanisme correspondantes.

► Parkings semi-intégrés

- Règles de hauteur

Pour rappel, les dispositions générales du règlement écrit précisent que « La hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambarde ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique. »

En cohérence avec l'ajustement apporté aux conditions d'urbanisation de l'OAP (limitant les hauteurs de R+1 à R+2 contre R+1 à R+3 précédemment), il est proposé d'ajuster l'article 1AU.10 en mentionnant « Saint-Bertrand » dans l'alinéa « 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée) » et non plus dans l'alinéa « 14 m soit 4 niveaux (3 étages sur rez-de-chaussée) ». La disposition suivante est par ailleurs maintenue « de plus, dans les secteurs « Saint-Bertrand » et « Tarabusque » la hauteur maximale ne devra pas excéder les hauteurs fixées par îlots dans les orientations d'aménagement ».

Pour plus de clarté, il sera précisé dans l'OAP les mêmes références de hauteurs que dans le règlement écrit à savoir : « 7 m soit 2 niveaux (1 étage sur rez-de-chaussée) » pour les îlots de l'OAP en R+1 maximum et « 10 m soit 3 niveaux (2 étages sur rez-de-chaussée) » pour les îlots de l'OAP en R+2 maximum.

8

- Cas des parkings semi-enterrés

Un parking semi-enterré est un espace de stationnement dont le plancher se situe partiellement en dessous du niveau du sol naturel, mais dont une partie reste visible ou ouverte sur l'extérieur.

La disposition visant à exclure les parkings-semis enterrés du calcul des niveaux a pour objectif de favoriser ce type de stationnement au sein des constructions ce qui permet de réduire le nombre de places de stationnements réalisés en extérieur, limitant ainsi l'impact visuel du stationnement en offrant davantage de possibilités de procéder à des aménagements des espaces libres, notamment végétaux, en limitant l'imperméabilisation.

Concernant les parkings semi-enterrés, l'OAP et/ou le règlement écrit pourra être précisée de la manière suivante de manière à clarifier la règle et les attendus :

« Dans le cas de parkings semi-enterrés, compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette tolérance ne pourra excéder 1,50 m. Pour être considéré comme parking semi-enterré, le plancher fini du niveau semi-enterré devra se situer à au moins 1 m (un mètre) sous le niveau du terrain naturel. »

Afin d'éviter une généralisation de cette dérogation, il est proposé de limiter l'exclusion des parkings semi-enterrés du calcul de la hauteur aux seuls îlots spécifiquement identifiés dans l'OAP, notamment sur la zone 6, où cette disposition est justifiée par la topographie du terrain et la nécessité d'assurer une meilleure insertion des constructions dans le relief naturel.

► Haies paysagères et cadre de vie

L'OAP sera complétée afin de renforcer les exigences paysagères et d'insertion du projet dans son environnement bâti.

Elle intègrera :

- une obligation de création d'une haie paysagère continue sur l'ensemble de la limite sud de la zone 6, en bordure des habitations riveraines,
- des plantations d'arbres de haute tige atteignant au minimum 2 mètres à maturité, composées d'essences locales (chêne, cornouiller, érable champêtre, etc.), assurant un écran visuel de 2 m minimum à maturité et une continuité écologique.
- l'obligation pour le maître d'ouvrage de procéder à la plantation de la haie dès la phase initiale du projet, afin de permettre sa croissance avant l'achèvement des constructions,
- la prise en compte de contraintes paysagères fortes pour assurer une insertion harmonieuse dans l'environnement existant, notamment par un traitement qualitatif des limites séparatives et des transitions végétales.

Le règlement écrit précise déjà, à l'article 1AU.7, que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

De plus, à l'article 1AU.13, le règlement spécifie que les essences locales seront privilégiées pour les plantations (érable champêtre, frêne à fleurs, orme résista, laurier-tin, cornouiller, lilas, spirée, noisetier, etc.). Ces principes seront rappelés et complétés dans l'OAP.

En complément, il sera inscrit dans les dispositions de l'OAP un principe de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives situées en bordure sud de la zone 6.

Cette prescription vise à préserver la qualité de vie des riverains, à maintenir une transition paysagère équilibrée entre le tissu existant et le nouveau quartier, et à éviter les effets de vis-à-vis directs. La distance minimale sera précisée de manière à garantir une zone tampon végétalisée efficace, intégrant haies et plantations d'accompagnement.

Ces compléments traduisent la volonté de la commune d'assurer un développement urbain maîtrisé, respectueux du paysage, de la biodiversité et des habitants déjà présents en limite du secteur.

► Réunion publique

Le porteur de projet s'engage à organiser une réunion publique d'information à destination des riverains du secteur Saint-Bertrand Nord, avant l'approbation du dossier final, afin de présenter les ajustements retenus et recueillir d'éventuelles remarques complémentaires.

► Autres observations : arbre remarquable à protéger sur l'OAP du Haut-Couget

Le schéma d'OAP identifie des éléments végétaux à préserver (de part et d'autre d'une voie Est-Ouest au sud de l'OAP), incluant le cyprès chauve (> 20 m).

- Le principe de préservation sera inscrit dans le texte de l'OAP.
- Le service Espaces verts conduira une expertise sanitaire ; en l'absence de pathologie ou de danger, l'arbre sera formellement protégé (mesure de sauvegarde et d'intégration paysagère).

8. CONCLUSION

Le présent mémoire en réponse traduit la volonté de la collectivité de prendre en compte les observations formulées tant par les Personnes Publiques Associées que par le public, tout en préservant la cohérence d'ensemble du PLU et sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Les ajustements présentés seront intégrés au dossier final de la modification n°5 du PLU, soumis à l'approbation du conseil communautaire.

8. Fichier détaillé des observations du public avec leur synthèse.

[illegible]

Cette contribution complète la n°1 avec des remarques et demandes très similaires :

Reprise des remarques 1 et 2 de l'observation n°1 :

R11 : Passage R12 - manque de justification et d'évaluation de l'impact ou des nuisances aux riverains, du fait du passage de R1 à R2 pour l'élévation maximale (OAP St Bertrant Nord, notamment Z6).

R12 : Circulation - manque d'analyse d'impact de l'OAP St-Bertrand Nord sur le trafic, à la fois routier mais aussi piétonnier.

Révisite de demandes 1 et 2 de l'observation n°1

D1 : ne pas augmenter la limite des élévations de R+1 à R+2 sur la zone concernée (26, QAP Saint-Bertrand Nord).

Une demande est spécifique en complément de l'observation n°1:

Demande 3 : Prolonger la haie séparative au sud de la zone 26 jusqu'au bout de la parcelle 0033 (extrémité ouest).

L'observation reprend la demande de limitation des constructions à R+1 en zone mitoyennes du lotissement actuel de la

Palanquette (principalement 26 de St-Bertrand Nord), déjà formulée par les observations n°1, 4, 5 et 7

Une argumentation spécifique mentionne un règlement de quartier, approuvé lors de la réalisation du lotissement contenant la rue André Gide. Ce document, daté de 1969, concerne les parcelles 1-56, zone AH, et limitait à "une seule maison d'habitation d'un logement" les constructions sur ces parcelles. Ce document semble ne pas pouvoir être pris en compte pour l'OAP Saint-Berthezém.

Les parcelles concernées ne font pas partie de l'OAP Saint-Bertrand Nord suite à enquête

L'article 442-9 du code de l'urbanisme stipule qu'un règlement de lotissement devient caduc au terme de dix années, si à cette date, le lotissement n'est couvert que par un plan local d'urbanisme.

NAME, MR. ROBERT J. HARRIS, JR.

Deux autres points soulignent

- l'augmentation de trafic, renforçant la demande faite par l'observation n°1 (demande A2), le pétitionnaire jugeant que cette

augmentation compromettre la sécurité publique (cet avis tranche avec la position de la DOT)

- la réduction drastique des voies vertes existantes, le pétitionnaire jugeant que le projet porte atteinte aux continuités

L'observation concerne l'OAP Saint-Bertrand nord, est argumentée et développe 3 axes de préoccupation : l'intégration paysagère avec le bâti existant, le caractère imprévis de la notion de parking semi-intégré, et le manque d'analyse d'impact de l'augmentation

Tools demandées insuffisantes pour formuler :

1. Maintien de la hauteur maximale R+1 sur la parcelle 26 de la zone Saint-Bertrand.

2. Suppression ou clarification stricte de la notion de « parking semi-intégré ».

3. *Prise en compte effective de l'impact des futurs logements sur la circulation, notamment pour les accès vers la rue du 8 mai 1945.*

charnière, ou le raccourcissement par le sud de la rue Aristide Briand

[illegible][illegible][illegible]

