

Direction
Départementale des
Territoires

Service Territoire
et Patrimoines

Unité planification et
urbanisme opérationnel

Auch, le **29 MARS 2019**

La préfète

à

Madame le maire de Lagarde-Fimarcon

REÇU LE 03 AVR. 2019

Affaire suivie par : Jacques SACAROT
jacques.sacarot@gers.gouv.fr
Tél : 05 62 61 47 31 – Fax : 05 62 61 46 64

Objet : Avis de l'État sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagarde-Fimarcon

Pièces jointes : Observations sur le projet, liste et plan des servitudes

Vous m'avez transmis la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2018 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagarde-Fimarcon.

Ce dossier appelle de la part des services de l'État les avis et remarques figurant en annexe. Cet avis est indépendant de celui émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le dossier de PLU devra mieux prendre en compte le risque inondation en matérialisant au document graphique les secteurs inondables (rivières et ruisseaux) et compléter le règlement écrit pour que le Plan de Prévention des Risques inondation puisse être systématiquement appliqué sans risque d'erreur ou d'oubli.

J'attire aussi votre attention sur le fait que le règlement ne prévoit pas que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole soient admises dans les zones A (et éventuellement N), ce qui ne pose pas de problème de légalité, mais qui peut trouver des difficultés d'application lorsque le cas se présentera. Il en est de même pour les nouvelles occupations du sol admises à la suite de la parution de la LOI du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

La délibération laisse penser que le Syndicat Mixte du SCOT de Gascogne n'a pas été consulté. Si c'est la cas, cette consultation devra être réalisée.

J'émetts un avis favorable sur le document sous réserve de la prise en compte des remarques ci-jointes.

Pour la préfète et par délégation
la sous-préfète de Condom



Isabelle SENDRANE

Observations sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lagarde-Fimarcon

Rapport de présentation :

Remarques de fond :

- page 36 : la liste des servitudes est incomplète ; la commune est soumise à un plan de prévention des risques inondations et un plan de prévention des risques retrait gonflement des argiles (voir liste et plan joints). Le rapport, le règlement et le plan de zonage devront tenir compte de ces PPRi.
- page 58 : en ce qui concerne le risque inondation, il devra être fait état du PPRi approuvé le 05/07/2017 (et non de la cartographie des zones inondables CIZI) et la carte correspondante devra être mise à jour. D'une façon générale, toutes les pages où ce type d'erreur s'est produite devront être corrigées.
- page 59 : le PPRn (retrait gonflement des argiles) est approuvé depuis le 28/02/2014 (voir plan des servitudes joint).
- page 75 : la zone N correspond à des secteurs de protection ; aussi, la zone de loisirs où certaines constructions ou installations sont autorisées devrait plutôt être classée en zone urbaine destinées aux loisirs (UL), puisqu'il ne s'agit pas d'un STECAL.
- page 74 : les secteurs Aag délimités comme sièges d'exploitation ne correspondent pas exactement au diagnostic agricole (carte n°4), ce qui mérite des explications.
- page 77 : la zone N est par définition une zone de protection des espaces naturels. Le PLU de Lagarde Fimarcon repère en zone N les espaces boisés souvent classés en EBC et les abords des cours d'eau souvent classé en zone rouge du PPRi. Dans ces conditions, la zone N ne peut autoriser les constructions agricoles comme évoqué au rapport et au règlement.
- page 82 : le bilan des possibilités de construction sur la commune devrait prendre en compte le potentiel des changements de destination même si celui-ci aura un fort taux de rétention. Sur la commune, le nombre de bâtiments repérés comme pouvant changer de destination s'élève à 16. On peut espérer que 2 ou 3 bâtiments se rénovent dans les douze prochaines années. Ces possibilités supplémentaires resteront dans l'objectif communal d'une construction par an.
- page 83 : dans le cadre des nuisances liées aux activités, le rapport signale qu'il n'y a aucune activité agricole au sein de l'agglomération alors qu'un secteur Aag est situé en limite des zones UAa et UAb.

Remarques de forme :

- page 5 à 7 : le texte mélange parfois les références réglementaires de l'ancien code de l'urbanisme antérieur à 2016, et celles du nouveau code.
- page 9 : erreur de frappe - mettre commune au lieu de Comme dans la légende. L'élaboration de SCOT est désormais une des compétences obligatoires de la communauté de communes.
A noter aussi que le rapport de présentation ne parle nulle part du Syndicat Mixte du SCOT de Gascogne et de l'élaboration en cours de ce SCOT.
- page 11 : il faut nommer le syndicat d'énergie du Gers à la place du syndicat d'électrification
- page 12 : parler du PETR pays portes de Gascogne et actualiser les données (suite aux fusions, il est composé de 5 communautés de communes et non de 9)
- page 13 : mettre la carte du PETR à jour (voir remarque ci-dessus)
- page 17 : les chiffres de la population de Lagarde-Fimarcon annoncés dans le tableau ne semblent pas correspondre avec les chiffres des pages 15, 16 et 18 (129 habitants en 2008 et 112 habitants en 2009)
- page 11 et 36 : la commune est alimentée en eau potable par le SIAEP du Lectourois et non de St Mézard ; il serait plus juste de dire que le syndicat exerce la compétence eau potable. En complément, la ressource en eau utilisée est celle de la rivière Gers. Cette eau est traitée à la station de Répassac, commune de Lectoure, avant mise en distribution. Une information devra être donnée sur la qualité de l'eau et les capacités en eau au vu du développement envisagé dans le PLU.
- page 29 : la carte des 2 hameaux de Goudin et Salazard est présentée, mais sans explication sauf plus loin en page 31. La carte de la page 30 n'indique pas où sont ces anciens hameaux.

- pages 34 et 35 : RD573 indiqué dans le texte, et RD563 indiqué sur la carte.
- page 36 : l'analyse du site protégé du village et de ses abords aurait mérité d'être présentée, en parallèle avec le patrimoine architectural.
- page 48 : les zones humides potentielles de l'inventaire du conseil départemental auraient pu faire l'objet d'une prospection afin d'étudier la nature exacte de ces zones et le cas échéant les classer en éléments paysagers.
- page 51 : le SRCE Midi Pyrénées est approuvé depuis le 19 décembre 2014.
- page 57 : zonage réglementaire, l'arrêté du 21 décembre 2018 délimite la nouvelle zone vulnérable.
- page 59 : une installation classée pour la protection de l'environnement est toujours déclarée en préfecture : René BENSE (élevage de vaches nourrices). C'est un ancien élevage qui n'est peut-être plus en activité, mais c'est à l'exploitant de déclarer toute modification.
- pages 76 et 77 : la page 76 évoque 3 lots restant à bâtir au lotissement situé dans la zone UB et la page 77 parle de 5 lots non bâtis.
- page 79 espaces boisés classés : donner des précisions sur les EBC à planter (voir remarque zonage)
- page 79 changements de destination : le titre de ce chapitre et les explications laissent penser que le changement de destination ne concerne que des bâtiments agricoles pour des projets de gîtes ou chambres d'hôtes en lien avec l'activité agricole. Or, tous les changements de destinations cités sont dans des secteurs Ah, sans lien avec l'activité agricole. Ils ne sont possibles que pour de l'habitat, et pas pour du commerce ou de l'hébergement hôtelier. En outre, il n'y a pas de dispositions réglementaires particulières destinées à préserver la qualité architecturale et patrimoniale de ces bâtiments. Il semble donc y avoir confusion entre les changements de destinations admis dans les secteurs Ah au titre du L151-11 (soumis à l'avis conforme de la CDPENAF) et ceux possibles dans les secteurs Aag. Des explications plus précises seraient nécessaires, avec aussi l'évaluation de l'impact sur le développement communal.

PADD :

Remarques de fond :

- page 4 : expliquer comment on passe d'un constat d'un permis de construire par an pour la période de 1999 à 2008 à un seul permis après 2008 avec une consommation foncière de 1,8 ha pour 4 habitations (préciser la nature des permis, habitations ou autres, sur quelle période ont été réalisées ces habitations, s'il s'agit de 4 habitations neuves ou si les autres autorisations sont des rénovations par exemple). Les objectifs du PADD s'affichent en matière de logements, mais jamais en nombre de population. Il pourrait différencier un objectif de constructions neuves pour un apport de résidences principales favorisant l'augmentation de population et un objectif de réhabilitations pour des résidences secondaires ou touristiques.
- page 5 : la carte devra prendre en compte le tracé du PPRI et non celui de la CIZI.

Remarques de forme:

- page 1 : comme l'indique l'article L151-1 texte cité dans cette page, le PADD doit traiter de nombreuses thématiques – si certaines d'entre elles ne sont pas adaptées au territoire communal, il conviendrait alors de le mentionner et de les citer.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Remarques de fond :

- l'OAP doit définir des prescriptions avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles. Il s'avère que ces prescriptions sont très limitées, voire inexistantes sur la zone AU. En fait, il y a plus d'éléments concernant la zone AU0 (ou d'autres secteurs) que la zone AU. Il est indiqué que cette zone AU n'a pas de réseau suffisant à proximité (électricité) pour être constructible immédiatement, ce qui en fait quasiment plutôt une zone AU0 qu'une zone AU, l'OAP ne donnant pas

d'échéancier d'urbanisation. A l'inverse, si la desserte en électricité devait se réaliser très prochainement, cette zone AU relèverait plutôt du classement en U, compte tenu de sa petitesse et de l'absence d'équipement à réaliser à l'intérieur de la zone.

- afin d'éviter la multiplication des accès sur la voie du village, le schéma d'organisation de la zone AU devrait orienter la sortie du premier lot vers l'emplacement réservé.
- l'OAP ne donne aucune précision sur les obligations ou non de plantations représentées sur le schéma.
- il n'est pas précisé s'il y a obligation d'opération d'ensemble, ou aménagement au cas par cas.
- il conviendrait que l'OAP du secteur Sud du village donne des précisions pour la gestion des eaux pluviales.

Zonage :

Remarques de fond :

- le PPRi devra figurer au plan de zonage soit par une zone Ni soit par une trame spécifique en remplacement de la trame de la cartographie des zones inondables (CIZI). Outre les rivières principales, le PPRi prend également en compte les ruisseaux et les lacs.
- le secteur Ah à Barrast très grand devra être réduit d'autant plus que les distances de construction par rapport aux bâtiments existants limitent l'étalement. De même pour les secteurs Ah de Canillat et de Doat.
- le secteur Ah de Larrouquette est situé coté sud en partie dans la zone inondable. Il faudrait voir les possibilités de modification de son tracé afin de lui permettre une extension côté nord.
- le secteur réservé aux loisirs est susceptible d'accueillir des constructions ; un classement en zone UL sera plus adapté.

Remarques de forme :

- des points rouges sont repérés au plan dans les secteurs Aag ; certains sur des bâtiments d'autres sur des parcelles, mais il n'y a aucune légende ni relation avec le règlement de la zone ?
- Les secteurs Ace (zones agricoles de corridor écologique) sont pour la plupart repérés en espaces boisés classés. Ces espaces agricoles sont non boisés à ce jour ; il faudrait préciser si cette trame est instaurée dans le but de les planter à terme ; et pour cela, il faudrait plutôt utiliser une trame d'EBC à planter différente de celle des EBC ou le préciser dans la légende.
- de même, une zone N au nord-ouest du territoire est repérée en EBC avec une haie repérée en éléments paysagers à l'intérieur ; un seul classement semble suffisant (voir également la remarque ci-dessus, la zone N n'étant pas boisée à ce jour, s'agit-il d'un espace boisé à planter ?).
- la trame des zones inondables devra être plus visible en particulier sur les zonages couleurs.
- les limites communales ne sont pas représentées ; seules les parcelles figurent sur le plan ; il manque notamment l'emprise de voies situés en limite communale.
- les trames devront être calées sur les limite communales, et ne pas déborder de celles-ci. La trame du site inscrit doit être calée sur le cadastre.

Règlement :

NB : certaines remarques sont applicables à plusieurs zones du règlement. Elles ne sont rédigées qu'une seule fois, mais doivent être prises en compte pour toutes les zones concernées.

Remarques de fond :

- page 2 : il est nécessaire d'indiquer précisément selon quelle version du code de l'urbanisme le présent règlement a été élaboré en raison de l'évolution du code qui est intervenu en début 2016. D'après le contenu du règlement (notamment l'article 5 de la page 3, où il conviendra de le rappeler), il s'agirait de la version antérieure à cette réforme.
- les secteurs situés dans la zone inondable devront faire état des prescriptions particulières du PPRi.
- pages 3 et 31 : voir remarque pour le secteur NL

- page 9 article UA-6 :
 - . les règles d'implantation s'appliquent seulement aux "constructions nouvelles" (idem article UA-7), et ne semblent pas s'appliquer aux extensions des constructions existantes – ce qui paraît illogique (voir aussi ma remarque sur le lexique concernant la définition des constructions nouvelles). Par contre, il est souhaitable de permettre des extensions ne respectant pas la règle générale, lorsque la construction n'est pas conforme à celle-ci pour autant que cela n'aggrave pas la non-conformité. Un article général dans les dispositions générales pourrait évoquer ce principe.
 - . Pour l'implantation par rapport aux voies, dans le secteur UAa, il n'y a pas de dispositions particulières pour les annexes comme en secteur Uab ; est-ce une volonté car implanter une piscine à l'alignement risque d'être contraignant ?
 - . En ce qui concerne le secteur UAb, on ne sait pas comment appliquer la mention "Des implantations différentes seront admises " ; notamment pour les annexes et les piscines. S'agit-il d'une règle alternative à la règle générale (ce qui semble le cas pour les extensions et les CINASPIC – utilisation du verbe "pourront"), ou d'une règle différente de la règle générale s'imposant à des cas particuliers (ce qui semble le cas pour les piscines – utilisation du verbe "devront" - auquel cas, ce devrait être une règle indiquée plutôt à titre général pour le secteur Uab).
 - page 25 article A-1 : à noter que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ne sont pas admises.
 - page 31 article N-2 : les zones naturelles n'ont pas vocation à recevoir des constructions à usage agricole – cf rapport page 76 (à noter aussi que les règles d'implantation vis-à-vis des zones d'habitat proches sont moins restrictives qu'en zone A) ; seules les constructions liées à l'exploitation forestière ou au pompage des eaux devraient y être autorisées.
 - page 37 lexique : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne peuvent inclure les gîtes ruraux, celles réalisées à des fins éducatives, sportives ou touristiques et les terrains de camping à la ferme, comme suggéré dans la définition donnée ici. C'est la raison de la création des STECAL Aag permettant l'implantation de ces activités particulières liées (et non nécessaires) à l'exploitation agricole.
- A noter cependant que depuis la loi ELAN (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, peuvent être admises en zone A, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (L'autorisation d'urbanisme est alors soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Remarques de forme :

- page 3 : le règlement pourrait signaler qu'il existe 2 secteurs dans la zone UA comme il le fait pour les autres zones.
- Le règlement signale un secteur Ae réservé aux activités isolées, mais apparemment il n'en existe pas au plan de zonage.
- Parler plutôt de secteurs Ap, Ace, Ah, Nce que de zones.
- page 4 : le plan de prévention des risques inondations est approuvé depuis le 05/07/2017
 - page 5 article 11 : apparemment, aucun chemin n'a été identifié sur le plan de zonage.
 - page 10 article UA-7 : il faudrait rédiger ainsi la seconde phrase du secteur UAa : "Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport une seconde limite séparative, ce retrait ...".
 - page 10 article UA-10 : l'exemption pour les reconstructions à l'identique va de soi. Cependant, l'évoquer pour les hauteurs et pas pour les implantations, laisse supposer que la reconstruction à l'identique ne serait pas possible en matière d'implantation - ce qui n'est pas vrai.
 - page 16 article UB-13 : l'article n'est pas aussi complet que l'article UA-13.

- page 25 article A-1 : dans la mesure où il y a des dispositions particulières dans l'article A-2 relatives aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans l'article A-2, cela devrait être mentionné dans l'article A-1.
 - page 25 article A-2 :
 - . secteur A (troisième alinéa): préciser si l'obligation d'implantation à moins de 100 m pour l'habitat nécessaire à l'exploitation agricole implique que l'ensemble de l'habitation soit à l'intérieur de ce périmètre.
 - . secteur Ah :
- Les annexes ne semblent pas comprendre les piscines – à préciser. Dans ce cas, celles-ci semblent implantées sans restriction.
- Préciser aussi si l'obligation d'implantation des annexes à moins de 25 m implique que la totalité de l'annexe soit à l'intérieur de ce périmètre. Préciser aussi si les 60 m² de surface supplémentaire sont cumulatifs.
- Rappeler que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. A noter que pour les petites constructions, ce changement de destination ne pourra pas permettre une extension au-delà des 20 % ou 60 m² prévus au premier paragraphe.
- . secteur Ap : à noter que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront strictement interdites.
 - page 28 article A-8 : il est préférable de ne pas répéter des dispositions existantes par ailleurs (article A-2) d'autant plus que certaines règles d'implantation concernant le secteur A ne sont pas reprises.
 - page 28 article A-9 : préciser "superficie du terrain comprise dans le secteur"
 - page 28 article A-10 : La limitation des 15 m s'applique-t-elle aussi dans le secteur Aag ? La hauteur des "autres constructions" limitée à 7 m concerne vraisemblablement les habitations et donc aussi les silos de stockage (ce qui ne paraît par contre pas adapté).
 - page 29 article A-13 : les mares identifiées comme éléments paysagers sont évoquées. Mais, celles-ci ne semblent pas avoir été identifiées sur le plan de zonage en tant que telles.
- Les espaces boisés classés ne sont pas mentionnés. C'est d'autant plus nécessaire que certains semblent être à planter (voir remarques précédentes sur les secteurs Ace).
- page 33 article N-13 : citer plutôt l'article L113-2 (nouveau code) – idem en légende des plans de zonage, et dans le rapport de présentation.
- Il manque un mot "la zone humide de ??? identifiée ...".
- lexicque : certaines notions ne semblent pas être employées dans le règlement et ne sont pas à garder.
 - page 36 : la définition de "construction nouvelle" est-elle complète ? S'agit-il vraiment de "toute" construction ? Dans ce cas, ne serait-il pas plus simple de parler de "construction", afin d'éviter toute ambiguïté (voir remarque précédente article UA-6) ?
 - page 42 : l'arrêté préfectoral du 18/08/2010 n'a plus cours, et a été remplacé par l'arrêté du 22/11/2017.

Annexes :

Remarques de fond :

- la liste des servitudes est erronée (voir liste et plan joints, à inclure dans les annexes)
- le plan de la cartographie informative des zones inondables n'est plus utile puisque le PPRi est approuvé.
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets doivent être joints en annexe.