

12



REÇU LE 17 AVR. 2019

**Direction Générale Adjointe  
Investissements et Territoires**

**Direction Territoires et Développement Durable**

*Service Gestion Durable du Territoire*

Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin

Tél : 05.62.67.31.24

ssaint-martin@gers.fr

AUCH, le

09 AVR. 2019

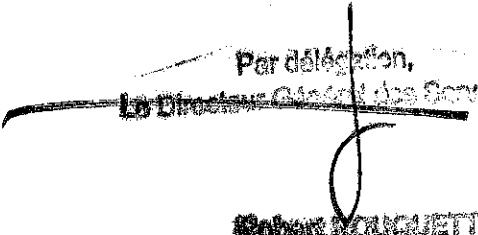
Madame le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément au code de l'urbanisme, vous avez sollicité l'avis du Département du Gers sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme transmis le 25 janvier dernier.

Après lecture des différents documents, j'ai l'honneur de vous faire part des observations établies sur ce projet.

La Direction Territoires et Développement Durable (DTDD) se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Par délégiton,  
Le Directeur Général des Services  
  
FABRICE BOUQUETTE

**Le Président,**

**Madame Ghislaine POIRETTE**

Maire

Au village

32700 LAGARDE-FIMARCON

État des lieux du projet

La commune de Lagarde-Fimarcon a choisi d'engager une démarche d'élaboration d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vue de protéger son patrimoine architectural riche et la qualité de son cadre de vie au regard des enjeux et contraintes territoriales fortes et de la législation en vigueur notamment les lois GRENELLE et ALUR.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a défini plusieurs enjeux :

- poursuivre le léger regain démographique qui s'est amorcé récemment, lié à un solde migratoire légèrement excédentaire qui comble un solde naturel négatif et permet d'assurer la variation de population. Il est important pour la commune de développer une offre d'accueil attractive afin d'accroître sa population (notamment des jeunes actifs) et assurer une reprise du solde naturel. Même si les tendances s'inversent depuis peu, on note une déprise démographique régulière sur le territoire. Les perspectives de croissance de la population se traduiraient par l'atteinte des **140 habitants** (gain de 20 habitants) à l'horizon 2030 ;

- le projet urbain envisage la production d'environ **10 logements** nouveaux et l'ouverture d'une enveloppe foncière de **2 ha** pour tenir compte des effets liés au desserrement des ménages, de la décohabitation et d'un phénomène de vacance faible. Toutefois, la commune a fait le choix d'une évolution très modérée de sa population, basée sur les tendances démographiques antérieures ;

- limiter la consommation d'espaces agricoles, la commune a fait le choix de préserver son espace rural du mitage, de densifier le bâti existant notamment en priorisant le bourg de Lagarde, de conforter l'unité bâtie de Lançon et de maintenir les limites déjà bâties des autres secteurs de moindre densité. En effet, l'attractivité résidentielle est faible et correspond principalement à une redistribution locale de la population.

- protéger et maintenir l'activité agricole qui représente un enjeu important de l'économie locale et en assurer son développement ;

- préserver le cadre de vie rural en particulier la mise en valeur des paysages, des milieux naturels et de son patrimoine architectural très riche ;

- intégrer les enjeux environnementaux et paysagers (trame verte et bleue, les risques naturels...).

I – Sécurité sur les routes départementales

A) Observations générales

Les accès au réseau routier départemental se réfèrent à la délibération de l'assemblée délibérante du 17 mars 2017.

1) **En dehors des agglomérations**, des prescriptions relatives à l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité pourront être émises en fonction :

- *de la nature du projet,*
- *du trafic supplémentaire induit.*

2) Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale, et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres. Toutefois, un examen spécifique de certains projets pourra autoriser plusieurs accès pour la même unité foncière ou exploitant.

3) Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85% des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci-avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre. Aussi, si les conditions de visibilité sont insuffisantes, les demandes seront examinées selon :

- la nature du projet,
- le trafic supplémentaire induit,
- le risque avéré.

4) En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au Maire, il est de sa compétence, d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès (réf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

## **B) Observations particulières**

La commune de Lagarde-Fimarcon est desservie par deux routes départementales :

- la RD 36, inscrite au réseau d'intérêt départemental de 2<sup>ème</sup> catégorie du schéma directeur routier ;
- la RD 563, classée au Réseau d'Intérêt Cantonal (hors Schéma directeur routier départemental).

Le projet n'appelle pas d'observation particulière. Toutefois, il conviendrait de rectifier une erreur matérielle sur le document graphique : la voie principale de desserte du village est dénommée RD 563 et non chemin rural n°5 (de Goudin à Lecture) puis chemin rural n°1 (de Castéra-Lectourois).

## **II- Autres observations générales sur le dossier**

### **✓ Observations sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le PADD ne mentionne pas les perspectives chiffrées en terme de population.

### **✓ Observations sur le rapport de présentation**

Dans son projet de territoire, la commune de Lagarde-Fimarcon projette une croissance démographique très modérée (20 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, dans la continuité du phénomène amorcé récemment autour d'une croissance annuelle comprise entre 1,4 et 1,6%) tout en proscrivant l'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Le diagnostic communal évalue les besoins en logements autour d'une dizaine afin de maintenir sa population actuelle (« point mort ») tout en tenant compte des autres facteurs tels que le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, les mouvements liés aux résidences secondaires et aux logements vacants, l'effet démographique et la faible attractivité résidentielle.

Par ailleurs, le projet de Lagarde-Fimarcon devra considérer les besoins latents de la population notamment l'évolution de la structuration familiale qui de fait, modifie les conditions traditionnelles d'habiter. Des besoins nouveaux apparaissent notamment en terme de petites surfaces ou de locatif pour répondre à la demande des jeunes ménages, des primo-accédants, des personnes âgées ou des familles monoparentales. La prise en compte de ces facteurs devrait favoriser une certaine attractivité sur la commune.

Le scénario de développement s'appuie sur la tendance démographique observée qui tend vers un léger regain (croissance annuelle de 1,4%). En proposant un rythme de croissance modérée (un gain de 20 habitants), les perspectives atteindront les 140 habitants en 2030.

Il est important pour la commune d'essayer de stabiliser son indice de jeunesse, garant d'un équilibre générationnel. Son évolution à la baisse témoigne d'un phénomène d'accentuation du vieillissement de sa population et d'une perte d'attractivité particulièrement marquée au niveau des classes d'âge inférieures à 60 ans. En effet, plus de 66 % de la population a plus de 45 ans et seule la part des 0/14 ans reste stable. Par ailleurs, on assiste à une progression de 12,23% des plus de 60 ans entre 2009 et 2014.

Certains éléments n'ont pas été intégrés dans le projet notamment la taille moyenne du foyer. Cet indicateur permet pourtant et déterminer le nombre de logements découlant des perspectives démographiques choisies. Il manque donc une projection de cette tendance pour appuyer le besoin d'une dizaine de logements qui correspondrait à une hypothèse de 2 personnes/logement.

Le projet est cohérent avec les pratiques réglementaires actuelles qui vont dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et de la consommation du foncier.

Pour assurer la croissance démographique projetée, la commune émet une hypothèse fixant le besoin global en logements à 10. Le recensement foncier permet d'estimer le potentiel urbanisable existant relevant du gisement potentiel existant à 1,4 ha sur les parties déjà urbanisées de la commune correspondant à 1,14 ha de dents creuses mobilisables et 0,27 ha de densification (jardins d'agrément potentiellement urbanisables dans le cadre de division parcellaire). Outre ce potentiel, il existe une réserve quasi nulle de logements vacants ou de résidences secondaires et le taux de rotation dans le parc est minime. Le parc de logements a pour spécificité de disposer d'un tiers de résidences secondaires qui s'est fortement accru en raison de l'acquisition privée du Castelnau (qui a eu pour finalité la création de gîtes). De ce fait, la municipalité de Lagarde-Fimarcon ne dispose que d'une seule option pour envisager son futur développement urbain qui passera uniquement par la construction en optimisant les potentiels urbanisables. Toutefois, la commune ne disposant pas de la maîtrise foncière de ces espaces, le projet devra donc intégrer un coefficient de rétention foncière qui réduira le potentiel foncier mobilisable notamment au niveau de la densification de jardins.

Il manque une analyse sur l'état du parc de logements. On peut supposer qu'il est relativement ancien de par sa stabilité et du faible taux de construction. De ce fait, il sera confronté aux problématiques actuelles liées à l'adaptation au besoin : diversification, logements de petite taille, locatif, adaptation à la perte d'autonomie et amélioration des performances énergétiques...

Toutefois, le rapport de présentation fait état d'un parc de logements qui a récemment évolué : rénovation privée du cœur historique qui a eu pour effet de diminuer les résidences principales au profit des résidences secondaires, une faible vacance, la présence d'une offre en logements sociaux mais qui reste malgré tout insuffisante, peu de rotation dans les logements. Malgré tout, il est nécessaire que la commune soit en mesure de proposer une offre locative variée et adaptée mais également des opportunités foncières. En effet, le locatif reste une offre alternative à la construction et un premier tremplin avant l'accession à la propriété.

Lagarde-Fimarcon a connu une pression foncière très faible depuis 2003, avec un volume de 6 logements construits. En 10 ans, la consommation foncière a été de 1,7 ha soit une densité moyenne de plus de 4 300 m<sup>2</sup> par logement. Plus spécifiquement sur la période 2008-2014, on observe la réalisation

d'un logement tous les 18 mois. Ils correspondent principalement à un développement en discontinu du noyau urbain avec de l'habitat individuel, disséminé sur des secteurs peu denses et agricoles.

La commune est marquée par une urbanisation sur deux principaux sites « Lagarde » et « Laçon » avec un phénomène de grappe qui montre l'éclatement de l'urbanisation. Toutefois, on observe une rupture franche entre la partie agglomérée de la bastide historique et le hameau de Lançon un peu plus excentré.

Néanmoins, la commune a mis en place une vraie stratégie d'urbanisme en choisissant de phaser l'urbanisation. La zone AU a vocation à se développer à court ou moyen terme et est attenante à la zone d'habitat ancien adjacente au Castelnau. La commune a également anticipé son développement futur par la création d'une zone fermée AU0 (non réglementée donc inconstructible juridiquement) dans la continuité du bourg et des zones UAb et AU. La commune pourra ouvrir la zone AU0 à l'urbanisation en la dotant d'un règlement par une modification de son PLU. L'intérêt de ce choix pour la collectivité est de maîtriser l'urbanisation au-delà de la durée du PLU en anticipant sur son développement ultérieur. De plus, ces deux zones AU font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) pour réglementer un aménagement d'ensemble avec un caractère opposable pour le secteur AU et indicatif pour AU0.

L'approche environnementale est relativement bien traitée et les enjeux de préservation ont bien été identifiés. Le PLU fait référence au SRCE (schéma régional de cohérence écologique) sur lequel la commune appuie ses orientations. Ce support est un outil de connaissance et d'accompagnement pour faciliter la prise en compte de la trame verte et bleue locale dans les documents de planification. L'objectif est donc de disposer d'une traduction des éléments naturels les plus remarquables à l'échelle communale.

A ce titre, le PLU devra assurer la protection de ces milieux naturels remarquables qui devra aller dans le sens des préconisations du Département autour de la non dégradation de ce site et la préservation de sa biodiversité.

La préservation de la qualité des paysages passe par le maintien et la protection des espaces naturels. Même si la commune considère l'intérêt environnemental du territoire et plus globalement des milieux naturels, les enjeux du PLU visent à les préserver (et les conforter) en vue de restaurer les continuités écologiques et de lutter contre l'érosion des sols.

Toutefois, le PLU devra assurer la protection des milieux naturels par des actions de sensibilisation en vue de la non dégradation de ces sites ou en étant particulièrement attentif à la protection des haies (classées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue à protéger) et arbres isolés (qui n'ont pas été classés au titre de la trame verte).

#### ✓ Observations sur le règlement :

♦ les articles 6 relatifs à « implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques » : afin de minimiser les nuisances liées au trafic sur son réseau routier (trafic routier, nuisances sonores, pollution...), le Département préconise en dehors des agglomérations, un recul d'implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.

S'agissant des routes départementales traversant Lagarde-Fimarcon, il est recommandé de respecter la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

♦ les articles 3 relatifs aux « conditions de desserte – accès et voirie » : les articles 3 du règlement devront intégrer les dispositions suivantes :  
2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R111-5 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des

*voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».*

*Le dernier alinéa de l'article R111-65 du code de l'urbanisme : « le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »*

***En cas de désaccord sur les prescriptions et refus émis en vertu des dispositions du Règlement général sur la conservation et la surveillance des routes départementales du 9 décembre 1967 modifié, vous pourrez saisir le Département d'une requête motivée. Celle-ci sera soumise pour avis à une commission spéciale de suivi de la gestion du domaine public routier départemental.***