



LE DÉPARTEMENT

Direction Générale Adjointe  
Investissements et Territoires

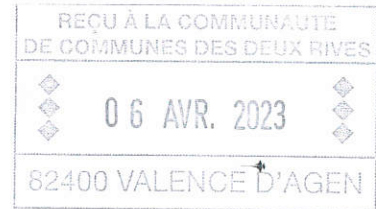
*Direction Territoires et Développement Durable*

*Service Logement, Habitat et Urbanisme*

Dossier suivi par Sylvie Saint-Martin

Tél : 05.62.67.31.24

ssaint-martin@gers.fr



AUCH, le 04 AVR. 2023

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis au Département du Gers un nouveau projet arrêté le 5 décembre 2022 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes des Deux Rives. Celui-ci a été notifié à mes services le 5 janvier 2023.

J'ai l'honneur de vous transmettre sous ce pli copie de l'avis rendu par mes services concernant ce projet. L'analyse des documents me conduit à formuler quelques remarques que je vous remercie de bien vouloir examiner.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Bien à toi.

Le Président,

Philippe DUPOUY

Monsieur Jean-Michel BAYLET  
Président de la Communauté des Communes  
des Deux Rives  
2 rue du Général Vidalot  
82 403 VALENCE D'AGEN CEDEX

06/04/2023

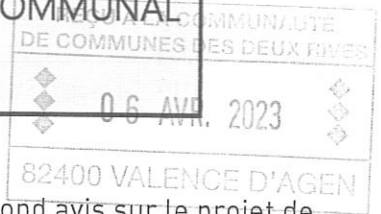
N : 2023-5502  
O : Nathalie Escarpit  
C :

06/04/2023

N : 2023-5502  
O : Nathalie Escarpit  
C :



2<sup>ème</sup> AVIS DU DÉPARTEMENT DU GERS  
SUR LE PROJET DE  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DES DEUX RIVES



La collectivité départementale a été sollicitée pour émettre un second avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Deux Rives, suite à l'impossibilité de déroger au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT d'un certain nombre de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à la prise en compte de la loi Climat et résilience (obligation d'une étude de densification dès lors que de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers sont ouverts à l'urbanisation).

### I/ Présentation du contexte

Le Département a été saisi, au titre des Personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, par la Communauté de communes des Deux Rives pour donner son avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, arrêté le 5 décembre 2022. Celui-ci a été notifié aux services départementaux le 5 janvier 2023.

La communauté des communes des Deux Rives dispose de plein droit de la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 12 novembre 2015. Le 4 décembre 2015, elle a prescrit l'élaboration d'un document d'urbanisme unique sur tout le territoire intercommunal qui exprime un projet de territoire structurant à l'horizon 2030.

La communauté de communes des Deux Rives appartient également au périmètre du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Deux Rives actuellement en cours d'élaboration. Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi sera exécutoire sur tout le territoire intercommunal mais devra être rendu compatible ultérieurement avec le SCOT à compter de l'approbation de ce dernier.

### II/ Observations générales du Département du Gers sur le projet de PLUi arrêté

#### **1/ Description sommaire du projet**

Le territoire du PLUi des Deux Rives présente la spécificité d'être à cheval sur trois départements (le Tarn et Garonne, le Lot et Garonne et le Gers) et sur deux régions (la nouvelle Aquitaine et l'Occitanie).

Il regroupe 28 communes dont une commune gersoise (à savoir Saint-Antoine), et deux communes lot et garonnaises (Clermont-Soubiran et Grayssas).

Actuellement 5 communes ne disposent d'aucun document d'urbanisme et sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). La mise en place d'un PLUi est donc l'occasion de doter chaque commune d'un document d'urbanisme unique.

Les communes peuvent se répartir en 3 entités géographiques avec :

- **la vallée de la Garonne** : située au carrefour des axes de communication (Agen et Castelsarrasin/Moissac), elle est constituée de la ville-centre de Valence d'Agen et des communes les plus peuplées. Elle concentre 70% de la population intercommunale ;
- **le coteau Nord** : au Nord de la vallée de la Garonne, il est traversé par la RD 953 qui relie Valence à Cahors. Il rassemble 15,6% de population et une majorité de communes rurales.
- **le coteau Sud** : au Sud de la vallée de la Garonne, proche de l'autoroute A62, il compte 14,4% de la population. C'est un territoire très rural avec ses 7 communes de moins de 300 habitants malgré la présence de Dunes (deuxième commune la plus peuplée de l'intercommunalité). A noter que la commune gersoise de Saint-Antoine appartient au Coteau Sud.

Le territoire couvert est de 339 km<sup>2</sup>, représentant une population totale de 18 753 habitants en 2019. Son dynamisme tant économique que résidentiel est du à sa proximité des agglomérations agenaise et montalbanaise et dans une moindre mesure de Moissac et de Castelsarrasin, à son désenclavement par une bonne desserte routière et autoroutière (A62) et au fonctionnement de la centrale nucléaire de Golfech.

Le territoire se caractérise par :

- **un pôle d'équipement supérieur**, Valence d'Agen, en tant que polarité centrale totalisant 5 205 habitants en 2019 soit près de 28% de la population intercommunale,
- **des pôles à la fois polarité intermédiaire et de proximité** mais néanmoins attractifs en raison de la présence d'un maillage de services de proximité,
- **une facette plus rurale** avec un ensemble moins dense d'équipements qui se compose de bourgs résidentiels dépendant des polarités.

Répondre aux besoins des ménages, renforcer l'attractivité économique et touristique tout comme l'armature des pôles de vie et offrir un cadre de vie de qualité constituent les souhaits du territoire des Deux Rives. S'appuyant sur cette trame de fond, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'oriente autour de quatre volets majeurs que sont :

- Construire **un projet de territoire cohérent et solidaire** en renforçant l'armature des pôles de vie et en répondant aux besoins des ménages ;
- Proposer **une offre résidentielle cohérente et de qualité** sur le territoire ;
- Renforcer **l'attractivité du territoire** en préservant et mettant en valeur la qualité de son cadre de vie ;
- **Positionner l'économie** du territoire intercommunal vis-à-vis de sa situation géographique entre plusieurs aires d'influence.

Le PADD se décline également sur deux temporalités à savoir l'horizon 2026 (6 ans) pour le volet habitat et 2030 (10 ans) pour le volet urbanisme.

Le projet de PLUi est d'assurer une cohérence du développement territorial en définissant notamment des objectifs, orientations et règles communes et/ou spécifiques qui s'imposeront à chaque commune et conditionneront leur devenir.

Les besoins retenus correspondent à **une hypothèse dite de croissance ajustée** qui applique l'évolution démographique projetée par le PDH, le maintien de la répartition du gain de population par commune, la prise en compte du desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements. Le scénario prévoit environ 1 440 logements supplémentaires à l'horizon

2030. Pour respecter l'équilibre de développement voulu, les deux tiers des logements nouveaux se trouveront sur la ville centre de Valence d'Agen et la vallée de la Garonne.

Le PLUi des Deux Rives à l'horizon 2030 c'est :

- une **croissance démographique annuelle de 0,8%** ou un gain total de 1 600 habitants et l'atteinte des 21 600 habitants ;
- une répartition démographique ventilée selon le principe de 15% du gain pour le coteau nord, 23 % pour le coteau sud, 14% pour Valence d'Agen et 49% pour la vallée de la Garonne ;
- un besoin de **1 440 logements** dont 130 logements à sortir de la vacance (13 par an) sur 10 ans et 230 pour répondre au desserrement des ménages actuels;
- mais un besoin foncier global à vocation habitat pas clairement affiché.

Le Département partage la vision d'aménagement proposée par la communauté de communes. Néanmoins, il formule des observations sur ce projet :

## 2/ Au niveau du réseau routier départemental

Le Département du Gers souhaite rappeler que certaines voiries départementales génèrent un trafic dense, nécessaire à l'écoulement des flux des véhicules légers et poids lourds. Ces axes de desserte sont stratégiques pour les déplacements à l'échelle départementale ou supra départementale, essentiels à l'activité des habitants et des entreprises situés sur le territoire.

Le territoire intercommunal va connaître des mutations en terme d'usage et de fréquentation (déplacements, accueil résidentiel) et tout particulièrement sur des communes encore rurales mais périphériques à Valence d'Agen. Les pôles secondaires les plus proches seront à consolider et à structurer pour offrir services et habitat. De fait l'augmentation du trafic routier pourra poser, à moyen terme, des problèmes de sécurité sur le réseau routier départemental.

Le Département du Gers souhaite attirer l'attention sur le fait que certains secteurs pourraient enregistrer des niveaux de trafics élevés. Sur les axes générant du transit et sur la partie gersoise, la création de nouvelles dessertes pourra nécessiter la réalisation d'analyse approfondie des accès et des capacités du réseau existant à absorber le trafic supplémentaire. Par conséquent, des aménagements routiers spécifiques (carrefours, traverses d'agglomération...) pourront être envisagés si nécessaire par les communes, notamment Saint-Antoine, après concertation avec les services du Département. Ce type d'aménagement permet en outre de sécuriser les différents flux de véhicules et de concilier le développement des zones urbanisées et la préservation de la capacité des voies.

Le Département du Gers rappelle les points de vigilance à intégrer dans le PLUi concernant la voirie départementale, applicables à la commune de Saint-Antoine :

### a) Le contexte du territoire

Le territoire de la Communauté de communes des Deux Rives est traversé, dans sa partie gersoise, par deux axes structurants appartenant à son réseau principal et secondaire :

- **la route départementale 953**, classée parmi la 2<sup>ème</sup> catégorie du Réseau d'intérêt départemental du Schéma directeur routier départemental,
- **la route départementale 140**, affiliée au Réseau d'Intérêt Cantonal (hors Schéma directeur routier départemental).



***b) Les accès au réseau routier départemental***

Le PLUi devra intégrer les dispositions de la délibération de l'Assemblée départementale du Gers en date du 17 mars 2017 relative à la réglementation sur les accès au réseau routier départemental :

♦ 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.

♦ Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale, ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale. 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 exploitante.

♦ 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.

♦ 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 (cf. paragraphe ci-dessus). Les accès relatifs aux opérations génératrices de trafic pouvant nuire à la fluidité devront faire l'objet d'aménagements particuliers.

***c) Recul des constructions par rapport au domaine public routier***

Le Conseil Départemental du Gers préconise que le règlement du PLUi prévoit des reculs suffisants d'implantation des constructions pour garantir une bonne visibilité aux usagers de la route et pour limiter les nuisances ainsi que les risques liés à la voie. Ces distances doivent tenir compte du contexte local (routes à fort trafic...) et de la classification routière de la voie.

***Concernant les routes départementales appartenant au réseau d'intérêt départemental de 2<sup>ème</sup> catégorie (à savoir la RD 953) et d'intérêt cantonal (la RD 140), il est recommandé que toute construction respecte la plus contraignante des deux règles ci-dessous :***

- être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de chaussée,

- ou à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Ainsi, le Département du Gers demande à ce que les articles 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » dans son point 1.a « implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées » du règlement intègrent cette préconisation qui s'applique dans le Gers. Il convient donc de mettre en conformité le règlement actuel qui ne tient pas compte de la spécificité gersoise.

#### *d) La desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

Le Département recommande que les articles 3.1.a « conditions de desserte par les voies publiques ou privées – accès » du règlement intègrent les dispositions suivantes :

- 2ème 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" ;
- dernier alinéa de l'article R111-6 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".

#### *e) Avis sur le zonage de Saint-Antoine par rapport à la voirie départementale*

##### En et hors agglomération

*Concernant la zone 1AU « le village »*, le Département recommande que les constructions soient raccordées au réseau routier départemental via le chemin de Roucole.

En outre, pour les parcelles dont les dessertes s'effectuent en agglomération, le Maire est seul compétent à autoriser ou pas, au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés (cf. paragraphe II.2.b).

##### Hors agglomération

*Concernant la zone UC*, les terrains ouverts à la construction, riverains de la RD 953 et d'une voie communale, seront desservis via la voie communale (cf. paragraphe II.2.b).

### **3/ Au niveau des déplacements**

Le Département partage les objectifs du PLUi consistant à favoriser l'éco-mobilité. Pour cela, les modes de circulation douce et les systèmes de déplacements collectifs existants seront valorisés et consolidés. Il est nécessaire que les projets d'aménagement prévoient la réalisation de cheminement doux (vélo, pédestre...) qui constitue un mode de déplacement à part entière pour assurer les liaisons entre le domicile, les établissements scolaires, les équipements ou les loisirs voire dans certains cas, le lieu de travail.

Même si la voiture reste le mode de déplacements dominant dans le territoire, les collectivités cherchent à prendre en compte les différentes pratiques en tant que valorisation touristique avec, notamment, un maillage de circuits de randonnée ou cyclo touristiques.

À titre d'information, les actions du Département du Gers en faveur des liaisons douces portent notamment sur *les chemins de randonnée*.

En effet, la loi du 22 juillet 1983 donne compétence au Département pour établir un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Aujourd'hui, le PDIPR est régi par l'article L.361-1 du Code de l'environnement et les délibérations de l'assemblée départementale en dates des 27 mai 1986 et 27 janvier 1995, délibérations actualisées les 26 janvier 2007, 8 février 2008, 4 octobre 2013, 19 décembre 2014 et 26 juin 2017.

Dans un contexte d'attrait pour les activités de pleine nature, le Département du Gers s'est engagé depuis de nombreuses années dans une politique globale en faveur de la randonnée non motorisée à travers notamment la gestion et la promotion des sentiers de randonnées inscrits au PDIPR.

Il a décidé d'ouvrir les itinéraires inscrits au PDIPR aux 3 types de randonnée non motorisée : **pédestre, équestre et vététiste**. L'objectif est de protéger les chemins ruraux contre leur abandon, suppression ou aliénation par les communes, et surtout leur appropriation par des tiers. Ainsi, lorsqu'une commune projette la suppression ou l'aliénation d'un chemin rural inscrit au PDIPR, elle doit obligatoirement proposer un itinéraire de substitution, de même nature, au Département qui donnera son accord.

L'autre objectif du PDIPR est d'assurer et de garantir la continuité de ces itinéraires. Il est composé notamment des chemins de Saint-Jacques de Compostelle (GR 65, GR 652, GR 653, GR 654) et du GR de Pays « Cœur de Gascogne », représentant 452 km de sentiers.

La voie du Puy en Velay, le **GR 65**, inscrit dans le PDIPR, traverse le territoire de Saint-Antoine. Ces itinéraires adoptés font l'objet de protections juridiques particulières (article L361-1 du code de l'environnement).

Le Département souhaiterait que le tracé du PDIPR soit répertorié sur le document graphique du PLUi.

#### 4/ Au niveau de l'habitat

Le peuplement du territoire se caractérise par des ménages plus petits, subissant un desserrement important (2,21 personnes par foyer en 2019) en lien avec une tendance au vieillissement. Près de 3 communes sur 4 disposent d'un indice de jeunesse inférieur à 100. Ce dernier est plus élevé (supérieur à 1) sur les communes périphériques à Valence d'Agen.

Le profil des ménages de la communauté de communes est de moins en moins familial avec une proportion importante, en 2012, de couple sans enfants (34%) et de personne seule (30%). Cette tendance de personnes « isolées » s'avère plus marquée sur Valence d'Agen (2 ménages sur 5 sont composés d'une seule personne).

La part des personnes âgées est davantage représentée dans la ville-centre (16% de plus de 75 ans) tout comme la proportion de jeunes (11% de 20/30 ans). Ce phénomène peut notamment s'expliquer par une présence de logements sociaux un peu plus importante que sur le reste du territoire.

La part de foyers modestes est relativement élevée sur les Deux Rives, en partie liée à une population vieillissante en milieu rural. C'est particulièrement le cas sur la ville-centre en raison notamment d'une offre de logements plus adaptée aux besoins des ménages à plus faibles ressources (locatifs, logements de petite taille, etc.).



Le territoire intercommunal se caractérise par une forte proportion de propriétaires occupants (plus des deux tiers des ménages). Le parc locatif privé vient pallier une offre insatisfaisante de logements locatifs sociaux et loge de fait un public précaire.

Le parc est constitué d'une majorité de logements individuels (9 logements sur 10). Cette prédominance du logement individuel pose la question de la consommation foncière et de l'étalement urbain au détriment de la reconquête du bâti ancien.

La vacance s'établit à 12% du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et connaît une progression importante depuis plusieurs années. Les raisons de la vacance sont multiples : vétusté, revente, prix élevé, inadaptation aux attentes actuelles, marché détendu, etc.

A la lecture des documents, le taux de croissance démographique global de 0,8%/an ne s'applique pas concomitamment à l'ensemble des communes. Il a été décidé d'appliquer un taux différencié selon le contexte local c'est-à-dire les entités. A l'intérieur de ces dernières, le PLUi prévoit des adaptations communales en fonction de leur taille. La commune de Saint-Antoine bénéficierait d'un taux d'évolution annuel de population estimé à 1%.

Pour la communauté de communes, l'enjeu est donc de maintenir une croissance démographique et une attractivité résidentielle. Il existe une volonté affirmée des élus d'appuyer la production nouvelle sur une stratégie de reconquête du bâti vacant (selon le potentiel) et de renouvellement urbain plus spécifiquement concernant Valence d'Agen. Ce développement devra s'opérer en ce sens afin de répondre à l'enjeu d'une meilleure maîtrise de la construction neuve et de la consommation foncière induite.

Les objectifs affichés en termes de logements nouveaux prévoient globalement 91% en construction et 9% en reconquête de la vacance. Le scénario envisage de conforter Valence d'Agen en tant que pôle majeur dans l'organisation territoriale de la communauté de communes.

Sur la période précédente, la croissance résidentielle a été plus soutenue sur des communes périphériques et moyennes de Saint-Loup et Pommevic tout comme Dunes, Malause et Golfech au dépend de la ville-centre de Valence d'Agen. Ce développement résidentiel s'est principalement opéré sur des communes rurales moins dotées en infrastructures, équipements et services ou même emplois. Il peut, en partie, s'expliquer par des stratégies communales positives axées sur des aménagements urbains, l'arrivée de jeunes agriculteurs et un prix des terrains ou des biens immobiliers moins onéreux pour les ménages.

Néanmoins, ce développement résidentiel « périurbain » a participé en quelque sorte au mitage des espaces agricoles et naturels et à une certaine « dévitalisation » du cœur de ville de Valence d'Agen (qui concentre l'essentiel de la vacance du territoire communautaire). Toutefois, cette vacance conjoncturelle (13%) de la ville-centre semble logique du fait de la plus forte concentration de logements locatifs et par conséquent d'un turn-over impliquant un délai de relocation plus important.

En proposant ce scénario de croissance ajustée, la communauté de communes souhaite se donner les moyens de redynamiser et développer les cœurs urbains et répondre positivement à l'objectif de polarisation du territoire qui a été défini.

Le développement d'un parc adapté à des ménages modestes est un enjeu central afin de leur permettre de réaliser leur parcours résidentiel. Conformément aux objectifs du PADD, le projet prévoit une diversification des logements produits et une mixité sociale qui permettront de répondre en partie favorablement aux besoins, à la demande et aux moyens des générations actuelles et futures.

Le scénario de développement s'appuie sur une baisse du nombre de personnes par ménage, ce qui se traduirait par un besoin supplémentaire de production de logements neufs pour assurer à la fois les besoins de renouvellement du parc et répondre aux besoins des nouveaux ménages à l'horizon 2030. Un besoin de 230 logements supplémentaires serait nécessaire pour loger les ménages issus du desserrement.

L'intercommunalité s'engage néanmoins à prioriser un développement urbain au sein ou en continuité des parties agglomérées. Concernant l'objectif de modération de la consommation d'espaces, il est fixé à 10 logements par hectare en moyenne sur la communauté de communes (contre 5 sur la dernière décennie). Des spécificités se dégagent toutefois avec 15 logements/hectare pour la ville-centre de Valence d'Agen, 11 logements à l'hectare pour les pôles de vie et 8,5 pour les autres.

A la lecture du dossier, il manque des informations essentielles en termes de consommation foncière d'une part à l'échelle de la communauté de communes (quelle superficie totale projetée notamment à vocation d'habitat) et ensuite à l'échelle de chacune des communes (quelle consommation foncière pour Saint-Antoine ?)

L'effort entrepris pour modérer la consommation de l'espace est à souligner dans la mesure où les documents d'urbanisme en vigueur projetaient un total de consommation de surfaces bien supérieur à celui que présente le PLUi. Cependant, ce résultat est à revoir puisque la gestion économe de l'espace se calcule par rapport à la consommation effective sur les dix dernières années et non pas sur les zones ouvertes issues des documents d'urbanisme en vigueur.

De plus, il manque globalement une actualisation des données du projet dans le sens où les objectifs de logements sont affichés pour la période 2020-2026, or on est en 2023. De ce fait, le Département s'étonne qu'aucun bilan de la période 2020-2023 ne soit effectué pour connaître la consommation effective en logements et foncier sur ces 3 années écoulées.

L'enjeu du PLUi est de définir une politique volontariste de logements accessibles sur la base de politiques foncières (maîtrise du foncier, rétention foncière, etc.) et à partir de règles imposant la construction de produits adaptés aux projets résidentiels des ménages (typologie, densité, diversité des statuts d'occupation, etc.).

Le PLUi considère bien l'existence d'un parc de logements dégradés et l'importance d'un parc vacant dont la reconquête constitue une alternative aux extensions urbaines et à la diffusion des développements résidentiels.

Le Département note l'affichage d'objectif quantitatif en matière de développement de l'offre sociale. Pour cela, il a été défini un objectif global de production sociale (10 logements par an soit 11% de la production de résidences principales) soit environ 72 d'ici 2026 et 150 en 2030. Ce dernier est décliné de façon différenciée selon le type de communes eu égard à l'organisation du territoire projetée : produire sur les 6 ans, 21 logements sociaux sur Valence d'Agen, 29 sur la vallée de la Garonne, 14 sur le coteau Sud et 8 sur le coteau nord.

La communauté de communes veut pouvoir disposer concomitamment de plusieurs secteurs d'urbanisation permettant de proposer une offre diversifiée de terrains à ses habitants. Les secteurs ont été, la plupart du temps, retenus au regard de leur localisation au sein des bourgs ou en extension immédiate de ceux-ci, parfois aussi au regard des opportunités foncières qu'ils représentent (maîtrise foncière ou stratégie).

## *Perspectives de développement de Saint-Antoine*

Saint-Antoine a connu un développement le long de la route départementale 953, en continuité du village. L'urbanisation s'est plutôt constituée sur la partie nord-est, sous forme d'un lotissement pavillonnaire. Le projet de développement se situe dans la continuité du village.

Sur la commune de Saint-Antoine, on note les perspectives de développement affichées d'un gain de 14 habitants (sur la période 2020-2026 soit un taux de croissance annuelle de 1%) et la production de 11 logements d'ici 2026 (+ 2 logements/ an). Il manque une synthèse justifiant les choix d'urbanisation effectués sur la commune et surtout le chiffrage de la consommation foncière prévue.

### **5/ Au niveau de l'environnement et des paysages**

Le PLUi affiche la volonté d'un développement harmonieux entre les paysages ruraux et les espaces urbains et prescrit d'une manière générale la protection et la préservation des espaces naturels les plus « remarquables ». Il est regrettable que cette dynamique ne se traduise pas par des orientations concrètes dans le PADD.

Par ailleurs, la préservation des continuités écologiques est un enjeu fort du PLUi notamment pour les corridors et zones tampons qui ne font pas l'objet de protection réglementaire particulière. Il doit donc instaurer des mesures de préservation des milieux naturels et agricoles riches en biodiversité mais également des zones tampon indispensables à leur continuité.

Le PLUi doit assurer le maintien des corridors écologiques dans les secteurs d'urbanisation future. En cas de discontinuité générée par l'urbanisation, des dispositions devront être prises afin de les rétablir (mesure d'évitement, compensation...).

### **6/ Au niveau de l'agriculture**

Le PLUi place l'agriculture en tant qu'enjeu majeur de par sa double fonction c'est-à-dire vecteur de l'économie locale et de l'environnement et des paysages. L'enjeu de limiter la consommation d'espaces agricoles apparaît bien dans les orientations du PADD. Toutefois, malgré la volonté de « limiter le grignotage » des terres agricoles, une grande majorité de l'urbanisation future (zones AU) englobe des surfaces agricoles et naturelles.

Le PLUi se doit de maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités afin de permettre la valorisation économique de l'agriculture mais aussi de contribuer au développement de la biodiversité. Le PADD, dans son orientation agricole, aurait mérité de rappeler l'intérêt de protéger certains éléments (haies, arbres isolés, mares...) compte tenu de leur rôle dans la protection de la qualité des sols et de l'eau nécessaire à la bonne gestion de l'activité agricole : régulation du système, fertilisation des sols...

### **7/ Au niveau de l'économie**

La stratégie mise en avant dans le PLUi consiste à recentrer l'activité économique sur les principales polarités en affirmant le rôle de locomotive économique des pôles urbains de Golfech et de Valence d'Agen qui concentrent la plus forte proportion des emplois.

Les nouvelles implantations économiques périphériques devront s'intégrer dans ces secteurs stratégiques, connectés aux principaux nœuds de circulation.

Le PLUi défend également le maintien d'une offre de services et de commerces de proximité sur l'hyper-centre de Valence d'Agen et des pôles secondaires. Les autres pôles peu

structurés devront organiser de façon cohérente leur offre complémentaire pour répondre aux besoins locaux (artisanat par exemple).

La mobilisation du foncier nécessaire au développement économique doit être raisonnée et concentrée dans des espaces dédiés à l'accueil d'entreprises. Le PLUi vise à renforcer l'offre commerciale et artisanale dans les zones d'activités existantes et souvent périphériques. Il défend également un objectif de lutte contre la désertification de l'activité dans les centres-bourgs. Cette problématique aurait mérité d'être un peu plus développée dans le PADD pour certaines communes telles que Valence d'Agen par exemple.

## 8/ Autres

Concernant la STEP de Saint-Antoine, c'est bien la Communauté de communes qui est compétente pour l'assainissement collectif et non pas une régie communale comme évoqué à la page 119 de l'état initial environnemental. C'est la SATESE du Conseil Départemental du 82 qui suit désormais cette station depuis le 01/01/2021.

Par ailleurs, il manque plusieurs références à l'inclusion de communes dont Saint-Antoine (pour le Gers) dans le périmètre du SAGE NRG en cours d'élaboration (page 30 Etat initial environnemental, page 136 (annexes) – documents de rang > PLUi, Page 268 Evaluation environnementale et Page 4 Résumé non technique) et enfin dans les annexes/5.3 Réseau : le plan du réseau assainissement de Saint Antoine est absent.

### III) Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées à l'échelle de certaines communes pour encadrer les projets urbains au sein des secteurs de développement. Le PLUi précise les volontés d'aménagement au travers des orientations d'aménagement et de programmation qui détaillent pour chacune des zones concernées les objectifs d'aménagement et les conditions nécessaires pour organiser le développement de l'urbanisation.

Le PLUi peut orienter les formes urbaines à travers une OAP en instaurant des principes d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire. Par exemple une opération peut offrir différentes configurations d'implantation des habitations pour répondre aux besoins intergénérationnels et de mixité sociale. Des petites maisons avec de petits jardins attirent les personnes plus âgées. Des emprises plus grandes peuvent répondre plus à un ménage avec enfants ou à la création de logements sociaux. Eviter les constructions en milieu de parcelle est une pratique à encourager au sein des OAP.

Les schémas d'aménagement proposés restent succincts. Les plans ne permettent pas de projeter l'organisation d'ensemble notamment celle des constructions, du découpage parcellaire, des réseaux ou de la programmation. Il est recommandé une présentation plus détaillée et plus zoomée du schéma de composition des OAP notamment concernant l'implantation des futurs logements qui est de nature à encourager un développement pavillonnaire. Les OAP devraient être plus prescriptives.

Le Département du Gers est concerné uniquement vis-à-vis de la commune de Saint-Antoine. L'OAP « village » de Saint-Antoine projette la création d'un accès groupé, directement sur la RD 953. Il conviendra donc de modifier cet élément car le Département préconise une desserte via le chemin de Roucoule.