



# PAYSAGES

études & aménagements urbains

Bâtiment 8

16, av. Charles-de-Gaulle

31130 Balma

paysages-urba.fr

contact@paysages-urba.fr

05 34 27 62 28

Lieu de réunion : **Mairie de Saint-Créac**

Objet : **Elaboration de la carte communale : Projet d'aménagement**

Date : **23 février 2021**

## Présents :

- BEGUE Vincent, Maire,
- NICOUD Gilles, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire,
- FAURE Murielle, 2<sup>ème</sup> adjointe au Maire,
- SERVAT Adeline, bureau d'études PAYSAGES
- SIMONNEAUD Charlyne, bureau d'études PAYSAGES.

## Compte-rendu

La réunion a pour objet de présenter des scénarii de développement à l'horizon 2035 sur la commune de Saint-Créac afin de proposer une base de réflexion aux élus.

### Préambule :

- La prochaine réunion de travail ayant pour but la finalisation du projet d'aménagement est fixée au 13.04.2021 à 14 h, y seront conviés par la Mairie, la DDT ainsi qu'un représentant de l'UDAP (ABF),
- Lors de la réunion de présentation du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA), le Syndicat mixte du SCoT sera invité afin de donner un premier avis sur le document.

### Diagnostic en quelques chiffres :

- Démographie :
  - Le dernier recensement de 2017 indique une population communale de 83 habitants,
  - L'évolution démographique de la commune est intrinsèquement liée au solde migratoire ; le solde naturel est négatif depuis 1975, le solde migratoire quant à lui oscille sur la même période, il est cependant négatif sur la dernière période (2012-2017) selon l'INSEE,
  - Les catégories des 0-14 ans et 30-44 ans correspondant aux familles sont largement sous-représentées ; à l'inverse, les + de 60 ans représentent 43% de la population,
  - Les couples sans enfant et les personnes seules sont majoritaires sur la commune,
  - La cible de cette carte communale est sans conteste l'accueil de familles sur le territoire ; ces constats permettent d'aider à expliquer les raisons de l'ouverture à

SIRET 513 293 498 000 20

Code APE 7112B

TVA IC FR 74 513 293 798

SARL au capital de 80 000 €





l'urbanisation de certaines zones. Le but est d'accueillir de nouvelles familles pour inverser la tendance du vieillissement.

- Parc de logements :
  - Les propriétaires de maisons sont majoritaires sur la commune, un phénomène typique du milieu rural,
  - Le nombre de résidences principales a augmenté depuis 1968, un phénomène qui s'explique par la diminution du nombre de personnes par ménage malgré la diminution de la population,
  - Depuis 2010, seules 2 nouvelles constructions ont été autorisées, preuve de la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones urbanisables dans la continuité de l'existant.
- Eléments de biodiversité :
  - Saint-Créac est un territoire à dominance agricole, marqué par l'implantation de boisements au Nord-Est et à l'Ouest de la commune,
  - La TVB se calque sur l'implantation des boisements et des ruisseaux ; un réservoir de biodiversité est présent au sud de la commune et recouvre approximativement la ZNIEFF,
  - Le Hameau d'Embarthe est donc concerné par la présence de la ZNIEFF ; en utilisant la dent creuse, nous pouvons potentiellement justifier que c'est acceptable d'ouvrir à la construction cet espace,
  - L'Eglise est inscrite aux Monuments Historiques ce qui implique que tous les projets situés dans un rayon de 500 mètres sont soumis à l'avis de l'ABF.

#### Projet d'aménagement :

- Le bureau d'études présente plusieurs scénarios de développement, l'objectif étant notamment d'inverser la tendance du vieillissement en accueillant des familles sur le territoire :
  - *Scénario 1* : une croissance au fil de l'eau
    - Sur la période récente, la commune connaît un repli démographique de -4,4 % par an, en raison de l'absence de document d'urbanisme ne permettant pas d'offrir du foncier à urbaniser. Si l'évolution communale s'inspire de celle de la période récente (2012-2017), en 2035 la commune ne comptera plus que 37 habitants, soit **46 habitants de moins qu'en 2017**.
  - *Scénario 2* : une croissance basée sur le modèle des années 2010
    - A la fin des années 2000, la commune maintenait une dynamique démographique positive. Si l'évolution communale s'inspire de cette période pour retrouver son même niveau d'habitants, en 2035 la commune comptera 104 habitants, soit 21 **habitants** de plus qu'en 2017.
  - *Scénario 3* : une croissance basée sur le modèle des années 80



- Au début des années 1980, le seuil de population le plus haut est atteint sur la période 1968-2017. Si la croissance communale s'inscrit dans la dynamique de cette période, la tendance de la période récente s'inversera pour atteindre 134 habitants en 2035, soit **51 habitants supplémentaires**, semblable au niveau de 1982.
- *Scénario 4* : Une croissance portée par la dynamique actuelle (2017-2020)
  - Indépendamment du recensement de 2017, la réalité communale témoigne d'un regain démographique sur les dernières années. Si cette tendance se poursuit, par la mise en place de capacité d'accueil suffisante, Saint-Créac pourrait connaître une croissance supérieure à celle de cette dernière décennie et pourra voir sa population augmenter de **58 habitants** d'ici 2035 pour atteindre une population de 141 habitants.
- Chaque scénario de développement engendre un nombre d'habitants différents à accueillir, en découle un nombre de logements à créer et une consommation d'espace associée (**voir tableau général diaporama 17**),
- La commune devra donner pour la mi-mars son objectif d'accueil de nouveaux habitants et sa traduction en nombre de logements.

#### Temps d'échanges :

- En tant qu'aménageur, la commune oriente le public visé par l'offre qu'elle proposera sur la parcelle dont elle souhaiterait être propriétaire mais ne peut faire aucune discrimination à l'achat d'un lot,
- La Mairie se charge d'inviter à la prochaine réunion l'ABF afin de recueillir son avis sur l'ouverture à la constructibilité des parcelles envisagées par la commune,
- Concernant le Hameau d'Embarthe, le terrain situé en bordure de route, en dent creuse, ne sera pas comptabilisé dans le nombre de logements à l'hectare souhaité sur la commune, une zone sera ouverte à l'urbanisation sur ce hameau historique,
- Le domaine de Lassalle quant à lui est une zone existante, une zone couvrant l'assiette foncière du projet sera portée en constructibilité,
- Un règlement de lotissement peut être rédigé afin d'être plus contraignant, notamment sur l'inscription paysagère des futures constructions, il sera confronté aux projets en phase d'instruction,
- Le SCoT n'est pas assez avancé pour avoir des éléments sur le nombre d'habitants à accueillir sur la commune, étant catégorisée comme commune non pôle, Saint-Créac doit maintenir sa population, ce qui justifie de revenir à un niveau d'habitants supérieurs à 100 comme ce fut à la fin des années 2010 notamment,
- Stratégiquement, la mairie doit proposer plusieurs sites à la construction auprès de la DDT pour disposer d'une marge de manœuvre tout en sachant qu'avoir la maîtrise d'une parcelle est préférable ; une co-validation sera faite par le préfet sur les choix émis,



- Une fois la zone ouverte à l'urbanisation, un permis d'aménager doit être réalisé ; les services du CAUE sont habitués à ce type de démarche et peuvent aider la commune sur ce point,
- Lorsque le projet sera stabilisé, l'autorité environnementale sera saisie afin de savoir s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la commune.

**Point marché immobilier :**

- Le prix moyen d'une maison dans le Gers est de 1 415€ par m<sup>2</sup> et 1 285€ pour le m<sup>2</sup> moyen d'un appartement,
- Le prix moyen d'une maison à Saint-Créac est de 1331 €, la fourchette étant entre 998€ du m<sup>2</sup> et 1997€ selon les prix de l'immobilier (Le Monde),
- Le prix moyen d'une maison dans les communes voisines (en m<sup>2</sup>) :
  - Gramont : 1 994€
  - L'Isle-Bouzon : 1 269€
  - Marsac : 1 333€
  - Mauroux : 1283€
  - Saint-Clar : 1 253€
  - Avezan : 1 347€
  - Lectoure : 1 535€
  - Fleurance : 1 342€
- Exemple de terrains constructibles dans les communes voisines :
  - Saint-Clar : 1000m<sup>2</sup> à 30 000€
  - Lectoure :
    - 572 m<sup>2</sup> à 23 500€
    - 480m<sup>2</sup> à 18 000€

**Suite de l'étude :**

- La prochaine réunion constituera la finalisation du projet de développement et a été fixée au mardi 13 avril 2021 à 14h,
  - La Mairie se charge d'inviter à la prochaine réunion la DDT ainsi que l'ABF,
- Un retour de la Mairie sur l'objectif d'accueil de nouveaux habitants et sa traduction en nombre de logements est attendu pour la mi-mars.

A Balma, le 2 mars 2021

Charlyne SIMONNEAUD, Paysages