Envoyé en préfecture le 13/03/2025
Reçu en préfecture le 13/03/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250313-2025_P24-AU

Syndicat mixte SCoT de Gascogne

Z.I ENGACHIES
11 rue Marcel Luquet
32 000 AUCH
05 62 59 79 70
contact@scotdegascogne.com

A Auch, le 13 mars 2025

AVIS 2025_P24 SUR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE D'AUBIET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-10,

Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,

Vu l'arrêté préfectoral n°32-2017-03-08-003 approuvant la modification de la composition et des statuts du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne,

Vu le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 L153-47,

Vu la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,

Vu le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 12 mars 2025,

Points de repère

Le 13 janvier 2025, la communauté de communes 3CAG, a saisi pour avis le Syndicat mixte sur un projet de déclaration de projet valant de mise en compatibilité du PLU d'Aubiet.

La commune d'Aubiet est membre de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone. Elle dispose d'un PLU approuvé le 2.12.20211 et pour lequel elle a engagé une procédure de révision. Par ailleurs elle est engagée dans l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Envoyé en préfecture le 13/03/2025
Reçu en préfecture le 13/03/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250313-2025_P24-AU

Description de la demande

Le projet vise la création d'un magasin alimentaire de proximité sous l'enseigne Carrefour Contact (671m² de SDV) avec station-service H24 et gaz annexée.

Le terrain visé par le projet est situé à l'Ouest de la rivière Arrats, sa surface est de 9000 m². Il est à vocation agricole correspond. Il est cultivé en légère pente, entourée sur trois côtés de linéaires presque continus de haies et d'un alignement de platanes au Nord. Il est inscrit en zone AU0 au PLU en vigueur. Un espace boisé classé est limitrophe sur une dizaine de mètres côté Est. Une partie du secteur est inscrit en aléa modéré et fort du PPRI.
Le terrain est très éloigné des monuments historiques :

- Le monument historique le plus proche de la zone de projet est situé à 2,88 km au Sud sur la commune de Lussan (le pigeonnier de Lalanne).
- Le château de Marsan également classé est situé à 4,4km à l'Ouest de la zone de projet.

Le projet n'aura donc pas d'incidence sur ces monuments historiques.

Le projet va créer un bâtiment d'environ 1000 m² de surface plancher, une cinquantaine de places de parking et une station de deux pistes, une aire de retournement/manœuvre pour les livraisons et un parking à vélo sur une surface totale de 7000 m².

Le traitement paysager consistera à conserver et compléter les haies existantes et réaliser deux talus (un à l'Ouest et un au Nord-Est). La gestion des eaux pluviales sera assurée par un bassin de rétention et un traitement des places de parking permettant l'infiltration des eaux pluviales. Des emplacements de parking seront en effet de type "Evergreen" avec des dalles drainantes et portantes qui limitent les ruissellements de surface en favorisant l'infiltration des eaux à la source.

Le site du projet est connecté à la route D924 et sera connecté au réseau de pistes cycles existantes.
L'assainissement sera de type "assainissement individuel" car le secteur de projet se situe en zonage non collectif.

La création du supermarché va générer 10 emplois.

La création de ce projet s'inscrit dans la dimension d'intérêt général parce qu'il permettra à l'ensemble des habitants de la zone de chalandise de retrouver un véritable lieu de vie, proposant également de multiples services (Retrait DAB à la demande de la mairie, retrait colis, Point poste, livraison domicile, point Gaz, station services, boucherie traditionnelle, textile, produits du non alimentaire...).

Les évolutions apportées au PLU portent sur :

- reclassement de la parcelle inscrite en AU0 (à vocation habitat) en AUi (à vocation industrielle et commerciale)
- l'élabotation d'une OAP dont les principes d'aménagement recherchés porteront sur la conservation des haies existantes et la création :
    - d'une voie de desserte en sécurisant la sortie sur la route D924 ;
    - des connexions avec les cheminements doux présents sur la D924 (piste cyclable en cours de construction)
    - des places de stationnement en tenant compte de la gestion des eaux pluviales ;
    - des talus et haies comme tampons paysagers en limite avec les habitations à l'Ouest et à l'Est de la zone ;
    - d'un bassin de rétention (cf. gestion des eaux pluviales)

Envoyé en préfecture le 13/03/2025
Reçu en préfecture le 13/03/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250313-2025_P24-AU

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le SCoT approuvé le 20 février 2023 et exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

Le SCoT de Gascogne vise à **conforter un maillage territorial** à plusieurs niveaux de polarités et reconnaître un rôle, des fonctions et des responsabilités à chacun.
La commune d'Aubiet est identifiée dans le SCoT de Gascogne en tant que pôle de proximité (niveau 4 de l'armature urbaine du SCoT) constituant un relais local diffusant une offre de proximité auprès des plus petites communes du territoire qu'il convient de conforter. L'offre s'entendant en termes, de services, d'équipements et de commerces de proximité dont l'implantation en périphérie ne peuvent excéder 500 m² de surface de vente pour l'alimentaire (P2.4-4 du DOO SCoT de Gascogne).

= > Si le projet conforte l'offre de proximité attendue dans un pôle de proximité, il vise la création en périphérie de 671 m² de surface de vente. Quels sont les arguments justifiant cette surface vente dans une commune pôle de proximité du SCoT de Gascogne ?

Le SCoT de Gascogne vise à **économiser et optimiser le foncier**. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé. Les mutations du tissu urbain existant sont privilégiées par rapport aux extensions. Pour ce faire le projet communal identifie les potentiels de renouvellement urbain (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1) et de reconquêtes de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2).

Avant toute création ou extension de zones d'activités économiques, les collectivités locales confortent les zones d'activités existantes en les requalifiant, en valorisant ou en optimisant le foncier par des opérations de réhabilitation, de renouvellement urbain et de densification, dans un souci permanent de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (DOO SCoT de Gascogne : P 2.2-5).
Les collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme, priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. Le développement urbain peut être ouvert sous condition au sein des hameaux structurants. Il est interdit dans les écarts à l'exception des bâtiments liés aux activités agricoles, agrotouristiques et artisanales (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-5).

Le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités. Pour la communauté de communes Coteaux Arras Gimone l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha. Pour le niveau 4, cela représente au maximum 11 ha à l'horizon 2040 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).
= > Si le foncier dédié à ce projet s'inscrit dans l'enveloppe de ce niveau de l'intercommunalité, pour autant, la recherche de site dans le tissu urbain existant, si elle a été faite d'un point de vue pratique, n'apparait pas dans le dossier, qui ne comporte pas d'éléments permettant de démontrer l'absence de possibilité de réaliser ce projet en densification. De plus, il s'agit d'une zone AU0 (ouverture long terme), où trouve t on les éléments qui montrent que les zones AUi sont complètes ?
Par ailleurs, le projet devrait évoquer le travail de répartition mené par l'intercommunalité.

Envoyé en préfecture le 13/03/2025
Reçu en préfecture le 13/03/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250313-2025_P24-AU

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire.** Il s'agit de mettre en œuvre la séquence Éviter Réduire Compenser lors de la définition des projets, plans ou programmes, conformément au cadre règlementaire en vigueur (P1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne). Il est également question d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité et la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P1.1-2, P 1.1-3), le patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), le petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

=> Si le projet identifie le patrimoine historique emblématique et indique la présence de haies, où sont les éléments permettant de s'inscrire dans les prescriptions ci-dessus, notamment la frange urbaine marquant la transition avec les espaces agro naturels (cf DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8) ?
La séquence ERC ne semble pas aboutie dans le sens où elle ne fait référence qu'à la localisation en matière de praticité, sans évoquer les autres éléments à prendre en compte pour démontrer que le projet ne peut pas se faire ailleurs.

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire** en améliorant la connaissance, en préservant les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et en assurant le fonctionnement écologique global. Il s'agit d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à l'échelle des projets d'aménagement, en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il en est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3). Il est également question lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre règlementaire en vigueur de réaliser des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4). De la même manière, il s'agit de préserver les milieux aquatiques et les zones humides en réalisant un inventaire de ces dernières sur les secteurs concernés par des OAP pour en assurer la protection (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5)

= > Si des boisements, haies et fossés autour de la zone de projet seront repérés et conservés au titre de leur participation aux continuités écologiques, le projet estime que la parcelle étant cultivée, elle ne constitue pas un habitat favorable aux espèces protégées présentes sur le réservoir de biodiversité constitué par les prairies humides de l'Arrats. Le projet n'est donc pas de nature à les impacter. Où trouve t on les éléments permettant de s'inscrire dans les prescriptions ci-dessus et de démontrer l'absence d'enjeux ?

Concernant l'identification des zones humides, le projet étant impacté par le PPRI, leur présence potentielle pourrait très probable. Pour autant, les éléments démontrant leur absence du terrain du projet ne se fondent que sur les données bibliographiques d'inventaires. Cela ne répond que partiellement à la P1.5.5 qui demande d'écarter la présence de zones humides par des inventaires in-situ.

Le SCoT **sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau**, ce qui doit se traduire concrètement, par l'amélioration de la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions, notamment liées aux rejets d'assainissement (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2, P 1.4-3) et de ruissellement (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-4).

= > Si la gestion des eaux pluviales semble être traitée avec la création d'un bassin de rétention et un traitement des places de parking permettant l'infiltration des eaux pluviales, la question du traitement de l'assainissement notamment au regard de l'impact sur les milieux récepteurs se pose.

Envoyé en préfecture le 13/03/2025
Reçu en préfecture le 13/03/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250313-2025_P24-AU

Conclusion

Si le projet de déclaration de projet valant de mise en compatibilité du PLU d'Aubiet vise la création d'un magasin alimentaire de proximité permettant à la commune d'assurer son rôle de pôle de proximité pour les petites communes voisines, les arguments de justification, notamment sur les dimensions commerciale, foncière, fonctionnement écologique, paysage et ressource en eau, devraient être consolidés pour inscrire le projet en compatibilité avec le SCoT de Gascogne et en assurer la mise en œuvre.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

SYNDICAT MIXTE
DU
SCOT DE GASCOGNE