Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250408-2025_P30-AU

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

A Auch, le 9 avril 2025

AVIS 2025_P30 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-CLAR

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 exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 8 avril 2025,

Points de repère

Le 13 mars 2025, la Communauté de Communes Bastides de Lomagne, a saisi pour avis le Syndicat mixte sur un projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Clar.

La commune de Saint-Clar est membre de la Communauté de Communes Bastides de Lomagne. Elle dispose d'un PLU approuvé le 09/12/2022 et elle est engagée dans l'élaboration d'un PLU Intercommunal.

Description de la demande

La modification simplifiée du PLU de la St-Clar a pour objectif de produire du logement en réhabilitation par changement de destination. Il s'agit de transformer un local commercial dont l'activité saisonnière, liée à un atelier d'artiste, a cessé. Il ne se trouve pas dans le secteur le plus animé d'un point de vue commercial mais il est inscrit dans le linéaire de diversité commerciale à protéger du PLU.

Elle porte sur la suppression de la prescription de maintien de rez-de-chaussée commercial identifié comme linéaire de diversité commerciale à protéger et sur la possibilité d'un changement de destination du RdC.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250408-2025_P30-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 à reconnaitre un rôle, des fonctions et des responsabilités pour chaque commune.

Dans l'armature urbaine du SCoT, Saint-Clar est une commune pôle relais (niveau 3) au même titre que Cologne, dont le SCoT de Gascogne renforce le rayonnement au sein du bassin de vie (P1 et P2 du DOO du SCoT de Gascogne). A ce titre, les équipements et services intermédiaires sont localisés au sein des pôles relais et des polarités de rangs supérieurs (communes de niveau 1, 2 et 3) et les équipements et services de proximité sont localisés au sein des pôles de proximité et des polarités de rangs supérieurs (communes de niveau 1 à 4).

= > Si dans le projet il est expliqué que le changement de destination concerne un local commercial dont la vocation est artistique et saisonnière et qu'en ce sens il n'aura pas d'incidence sur l'offre de commerce du quotidien, le changement de destination a-t-il fait l'objet d'une analyse au regard des besoins commerciaux liés au tourisme à l'échelle du bassin de vie ?

Au-delà de cela, il s'agit de s'interroger sur l'impact de la disparition de cette surface commerciale au regard du rôle de la commune de Saint-Clar dans la réponse aux besoins du commerce du quotidien des communes de son bassin de vie ? Autrement dit la disparition de cette surface de vente n'empêchera-t-elle pas la commune d'assurer son rôle de pôle de proximité ? Les surfaces de vente restantes seront-elles suffisantes ?

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 en favorisant le renouvellement urbain, le changement d'usage et le comblement des dents creuses

=> Le projet constituant une opération de changement de destination en milieu urbain participe à la gestion économe, à l'optimisation du foncier et à la préservation et valorisation du patrimoine (P1.3-1, P 1.3-8).

Le SCoT de Gascogne vise à **organiser l'accueil de nouveaux habitants et fixer les populations** en place. Aussi, l'objectif démographique à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée à 0,75%. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de Communes Bastides de Lomagne elle est estimée à 0,92%, correspondant à un accueil de population de 2650 habitants répartis par niveau d'armature en pourcentages et 742 habitants pour les 2 communes de niveau 2 entre 2017 et 2040 soit arithmétiquement +371 habitants en 23 ans DOO SCoT de Gascogne : P 3).

Le SCoT de Gascogne vise aussi à **développer une politique ambitieuse en matière d'habitat** pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité. Pour la communauté de communes Bastides de Lomagne la production de logements est estimée à 1860. Pour le niveau 3, cela représente un peu plus de 520 logements répartis entre les 2 communes (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1), soit un peu plus de 23 logements par communes à 2040.

Le SCoT de Gascogne vise également à **répondre aux besoins d'emplois consécutifs à l'accueil d'habitants**. Il s'agit d'articuler le développement de l'emploi à l'accueil de population pour ne pas devenir un territoire dortoir. A l'horizon du SCoT de Gascogne, il est prévu 10 000 emplois supplémentaires. Ils sont répartis par intercommunalité en fonction de leur spécificité et ensuite en pourcentage selon l'armature urbaine intercommunale. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne l'objectif d'emploi est de 1100 emplois dont 36% (396) pour les 2 communes de niveau 3 (DOO SCoT de Gascogne : P2.2-1) à l'horizon 2040.

Envoyé en préfecture le 09/04/2025
Reçu en préfecture le 09/04/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250408-2025_P30-AU

=> Comment s'inscrit ce changement de destination d'un équipement de service à un logement dans le scénario de développement de l'habitat en lien avec le scénario démographique intercommunal décliné, ici arithmétiquement à la commune ? Quelle articulation avec le scénario de développement économique ?

Remarque sur le dossier

La carte de l'armature urbaine du SCoT en p 9 du dossier correspond à celle du diagnostic du SCoT de Gascogne. Il convient de s'appuyer sur la carte de projet qui se trouve dans le DOO.

Compléments d'information apportés en séance

Le local n'avait pas à la base de vocation commerciale. Il l'est devenu par l'activité d'artiste de l'occupant. Cette activité n'est pas fléchée dans le cadre des réflexions touristiques intercommunale et départementale. Le changement de destination vise à produire plusieurs petits logements pour répondre aux besoins des habitants.

Conclusion

Si le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Clar visant à permettre le changement de destination en logement d'un local commercial dont l'activité a cessé et la localisation peu propice à l'animation commerciale, il n'en demeure pas moins que sans les éléments d'information complétaires apportés séance, la disparition d'offre interpelle au regard du SCoT de Gascogne, dans lequel Saint-Clar est en responsabilité vis-à-vis des communes de son bassin de vie, concernant l'offre d'équipements et services de proximité (tout motif confondu).

Aussi le Syndicat mixte invite la commune à compléter le dossier avec les éléments de discussion intercommunale visant à assurer le rôle de pôle de proximité de la commune en articulation avec les autres enjeux notamment touristiques et démographiques en lien avec la production de logements et d'emplois pour que le projet n'appelle pas de remarque au regard du SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

SYNDICAT MIXTE
DU
SCOT DE GASCOGNE