Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250611-2025_P35-AU

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

A Auch, le 12 juin 2024

AVIS 2025_P35 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE DE MAUVEZIN

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 11 juin 2025,

Points de repère

Le 23 avril 2025, la Communauté de Commune des Bastides de Lomagne, a saisi pour avis le Syndicat mixte sur le projet de Modification simplifiée du PLU de la commune de Mauvezin.
La commune de Mauvezin dispose d'un PLU approuvé le 19.01.2021. Par ailleurs elle a engagée dans l'élaboration d'un PLU intercommunal.

Description de la demande

Le projet vise à permettre la réalisation du projet reconquête d'une friche commerciale pour y produire de l'habitat et une mixité de fonction.

La modification simplifiée porte sur l'évolution de l'OAP de la rue des Justices et son règlement écrit pour assurer :

- Les accès et les connexions au tissu urbain environnant (viaire et piétonne),
- L'intégration d'un espace public adapté à l'ilot,
- La préservation de boisements existants en bordure.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250611-2025_P35-AU

Le projet rue des Justes concerne une friche commerciale de 12 850 m² attenante aux locaux des services techniques et au boulodrome couvert municipal. Il prévoit de déconstruire l'ensemble des bâtiments propriétés communale et de l'EPF Occitanie, de déménager les services techniques et de réinstaller le boulodrome couvert.
Le projet vise la réalisation d'un village des ainés (15 logements de plein pied avec jardins associés à une salle commune), de logements sociaux en partie est (16 logements en R+2), d'espaces de stationnements, de rétention et d'espaces publics nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans la ville. Il vise également à dégager au nord un macro-lot de 6 lots, qui seront commercialisés en logements, activité et petit équipement privé.
Le sol du site aujourd'hui entièrement revêtu et imperméable sera désimperméabilisé pour 50% de sa surface à l'issue des aménagements.

Les évolutions de l'OAP portent sur la :

- Suppression de l'accès viaire en partie nord et maintien d'une connexion piétonne en modifiant l'emprise de l'emplacement réservé n°8.
- Suppression de la référence à un minimum de surface pour autoriser une opération d'aménagement (1 ha). Cette disposition est supprimée pour toutes les zones 1AU.
- mise en place de la limite d'emprise de la zone 1AU, conformément au projet,
- mise à jour des éléments qui ne bloquent pas actuellement le projet, comme les dispositions d'espaces publics ou le nombre de logements envisagés.

Les évolutions du règlement écrit portent sur :

- suppression de la surface minimale d'1 ha pour les opérations d'aménagement d'ensemble en zone 1AU,
- l'autorisation d'une hauteur des constructions en zone 1AU du secteur de la rue des Justices à R+2
- l'implantation des constructions : autorisation sur la limite séparative ou à 3 m (art B1.2 –ZU
- suppression de la notion de fossé concernant l'implantation avec un recul de 10 m à partir du haut des berges le long des cours d'eau dite à ciel ouvert (Art B 1.2 ZU, UL, UX, 1AU, AUX)
- évolution des distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques avec pour principale repère l'axe de la voie au lieu de l'emprise (Art B1.1 ZUX) ; harmonisation du recul de 6 m (Art B.1.1 Z AUX)
- suppression de l'impérativité limitative de construction en limite séparative (Art B1.2 ZUX, ZAUX)
- augmentation de l'emprise foncière de 60 % à 80 % (Art B1.4 ZUX, ZAUX)
- suppression des minimums de stationnement au regard des types d'activité et remplacement par la notion d'adaptation (Art. B4 ZUX, Z1AUX)

La liste des emplacements réservés est modifiée au regard de l'évolution de l'OAP et notamment de la voie initialement tous modes transformée en mode doux et générant moins de besoin en foncier : de 450 m2 à 140 m2.

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 et traite de la la question de la compatibilité.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250611-2025_P35-AU

Un projet est compatible avec un document d'une portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations de ce document et qu'il contribue à le mettre en œuvre. L'effet majeur en cas d'absence de compatibilité c'est le risque d'illégalité.
Les PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT (date exécutoire).

Nota : A l'horizon de 10 ans, le PLU de la commune vise 300 habitants supplémentaires, nécessitant 150 logements. Cette production, répartie entre renouvellement urbain (90 logements) et urbanisation nouvelle (95 logements), est phasée en trois périodes de 3 ans.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers. Il s'articule, entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central -niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2 , pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.
La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants et de production de logements à atteindre et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La Communauté de Communes des Bastides de Lomagne est structurée autour de :

- 1 commune Pôle structurant de bassin de vie - niveau 2 : MAUVEZIN
- 2 communes Pôle relais - niveau 3 : SAINT CLAR et COLOGNE
- 3 pôle de proximité - niveau 4 : TOUGET, MONFORT, SOLOMIAC
- 35 communes rurales et périurbaines - niveau 5

En tant que pôle structurant de bassin de vie de l'armature urbaine du SCoT de Gascogne, la commune de MAUVEZIN doit être confortée.

Le SCoT de Gascogne vise à promouvoir un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer en permettant à tous les territoires d'envisager un développement, aussi mesuré soit-il et en visant une meilleure répartition territoriale de la population. Aussi à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT de Gascogne est estimée à 0,75 %. Pour la Communauté de communes des bastides de Lomagne elle est estimée à 0,92 % correspondant à un accueil de population de 2650 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour le niveau 2, cela représente environ 1140 habitants supplémentaires en 23 ans (P 3 DOO SCoT de Gascogne).

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250611-2025_P35-AU

> Ou trouve- t-on les éléments qui permettent au projet de mettre en œuvre le scénario démographique établi et décliné par l'intercommunalité sur son territoire au regard de l'armature urbaine du SCoT et qui vise à permettre à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins et spécificités ?

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics en proposant une offre en logements diversifiée. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. Elles intègrent cette problématique et les réponses nécessaires à leur stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document) lorsqu'elles en disposent.

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 des Bastides de Lomagne, la production de logements est estimée à 1860 dont 484 pour Mauvezin (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

De plus, le SCoT de Gascogne vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-3). La diversité de l'offre de logement se traduit dans la forme, le statut d'habiter, la nature et la taille des logements. En matière de forme, en tant que pôle structurant de bassin de vie, la commune de Mauvezin réalise à minima 15 % de logements collectifs sur l'ensemble des logements produits à l'horizon 2040 ((DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-4). En matière de statut d'habiter la commune vise une production de 20 % de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-9).

> L'évolution de l'OAP a supprimé le nombre de logements attendus ce qui ne permet pas de savoir comment cette opération vient mettre en œuvre l'ambition du SCoT de Gascogne en matière de politique de l'habitat pour cette commune majeure du territoire. Si 16 logements sont prévus en collectif et 15 adaptés aux personnes âgées, aucune indication précise le nombre de logements à venir sur le macro lot.
De plus, si les logements identifiés entre dans la diversification nécessaire, un décompte de suivi au regard des objectifs de la commune permettrait de s'assurer de la mise en œuvre du SCoT à l'horizon 2040.
Enfin la suppression de la surface minimale d'1 ha pour faire une opération d'aménagement d'ensemble en zone 1AU, si elle n'est pas accompagnée par une OAP incitative, garantira-t-elle la réalisation de logements diversifiés en fonction des besoins de la commune et des objectifs du SCoT ?

Le SCoT de Gascogne vise à mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé. Il s'agit de favoriser notamment le renouvellement urbain et d'optimiser le foncier (DOO du Scot de Gascogne P P1.3-1).

> La modification vise à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à partir d'une friche commerciale et les évolutions du règlement concernant les distances d'implantation, la hauteur et le % d'emprise dans les zones d'activités notamment, participent à l'optimisation du foncier.

Envoyé en préfecture le 12/06/2025
Reçu en préfecture le 12/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250611-2025_P35-AU

Conclusion

Dans le dossier il est estimé que s'agissant d'une modification simplifiée il n'y a pas de sujet de comptabilité avec le SCoT de Gascogne.

Ce projet permet de réinvestir le tissu urbain, d'optimiser le foncier, de répondre à différents besoins en logement venant ainsi mettre en œuvre le SCoT et de développer les mobilités douces. Il est, dans ces aspects, en compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Pour autant, en partant de ce postulat, des prescriptions du SCoT sont évacuées, notamment en matière de scénarii démographique et de développement, posant, sur ces points, la question de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, alors même que la commune est engagée dans une démarche PLUi qui permettra de définir le cadre dans lequel sera précisé le scénario de développement démographique et la place spécifique qu'y prendra Mauvezin.

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE GASCOGNE