Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

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

A Auch, le 26 juin 2025

AVIS 2025_P37 SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUi-H DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA TENAREZE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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 courrier de saisine du Président de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine pour avis sur le projet de PLUi-H arrêté reçu le 8 février2024,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-16, L 153-17, L 153-18 et R 153-6,

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

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 26 juin 2025,

Points de repère

Le 2 avril 2025, la communauté de communes de la Ténarèze a saisi pour avis le Syndicat mixte sur un projet de modification de son PLUiH.
La communauté de communes de la Ténarèze dispose d'un PLUiH approuvé le 03.06.2021, dont la révision est en cours.
Les avis du Syndicat mixte sont rendus au titre de l'accompagnement à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne souhaité par les élus. En ce sens, ils interrogent, alertent et conseillent.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

Description de la demande

La Communauté de Communes de la Ténarèze a souhaité apporter des ajustements nécessaires à son document d'urbanisme depuis son approbation notamment pour améliorer l'instruction des dossiers d'urbanisme et intégrer également des nouveaux projets en zone agricole. A travers ce projet de modification, elle vise plusieurs objectifs :

- Adapter le repérage des éléments remarquables du paysage et bâtis pour une meilleure préservation du paysage.
- Apporter des modifications au règlement écrit
- Apporter des modifications aux OAP
- Apporter des modifications au zonage
- **La préservation des éléments patrimoniaux bâtis, naturels et paysagers du territoire.**

La modification vise à compléter et corriger le repérage de ces éléments sur le règlement graphique, tel que le permet l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, la mise de ce jour de ce repérage est réalisée par l'ajout de 3 nouveaux éléments, au repositionnement de 9 éléments sur le plan de zonage en vigueur et la suppression d'un élément qui n'existe pas.

- **L'encadrement des conditions de constructibilité et une meilleure prise en compte des particularités locales**

Pour mettre en œuvre cet objectif, des évolutions du règlement écrit sont proposées afin de :

- **Permettre la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants**
L'article R.111-27 du CU est ajouté dans les dispositions communes et dans chaque article dans le règlement de chaque zone « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » afin de pouvoir refuser ou assortir une autorisation d'urbanisme de conditions spéciales.

- **Préciser les possibilités de dérogation pour la réalisation d'équipements publics**
Afin de faciliter la réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif, des dispositions sont ajoutées dans les dispositions générales et dans le règlement de chaque zone pour pouvoir déroger à certaines règles des caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères concernant notamment la volumétrie et l'implantation des constructions.

- **Apporter des précisions dans la partie Dispositions communes**
Des compléments sont ajoutés concernant le traitement des façades et des toitures terrasses dans les différentes zones U et AU pour maintenir la cohérence architecturales, ainsi qu'une règle sur les clôtures pour ne pas compromettre la visibilité pour la circulation automobile.
Par ailleurs, un coefficient de biotope, **décrivant la part de toutes les surfaces favorables à la nature ou éco-aménagées à garantir par rapport à la surface totale de la parcelle**, est appliqué par unité foncière selon les zones du PLUiH en vigueur. Afin d'améliorer son traitement à l'instruction, des compléments sont ajoutés dans le règlement pour en clarifier la compréhension et l'adapter aux différentes zones. Ce coefficient est modifié dans certains secteurs du territoire et est ajusté notamment pour chaque nouveau secteur ajouté en STECAL, où ce coefficient est appliqué de manière différenciée en fonction du nombre et de la vocation des constructions.

- **Modifier des règlements de certains zonages d'urbanisme**
Certaines règles viennent compléter des dispositions du règlement écrit afin d'améliorer l'intégration des constructions et le respect des critères architecturaux, en vue notamment de règlementer la hauteur des constructions en zone AU, UL, AUL, de préserver les clôtures anciennes en zone Ua, d'assurer une meilleure intégration des constructions en zone Ux et 1AUx, ajouter un règlement pour la création des nouveaux zonages agricoles et naturelles protégées Ap et Np, préciser le distance de nouvelles constructions agricoles par rapport aux zones bâties mais aussi les constructions autorisées en zone Nc.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

- Apporter des précisions dans la partie définitions
Les notions d'annexe et d'emprise au sol sont complétées et celle d'espaces en pleine terre est ajoutée.

- **Des modifications sont apportées à 8 OAP pour adapter leur rédaction à l'évolution du projet ou apporter des compléments d'explications sur leurs mises en œuvre**

- Les OAP des communes de Cazeneuve, Castelnau-sur-l'Auvignon et de Larressingle sont rectifiées dans le but de réduire des secteurs initialement constructibles, par reclassement de certaines portions de surfaces AU en A ou N.

- Les OAP de Condom n°8 et Saint-Puy sont ajustées pour modifier les tracés initiaux de voirie afin d'en simplifier l'accès et d'en améliorer la desserte.

- L'OAP de Saint-Orens-Pouy-Petit est modifiée pour permettre le développement d'une activité en zone UC en contact avec la zone à urbaniser. Le secteur couvert par l'OAP initiale en zone AU est réduit et une parcelle de la zone AU est classée en zone UC.

- L'OAP de Larroque sur l'Osse est modifiée pour supprimer la mention au maintien d'un muret en pierre inexistant et pour revoir la densité envisagée au milieu du projet.

- L'OAP de Condom n°5 concerne actuellement une zone d'activité à l'est et une zone de loisirs à l'ouest, au bord de la Baïse. Sur la partie Ouest, un projet de développement d'une station d'eau potable est porté par le SIAEP de Condom-Caussens, avec l'implantation de deux lagunes de stockage d'eaux brute sur un secteur en AUL. La modification de l'OAP est rendue nécessaire notamment par le défrichement de haies sur la zone AUL pour la réalisation du projet, entraînant la suppression d'un linéaire de haies au sein de l'OAP.

- **Les modifications apportées aux zonages visent à rectifier certains périmètres liés à une évolution du projet sur certains secteurs du territoire, à créer des STECAL, à modifier certaines prescriptions ainsi qu'à corriger ou supprimer des emplacements réservés**

- Des prescriptions sont ajoutées sur le règlement graphique visant notamment à ajouter des protections linéaires ou surfaciques sur des éléments patrimoniaux, naturels ou paysagers (linéaires de haies créées à Lagraulet-du-Gers ; haies existantes et bois, zone de protection archéologique et lac à Larressingle, jardins du centre-bourg de Saint-Orens-Pouy-Petit).

- 17 nouveaux STECAL (Secteur de taille et de capacité limités) sont ajoutés dans le dossier de PLUiH dont 13 à vocation agri-touristique classés en At pour une surface de 4,8 ha et 4 à vocation agri-économique classés en Ax pour une surface de 9,68 ha.

- La modification de 22 emplacements réservés est motivée par différents cas de figure : la plupart sont supprimés soit en raison de l'acquisition du foncier par la commune soit car le projet lié à l'emplacement réservé n'a pu lieu d'être, plusieurs sont fusionnés pour plus de cohérence sur l'opération envisagée et dans certains cas, l'emplacement réservé est déplacé pour rectifier une erreur matérielle ou mieux coller à la localisation effective de l'aménagement.

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 question de la compatibilité. L'illégalité constitue le risque majeur en cas d'absence de compatibilité.
Les PLUi ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT (date exécutoire).

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

Concernant les **possibilités de dérogation pour la réalisation d'équipements publics**

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).

La modification introduit une exception en permettant de déroger à certaines règles du chapitre concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères pour les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif. *Quels sont les cas de figure et les critères où ces dérogations seraient rendues possibles ?* Sans cadrage complémentaire, ces dérogations pourraient rendre difficiles la mise en œuvre des orientations du SCoT liées à la qualité paysagère et architecturales des aménagements.

Concernant les OAP développement du logement

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 de la Ténarèze, elle est estimée à 0,56 % correspondant à un accueil de population de 1150 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature, dont 172 habitants pour les communes de niveau 5.

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 de la Ténarèze la production de logements est estimée à 1650, dont 248 pour les communes du niveau 5 (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

De plus, le SCoT de Gascogne vise également d'adapter l'habitat à la mixités de besoins et des publics (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-3, P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9).

Les modifications des OAP de Cazeneuve, de Castelnau-sur-l'Auvignon et de Larressingle évoluent vers une diminution de leur surface initiale au profit d'un reclassement en partie en zone N ou A pour des raisons de fonctionnement écologique ou de réduction du projet envisagé. De même que pour l'OAP de Saint Orens-Pouy-Petit, reclassant une petite partie de la surface initiale de l'opération d'aménagement en UC et l'OAP de Laroque-sur-l'Osse revoyant la densité envisagée au départ, *l'évolution des OAP n'évoque pas leurs impacts sur le nombre de logements attendus posant la question de ce qu'ils représentent sur les 248 logements prévus pour le niveau 5 et au regard de ceux déjà produits sur les autres communes ? Quelle est leur répartition entre les différentes communes d'un même niveau ?*

L'absence de ces éléments ne permet pas de savoir comment ces opérations viennent mettre en œuvre l'ambition du SCoT de Gascogne en matière de politique de l'habitat entre les communes du niveau 5 et au-delà au niveau intercommunal.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

La production de logements est corrélée à l'accueil de population. Où *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 ?*

Concernant **l'OAP Condom n°5**

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).

La modification de cette OAP vise à permettre le défrichement d'environ 70 ml de haies orientées ouest-est pour permettre l'implantation de 2 lagunes. Si une compensation est envisagée par la plantation d'un linéaire sur un axe orienté nord-sud, *comment a été étudié le fonctionnement écologique au niveau intercommunal et au niveau parcellaire pour parvenir à cette création de haies ?*

Concernant les **STECAL**

Concernant le **développement économique,** le SCoT vise à développer l'emploi en articulation avec l'accueil d'habitants. 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 de la Ténarèze l'objectif d'emploi est de 305 emplois à l'horizon 2040 (DOO SCoT de Gascogne : P2.2-1).

17 nouveaux STECAL sont ajoutés à travers cette modification pour des projets de diversification agricole au niveau intercommunal mais le nombre d'emplois induits n'est pas estimé ni globalement ni pour chaque projet. *Quelle est la contribution de ces projets à l'objectif d'emplois de l'intercommunalité ?*

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 reconquête de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2).

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 de la Ténarèze, l'enveloppe foncière maximale est de 74 ha à l'horizon 2030, répartie ensuite selon le niveau d'armature (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3). De plus, il s'agit de maitriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation, en priorisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine par densification ou réinvestissement du bâti.

Envoyé en préfecture le 27/06/2025
Reçu en préfecture le 27/06/2025
Publié le
ID : 032-200052439-20250626-2025_P37-AU

Le besoin foncier pour les nouveaux projets couverts par un STECAL est estimé à 14,48 ha, qui vient s'ajouter aux besoins estimés dans le PLUiH pour l'habitat et l'activité notamment. *Comment ce nouveau besoin s'inscrit-il dans la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du projet intercommunal et notamment par rapport aux opérations potentiellement déjà consommatrices d'ENAF ayant eu lieu depuis l'approbation du PLUiH ?*

Remarques sur le dossier

L'analyse de la compatibilité de la procédure de modification au regard du SCoT de Gascogne, présente dans la notice explicative et l'évaluation environnementale, est source de confusion car elle donne des numéros de prescriptions du DOO du SCoT à des orientations. De plus, elle ne cible pas toujours les bonnes prescriptions pour démontrer l'articulation des éléments corrigés par la procédure de modification avec la mise en œuvre du SCoT.

Conclusion

A travers le projet de modification de son PLUiH, la communauté de communes de la Ténarèze vise à apporter des évolutions au règlement écrit, au règlement graphique ainsi qu'à certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Si certaines corrections apportées viennent à faire mieux participer le document d'urbanisme intercommunal à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne, la procédure dans son ensemble peine à s'inscrire plus globalement dans la stratégie d'aménagement du territoire inscrite dans le SCoT de Gascogne, notamment en matière de scénario démographique, de créations d'emplois et de productions de logements, de fonctionnement écologique et de la préservation des paysages.

De plus, elle gagnerait à être plus étayée et justifiée pour en renforcer et en améliorer la compréhension, afin de mieux appréhender la finalité et la portée des objectifs poursuivis via les ajustements apportés.

Par ailleurs, le PLUiH n'est actuellement pas compatible avec le SCoT et la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur la base de parties d'un document d'urbanisme incompatible présente un risque juridique. Cette procédure de modification en l'état viendrait renforcer cette fragilité juridique du document d'urbanisme en vigueur. Le Syndicat mixte se tient à disposition de la collectivité pour l'accompagner à ce sujet et sur sa démarche de révision de son PLUiH.

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE GASCOGNE