Envoyé en préfecture le 22/11/2017
Reçu en préfecture le 22/11/2017
Affiché le 22/11/2017
ID : 032-200052439-20171115-B11_2017-DE

Syndicat mixte SCOT de Gascogne

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

DÉCISION DU BUREAU n° B11
PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE LA CARTE COMMUNALE D'ANTRAS

Séance du 15 Novembre 2017

Date de la convocation 9 novembre 2017	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	7
Vote : - POUR - CONTRE - ABSTENTION	 7 0 0

L'an deux mille dix-sept et le quinze novembre, à 18h30, le Bureau, régulièrement convoqué le 9 novembre 2017, s'est réuni au Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne à Auch, 11 rue Marcel Luquet, sous la présidence de Mme Elisabeth DUPUY-MITTERRAND.

Présents : Elisabeth DUPUY-MITTERRAND, Guy MANTOVANI, Michel RAFFIN, Pierre DUFFAUT, François RIVIERE, Pierre MARCHIOL, Hervé LEFEBVRE.

Absents : Franck MONTAUGÉ, Michel BAYLAC, Robert FRAIRET, Gérard FAUQUE, Gérard PAUL, Marie-Ange PASSARIEU, Raymond VALL, Gérard DUBRAC.

Envoyé en préfecture le 22/11/2017
Reçu en préfecture le 22/11/2017
Affiché le 22/11/2017
ID : 032-200052439-20171115-B11_2017-DE

Avis sur la carte communale d'Antras

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Vu, l'arrêté préfectoral du 25 juin 2016 portant création du Syndicat Mixte « SCOT de Gascogne »,

Vu, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme,

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 notamment l'article L.124-2.

La commune d'Antras est membre de la Communauté d'agglomération Grand Auch Coeur de Gascogne. Elle est située à 20 minutes d'Auch et de Vic Fezensac.
Le 10 novembre 2014, elle a prescrit l'élaboration d'une carte communale avec pour motivation de profiter de l'influence et du potentiel de développement économique d'Auch et de Vic Fezensac, notamment, en vue de renforcer son attractivité.

Le projet de la commune

A travers son projet de carte communale la commune d'Antras, vise à :

- jouer son rôle dans l'interdépendance entre pôles et villages d'un même bassin de vie ;
- caler son développement sur celui des communes/hameaux voisins ;
- éviter de créer des zones d'extension urbaines qui empiètent sur les éléments environnementaux et enjeux agricole.

La commune, qui compte 54 habitants (Insee 2012) positionne son projet au regard du développement qui s'est fait dans les communes voisines. Sur cette base elle vise à construire 20 nouvelles résidences principales à l'horizon 2025. Elle croise ce chiffre avec celui du nombre moyen de personne par résidence principale qui est de 2,1 et obtient une population de 115 habitants en 2025.

L'activité économique de la commune est principalement agricole avec 510 ha cultivés, 7 exploitations agricoles dont 6 sièges. Le projet vise à conforter cette activité et à lui permettre de se diversifier en s'appuyant sur le développement de la fibre optique (soho solo).
En matière d'environnement, la commune compte des réservoirs de biodiversité, des boisements en dent de peigne, des corridors écologiques boisés et aquatiques ainsi que des zones inondables qu'elle souhaite protéger à travers son projet.

Le projet communal se traduit spatialement par un plan de zonage identifiant 5 zones :

- ZC2 : zone constructible urbaine dite de la mairie 0,9 ha ;
- ZC2 : zone constructible du Gay de 1,9 ha ;
- ZC2 : zone constructible sud du Gay de 0,3 ha ;
- ZN : zone non constructible agricole ou naturelle de 573,4 ha ;
- ZNi zone non constructible inondable de 99,8 ha.

Le projet vise un recentrage des zones à urbaniser en continuité des espaces urbains existants participant à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Envoyé en préfecture le 22/11/2017
Reçu en préfecture le 22/11/2017
Affiché le 22/11/2017
ID : 032-200052439-20171115-B11_2017-DE

En matière de foncier, la totalité des zones constructibles représente 3,1 ha. Le potentiel d'urbanisation nouvelle est de 2 ha. La commune estime que 1500 m2 sont nécessaires par logement et pour inscrire son projet dans d'un urbanisme champêtre, la commune applique un coefficient de rétention foncière de 1,5 et estime le besoin foncier à 2,3 ha.

A l'issue de l'élaboration de la carte communale, la commune envisage la constitution de réserve foncière à travers la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) de 5,3 ha. Elle vise ainsi à poursuivre l'urbanisation en engageant une politique d'acquisition foncière pour conforter les espaces urbanisés et permettre le développement d'équipements spécifiques qui restent à définir (espaces publics, amélioration des entrées et des abords du village, développement d'équipements spécifiques type station d'épuration, etc…).

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne n'ayant pas encore débattu de son PADD ni avancé sur la rédaction de son DOO, le Syndicat mixte s'appuie sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

L'analyse du projet a été rendue complexe d'abord par une structuration peu lisible et appropriable, avec notamment de multiple retours à des pages antérieures en guise d'explication (ex p 79 : « Le diagnostic, aux paragraphes I)-A)-2) et 3) et I)-B)-4), fait apparaître … »). La complexité est ensuite révélée par une rédaction approximative tant par le vocabulaire (ex p 80 : résidence principale, clientèle), que par des concepts (ex p 81 : densité par le dialogue) et éléments rédactionnels (ex p 86 : « à la demande des services de l'Etat ») peu appropriés à un projet d'urbanisme finalisé.

Elle l'est encore par des données erronées (Cf. chiffres Insee 2014 disponibles dont l'utilisation par exemple de la taille moyenne des ménages permettrait d'affiner le scénario de développement de la commune) ou non expliquées (ex p 80 : on ne comprend pas la référence à 9 logements existants) et des comparaisons établies sur des critères difficilement comparables (Ordan-Larroque, Jegun, Biran).

Pour finir, l'analyse du projet a été rendue d'autant plus complexe par une grande faiblesse rédactionnelle des justifications.

Aussi, il est regrettable qu'à ce stade de la procédure, l'analyse se traduise par une série de questions :

- Concernant le scénario démographique : Comment peut-il être établi à partir de la production de logements des communes voisines peu comparables avec Antras ?
- Concernant le scénario de développement, comment une commune de 54 habitants va pouvoir supporter une croissance de population annuelle de 14,12 % pendant 8 ans sachant que toutes les zones destinées à accueillir des logements sont classées ZC2 dépourvues d'équipement.
- Concernant le foncier, quelles sont les clés de la gestion de la densité par le dialogue qui vient justifier que le besoin en foncier est supérieur au besoin nécessaire pour répondre à l'objectif de production de logements ?
- Concernant le projet de ZAD (5,3 ha) dont la compréhension est difficile, qu'est-ce qui dans le projet communal, justifie une telle surface ? Comment peut-on compter dans un projet de ZAD des secteurs classés en ZC2 dans le projet de carte communale ?
- …

Envoyé en préfecture le 22/11/2017
Reçu en préfecture le 22/11/2017
Affiché le 22/11/2017
ID : 032-200052439-20171115-B11_2017-DE

Remarques sur le dossier

Le dossier nécessite des mises à jour, des compléments et d'être harmonisé :

- p 3 : plutôt dire que la commune se trouve dans le périmètre du SCoT de Gascogne ;
- P 3 : depuis le 1er janvier 2017 la demande de dérogation se fait auprès du Préfet ;
- P3 : depuis le 1er janvier toutes les communes ayant entamé l'élaboration ou l'évolution ; d'un document d'urbanisme après le 27 mars 2014 est soumise à l'article L. 142-4 qui vise la limitation des ouvertures à urbanisation et peut au titre de l'article L. 142-5 faire une demande de dérogation auprès du Préfet ;
- P 4 : le SCoT de Gascogne ne couvre que 3 des 4 pays du Gers (Un document d'information sera joint à l'avis) ;
- P 4 : préciser que le PETR du Pays d'Auch est en cours d'élaboration du projet de territoire
- harmonisation des chiffres :
  - superficie de la commune : p 9 660 ha et p 23 670 ha ;
  - constructions récentes : p 2 en 10 ans et p 80 2 en 15 ans ;
- problème de chiffre dans scénario démo et de développement p 80 :
  - horizon 2025 ;
  - début 2015 ;
  - 1 construction par an sur 10 ans = 10 construction en 10 ans ;
  - 2,1 personnes par ménage = 10 X 2,1 = 21 personnes et pas 100.

Autres avis

Ce projet de carte communale a fait l'objet d'examens pour avis :
- en CDPENAF ;
- par les services de l'Etat ;

CDPENAF le 6 juillet 2017 :

- au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme ;
- à la demande du préfet au titre de l'article L.142.5 du code de l'urbanisme visant une demande de dérogation à l'urbanisme limité.

Le premier avis est favorable. Il invite cependant la commune à respecter les distances règlementaires entre la zone ouverte à l'urbanisation de 0,28 ha et l'élevage.

Le deuxième avis est également favorable.

Etat
L'avis de l'Etat est réservé : le zonage devra être modifié afin de prendre en compte l'évolution du risque inondation et l'élevage. De même, les justifications seront complétées et les remarques faites par les services de l'Etat devront être prises en compte.

Le Bureau du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne décide à l'unanimité :

- d'indiquer au maître d'ouvrage qu'un travail plus fin parait nécessaire afin de le rendre cohérent, compréhensible de tous et potentiellement applicable.

Fait à AUCH, le 15 novembre 2017.

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITTERRAND.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE GASCOGNE