
DÉCISION DU BUREAU n° B3 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONTAMAT

Séance du 29 Juin 2017

Date de la convocation 22 juin 2017	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	7
Vote :	
- POUR	7
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-sept et le vingt-neuf juin, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 22 juin 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, Robert FRAIRET, Hervé LEFEBVRE, Franck MONTAUGE, Marie-Ange PASSARIEU, Michel RAFFIN, François RIVIERE.

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 et L. L101-2.

La commune de Montamat est membre de la Communauté de communes du Savès à 15 minutes de Lombez-Samatan. Etablie sur un promontoire à 270 m d'altitude, c'est une commune rurale et isolée organisée autour de 3 entités urbanisées de Bouas, de Grisol-Caillavère et d'Engerman. Le centre du village est compact. L'urbanisation récente s'est développée à l'est et à l'ouest de part et d'autre de la voie au centre des parcelles.

Le 4 février 2016 elle a prescrit la révision de sa carte communale afin de faire évoluer le zonage en fonction des demandes d'urbanisme tout en préservant les espaces agricoles, les zones naturelles et le patrimoine architectural bâti sur l'ensemble de la commune.

Autres avis

Ce projet de carte communale a fait l'objet d'un examen, pour avis :

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

A cette occasion le maire a indiqué qu'une dizaine de logements pourrait être réalisés à l'horizon de la carte communale. Cette information est susceptible de modifier le projet communal et devrait se traduire par une meilleure articulation des scénarios démographique et de développement.

L'avis de la CDPENAF est favorable. Il est assorti de deux réserves :

- la réduction du secteur de Caillavère qui a pour vocation d'accueillir qu'une seule construction,
- la mise cohérence entre le zonage et les objectifs d'accueil de population.

La demande de dérogation bénéficie d'un avis favorable sous réserve de limiter à une seule construction possible la zone du secteur de Caillavère.

Le projet de la commune

A l'horizon 2026, la commune qui comptait 129 habitants en 2013, envisage d'accueillir 48 habitants supplémentaires correspondant au taux de croissance annuel de 2,87 % constaté entre 1999 et 2013. Aussi, au regard de la taille moyenne des ménages de 2,4 personnes, la commune vise une production de 20 logements.

A travers son document d'urbanisme, la commune de Montamat vise à conforter le bourg et les hameaux équipés. Il s'agit tout en élargissant la zone constructible de contenir l'urbanisation au plus proche du village et du principal hameau. Ainsi, seule la densification du bourg et du principal hameau seront possibles dans les secteurs où les réseaux sont déjà présents.

En matière de développement économique, la commune, profondément rurale et tournée vers l'agriculture, vise à préserver les terrains agricoles et avoir ainsi une utilisation économe des sols.

La dimension environnementale est majeure dans le projet communal. Les espaces naturels sont garants d'un paysage de qualité, attractif, synonyme de qualité du cadre de vie et forment l'identité de la commune.

En matière de zonage le projet se traduit par 4 zones : ZC1, ZC2, ZN, ZNi.

L'extension de la zone ZC1 représente une superficie de 1,96 ha et 15 logements y sont prévus. Elle est divisée en 3 secteurs :

- Secteur 1 - Village, 1,26 ha, 9 logements
- Secteur 2 - Ouest, 0,47 ha, 4 logements
- Secteur 3 - Est, 0,23 ha, 2 logements

L'extension de la zone ZC2, représente une superficie de 0,8 ha et 5 logements y sont prévus. Elle est divisée en 2 secteurs :

- Secteur 1 - Château d'eau : 0,51 ha, 4 logements, contrainte d'alignement et ouverture sous réserve de renforcement des réseaux existants et aménagement d'un carrefour prévu par le CD 32
- Secteur 2 - Lasbouees : 0,29 ha, 1 logement

La zone ZN est protégée de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des sols, de la qualité des sites. La zone ZNi correspond à des secteurs naturels inondables.

En matière de foncier, la totalité des zones constructibles représente 8,93 ha et le potentiel d'urbanisation nouvelle est de 2,56 ha. La taille moyenne des parcelles diminue fortement, passant de 2 250 m² à 1 300 m². Entre 2006 et 2010, 12 permis de construire pour 12 logements ont été accordés totalisant 2,7 ha. L'objectif foncier de la commune pour les 10 prochaines années est de 2,56 ha pour 20 logements.

Remarques complémentaires sur le document

On peut relever la qualité pédagogique du document, notamment grâce aux explications en début de chapitre qui permettent d'appréhender les enjeux.

Plusieurs éléments doivent être mis à jour, notamment en page 9 (SCoT de Gascogne en cours d'élaboration, actualisation des éléments concernant la constructibilité limitée : la dérogation est accordée par le Préfet sur avis de la CDPENAF).

L'augmentation des emplois sur le territoire communal dans la partie prospective économique mériterait d'être mieux expliquée (cf les 2 scénarios).

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, il convient de s'appuyer sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

Le regroupement des secteurs d'urbanisation future autour des secteurs déjà urbanisés et la réduction de consommation foncière, renforcés par la volonté de limiter l'urbanisation aux terrains communaux vont dans le sens de la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers, d'une optimisation du foncier et de la maîtrise du développement urbain. Pour autant, le secteur 2 de la zone ZC2 vise la réalisation d'un seul 1 logement sur 0,29 ha ce qui peut être considéré comme surestimé par rapport au besoin.

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

- d'indiquer que le secteur de Caillavère pourrait être estimé surdimensionné par rapport au besoin,
- d'indiquer au maître d'ouvrage qu'une meilleure compréhension du projet pourrait être permise en apportant des améliorations au dossier en termes de mise à jour, de précisions et de meilleure articulation entre les scénarios démographique et de développement,
- de relever la qualité pédagogique du document.

Fait à AUCH, le 29 juin 2017.

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND.


SYNDICAT MIXTE
SCOT DE GASCOGNE