

---

## DÉCISION DU BUREAU n° B4 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

### AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE COLOGNE

---

#### 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-MITERRAND.

Présents : Elisabeth DUPUY-MITERRAND, 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 Cologne est membre de la Communauté de communes Bastides de Lomagne. Elle est située à 10 km de Mauvezin, 15 km de l'Isle Jourdain, 20 km de Gimont, 40 km d'Auch et 50 km de Toulouse.

La révision de la carte communale a été prescrite le 12 janvier 2015. Elle est motivée par le manque de terrains constructibles alimentés en eau et électricité et par la présence de tels terrains sur la RD 654 à l'intérieur de l'agglomération qui bénéficie d'une nouvelle entrée (cf. déplacement du panneau d'entrée de l'agglomération).

### **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.

La CDPENAF a noté la suppression d'une zone constructible à l'ouest de la commune en situation d'étiement urbain, néanmoins elle donne un avis défavorable au projet de carte communale.

Le Syndicat mixte n'a pas connaissance du deuxième avis.

### **Le projet de la commune**

Entre 1999 et 2014, la commune a accueilli 5,28 hab/an soit 404 habitants supplémentaires en 15 ans. La taille moyenne des ménages est 2,3 personnes. 120 logements ont été construits en densification du tissu existant, dans les limites d'urbanisation ou en continuité immédiate. 70,9 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune et 90,4 % des ménages ont au moins une voiture.

A travers son projet la commune de Cologne, qui compte 914 habitants en 2014 (Insee) souhaite accueillir 250 habitants supplémentaires en 10 ans, soit un rythme de 25 nouveaux habitants par an. Pour cela, elle prévoit 90 nouveaux logements et des formes d'habitat diversifiées. 1 000 m<sup>2</sup> sont prévus par logement correspondant à un besoin foncier estimé à 9 ha. Le scénario de développement s'appuie sur la nouvelle entrée de village et la création d'une voie verte permettant d'ouvrir à l'urbanisation les terrains positionnés à partir du panneau indiquant le nom du village. Il s'appuie également sur la qualité du milieu naturel comme un élément de l'attractivité notamment touristique de la commune.

En matière de zonage, la commune identifie 7 zones :

- ZC1 : zone constructible urbaine
- ZC2 : zone constructible sous réserves d'équipements

- ZA1 : zone constructible à usage d'activités
- ZA2 : zone constructible à usage d'activités sous réserves d'équipements
- ZN : zone non constructible agricole ou naturelle
- ZNi zone non constructible inondable

4 secteurs sont ouverts à l'urbanisation :

- Secteur 1 - Entrée Est du village de Cologne classé en ZC1 : 4,9 hectares, sur lequel existent déjà 2 constructions, une vingtaine de logements nouveaux sont envisagées
- Secteur 2 - nord du village classé en ZC1 : 0,3 ha, 2 à 3 constructions
- Secteur 3 - équipements sportifs en ZA1 : 2 ha intégrant 0,2 ha où sont déjà réalisés un city parc et une aire de skate intergénérationnel. Le classement actuel ne permet pas de faire des aménagements
- Secteur 4 - ouest du village classé en ZC1 : 6 ha

En matière de foncier, la totalité des zones constructibles représente 85,29 ha. Le potentiel d'urbanisation nouvelle est de 5,20 ha. La surface disponible à l'urbanisation est de 43,9 ha, avec 7 ha dédiés aux équipements et à l'activité économique et 36,9 ha à l'habitat. La commune réduit la surface urbanisable à 3,8 ha par rapport au document en vigueur.

#### **Remarques complémentaires sur le document**

Le diagnostic présente des faiblesses qui interrogent sur les éléments d'appui du scénario de développement, notamment en matière :

- d'informations liées à la situation des services et de commerces dans la commune,
- d'analyse fine du potentiel de renouvellement urbain (parcelles non construites, potentiel de densification, potentiel de réhabilitation) et du besoin en logements.

Le dossier présente également de nombreuses imprécisions dans les chiffres pouvant fragiliser le projet :

- page 102 : le texte indique que 45 ha sont disponibles alors que le tableau en indique que 48,4 ha (addition de la colonne surfaces encore disponibles),
- page 102 et page 104 : le chiffre concernant la zone ZC1 est différent d'un tableau à l'autre,
- page 104 : le texte indique une diminution de 4 ha de la zone constructible quand le tableau n'en indique que 308 ha.

Par ailleurs, le dossier nécessite quelques mises à jour, notamment page 14 : information sur le périmètre du SCoT de Gascogne et le lien juridique avec la carte communale (compatibilité).

#### **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.

La surface disponible à l'urbanisation est de 43,9 ha, dont 7 ha dédiés aux équipements et à l'activité économique et 36,9 ha à l'habitat. La commune vise la production de 90 logements sur 1 000 m<sup>2</sup> chacun, ramenant le besoin en foncier à 9 ha. Le foncier inscrit en constructible correspond à environ à 4 fois le besoin estimé par la commune.



Le classement du foncier en constructible à vocation habitat notamment pour le secteur 1 s'appuie sur la préexistence des réseaux. Pour autant, cela ne préjuge pas de la capacité et ne dispensera pas des raccords. Ce classement se fonde également sur les boisements en tant que facteur d'attractivité et réservoir de biodiversité. Pour autant dans la partie est, on note l'existence de boisements qui seront détruits. Le foncier du secteur ZC1 est éloigné du tissu urbanisé et la juxtaposition des parcelles nouvellement inscrites à des parcelles construites ne garantit pas l'économie de foncier, la distance entre les constructions n'étant pas prise en compte.

Concernant la vocation d'activités et d'équipements des secteurs ZA1 et ZA2, la carte communale ne garantit pas leur urbanisation dans le sens souhaité. Rien n'empêche des permis à vocation d'habitat d'être déposés dans les secteurs visés pour le développement d'activités ou d'équipement souhaités par la commune.

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

- au maître d'ouvrage que pour une meilleure inscription de la carte communale dans les objectifs du code de l'Urbanisme, les éléments de diagnostic devraient être renforcés permettant ainsi aux fondements de doter le projet d'une meilleure assise et de mieux articuler les scénarios démographique et de développement,

- que compte tenu du projet de la commune (voie verte, vocations différentes des zones...), un PLU aurait été plus approprié qu'une carte communale pour le mettre en œuvre.

Fait à AUCH, le 29 juin 2017.

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND.

