
DÉCISION DU BUREAU n° B8 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE CARTE COMMUNALE ARRÊTÉ DE LA COMMUNE D'AVEZAN

Séance du 21 Septembre 2017

Date de la convocation 13 septembre 2017	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	5
Vote :	
- POUR	5
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-sept et le vingt-et-un septembre, à 18h30, le Bureau, régulièrement convoqué le 13 septembre 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, Pierre DUFFAUT, Guy MANTOVANI, Gérard PAUL, Michel RAFFIN.

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'Avezan est membre de la Communauté de communes Bastides de Lomagne. C'est une commune isolée, hors d'influence des pôles. Les villes les plus proches sont Fleurance, Lectoure et Beaumont-de-Lomagne. Avezan est située à 3 km de Saint Clar (1000 hab) où l'on trouve les services et commerces.

Le 16 octobre 2016, la commune a délibéré pour procéder à la révision de sa carte communale approuvée le 29 juin 2009 avec pour motivation de profiter la dynamique démographique de certaines communes limitrophes et de permettre l'accueil d'une nouvelle population tout en évitant les demandes de PC au-delà des limites « historiques » du village et des limites « constructibles » définies par le document d'urbanisme actuel.

A noter : 2011 et 2015 la commune a vu l'annulation des zones ZC2 de Saint-Jacques, Lescarron et Jandestieu représentant 6,31 ha dont 4,36 ha.

Le projet de la commune

A travers son projet de carte communale la commune d'Avezan, souhaite voir évoluer sa population de 106 habitants (estimation communale 2016) à 125 habitants à l'horizon 2025. Cela représente une progression de 2 habitants par an soit 19 habitants supplémentaires.

Pour accueillir ces nouveaux habitants la commune vise la production d'un nouveau logement par an pendant 10 ans correspondant à 1,9 personne par ménage. Afin de conserver un cadre champêtre, la surface moyenne dédiée par logement a été estimée à 1500 m² représentant un besoin foncier de 1,5 ha. Cette offre foncière viendra se substituer aux éventuels changements de statut de constructions existantes estimées par la commune à 9.

En matière de développement économique la commune qui comptait 12 exploitations agricoles en 2015, souhaite préserver cette activité. Elle vise également à renforcer le volet touristique à en améliorant l'espace public et s'inscrivant davantage dans le maillage d'attractivités touristique et hôtelières de l'intercommunalité.

En matière d'environnement, la commune est concernée par deux ZNIEFF¹, par des zones humides, et par plusieurs corridors écologiques. Ces éléments sont hiérarchisés en fonction de la problématique qu'ils portent.

La commune est également concernée par un PPRI en cours d'élaboration sur l'Arrats. Les secteurs visés sont classés en ZNi.

¹ Zone naturelle d'importance écologique floristique et faunistique

Le projet communal est traduit spatialement par un plan de zonage identifiant 4 zones :

- ZC1 : zone constructible urbaine de 5,8 ha ;
- ZC2 : zone constructible sous réserves d'équipements de 1,7 ha ;
- ZN : zone non constructible agricole ou naturelle de 494,6 ha ;
- ZNi zone non constructible inondable de 78,4 ha.

2 secteurs sont ouverts à l'urbanisation :

- Le secteur 1 « Village » se situe en ZC1 et couvre 0,47 ha. Il permet d'ajuster à la marge la zone ZC1 ;
- Le secteur 2 « Saint Jean » se situe en ZC2 et couvre 1,7 ha. Il est entièrement redessiné et ne compte plus de secteur bâti. Il s'agit d'un secteur dont le foncier peut rapidement être disponible et à proximité du pôle de services Saint-Clar où se trouvent les commerces, les services...

En matière de foncier, la totalité des zones constructibles représente 7,5 ha. Le potentiel d'urbanisation nouvelle est de 2,17 ha.

Dans le document en vigueur le foncier constructible représente 8,8 ha et le potentiel d'urbanisation nouvelle 3,3 ha.

La commune réduit ainsi sa consommation foncière de 1,13 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). Elle vise ainsi à prolonger l'urbanisation des secteurs répertoriés comme potentiels sur le très long terme et à porter un aménagement homogène.

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.

Le scénario démographique vise une augmentation de 19 personnes à l'horizon 2025 portant la population communale à 125 habitants. La commune estime que 10 logements seront nécessaires ramenant ainsi la taille des ménages de 2,15 personnes (INSEE 2012) à 1,9. Cette baisse est importante notamment au regard de la page 14 du Rapport de présentation qui précise que 3 familles de 4 enfants et plus sont arrivées dans la commune depuis 2012. Le nombre de logement dans le projet ne serait-il pas surestimé ?

Pour répondre aux besoins en logements, le scénario de développement, bien qu'une analyse du potentiel de renouvellement urbain montre qu'il existe 9 constructions susceptibles de muter en habitat, ne retient que l'urbanisation nouvelle (cf. P 91 du rapport de présentation). En matière de consommation foncière cela représente 2,17 ha dont 1,7 ha déconnecté de l'espace urbanisé pour le secteur Saint Jean. Dans le zonage en vigueur, ce secteur dispose d'une superficie de 3,47 ha dont 0,32 ha bâtis et 2,78 ha libres. Les éléments du dossier ne permettent pas de comprendre cette évolution.

Enfin, la perspective de création de ZAD incite à penser que de carte communale ne répond que partiellement au projet communale.

Remarques complémentaires sur le document

Le dossier doit faire l'objet de mise à jour, notamment concernant le SCoT de Gascogne p 4 : information sur le périmètre et le lien juridique avec la carte communale (compatibilité) + dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

p 17 : Afin de mieux construire le scénario de développement en articulation avec le scénario démographique, l'analyse du potentiel de renouvellement urbain mériterait d'être affinée et sa rédaction gagnerait à être plus claire : parcelles non construites, potentiel de densification, potentiel de réhabilitation permettant de mieux construire le scénario de développement

Le dossier comporte des imprécisions dans les chiffres, comme par exemple, p 108 : le texte indique que 7,6 ha sont inscrits en constructible alors que le tableau en indique que 7,5 ha (addition de la colonne superficie totale). Ces imprécisions fragilisent le document.

Autres avis

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

- en CDPENAF au titre de l'article L 163-4 du code de l'urbanisme le 1^{er} septembre 2016 ;
- en CDPENAF 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 6 avril 2017.

Le premier avis est favorable. Il invite cependant la commune à préserver la végétation existante. Elle demande qu'un soin particulier soit apporté le moment venu, en phase de conception du projet à l'aménagement de la zone Saint Jean.

Le deuxième avis est également favorable.

Ce projet a fait l'objet, au titre de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme, d'une demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation (Art. L142-4 du CU) auprès du Préfet du Gers qui y a répondu favorablement.

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

- 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 et plus particulièrement l'intégration du potentiel du renouvellement urbain ;

- d'indiquer, qu'au regard du projet communal, et la mise en place d'une Zone d'aménagement différé (ZAD), une réflexion sur un Plan local d'urbanisme (PLU) pourrait être appropriée.

Fait à AUCH, le 21 septembre 2017.

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND.

