
DÉCISION DU BUREAU n° 2018_B12 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE LABEJAN

Séance du 13 novembre 2018

Date de la convocation 6 novembre 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	7
Vote :	
- POUR	7
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le treize novembre, à 18h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 6 novembre 2018, 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: Pierre DUFFAUT, Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Christian FALCETO, Robert FRAIRET, Guy MANTOVANI, Gérard PAUL, Michel RAFFIN.

Absents: Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Hervé LEFEBVRE, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGÉ, Marie-Ange PASSARIEU, François RIVIERE, Raymond VALL.

*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 le code de l'urbanisme et notamment l'article L.101-2,
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.153-16 et L.132-7,*

Points de repère

La commune de Labejan est membre de la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne. Elle est située à 10 km d'Auch et comptait en 2014, 345 habitants (Insee). Elle dispose actuellement d'une carte communale approuvée en 2005 et a prescrit un PLU par délibération du 24 janvier 2012.

Le projet de la commune

L'objectif du PADD est d'améliorer la vie des habitants sur le territoire, d'accompagner les porteurs de projets et de développer son attractivité. Il vise à conforter la culture rurale, un cadre de vie de qualité, une offre de logements pour toutes les générations en valorisant l'identité de l'Astarac, à perpétuer une vie économique, une dynamique de projets et à améliorer les conditions de vie des habitants.

Le PADD s'articule autour de 5 axes :

1. Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures et des densités
2. Equipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village
3. Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène liée au territoire
4. Qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue
5. Offre en réseaux de qualité

Politique d'accueil de l'habitat autour de la diversité des sites, des architectures et des densités

Le projet vise à favoriser l'arrivée de nouvelles familles et la vie sociale de quartier à partir de la qualité du cadre de vie. A l'horizon de 15 ans, avec une croissance annuelle de la population de 1,7%, la commune souhaite accueillir 90 nouveaux habitants nécessitant 42 logements dont 6 pour le desserrement des ménages.

Le scénario de développement se déploie autour du village et de 4 secteurs extérieurs définis au regard leur insertion paysagère, de leur structure urbaine, de la disponibilité des réseaux et de l'absence de risques. Les logements sont répartis de la façon suivante :

- 2 logements en reconquête du vacant
- 5 en densification
- 33 en extension :
 - 6 secteurs classés IAU (4,4 ha) faisant l'objet d'OAP
 - 1 secteur 2AU (2,17)

Cet axe vise également à promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité, à gérer et préserver les caractéristiques de l'habitat isolé en permettant leur évolution.

Equipements et services en faveur de la vitalité et de la jeunesse du village

Il s'agit de conforter et de développer l'attractivité de la commune à partir de la diversification de l'offre de logements, de favoriser de l'installation et du développement de commerces et d'activités, de la création d'espace public de qualité, de renforcer et de créer des liaisons piétonnes, d'accompagner la desserte numérique et d'accompagner la mutation de la RN21 en requalifiant certaines sections pour maintenir la halte (aire panoramique) et sécuriser les sorties des secteurs urbanisés. Pour ce faire la commune flèche des emplacements réservés.

Valorisation de l'économie locale en faveur de production endogène liée au territoire

A travers ce 3^{ème} axe, la commune souhaite maintenir et promouvoir l'agriculture en maintenant et développant l'activité existante, les activités complémentaires et le potentiel exploitable. Il s'agit de faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs et d'autoriser le changement de destination du bâti agricole.

Le projet s'appuie également sur une réflexion intercommunale pour permettre le développement des activités liées au tourisme.

Qualité de l'environnement et amélioration de la trame verte et bleue

Au-delà de préserver et de créer des continuités écologiques notamment dans les nouveaux espaces urbanisés, le projet vise à lutter contre l'érosion des sols, des talus pour renforcer la sécurité des usagers de la départementale 150. Il s'agit à travers des dispositions paysagères de maintenir les sols du plateau agricole dont la déclivité en période pluvieuse favorise les coulées d'eaux boueuses. Le projet vise également à prendre en compte les risques et les contraintes notamment liées au relief dans la définition des zones constructibles.

Offre en réseaux de qualité

A travers cet axe il s'agit de mettre en adéquation le potentiel constructible avec la qualité des réseaux et de favoriser les énergies renouvelables dans l'habitat, notamment par la promotion des principes d'aménagement durable dans les zones d'extension, l'alimentation des éclairages publics par des ENR.

Gestion économe du foncier

Entre 2005 et 2015, 9,81 hectares ont été consommés pour la construction de 19 logements soit une moyenne de 4700 m² par logement. Dans son projet de PLU la commune fixe à 1700 m² la moyenne par logement et estime le besoin foncier à 6,57 ha.

Analyse du projet 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 révèle une nécessité d'harmoniser les pièces du dossier, notamment en matière de données de référence (horizon, foncier...).

La page 8 du rapport de présentation devrait indiquer que la Communauté de communes Astarac Arros en Gascogne est intégrée au PETR du pays d'Auch et qu'elle est également membre du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne en cours d'élaboration. Quelques données sur l'articulation entre le SCoT et le PLU permettrait de compléter le panorama institutionnel : http://www.scotdegascogne.com/index.php?option=com_acymailing&ctrl=archive&task=view&mailid=41&key=h1YXfkNj&subid=9-l2f8DeJ8U1zzHN&tmpl=component

P 16 du PADD : dans l'objectif de maintenir et de promouvoir l'agriculture sur la commune le projet vise à autoriser le changement de destination du bâti agricole. En quoi cette disposition va maintenir l'agriculture ?

La commune souhaite une offre de logements pour toutes les générations (PADD p7). Pour autant, mise à part la taille des parcelles rien n'indique que les logements peuvent prendre différentes formes.

La surface moyenne dédiée à l'habitat est en diminution puisqu'elle passe de 4700 m² (cf période 2005-2015) à 1700 m². Cependant, si sur les zones IAU la densité moyenne est de 5,2 logements à l'hectare, elle passe à 3,9 en zone IIAU. Qu'est-ce qui justifie cette différence qui peut venir remettre en cause les efforts en termes de gestion économe du foncier de la commune ? Par ailleurs au regard de la surface moyenne et du nombre de logements prévus, le besoin en foncier peut être estimé à 5,6 ha soit un différentiel de presque 1 ha avec le besoin effectivement fléché. Quelle pourrait être l'explication de la différence entre le besoin estimé et le besoin inscrit ?

La commune flèche le comblement de dents creuses dans le village sans indiquer où elles sont situées, ce qui pourrait constituer un levier pour leur urbanisation effective. Il est dommage que le rapport de présentation ne fasse pas état de l'analyse du potentiel de renouvellement urbain par densification.

Une OAP peut dans un même périmètre délimiter plusieurs secteurs dont des secteurs urbanisés. Cela permet de construire à une échelle pertinente l'organisation de l'espace. Un tel choix permettait, dans le cas de l'OAP Centre bourg, de prévoir le maillage des modes doux de façon plus intégrée. Pour l'OAP Barice, cela permettrait d'affiner le principe de haie agricole à l'est pour le connecter au réservoir biodiversité au nord-ouest. Concernant cette dernière le principe d'accès au sud risque de faire venir l'urbanisation au sud de la haie à créer. Est-ce le souhait de la commune ? De plus la précision de certaines indications peut jouer en la défaveur de la mise en œuvre du projet (cf. taille précise de parcelles).

Autres avis

CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l'objet d'un examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme en CDPENAF le 4 octobre 2018. L'avis est favorable sous réserve de poursuivre le travail méthodologique déjà réalisé depuis le projet mené en 2016, afin de restreindre les superficies de certaines pastilles (exploitations agricoles comme habitat isolé), notamment dans l'objectif de préserver les boisements et les parcelles agricoles.

Etat

Cet avis est favorable sous réserve de prise en compte de remarques visant à améliorer le dossier.

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

- de conseiller à la commune d'harmoniser les différents pièces du dossier afin d'améliorer la compréhension globale du projet y compris sur les données de référence
- de proposer de compléter certaines analyses (potentiel de renouvellement urbain, démographie, OAP) afin de mieux justifier les choix retenus mais également de faciliter sa mise en œuvre.

Fait à AUCH, le 13 novembre 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

