

## DÉCISION DU BUREAU n° 2018\_B8 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

### AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE PUJAUDRAN

#### Séance du 20 septembre 2018

Date de la convocation 13 septembre 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	6
Vote :	
- POUR	6
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le vingt septembre, à 18h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 13 septembre 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, Hervé LEFEBVRE, Gérard PAUL, François RIVIERE.

Absents: Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Robert FRAIRET, Guy MANTOVANI, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGÉ, Marie-Ange PASSARIEU, Michel RAFFIN, 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 Pujaudran est membre de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine. Elle est située à 28 kms de Toulouse et à 50 kms d'Auch. Elle compte plusieurs entités urbaines distinctes : le bourg-centre, les secteurs périphériques au bourg centre et les secteurs plus diffus d'habitat pavillonnaire en zone rurale, constitués notamment par le secteur en lisière de la forêt de Bouconne et les secteurs nord de la plaine garonnaise.

Le 9 décembre 2013, la commune a prescrit la révision de son PLU approuvé en 2011. Par délibération du 29 mars 2016, la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a repris la poursuite de la révision du PLU suite à sa prise de compétences en la matière. La Gascogne Toulousaine est dotée d'un SCoT approuvé en 2010, le SCoT des Coteaux du Savès.

A travers cette révision, la commune vise à inscrire l'évolution de son territoire dans le cadre d'un développement partagé et plus durable, en préservant et en confortant les milieux naturels et la trame verte et bleue et valorisant l'identité communale avec les paysages et le patrimoine, et également à conforter le centre-bourg, en contrôlant et limitant l'urbanisation des secteurs de la plaine.

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

Par le biais de son projet, la commune, peuplée de 1461 habitants en 2015, souhaite accueillir 375 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, portant sa population totale à plus de 1800 habitants. Pour répondre à ses besoins, notamment à une taille moyenne des ménages estimée à 2,5 personnes en 2025 (2,6 en 2015), la commune prévoit la construction de 172 logements répartis de la façon suivante : 15 logements en renouvellement urbain, 57 logements en densification de dents creuses et 100 logements en extension urbaine, avec au moins 20 % de logements aidés pour toute opération d'au moins 10 logements en zone urbaines et à urbaniser.

Le projet augure la réalisation de 72 logements en densification pour environ 7,7 ha , dont 57 logements par la construction de parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé, dents creuses constituant un potentiel de 1,42 ha et 17 logements par l'urbanisation de jardins particuliers suite à des redécoupages parcellaires, formant un potentiel de 5,7 ha.

Les extensions urbaines visent à la création de 100 logements pour une consommation foncière estimée à 13 ha. 2 OAP sont prévues d'une part pour la réalisation de 10 logements en zone urbaine U2 de l'Aouillon pour une consommation de 0,6 ha et d'autre part pour la réalisation de 60 logements en plusieurs tranches en zone AU, au lieu-dit Aux Moulins, pour une consommation totale estimée de 4,53 ha.

En matière de développement économique, la commune supprime de son projet la réalisation de deux zones d'activités, celle des Silhots (4,8 ha) et la zone d'activités de Bouconne (47,6 ha), en bordure de la 2x2 voies, entraînant une réduction de 52,4 ha de zones constructibles à vocation

d'activité, en lien et dans le cadre de la réflexion intercommunale sur le schéma de développement économique de la CCGT. La commercialisation et la poursuite du développement de la zone d'activités du Roulage est encouragée.

Le projet vise également à assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole par la préservation de l'espace agricole, en privilégiant la construction dans l'espace urbain et la réduction des zones constructibles dans l'espace rural. La mise en place de 2 STECAL au sud du centre-bourg et de la RN 124 est justifiée par un projet évènementiel et touristique et d'une ferme pédagogique dans une propriété du château de Lartus au sein d'une zone boisée classée en ZNIEFF de type 1.

En matière d'environnement, le projet vise à protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, en identifiant les cœurs de biodiversité, les continuités supra-territoriales et les corridors écologiques à préserver. La préservation du cadre de vie et de la qualité paysagère de la commune est aussi inscrite.

En matière de foncier, l'analyse de la consommation foncière montre qu'environ 13 ha ont été consommés à destination de l'habitat et 11 ha pour les autres destinations (bâtiments agricoles et activités) sur la période 2008-2017. Le projet vise à retirer 12 ha en zones à urbaniser et 52 ha en zones constructibles à vocation d'activité, soit respectivement une réduction de 46 %, et de 73 % par rapport au PLU en vigueur. Ainsi la consommation prévisionnelle du projet de PLU est de 11,5 ha pour les zones à destination d'habitat et 19 ha pour celles destinées aux bâtiments agricoles et à l'activité économique.

### *Analyse du projet au regard du SCoT du Savès*

Une harmonisation des chiffres entre les différents tableaux du RP et du PADD aiderait à une meilleure compréhension des objectifs précis en termes de logements.

Au regard du SCoT des Coteaux du Savès, la commune de Pujaudran, au même titre que Monferran-Savès et Ségoufielle, est un pôle relais de services de proximité qu'il faut renforcer. Pour cette raison, elle doit avoir pour objectif à l'horizon 2025 l'accueil d'environ 500 nouveaux habitants et la production, pour ce besoin, de plus de 300 logements dont une soixantaine de logements aidés. Au regard de la croissance démographique, et de l'évolution déjà constatée depuis 2009, la commune envisage d'accueillir 375 habitants supplémentaires et de réaliser environ 172 logements, ce qui est légèrement au-dessus des prévisions du SCoT mais reste compatible avec la philosophie d'objectif d'accueil de population des pôles relais.

Les potentialités de densification et d'intensification urbaine ont été estimées, apportant un potentiel de 72 logements réalisables. En extension urbaine, en zone AU, l'OAP prévoit d'accueillir environ 60 logements, pour une densité de logements comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare et un habitat diversifié (habitat intermédiaire, logement collectif..). Au niveau de l'habitat, la diversification et les densités prévues répondent aux orientations du SCoT. Cependant, une partie de la réalisation des logements d'extension urbaine (environ une trentaine de logements) n'est pas encore planifiée et localisée, une hiérarchisation de ces zones aiderait à se faire une meilleure idée du phasage et des secteurs où seront implantées ces nouvelles constructions.

En termes de réduction de la consommation foncière, le projet est vertueux puisqu'il supprime 64 ha constructibles inscrits dans le PLU en vigueur. Cependant, la non-réalisation de la zone d'activités de Bouconne mériterait d'être mieux expliquée, notamment dans la partie justification

des choix. Des explications plus détaillées sur les réflexions conduites par la CCGT, dans le cadre de son schéma de développement économique et son PLUiH en cours, sur la stratégie d'accueil d'activités sur le territoire aideraient à une meilleure compréhension des choix et renforceraient la qualité du projet.

Le projet traduit une volonté de concentrer l'urbanisation au niveau du centre-bourg en prévoyant les zones d'extensions urbaines et le développement d'équipements tel qu'un complexe scolaire au nord du centre ancien dans la continuité du tissu urbain existant, en privilégiant l'usage des cheminements doux.

Le maintien des espaces naturels remarquables et la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont pris en compte avec le classement en zones N des boisements et des espaces agricoles en zone inondable et en zone N de la forêt de protection de Bouconne. La limitation des constructions en lisière de la forêt de Bouconne est également inscrite, tout en promouvant et en développant son accessibilité au grand public.

#### **Autres avis**

##### Etat

Ce projet de PLU va faire l'objet d'un avis de l'Etat.

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

- D'indiquer que les objectifs poursuivis dans le PLU arrêté de la commune de Pujaudran s'inscrivent dans les objectifs et orientations du SCoT des Coteaux du Savès
- D'indiquer qu'une meilleure compréhension du projet pourrait être permise par un complément précisant les justifications exposées et les objectifs retenus notamment sur les zones économiques.

Fait à AUCH, le 20 septembre 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

