

---

## DÉCISION DU BUREAU n° 2018\_B9 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

### AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SEYSSES-SAVÈS

---

#### 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 repères**

La commune de Seysses-Savès est membre de la Communauté de communes du Savès. En 2015 elle comptait 247 habitants (Insee). Situé à l'Est du département du Gers, elle est à 45 km d'Auch, 20 km de l'Isle-Jourdain et 12 km de Samatan/Lombez. Elle est intégrée à l'espace métropolitain toulousain et au bassin de vie de Samatan en articulation avec celui de Saint-Lys, de l'Isle-Jourdain et de Rieumes, permettant à ses habitants d'accéder à des commerces, des services et des équipements de gamme intermédiaire.

La commune de Seysses-Savès est également située à moins de 4 km d'un point d'arrêt de transports en commun desservant la métropole toulousaine sur la commune de Bragayrac (31).

Comptant 24 exploitations agricoles, 6 corridors écologiques hydrauliques et 1 terrestre et étant concernée par le PPRI<sup>1</sup> de la Saves, l'agriculture et l'environnement constituent des enjeux pour la commune.

C'est pour répondre à une demande croissante de constructions nouvelles auxquelles la commune de Seysses-Savès ne pouvait pas répondre faute de document d'urbanisme, que la municipalité s'est engagée dans l'élaboration d'un PLU par délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2014.

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

Le projet d'aménagement et de développement durable du projet de PLU de la commune se Seysses-Savès s'articule autour de 2 axes :

- Accompagner un projet urbain respectueux des richesses locales
- Accompagner un développement local harmonieux

#### *Accompagner un projet urbain respectueux des richesses locales*

Il s'agit, à partir d'un processus d'inversion du regard sur l'environnement de construire le projet de territoire en articulation avec la biodiversité à large échelle. Les corridors principaux écologiques, les ensembles boisés sont classés en N (121,01 ha) au même titre que les espaces concernés par les risques naturels, notamment le risque inondation par débordement.

Il s'agit également de préserver les richesses agricoles, paysagères et patrimoniales du territoire. L'activité agricole est soutenue et préservée par un classement en A (1156,35 ha), la définition d'un périmètre de développement autour des exploitations inscrit en Aaa (13,84 ha), la concentration du développement sur les secteurs déjà urbanisés. Le projet flèche notamment les parcelles enclavées et la gestion de l'interface entre zones urbaines et les espaces agricoles pour limiter les nuisances et conflits d'usages.

---

<sup>1</sup> Plan de prévention des risques d'inondation

Le patrimoine et les paysages sont valorisés en anticipant le changement de destination du bâti agricole, en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de village et du hameau du Peyrigué, notamment par dispositions réglementaires cohérentes avec l'architecture du bâti traditionnel (implantation, forme et toiture) et par la limitation du développement urbain.

#### *Accompagner un développement local harmonieux*

A l'horizon 2030 la commune souhaite compter 80 habitants supplémentaires et estime le besoin en logement à 36. Aussi, le projet de PLU vise à renforcer l'attractivité de la commune notamment par l'amélioration du cadre de vie. Il prévoit de localiser les nouveaux logements à proximité des autres fonctions urbaines et d'aménager et de qualifier les espaces publics. Le développement urbain sera équilibré et réparti sur le territoire en privilégiant les espaces déjà équipés de 5 sites : le bourg, le hameau du Peyrigué, et les secteurs d'Entarride, de Labejan et de Marouac.

Le projet de PLU vise à s'inscrire dans une démarche de réduction de la consommation foncière, en appuyant le développement sur le potentiel de renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires) et en fléchissant une densité de 6,6 logements à l'hectare (contre 4,25 logements à l'hectare actuellement). Aussi, l'ensemble des espaces prévus pour accueillir les nouveaux logements est classé en U et décliné en 3 types d'espaces mobilisables :

- extension urbaine (2,8 ha d'artificialisation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante)
- densification urbaine (1,23 ha urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppe urbaine existante)
- division parcellaire (0,37 ha : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée).

Le projet appuie également le développement, dans la mesure du possible, sur une urbanisation sous forme de quartiers et sur des outils réglementaires accompagnant la diversification des formes urbaines (possibilité d'implantation sur limite séparative, hauteur, emprise au sol...).

#### *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.

La commune de Seysses-Savès est intégrée à l'espace métropolitain toulousain et au bassin de vie de Samatan. Elle se situe également à l'articulation des bassins de vie de Saint Lys, de l'Isle Jourdain et de Rieumes et à proximité d'un point d'arrêt de transports en commun desservant la métropole toulousaine. Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité sur lesquels s'appuie le scénario démographique du projet. A l'horizon 2030, la commune souhaite accueillir 80 nouveaux habitants. Cela représente sur 12 ans une croissance démographique annuelle de plus de 2%. Il peut être regretté que ces éléments ne viennent pas nourrir davantage la réflexion, notamment, sur la typologie de logement et les déplacements.

Dans sa volonté d'accompagner un projet urbain respectueux des richesses locales, le projet vise à anticiper le changement de destination du bâti agricole. Cette pratique a deux effets majeurs : valoriser le patrimoine bâti et, en tant que potentiel de renouvellement urbain, alimenter le scénario de développement. Cependant, elle relève d'une procédure dont la mise en œuvre prévoit un examen au cas par cas en CDPENAF ce qui peut remettre en cause le choix de la

commune. Dans la commune de Seysses-Savès 21 constructions sont concernées par cette possibilité.

Le scénario de développement à l'horizon 2030 se traduit par l'urbanisation des secteurs équipés répartis de façon équilibrée géographiquement. Il prévoit 36 logements pour accueillir les nouveaux habitants et tenir compte du desserrement des ménages. L'enveloppe foncière estimée à 4,4 ha est répartie sur 3 types d'espaces mobilisables :

- extension urbaine : 2,80 ha
- densification : 1,23 ha
- division parcellaire : 0,37 ha

Le rapport de présentation (p 115) précise que cette répartition est définie hors renouvellement urbain posant, notamment, la question de l'intégration dans le scénario de développement des 21 constructions concernées par le changement anticipé de destination.

La gestion économe de l'espace se base sur la définition d'une densité globale de 6,6 logements à l'hectare. Le PADD (p 12) indique que 36 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins. Le rapport de présentation dans la partie justification des choix (p 117), estime que 29 logements pourront être réalisés. Comment s'explique cette différence de 7 logements ?

Le rythme de production constitue un levier pour parvenir à densifier, à diversifier la production de logements et ainsi à réinterroger les pratiques d'urbanisation pour répondre aux besoins des habitants et pour optimiser la consommation foncière.

Dans le projet communal, tous les secteurs fléchés pour le développement sont inscrits en U. Même associé à un objectif de densité et des éléments réglementaires (hauteur, limites séparatives...), cela favorise une urbanisation au coup par coup peu compatible avec la volonté de la commune de privilégier le développement sur les noyaux urbains historiques (le bourg et le hameau de Peyrigué) et de favoriser (dans la mesure du possible) une urbanisation de quartier (PADD p 11). Cela pose d'autant plus question qu'il est prévu que l'accueil de nouveaux logements se fasse pour moitié en densification et pour moitié en extension (RP p 105).

Dans le cadre d'un PLU, la seule présence des réseaux ne peut justifier à elle seule l'absence de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, en l'absence d'OAP, sur quoi s'appuie la réalisation de l'urbanisation de quartier souhaitée par la commune afin de sortir de la création de logements individuels purs (PADD p 11) ? Ce type d'urbanisation viendrait répondre aux besoins en logements diversifiés de sa population, notamment au regard de l'évolution récente du nombre de familles monoparentales (RP p 18 : 12,5 % de la population) et permettrait également d'optimiser la consommation foncière.

### **Autres avis**

#### CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l'objet d'examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme en CDPENAF le 6 septembre 2018. L'avis est favorable.

### Conclusion

Le passage du RNU à un PLU est un exercice exigeant et difficile. Il s'agit de passer d'une urbanisation au coup par coup à une urbanisation de projet. En s'engageant dans l'élaboration d'un PLU alors qu'elle était au RNU, la commune de Seysses-Savès a souhaité s'inscrire dans une démarche de planification lui permettant d'organiser son développement au regard des enjeux liés à l'activité agricole et à l'environnement. Pour autant, afin de servir les objectifs que s'est fixés la commune, ce premier exercice aurait mérité d'être davantage approfondi notamment sur le choix des sites, le phasage et l'encadrement de la réalisation d'urbanisation. Cela aurait pour effet de consolider le dossier et de renforcer sa bonne mise en œuvre.

Le Bureau du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne décide à l'unanimité de proposer, à la commune, afin de consolider le dossier et de renforcer la bonne mise en œuvre du PLU d'approfondir sa réflexion sur la localisation, le phasage et l'encadrement permettant la diversification des logements. Le passage de RNU au PLU n'est pas chose aisée et il convient de noter la bonne volonté de la commune.

Fait à AUCH, le 20 septembre 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITTERRAND

