

---

# DÉCISION DU BUREAU n° B1 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

## AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE D'URGOSSE

---

### Séance du 22 Mars 2018

Date de la convocation 16 Mars 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-deux mars, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 16 mars 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 : Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Hervé LEFEBVRE, Guy MANTOVANI, Gérard PAUL, Michel RAFFIN, Raymond VALL.

Absents : Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Pierre DUFFAUT, Christian FALCETO, Robert FRAIRET, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGE, Marie-Ange PASSARIEU, François RIVIERE.

*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 d'Urgosse est membre de la Communauté de communes Bas Armagnac. Elle est située à 25 minutes d'Aire-sur-Adour, 45 de Mont-de-Marsan et 60 d'Auch. Elle est localisée à proximité immédiate de Nogaro, qui concentre les principaux équipements et services et dont dépend naturellement Urgosse d'un point de vue économique.

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

Le 6 janvier 2015, elle a prescrit l'élaboration d'un PLU dont le PADD s'articule autour de 3 axes :

- Inscrire durablement le regain démographique et planifier l'urbanisation
- Protéger et valoriser l'environnement
- Préserver l'activité et l'identité agricole

#### *Inscrire durablement le regain démographique et planifier l'urbanisation*

Le scénario démographique de la commune se base sur une croissance annuelle de 1,9% et vise une population de 300 habitants en 2025, soit 48 personnes supplémentaires. Le scénario de développement prévoit 25 nouveaux logements (2 personnes par ménage). Il s'organise prioritairement sur le bourg et sur les abords immédiats de certains hameaux. Il vise à maintenir dans leurs limites les entités urbaines de moindre densité. Il prend en compte les contraintes et servitudes d'utilité publique pour définir les nouveaux secteurs d'urbanisation. Pour mettre en œuvre ce scénario de développement, la commune estime le besoin foncier à 3,6 ha. Le projet vise également à préserver les formes urbaines et architecturales du bâti traditionnel en privilégiant la maison individuelle. Il s'agit enfin d'optimiser et d'adapter l'offre de stationnement et de conforter les équipements existants.

Ainsi le projet inscrit une zone AU (0,83 ha) jouxtant la zone Ua et lui associe des OAP qui prévoient une opération d'ensemble visant une densité de 7 logements à l'hectare (5 logements) et garantissent l'intégration paysagère.

Il inscrit également 5 zones Ub dont les limites correspondent à celles de l'urbanisation actuelle et qui offrent un potentiel de densification de 3,28 ha pour accueillir 23 logements.

#### *Protéger et valoriser l'environnement*

En matière d'environnement le projet vise à assurer une gestion pérenne de la ressource en eau et à protéger les milieux à fort potentiel écologique. Il s'agit notamment d'assurer l'éloignement des nouvelles constructions par rapport aux cours d'eau et plans d'eau (recul de 5 m de la crête de la berge) à l'exception des bâtiments liés à l'irrigation, de sanctuariser les milieux naturels à forte

sensibilité (ZNIEFF<sup>1</sup>), de maintenir les haies et les ripisylves et de définir des Espaces Boisés Classés (EBC).

Ainsi, le projet inscrit 77,37 ha en zones N garantissant la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

#### *Préserver l'activité et l'identité agricole*

En matière de développement économique, le projet vise à préserver les espaces agricoles à fort potentiel agronomique, à marquer et gérer les limites entre urbanisation et espaces agricoles et à valoriser le patrimoine communal aux caractéristiques agrestes ainsi qu'à conforter les activités. Le projet classe ainsi 0,44 ha en zone Ux à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales permettant de pérenniser l'activité en place. 564,58 ha sont inscrits en zone agricole qui conforte l'activité et permet son évolution.

#### **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 durée de vie d'un PLU est estimée entre 10 et 15 ans. L'approbation du PLU d'Urgosse dont l'horizon est fixé à 2025 devrait intervenir en 2018 ramenant sa durée de vie à 7 ans.

Dans son PADD, la commune vise 48 habitants supplémentaires correspondant sur 7 ans à un taux de croissance démographique annuel de 2,72 %, alors qu'elle vise 1,9 %. Ce qui au regard du taux de 1,1 % de la période de 2007-2014 (7 ans) peut déjà être considéré comme ambitieux.

La situation de la zone AU et le travail d'analyse du potentiel de renouvellement urbain par densification dans les zones UB traduisent la volonté de la commune de recentrer l'urbanisation sur le noyau villageois, de conforter les logiques urbaines au sein des secteurs les plus densément structurés et de s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier. Pour autant, elle estime son besoin foncier à 3,6 ha et en inscrit 4,3 ha destinés à la production de logements tablant sur un coefficient de rétention foncière de 20 % puisque le projet ne tient pas compte des voiries. Par ailleurs, le PADD flèche 25 logements supplémentaires dont la répartition entre AU et UB révèle une augmentation du nombre final, faisant, certes de manière faible, évoluer en conséquence le scénario démographique. Ces éléments quelques peu dissonants peuvent interroger la stabilité du projet communal.

Par ailleurs, en matière de production de logements, dans le PADD le projet flèche prioritairement la maison individuelle. Cette priorité peut interroger sur la prise en compte des besoins des habitants actuels et à venir et au-delà sur la vision de la commune souhaitée par les élus notamment au regard des centralités voisines.

Le projet vise à assurer l'éloignement des nouvelles constructions par rapport aux cours d'eau et plans d'eau par un recul de 5 m de la crête de la berge. Si la règle vient préserver un corridor écologique elle interroge sur sa construction et sur sa mise en pratique. Pourquoi cette dimension ? Pourquoi la crête de la berge en tant que référence et comment est-elle définie ?

---

<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique

### **Remarques sur le dossier**

Au-delà de la nécessité d'actualiser quelques éléments, (cf. paragraphe 2.5 du Rapport de présentation en P 11 - le périmètre du SCoT de Gascogne adopté en 2014, couvre 13 intercommunalités et 396 communes du Département du Gers et une commune de celui de la Haute-Garonne, dont Urgosse. Il est en cours d'élaboration et son approbation est prévue en 2021. Cf. actualisation des numéros des articles du code de l'urbanisme), le dossier pourrait apporter davantage de rigueur pour que les pièces constitutives soient harmonisées (cf chiffres, noms des entités urbaines, légendes et fonds cartographiques ...). Concernant les noms des entités urbaines, on constate que les secteurs d'un même espace portent des noms différents au fil du dossier. Cette harmonisation pourrait également porter sur la rédaction, par exemple : en p 87 le rapport de présentation inscrit qu'« aucune habitation n'a été classée en zone naturelle » et en p 29 du règlement l'article 2N explique les modalités d'implantation des constructions annexes par rapport aux habitations existantes. La lecture peut ainsi être rendue mal aisée.

Ces éléments sont porteurs de confusion et ne permettent pas d'appréhender facilement le projet de la commune et pourraient à certains endroits le décrédibiliser.

La carte représentant le règlement graphique (zonage) superpose des éléments relevant de la description de l'occupation du sol et du zonage lié au règlement. Cette superposition est-elle vraiment nécessaire dans cette pièce du dossier ? Par ailleurs, la légende et la représentation ne correspondent pas toujours (cf. NZ, et potentiel foncier en zone urbaine).

### **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 1<sup>er</sup> février 2018. L'avis est favorable. Il invite cependant la commune à redéfinir au cas par cas les pastilles des secteurs habités et des sièges d'exploitations afin que les annexes puissent être implantées à des distances acceptables des bâtis existants et être limitées au strict nécessaire. Il demande que le règlement écrit correspondant aux pastilles soit précisé en particulier pour les extensions « mesurées » et que la rédaction du rapport de présentation soit complétée pour apporter davantage de justifications au projet.

#### Etat

L'avis de l'Etat est favorable sous réserve de la prise en compte des remarques des services de l'Etat : la mise en concordance du rapport de présentation, du PADD, des documents graphiques et écrits sur la protection des espaces naturels, et quelques autres incohérences.

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

- d'indiquer à la commune que l'horizon de son projet dans le cadre d'un PLU, à vocation plutôt stratégique, peut paraître trop court. Une durée de vie correspondant à 10 ans paraîtrait plus adéquate et lui permettrait ainsi d'absorber l'objectif affiché d'une croissance annuelle de 1,9 %, d'autant plus que le phasage de la construction de nouveaux logements est prévu sur 10 ans.

- d'améliorer la bonne compréhension du projet par une mise à jour du dossier, l'amélioration de la rédaction et l'apport de compléments permettant une meilleure justification des choix et des objectifs retenus dans le projet communal. De plus, au-delà de mieux articuler les scénarios démographique et de développement, notamment au regard du type de logements à produire pour répondre aux besoins, cela permettrait de supprimer les possibilités de confusion et de consolider ainsi le projet.

-de rappeler dans la perspective de l'opération d'ensemble sur la zone AU que les permis d'aménager de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface plancher doivent être compatibles avec les orientations du SCoT. Le Syndicat reste à disposition de la commune pour travailler sur cette compatibilité en temps utile.

Fait à AUCH, le 22 mars 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

