

A Auch, le 2 avril 2021

---

## AVIS 2021\_P01 SUR LE PROJET DE REVISION DE CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE BASCOUS

---

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L 5211-10,*

*Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de cohérence territoriale de Gascogne,*

*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 la délibération 2020-C10 du 22 septembre 2020 ajoutant des délégations de pouvoirs au Président pour émettre des avis,*

*Vu le Code de l'Urbanisme et particulièrement les articles L124-2 et L101-2,*

*Vu la consultation du Bureau sur le projet d'avis le 1<sup>er</sup> avril 2021,*

---

J'ai l'honneur de vous faire part de l'avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne suite à votre courrier de saisine daté du 3 février 2021 et reçu au syndicat le 5 février 2021 sur le projet de révision de la carte communale de Bascos prescrite le 25 juillet 2019.

### **Points de repères**

La commune de Bascos est membre de la Communauté de Communes du Grand Armagnac. Elle est située à 10 min d'Eauze, 20 min de Vic-Fezensac et 50 min d'Auch. Elle fait partie du bassin de vie d'Eauze et de la zone d'emploi d'Auch. Elle est constituée principalement d'un centre-bourg organisé en castelnau et de plusieurs hameaux dispersés sur le territoire communal. Elle est actuellement sous le régime d'une carte communale approuvée en 2012.

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

A travers cette révision, la commune a pour objectif de répondre à la forte demande, régulariser les parcelles construites, actuellement implantées en zone naturelle et de définir les limites des zones constructibles à partir des zones construites et habitées.

A un horizon de 10 ans, la commune envisage d'accueillir 30 habitants supplémentaires pour atteindre environ 200 habitants en 2030. Pour y parvenir, elle vise la réalisation de 25 logements supplémentaires (15 pour l'accueil de nouveaux habitants et 10 pour le maintien de la population

actuelle afin de faire face au desserrement des ménages, la taille des ménages étant estimée à 2,1 en 2030).

L'atteinte de cet objectif se fonde sur un potentiel estimé de création de 23 nouveaux logements sur 3,34 ha, dont 11 sont prévus en extension sur 1,56 ha, 6 en densification sur 0,95 ha et 6 en division parcellaire sur 0,83 ha. Il s'appuiera principalement sur 3 zones constructibles du territoire, à savoir le village avec notamment une ZC2 à l'ouest du bourg pour 5 logements en extension et un potentiel important en densification et en division dans les ZC2 au nord du bourg, le hameau de Sentex au sud de la commune pour 4 logements en extension en ZC2 et le hameau de Jouanlane. En complément, 2 à 3 logements sont prévus en réhabilitation. Ce scénario de développement tend à définir une densité entre 6 et 8 logements à l'hectare, soit 1250 et 1667 m<sup>2</sup> en moyenne, et restitue environ 5 ha en zone naturelle, la commune privilégiant l'urbanisation de son centre bourg et ses extensions récentes.

En matière économique, l'objectif du projet communal est de pérenniser les activités déjà présentes sur le territoire et de leur permettre d'évoluer et de se développer. Ainsi, deux ZA2 sont ajoutées dans le projet de carte communale pour une surface totale de 2,72 ha. Au nord du territoire, une ZA2 est instaurée autour de l'emprise des bâtiments actuels de la société hippique d'Eauze afin de lui permettre d'éventuellement se développer sur la durée de la future carte communale. Une autre ZA2 est intégrée au niveau du hameau de Sentex pour prendre en compte l'essor futur d'une entreprise de vente de matériaux et de matériels destinés à la construction et travaux publics, avec notamment l'extension de l'aire de stockage de matériaux et la création d'un nouveau bâtiment pour la vente et l'accueil du public au nord de l'emprise actuellement déjà investie par l'activité.

Du point de vue environnemental, la commune possède plusieurs réservoirs de biodiversité remarquables dont un site Natura 2000 « la Gélise », une Zone Spéciale de Conservation couvrant aux limites Ouest et Est de la commune une partie des rives de la Gélise et son affluent le Tuzon. Ces milieux concernés par le site Natura 2000 sont classés en ZNe (Zone naturelle écologique) dans le règlement graphique. Trois ZNIEFF de type 1 sont également identifiées sur la commune, correspondant à des étangs et à leurs abords boisés, au Nord, au centre et au Sud du territoire. Par ailleurs, le SRCE identifie ces 3 ZNIEFF en réservoirs de biodiversité, connectés entre eux par des corridors de plaine. Aux limites occidentale et orientale, sont également identifiés les deux corridors humides de la Gélise et du Tuzon, ceux-ci étant répertoriés en ZNi (Zone naturelle inondable) notamment pour le bassin versant de la Gélise à l'Est du territoire. Une attention particulière est portée sur les abords du village, avec l'instauration de Zones Naturelles protégées (ZNP) au Nord et au Sud du village, jouant le rôle de zone tampon entre les secteurs constructibles du bourg et les emprises du site Natura 2000.

### ***Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne***

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur les orientations du PADD, celles-ci ayant été débattues en comité syndical le 19 décembre 2019.

Les travaux d'élaboration du PADD du SCoT identifient la commune de Bascous comme une commune rurale à conforter en tant que lieu de vie, jouant un rôle principal dans le quotidien des habitants.

La commune de Bascous a connu une évolution démographique positive entre 2007 et 2012, se traduisant par l'accueil d'une quarantaine de personnes sur cette période, puis un ralentissement depuis pour compter 165 habitants aujourd'hui. La volonté municipale est d'accueillir environ 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cet objectif revient à poursuivre la tendance actuelle, soit une croissance annuelle de 1,2 %.

Dans l'optique de la mise en œuvre de cette ambition, le projet communal et son scénario de développement pourraient être consolidés par une meilleure argumentation des choix et un apport de précisions sur certains éléments du dossier.

Un des objectifs motivant la révision de la carte communale pointe la réponse à une forte demande, qui n'est pourtant pas démontrée. Dans la partie explication des choix, il est affirmé que de nombreux projets de logements n'aboutissent pas par manque de disponibilité foncière (p.100 RP) et en parallèle, le constat est fait que la densification ne s'est pas faite depuis l'approbation de la carte communale actuelle (p.118 RP). Pourquoi le projet ne s'appuie pas sur des éléments factuels qui permettraient de mieux comprendre cette situation (l'inconstructibilité de certains espaces qui n'est pas démontrée p.117 RP, le rapport entre le nombre de permis de construire demandés, accordés et refusés qui permettraient d'étayer le manque effectif de terrains disponibles...) ?

Le scénario de développement identifie le nombre de logements à produire pour répondre du maintien de la population actuelle liée au desserrement et l'accueil de nouveaux ménages. Le projet communal affiche également la volonté de diversifier son offre de logements pour répondre à toutes les étapes des trajectoires résidentielles. S'il y correspond au niveau quantitatif, il manque de propositions pour y répondre quant à l'offre de diversification de logements pour concorder aux différents besoins des parcours résidentiels, la carte communale ne disposant pas d'outils réglementaires permettant de l'offre locative/locative sociale (p.56 RP). De fait, le projet peine à s'inscrire dans l'orientation du PADD du SCoT d' « Adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics » en proposant une gamme variée et adaptée de logements à tous les types de ménages pour accompagner leur parcours résidentiel, de typologies de formes et de statuts d'occupation différents (p.65).

Le recensement des logements vacants, après enquête de la commune, ne semble pas aussi important qu'annoncé dans les chiffres de l'INSEE (de 15% à 5 % d'après la source communale). Le projet intègre néanmoins un effort de 10 % de l'objectif total de logements par de la réhabilitation, soit 2 à 3 logements sur 25, s'inscrivant dans les orientations du SCoT dans l'intention de favoriser le renouvellement urbain (p.65) et d'optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé (p.19). Cependant, la construction de 25 nouveaux logements est affichée à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, entraînant une confusion dans la répartition de la production de logements à venir (p.100, 101, 118 RP).

Par ailleurs, le gisement du potentiel d'urbanisation et de densification dans les zones constructibles est bien analysé pour les trois typologies d'espace (division parcellaire, densification du tissu existant et extension) afin de déterminer prioritairement les espaces disponibles en densification, poursuivant le principe de l'orientation du PADD du SCoT en matière de limitation de la consommation d'espace dédiée à l'habitat visant à favoriser une construction neuve économe en espace (p.66). Si des coefficients de pondération ont été fixés pour anticiper la rétention foncière de 50 % en division parcellaire et 70 % en densification du tissu existant (p.117 RP), comment ceux-ci ont-ils été calculés et adaptés au contexte local ?

Ces taux, fondés à dire d'expert et qui ne s'appuient sur aucune référence réglementaire, fragilisent le projet sans éléments de justification des choix qui expliquerait le différentiel entre le potentiel brut de foncier nécessaire mobilisé (4,58 ha) et la surface pondérée qui serait réellement prélevée (3,35 ha) pour la construction de nouveaux logements. Le projet évoque pourtant, dans le cas de la pondération pour la densification et la division parcellaire, des terrains déjà constructibles en 2012 lors de l'approbation de la carte communale et qui n'ont pas fait l'objet de projet de construction depuis (p.118 RP), suggérant une connaissance des terrains susceptibles de ne pas être versé au foncier disponible pour le projet. Une partie de ces éléments pourrait venir alimenter un diagnostic foncier plus détaillé qui permettrait d'apprécier la mutabilité des parcelles dans le contexte du territoire communal.

La mise en place d'une ZC2 et d'une ZA2 au hameau du Sentex est prévue pour intégrer le développement d'une entreprise de commerce de matériaux sur 2,7 ha d'une part et pour la construction de 4 habitations supplémentaires dont deux seraient liées à l'activité commerciale (p.109 RP) d'autre part. Si la nature du projet précise la nécessité de la surface nouvellement inscrite par l'extension de l'aire de stockage et la création d'un nouveau bâtiment (p.112 et 114 RP), elle

pourrait être plus détaillée dans certains éléments de justification sur l'usage des bâtiments : la construction de 2 habitations à vocation commerciale est évoquée dans la ZC2 ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment pour l'accueil et la vente au public en ZA2. La lecture du rapport de présentation pourrait laisser penser qu'il y aura 3 bâtiments commerciaux au total dans deux zonages différents. Une clarification sur le type de commerce et l'occupation envisagés pour chaque nouveau bâtiment dans chaque zone en renforcerait l'argumentation.

Par ailleurs, une zone à vocation d'activités économiques est établie dans le projet pour anticiper un possible développement de la société hippique d'Eauze durant le temps de la mise en œuvre de la carte communale. Or, cette possibilité de développement n'est pas justifiée par un projet, posant potentiellement la question du besoin au regard de la consommation foncière.

Dans l'Evaluation Environnementale, il est évoqué la destruction d'une micro zone humide dans la ZC2 de Jouanlane et d'un bosquet boisé dans la ZC 2 du Sentex. De même, dans ces secteurs ainsi que dans la ZC2 du Village, plusieurs corridors écologiques (haies) ont été identifiés. Comment la carte communale prévoit-elle leur préservation ? Même si les surfaces de ces espaces naturels sont réduites, leur protection est importante pour répondre aux enjeux de préservation du paysage et de la trame bocagère ainsi que du maintien des espaces de nature ordinaire, s'inscrivant ainsi dans les orientations du SCoT en faveur des paysages et de la trame verte du territoire.

### **Remarques sur le dossier**

p.15 EE Compatibilité de la carte communale (non du PLU) avec le SCoT de Gascogne

p.48 EE 4 indicateurs sont évoqués mais seuls 2 sont proposés. Les chiffres sont à réactualiser pour celui des surfaces effectivement artificialisées (23 logements et 3,35 ha). De manière plus générale, comment la commune compte évaluer la mise en œuvre du projet, à travers quels indicateurs, pour suivre la réalisation des objectifs qu'elle s'est fixée ?

### Règlement graphique

Des « AU » sont visibles sur l'encart zoomé du village et du plan principal, il faut veiller à les supprimer pour éviter toute confusion.

Attention les plans d'eau, avec l'effet transparence sous les couches de la carte, donnent un effet vert (et non bleu), proche de la couleur des ZNe ou ZNP.

La parcelle 158 de la ZA2 Sentex apparaît en une couleur plus foncée (comme s'il y avait un plan d'eau en dessous).

### **Conclusion**

A travers cette révision, la commune a pour objectif de répondre à la forte demande, de régulariser les parcelles construites actuellement implantées en zone naturelle et de définir les limites des zones constructibles à partir des zones construites et habitées.

Au regard du SCoT de Gascogne, le projet de révision de la carte communale de Bascous appelle les remarques suivantes : le projet communal se traduit par un resserrement et une réduction des zones constructibles et tend à conforter le territoire comme lieu de vie du quotidien de ses habitants tel qu'il est identifié dans le SCoT. Pour autant, un travail sur la justification des choix viendrait davantage renforcer le projet et la stabilité juridique du document. Une meilleure argumentation de certains passages améliorerait la compréhension et assurerait la bonne mise en œuvre du projet.

Le bureau du Syndicat mixte décide à l'unanimité :

- de conseiller à la commune de retravailler l'argumentation de certains passages ainsi que la justification des choix pour améliorer la compréhension et le renforcement du projet, notamment la question des coefficients de pondération de rétention foncière et de mieux démontrer les besoins du projet par rapport au foncier.

**Le Président,**

**Hervé LEFEVBRE**

