

A Auch, le 3 juin 2021

AVIS 2021_P05 SUR LE PROJET DE REVISION DE CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE MONFORT

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 3 juin 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 5 mai 2021 et reçu au syndicat le 6 mai 2021 sur le projet de révision de la carte communale de Monfort prescrite le 20 septembre 2018.

Points de repères

La commune de Monfort est membre de la communauté de communes Bastides de Lomagne. Elle est située à 13 min de Mauvezin, 18 min de Fleurance et 40 min d'Auch. Elle fait partie du bassin de vie de Mauvezin et de la zone d'emploi d'Auch. Elle est constituée principalement autour d'un centre-bourg organisé en bastide, auquel est venu se greffer un lotissement (rue du Chêne) à l'Est de la Bastide le long de la RD 654, et de quelques petits hameaux dispersés sur le territoire communal.

L'arrêt du projet est déjà intervenu une première fois le 20 septembre 2020. Ce deuxième arrêt résulte notamment de la prise en compte des remarques de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie concernant l'évaluation environnementale du projet. Aussi pour mieux garantir la finalisation de la démarche, la commune a choisi de le retravailler et de l'arrêter à nouveau.

Le projet de la commune

A travers cette révision, la commune a pour objectif de redéfinir les zones constructibles et de prendre en compte les projets d'agrandissement d'entreprises déjà implantées sur son territoire nécessitant un aménagement de la zone d'activité.

A un horizon de 10 ans, la commune envisage d'accueillir 40 habitants supplémentaires pour atteindre 530 habitants en 2030. Pour y parvenir, elle vise la réalisation de 35 logements supplémentaires (20 pour l'accueil de nouveaux habitants et 15 pour le maintien de la population actuelle afin de faire face au desserrement des ménages, la taille des ménages étant estimée à 2 en 2030). L'atteinte de cet objectif s'appuie principalement sur 2 zones constructibles en proximité immédiate du village, par l'apport d'environ 23 logements en extension : le secteur Les Moulins, à l'est de la bastide au sud du lotissement rue du Chêne, pour la réalisation de 15 à 18 logements répartis à la fois sur 1,42 ha en ZC2 et 0,68 ha en ZC1 et le secteur Le Pigeonnier, au sud-est de la bastide, en ZC2 pour la réalisation de 5 logements sur 0,6 ha. En complément, 5 logements sont prévus en réhabilitation de logements vacants. Ce scénario de développement tend à définir une densité de 8 logements à l'hectare, soit 1250m² en moyenne par logement, et la restitution d'environ 35 ha en zone non constructible, le projet privilégiant l'urbanisation en continuité du noyau historique et reclassant les secteurs actuellement constructibles situés à l'extérieur du centre ancien en zone naturelle.

En matière économique, le projet communal entend répondre aux besoins des 3 principales entreprises pourvoyeuses d'emploi du territoire, qui ont des ambitions de développement et d'embauche de près de 60 personnes sur les 10 prochaines années. Ainsi, une zone d'activité est créée à l'entrée est du centre-bourg, côté sud de la RD654 pour régulariser, intégrer les bâtiments actuels de la coopérative agricole et en permettre la création de 2 nouveaux. Parallèlement en face, de l'autre côté de la RD, une extension de la zone d'activité déjà existante permettra à cette même coopérative agricole de transférer une aire de stockage de céréales et à une entreprise de BTP de concentrer l'ensemble de ses activités, dont les bureaux et l'aire de stationnement, en un seul emplacement. Au lieu-dit En Capin, au sud de la commune, un laboratoire de production d'huiles essentielles souhaite créer un nouvel établissement regroupant à la fois ses activités de production et administratives sur un seul site. Ces 3 ZA2 nécessitent un besoin nouveau en foncier de 1,57 ha, avec le reclassement de la ZC2 la Garouille en zone non constructible.

Du point de vue environnemental, la commune possède quelques réservoirs de biodiversité, dont une ZNIEFF de type 1 correspondant à des milieux boisés et des bosquets au nord-ouest de la commune, discernée en ZNp (Zone naturelle protégée) dans le règlement graphique. Quelques masses boisées résidentielles ont été également identifiées et classées en ZNp, comme quelques cours d'eau et leurs zones inondables, dont l'Orbe et l'Arrats, repérés et matérialisés en ZNi (Zone naturelle inondation) dans le plan de zonage. Il peut également être mentionné la présence d'un corridor ouvert de plaine relevé dans le SRCE, traversant la commune du sud au nord le long de l'Orbe.

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 mais également sur les orientations du PADD, celles-ci ayant été débattues en comité syndical le 19 décembre 2019.

Les travaux d'élaboration du PADD identifient la commune de Monfort comme pôle de proximité à maintenir, disposant d'une diversité de commerces et de services jouant un rôle important pour les usages quotidiens de ses habitants et des communes à proximité.

C'est un relais local de l'armature territoriale, ayant vocation à diffuser une offre de proximité au niveau des commerces et des équipements auprès des plus petites communes alentour mais aussi de proposer une offre d'habitat diversifiée répondant aux différents besoins des ménages ainsi que de

développer une offre économique lisible et qualitative. Monfort se place ainsi en relais du pôle structurant de bassin de vie que constitue Mauvezin et comme pôle de proximité des communes rurales et périurbaines en lien direct avec elle.

Commune structurante de l'armature du SCoT, Monfort a connu une évolution démographique favorable depuis les années 90 avec un gain de près de 75 habitants, comptant aujourd'hui 494 habitants. La volonté municipale est d'accueillir environ 40 habitants supplémentaires en 10 ans, prioritairement dans les extensions prévues en continuité de la bastide.

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 justification et argumentation des choix.

Ainsi, des précisions pourraient être apportées pour renforcer certains choix retenus, par rapport notamment au lien établi entre la dynamique de construction et la dynamique démographique, le projet justifiant le ralentissement de l'évolution démographique par le manque d'opportunités foncières et la rétention foncière dans la précédente carte communale. Or la population a pourtant augmenté, avec peu de nouvelles constructions et ce malgré la grande quantité de terrains disponibles. En outre, dans le futur projet, le gisement du potentiel d'urbanisation et de densification dans les zones constructibles est 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. Si des coefficients de pondération ont été fixés pour anticiper la rétention foncière de 50 % en division parcellaire et 30 % en densification du tissu existant (p.119-120 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 (4,1 ha) et la surface pondérée qui serait réellement prélevée (3,5 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 2006 lors de l'approbation de la carte communale et qui n'ont pas fait l'objet de projet de construction depuis (p.119 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.

Dans l'estimation du scénario de 35 logements supplémentaires, une part de 15%, soit 5 logements, est envisagé en renouvellement par de la réhabilitation de logements vacants. Une part plus importante en réhabilitation (en l'état, 10% des logements vacants seront remobilisés dans le projet) pourrait être envisagée pour réduire un taux élevé de vacance sur la commune en prenant appui sur les outils existants engagés, au niveau communautaire notamment, ce qui rejoindrait les objectifs du PADD du SCoT en matière d'habitat qui visent à « remobiliser l'habitat ancien et vacant en favorisant et en encourageant les actions de rénovation et de réhabilitation de ce parc et ce avec l'aide de tous les partenaires techniques et financiers existants ». Plus largement, les 2 secteurs identifiés sur lesquels reposent le scénario de développement pourraient faire l'objet d'informations complémentaires plus étoffées quant aux outils et aux alternatives garantissant à minima la mise en œuvre des principes d'aménagement évoqués dans le dossier.

Par ailleurs, la proximité immédiate entre la ZC2 Les Moulins et la ZA2 à l'entrée de la ville et la nature des activités susceptibles d'engendrer des risques et nuisances (notamment celle liée à la coopérative agricole, répertoriée en ICPE) nécessite une attention particulière, que des précisions sur les principes d'aménagement envisagés pour le traitement des interfaces entre les deux secteurs permettraient de renforcer, s'inscrivant dans les orientations du SCoT de maîtrise des nuisances sonores et olfactives. De même, cette proximité entre ces nouvelles zones d'habitat (dont celle du Pigeonnier également) et ces nouvelles zones d'activité, avec le développement de l'emploi attendu,

pourraient être propices à des préconisations d'aménagement de liaisons douces pour les connecter entre elles et avec le centre-bourg dans le but d'assurer une desserte non motorisée.

La ZA2 En Capin est traversé par un corridor ouvert de plaine à préserver identifié dans le SRCE (p.29-32 EE). Un travail de caractérisation et d'évaluation de la fonctionnalité du corridor a été réalisé, qui a permis de déterminer son très bon état de conservation et sa richesse biologique mais également de préciser sa localisation par rapport à la parcelle évoquée pour l'aménagement. Au regard de ces éléments, afin de garantir notamment la sauvegarde de l'ensemble bocager recensé constituant un espace remarquable du point de vue paysager et écologique, le projet communal pourrait envisager d'intégrer des mesures de préservation complémentaires, tel que prévu dans l'article L.111-22 du code de l'urbanisme, qui s'inscriraient dans les orientations du PADD du SCoT de protection et confortement de la trame verte et bleue du territoire.

Remarques sur le dossier

p.19 RP : Le SCoT en est à la séquence 5 et 6, Pré-DOO et DOO (Figure 10)

p. 50-51 RP : La source est le RPG (Registre Parcellaire Graphique) au lieu de RGP

p.118-120 RP : Un coefficient de pondération de 80 % en densification du tissu existant est évoqué p.118 alors qu'un coefficient de 30 % est évoqué p.119 et appliqué p.120 pour la densification.

Les données les plus récentes (notamment de 2017 et 2018 pour l'INSEE) pourraient être utilisées pour être les plus récentes possibles au moment du démarrage du document.

Informations complémentaires

Le bureau du syndicat mixte du SCoT de Gascogne a rendu un premier avis le 20 novembre 2020. Il proposait les remarques suivantes :

Le projet communal se traduit par un retrait important de zones constructibles et tend à renforcer le rôle de pôle de proximité de Monfort tel qu'il est identifié dans le SCoT. Pour autant, un travail sur la justification des choix viendrait davantage servir le projet, notamment au regard de l'importance des surfaces « rendues » aux espaces naturels. Ce travail de justification serait également bienvenu pour avoir une meilleure assurance quant à la mise en œuvre du projet communal puisqu'il s'appuie sur un outil (OAP) qui n'en garantit pas la traduction dans les projets et qui malgré tout devrait être utilisé pour préserver un corridor écologique.

L'ensemble de ces éléments pose la question du choix de la procédure d'urbanisme pour une commune dont les enjeux sont plus vastes que les motivations initiales.

Autre avis

Avis de la MRAE Occitanie du 3 décembre 2020

- La station d'épuration de la commune est non conforme depuis 2014, or la commune projette de raccorder de nouveaux secteurs d'urbanisation future sur cette station sans qu'aucune analyse des incidences ni recherche de moindre impact ne soit démontrée dans le rapport.

- Le défaut de précision de l'état initial et de l'analyse des incidences sur les zones de projet à enjeux, ainsi que le manque de clarté de la présentation des mesures d'évitement et de réduction retenues sur l'ensemble du territoire ne permettent pas au public de s'assurer de l'absence d'incidences notables liée à la mise en œuvre du projet.

- Le projet de la carte communale nécessite d'être amélioré par une déclinaison plus forte des objectifs affichés en matière de réduction de la consommation d'espaces et de préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

- Compte tenu de la richesse patrimoniale du territoire et des paysages relativement préservés, et du risque de dégradations potentielles du fait du développement envisagé, la MRAE recommande de réaliser une étude paysagère et d'adapter la carte communale en conséquence.

Conclusion

La commune de Monfort a souhaité la révision de sa carte communale afin de réévaluer ses espaces constructibles et d'adapter son document aux besoins de développement de ses principales entreprises. La lecture du dossier nouvellement arrêté permet d'apporter une meilleure compréhension du projet communal sans toutefois permettre d'appréhender certains choix, qui mériterait une meilleure justification et des précisions complémentaires. Les principes d'aménagement du projet communal vont dans le sens du maintien de Monfort en tant que pôle de proximité de l'armature du SCoT, en matière d'habitat et d'emplois notamment, mais l'assurance de la mise en œuvre de ces éléments est questionnée par le choix de la procédure d'urbanisme retenue.

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

