

A Auch, le 24 juin 2021

AVIS 20201-P07 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PAULHAC

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 le Code de l'Urbanisme et particulièrement les Articles L153-16 L153-47,

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

J'ai l'honneur de vous faire part de l'avis du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne suite à votre saisine du 4 juin 2021 sur le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Paulhac, approuvé en 2011 et mis à jour en 2017.

Description de la demande

Le projet de modification simplifiée (MS) de la commune de Paulhac vise à permettre :

- l'extension (20 % de l'emprise), les piscines et les annexes (limite de 45 m²) de logement existant dans les stecal
- de mettre le projet à jour des évolutions règlementaires récentes
- de faciliter l'application du règlement
- de mettre à jour les ER

La MS porte sur la création d'un secteur Ac pour venir corriger la définition qui, au moment de l'élaboration du PLU, n'a parfois pas tenu compte de la réalité du terrain des secteurs Nc. Elle y permet strictement l'implantation d'extensions, de piscines et d'annexes. Ces éléments pourront également être réalisés en Nc contigües à Ac. L'inverse sera également vrai.

Concrètement, il s'agit de modifier ces secteurs en fonction de :

- La propriété foncière
- L'activité agricole réelle voisine
- La présence d'un jardin d'agrément rattaché au bâtiment d'habitation

La MS porte également sur le changement de destination en zone A et N. Il s'agit d'intégrer au document d'urbanisme un atlas récemment réalisé pour identifier les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination. De la même manière, la MS permet d'intégrer la référence au PPRI.

Cette procédure apporte des précisions rédactionnelles au règlement écrit aux articles :

- U7 et AUI 7 pour permettre d'adapter la règle d'implantation à au moins 10 m d'une limite séparative en cas de bâtiment existant sur l'unité foncière et d'en préciser la formulation.
- U.6 pour erreur matérielle
- A;11 N.11 portant sur l'intégration paysagère facilitée par certains matériaux
- A.6, N.6 portant sur une rédaction supprimant les ambiguïtés

Pour finir la MS porte sur la suppression de 2 ER dont l'objet a été réalisé entraînant l'inutilité de leur inscription dans le PLU.

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 et sur le travail avancé sur le DOO.

Dans le dossier, la **création du secteur Ac est justifiée** par des erreurs manifestes dans le règlement graphique. Ce motif se verrait renforcer en intégrant dans le dossier l'état de la situation de ces secteurs au moment de l'approbation du PLU. En l'absence de ce type d'information, il est difficile d'appréhender cette justification.

Concernant le **changement de destination**, au-delà de l'atlas, et parce que potentiellement le changement se ferait au bénéfice de l'habitat, il pourrait venir interroger le scénario de développement (PADD). Aussi, l'atlas pourrait être complété avec la description des projets quand ils existent (création de gîte?). Par ailleurs, le DOO du SCoT de Gascogne en cours d'élaboration prévoit que le changement de destination ne peut intervenir que s'il :

- Ne compromet pas le fonctionnement actuel ou futur des exploitations agricoles
- N'entraîne pas de conflit d'usage
- Ne nécessite pas le renforcement des réseaux existants
- Ne génère pas une augmentation des flux routiers
- Ne compromet pas la qualité paysagère du site
- Permet la préservation de bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale avérée

L'évolution des références juridiques évoquant le PPRI en p18 ne précise ni le nom ni la date d'approbation du plan. Ces informations permettraient une meilleure appréhension du dossier.

Concernant les précisions rédactionnelles du règlement écrit, si toutes ces évolutions sont certainement nécessaires, la notice ne permet pas de comprendre ce qui les motive. Une explication au regard de la pratique du service ADS pourrait justifier ces évolutions. Pour autant,

les évolutions qui concernent les articles A11 et N11 s'inscrivent dans les orientations du PADD du SCoT débattu le 19 décembre 2019. En effet, celui-ci flèche la **maîtrise de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et la recommandation envisagée pour décliner cette orientation vise** l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions et envisage l'accompagnement par les collectivités avec une charte spécifique et du conseil dédié.

Conclusion

Si le projet de modification du PLU de Pauilhac n'appelle pas de remarque particulière au regard du SCoT de Gascogne, le manque d'éléments explicatifs pour alimenter la justification des évolutions fléchées dans le dossier, constitue une faiblesse juridique.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

