

A Auch, le 17 Septembre 2021

AVIS 2021_P19 SUR LE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOMBEZ

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 l'article L142-1

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

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 16 au 17 septembre 2021,

Points de repère

Le service instructeur de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine a transmis pour avis au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne le dossier de demande de Permis de Construire (PC) situé au 2 avenue du docteur Raynaud à Lombez et déposé par la société SCI JAIME.

A noter : il s'agit d'un PC valeur autorisation d'activité commerciale qui au regard de sa surface supérieur à 1000 m² dédiée au commerce fera l'objet d'un examen en Commission Départemental de l'Aménagement Commercial (CDAC) le 15 octobre prochain en sous-préfecture de Condom.

Description de la demande

La demande de PC a pour objectif de participer à la redynamisation et revalorisation de l'activité commerciale de la zone d'activités La Ramondère à Lombez.

Il s'agit, à partir de la destruction d'un bâtiment commercial de 3660 m² abritant un supermarché et deux boutiques, de construire sur un terrain d'assiette de 24 800 m² (inscrit en Ux au PLU), un ensemble commercial composé d'un Intermarché (surface de vente et drive), de deux boutiques correspondant à une surface commerciale de 5627 m², d'une esplanade arborée, de liaisons douces et d'un parking restructuré comptant 221 emplacements (précédemment 243) dont 3 sont équipés en borne de recharge électrique et 30 pré-équipés.

Le projet s'inscrit dans la recherche d'économie et de production d'énergie se traduisant par la mise en place des dispositifs d'isolation, de récupération de chaleur, d'éclairage (led et naturel), de ventilation et par l'installation de panneaux solaires sur une grande partie de la toiture destinés à produire de l'énergie principalement dédiée à l'autoconsommation.

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne s'articule autour de défis et ambitions que sont la « ruralité », valeur fédératrice et une ambition de développement partagée et volontariste qui se traduit par 34 000 habitants supplémentaires, 10 000 emplois une réduction de 50% de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030 et de 60% à l'horizon 2040. Il vise à promouvoir un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer. Il s'agit d'abord de conforter un maillage territorial à plusieurs niveaux de polarités et de reconnaître un rôle, des fonctions et des responsabilités à chacun. L'armature du SCoT se décline en 5 niveaux. Dans cette armature, le binôme Lombez/Samatan, communes fonctionnant de manière complémentaire et associées dans le maillage territorial du SCoT, est identifié comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) qu'il s'agit de conforter. En effet, elle dispose à minima d'un collègue et d'une zone d'activités économiques, d'un ou plusieurs grands équipements (lycée, gare, hôpital...), elle rayonne à l'échelle de son bassin de vie et joue un rôle important dans la structuration du territoire. Il s'agit de conforter son attractivité, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tous modes, par le développement de l'emploi mais aussi par le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

En matière de commerce, le SCoT de Gascogne vise à développer une offre commerciale articulée à l'armature du territoire. Il s'agit d'adapter la taille et la composition des équipements commerciaux selon le niveau de polarités en maintenant et en privilégiant des commerces sur les communes structurantes de l'armature territoriale. L'objectif est de conforter les centralités, de polariser les activités sur des sites dynamiques et attractifs au plus près des habitants et du tissu économique local. De plus, afin de renforcer le maillage commercial au sein de ces communes, le SCoT vise à y soutenir l'implantation, la diversification des commerces et la modernisation des pôles commerciaux existants.

Par ailleurs, le SCoT prône le renouvellement et la densification des polarités actuelles en accueillant en priorité les futures enseignes dans les périmètres commerciaux existants (friches, locaux vacants, espaces de stationnements, espaces libres...). Il porte une attention particulière aux formes urbaines, à la qualité architecturale des bâtis, aux espaces publics développés, à l'insertion paysagère et aux conditions d'accessibilité.

Si le projet de Lombez s'inscrit dans les orientations précédentes, la question de la complémentarité entre commerces de proximité et commerces de périphérie visée par le SCoT afin de maintenir et développer l'offre commerciale de proximité dans le tissu urbain peut être posée.

Le SCoT de Gascogne vise à lutter contre le changement climatique. Il s'agit de réduire l'impact énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liés au secteur des transports, notamment en développant différentes formes de mobilité afin de limiter les déplacements auto-solistes. Concernant les modes doux, si le changement de pratique se fait par le développement d'équipements (ex : voie spécifique) pour qu'il soit effectif ils doivent être accompagnés de services qui tendent à faciliter les nouveaux usages. En ce sens des espaces réservés aux parkings des vélos viendraient davantage inscrire le projet sur Lombez dans le SCoT de Gascogne.

Concernant l'impact énergétique, il s'agit à travers le SCoT d'encourager la performance énergétique et climatique des bâtiments. Ainsi, pour toute nouvelle construction, des conceptions et des techniques performantes doivent être étudiées et envisagées (formes urbaines moins énergivores, matériaux plus économes en énergie, développement des énergies renouvelables...). De la même manière il s'agit de développer un territoire à énergie positive par la promotion du développement des énergies renouvelables en limitant les impacts sur l'environnement et sur l'agriculture et en favorisant la consommation locale et l'autoconsommation d'énergies renouvelables.

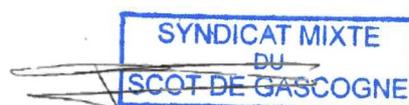
Le SCoT de Gascogne ambitionne d'assurer la résilience du territoire face au changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur urbains et préserver les îlots de fraîcheur. Il s'agit de préserver la nature en ville avec la création d'un maillage de parcs et jardins accessibles et la valorisation de l'eau en milieu urbain sont également favorables au développement d'îlots de fraîcheur.

Enfin, le SCoT vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de mobiliser et d'optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé et en favorisant notamment le renouvellement urbain.

Conclusion

Le PC s'inscrit dans les grandes orientations des SCoT de Gascogne et à ce titre n'appelle pas de remarque fondamentale. Pour autant la note de présentation pourrait développer la question de la complémentarité entre commerces de proximité et commerces de périphérie et pour aller jusqu'au bout de la logique de diversification des modes d'accès, le projet devrait permettre aux utilisateurs de vélos de les garer en toute sécurité.

Le Président,



Hervé LEFEBVRE