

A Auch, le 3 février 2022

AVIS 2022_P04 SUR LA DEMANDE DE DÉROGATION DE LA COMMUNE D'EAUZE

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 notamment les articles L. 142-4 et L. 142-5.

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 31 janvier au 2 février 2022,

Point de repère

Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été saisi pour avis par le Préfet sur la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée en l'absence de SCoT de la commune d'Eauze. Cette demande, fléchée par les articles L 142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, intervient dans le cadre d'une demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale.

Description de la demande

La demande de dérogation vise à développer une grande surface de l enseigne Leclerc. Cette enseigne dispose à ce jour d'un bâtiment de 2840 m² de surface de vente situé en limite du tissu urbain.

Le projet consiste à créer un ensemble commercial en :

- transférant et augmentant la surface de vente, par la construction d'un nouveau bâtiment montant cette dernière à 3650 m²
- créant un service de drive accolé de 5 pistes
- réalisant des stationnements sur une surface de 1,11 ha dont une partie sera perméabilisée
- aménageant 1,7 ha d'espaces verts
- en couvrant 2500 m² de toitures de panneaux photovoltaïque pour produire l'énergie nécessaire à l'autoconsommation
- en proposant la réhabilitation de l'ancien hypermarché pour l'accueil d'activités non alimentaires.

La demande de dérogation porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 3,87 ha inscrit en zone 1Aue à vocation économique du PLU.

Analyse de la demande au regard de l'article L 142-5 du Code de l'Urbanisme

L'article L 142-5 dispose qu'il peut être dérogé à l'article L 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Au regard de ces critères, le Syndicat mixte relève que :

- les principaux arguments pour urbaniser le terrain de 3,87 ha sont économiques puisqu'ils consistent à dire qu'il est moins coûteux pour l'enseigne de construire ex nihilo que de réhabiliter voire de restructurer l'existant pour compléter l'offre commerciale
- Le corridor écologique identifié au SRCE et repris dans le PLU n'est pas pris en compte puisque le dossier indique que le projet s'implante hors des corridors écologiques identifiés dans la cadre la TVB du PLU. De plus, il considère que le ruisseau Pelan n'est impacté du sur 6 % de la longueur bordée par le terrain. Ce cours d'eau situé entre l'ancien et le nouveau secteur est un affluent de la Gélise, cours d'eau intégré à un site Natura 2000. Il constitue donc un milieu récepteur potentiellement sensible à préserver des pollutions potentielles
- le dossier qui conclut que les risques d'impact sur les zones naturelles avoisinantes sont très faibles et pourraient correspondre à une pollution chronique des eaux pluviales rejetées, n'explicite pas les impacts potentiels identifiés par l'étude liée au dossier loi sur l'eau et n'évoque ni les mesures compensatoires qui seront mises en place (sous-entend aussi que la séquence Eviter et Réduire n'a rien donné), ni le relevé des habitats naturels de la parcelle, les abords étant en site Natura 2000 et en ZNIEFF de type 1
- Le dossier questionne sur la prise en compte de l'environnement et l'intégration paysagère du site situé en bordure gauche de la parcelle empruntée par le GR65 « Chemins de Saint-Jacques », d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF de type 1, de corridors écologiques (bois et cours d'eau) inscrits au SRCE.
- le projet va générer 80 véhicules supplémentaires en heure de pointe

- les enseignes intéressées par la reprise de la surface existante questionneront l'équilibre commercial

Conclusion

En l'état actuel, le projet pose question quant aux exigences de l'art L 142-5 du code de l'urbanisme et les orientations du SCoT de Gascogne quant aux enjeux écologique et paysager.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE