

A Auch, le 9 mai 2022

AVIS 2022_P14 SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT CLAR

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 2019-C11 du 20 juin 2019 abrogeant la délégation de pouvoirs faite au Bureau,

Vu la délibération 2019-C12 du 20 juin 2019 ajoutant des délégations de pouvoirs à la Présidente,

Vu le code de l'urbanisme et particulièrement les articles L153-16 et L132-7,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 27 avril au 2 mai 2022,

Points de repère

La commune de Saint-Clar est membre de la Communauté de Communes Bastides de Lomagne. Elle est située à 15 min de Fleurance, 20 min de Lectoure, 20 min de Mauvezin et 40 min d'Auch. Elle fait partie du bassin de vie de Fleurance et de la zone d'emploi d'Auch.

Le 14 avril 2016, la commune de Saint-Clar a prescrit, par délibération, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007. Le 11 février 2022, elle a saisi le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne pour avis sur ce projet.

A travers la révision de son PLU, la commune de Saint-Clar vise à mettre le PLU en conformité avec la loi ALUR et de répondre aux exigences de la loi ENE notamment sur les aspects consommation de l'espace, communications électroniques et prise en compte de la trame verte et bleue.

Le projet de la commune

Le PADD de la commune se décline autour de 2 axes principaux :

- 1- Un village rural dans son temps
- 2- Un village dynamique au service de ses habitants

1- Un village rural dans son temps

Dans cet axe, le projet de la commune vise 4 orientations principales :

- Protéger et renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue

Il s'agit de préserver les milieux naturels jouant un rôle au sein de la Trame Verte et Bleue dont les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques reliant ces milieux, tout en favorisant la requalification de ces derniers par leur végétalisation et la reconstruction des ripisylves. D'autre part, l'objectif poursuivi est aussi de maintenir et développer la nature dans le tissu urbain en confortant la place des espaces de nature en ville.

- Valoriser l'identité locale

L'orientation vise à garantir la qualité du paysage urbain en recherchant la cohérence architecturale dans tous les nouveaux projets et en intégrant des réseaux de mobilités douces et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers, à relier les espaces en fonction de leurs usages en réorganisant l'offre de stationnement dans le centre-ville et en rationalisant la place de la voiture tout en améliorant l'accessibilité et à protéger le patrimoine local diversifié (bâti, végétal, points de vue, curiosités locales...).

- Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire

Il s'agit d'inscrire la place de l'agriculture dans le temps par la concentration de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et le maintien des terres agricoles, de soutenir le développement des exploitations en encourageant l'émergence de nouvelles filières et la diversification des activités mais aussi de valoriser le patrimoine et les paysages agricoles en favorisant le réinvestissement du patrimoine bâti agricole de qualité et la création de lisières urbaines végétales au contact des milieux agricoles et naturels.

- S'engager dans la transition énergétique

Cette orientation vise à encourager l'expansion des énergies renouvelables, à accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements par la mise en place de voies de circulation douce et d'initiatives novatrices pour la découverte du territoire et à lutter contre la pollution lumineuse dans le projet urbain.

2- Un village dynamique au service de ses habitants

Dans cet axe, le projet de la commune vise 4 orientations principales :

- Dynamiser la croissance démographique

Le projet ambitionne de retrouver la dynamique démographique des années 2000, se traduisant par l'accueil de 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Pour répondre à l'accueil de nouveaux ménages de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, une production de 150 nouveaux logements est ciblée. Elle est principalement envisagée en densification et en comblement de dents creuses, un besoin foncier estimé de 14 hectares pour l'habitat (soit une consommation moyenne de 10 logements/hectares), trajectoire de consommation en baisse par

rapport au développement urbain constaté sur les dix dernières années d'une consommation en moyenne d'un hectare pour 6 logements.

- Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins

Il s'agit de proposer une offre d'habitat diversifiée et multiple pour adapter les logements à la demande locale, se traduisant notamment par un objectif de production de 10% de logements sociaux sur le parc à produire, d'assurer une diversification des formes urbaines ainsi que de poursuivre la remobilisation du bâti vacant, en fixant un objectif de 10% de production de logements en renouvellement urbain.

- Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins

Cette orientation vise à développer d'une offre d'équipements et de services répondant à l'accroissement des besoins, à prioriser le renforcement de la centralité en tant que pôle de services et commerces à la population, à faciliter les déplacements doux et les liaisons interquartiers et à conditionner le développement urbain à la présence des réseaux.

- Conforter la vocation économique et touristique du territoire

Le projet cible l'accompagnement de l'évolution du tissu économique par le développement de l'économie résidentielle et des activités existantes et futures ainsi que le développement et le réaménagement de la zone d'activités, la pérennisation de l'offre commerciale du centre et la valorisation de l'activité touristique et de loisirs.

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le code de l'urbanisme et sur le SCoT arrêté le 12 avril 2022.

Le SCoT de Gascogne est un document de planification à l'horizon 2040 élaboré à une échelle de 397 communes, par les élus des 13 intercommunalités membres du Syndicat mixte avec la volonté de diminuer les différences existantes entre les territoires du Gers: l'Ouest du département est fortement rural et connaît des difficultés pour se développer alors que l'Est bénéficie du rayonnement toulousain qui entraîne une arrivée massive d'habitants sur les territoires. Il s'articule entre autre, autour de 3 axes (territoire ressources, acteur de son développement, des proximités), de fortes ambitions démographique (+ 34 000 habitants), économique (+ 10 000 emplois), de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (- 60 %) et d'une armature territoriale structurante en 5 niveaux (pôle central - niveau 1, pôles structurants des bassins de vie du territoire - niveau 2, pôles relais - niveau 3, pôles de proximité - niveau 4, communes rurales et périurbaines -niveau 5) qui sert d'appui au développement.

La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature, choix de chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux 1 à 4. Ainsi, chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants à atteindre et de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Saint-Clar, au même titre que Cologne, est identifié comme un pôle relais, soit un niveau 3, dont le rayonnement est renforcé par l'accueil d'habitants et

d'emplois, par une desserte efficiente et de proximité et par un développement des équipements et services d'usages quotidiens et hebdomadaires.

Concernant l'objectif démographique, à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée de 0,76%. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne, elle est estimée à 0,95%, correspondant à 2650 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 et à 742 habitants pour le niveau 3 à répartir entre les communes de Cologne et de Saint-Clar. La croissance envisagée par le projet est de 1,5% (RP p.164) à l'horizon 2035 et ainsi accueillir 300 nouveaux habitants.

Concernant les logements à l'horizon 2040, 24 520 logements sont nécessaires sur le territoire du SCoT de Gascogne pour répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne, ce besoin est estimé à 1860 logements. Pour le niveau 3, cela représente une production de 521 logements, à répartir entre les communes de Cologne et de Saint-Clar d'ici 2040. Le projet entrevoit la production de 150 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et des nouveaux habitants.

Cela est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité sur la répartition et la production de logements pour les communes du niveau 3 ?

Le SCoT de Gascogne, en s'appuyant sur le changement de modèle afin de répondre aux orientations politiques, permet d'économiser et d'optimiser la consommation foncière. Il s'agit de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation, en polarisant et densifiant le développement au sein des communes structurantes. Aussi, le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités. Pour la Communauté de communes Bastides de Lomagne, l'enveloppe foncière maximale est de 160 ha. Pour le niveau 3, cela représente au maximum 37,8 ha à l'horizon 2040 avec un jalon à 18,9 ha pour 2035.

Le projet communal estime le besoin foncier à **27 ha, 14 ha pour l'habitat et 13ha nécessaire** pour l'activité économique, correspondant à l'extension de la zone d'activité de Labarthète.

L'objectif de la consommation d'ENAF interroge la dimension intercommunale et le positionnement de la commune à cette échelle. Sur la question du développement économique, la justification pêche par son manque d'explication sur l'articulation de cette extension de zone d'activité avec la stratégie économique et les autres zones d'activité économiques intercommunales qui vient ainsi grever du foncier. Pour autant, le niveau 3 de l'armature de la CCBL doit atteindre environ 400 emplois, il n'est donc pas question d'empêcher l'activité économique de se positionner sur la commune de Saint-Clar mais plutôt de l'organiser et l'articuler avec les perspectives, les besoins et les objectifs intercommunaux.

Pour économiser et optimiser le foncier qu'il soit destiné au logement, à l'activité économique, aux services ou aux équipements, il s'agit, de mobiliser prioritairement le tissu déjà urbanisé, de favoriser le renouvellement urbain, le changement d'usage et le comblement des dents creuses, de revitaliser les centres-bourgs, de remobiliser le bâti existant et vacant et de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation.

Le projet communal souhaite « réinterroger les pratiques passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification du tissu urbain dont l'objectif de réduction de la consommation d'espace sur le territoire se traduit par une remise en cause du modèle d'extension linéaire » (p.12 Justification des choix). Le scénario de développement évoque 150 logements que le projet vise à produire, dont 93 logements sont prévus en extension sur 8,8 ha, soit 60% du parc à réaliser.

En quoi ces éléments viennent-ils justifier le besoin d'extension ? Si, dans le scénario de développement des logements, le potentiel identifié de densification et de division parcellaire est pris en compte en totalité, comment expliquer que l'objectif de remobilisation des logements vacants ne flèche qu'une petite partie de ce potentiel et ne résorbe que peu la vacance observée, ne représentant que 10% du parc total de logements à réaliser, soit 15 logements ?

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics, en accompagnant le vieillissement de la population, en organisant l'accueil des saisonniers, en développant des logements locatifs de qualité, en accueillant les populations fragiles et modestes, en confortant le parc de résidences secondaires. La production de logements doit répondre à un objectif quantitatif mais aussi qualitatif. Cette offre doit être diverse pour répondre aux besoins de tous les publics et des logements de typologies, de formes et de statuts d'occupation différents seront proposés.

Le PADD de la commune vise à offrir une d'habitat variée adaptée aux différents besoins et des toutes les trajectoires résidentielles et assurer la diversification des formes urbaines. Si certaines OAP intègrent des objectifs de production de logements sociaux (La Tucole et Au Heouga), l'ensemble des OAP des différents secteurs à urbaniser entrevoit surtout la diversité de l'habitat par l'angle de la densité. Comment le projet répond-il au besoin de diversification des logements (statut d'habiter, forme urbaine, taille de logements) ?

Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions de toutes origines. Il s'agit notamment de réduire les pollutions diffuses d'origine agricole mais aussi d'améliorer la qualité des rejets d'assainissement, en privilégiant au maximum le raccordement à l'assainissement collectif et en conditionnant le développement de l'urbanisation à la conformité des systèmes d'assainissement. Les performances d'assainissement des petites stations d'épuration collectives devront ainsi être améliorées, en priorité sur les bassins versants les plus dégradés (Gers, Save et Baïse). Comment le projet s'articule-t-il avec cette orientation par rapport à la zone à urbaniser d'A Jouandordis, dont le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas envisagé ?

Le SCoT de Gascogne veille à la qualité paysagère et architecturale des aménagements. Il s'agit de maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Les collectivités locales définissent, dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valorisent via des mesures adaptées. Deux types d'espaces sont ainsi identifiés. Les « franges urbaines » repèrent dans les espaces urbains en devenir (zones d'urbanisation future) ou dans le cadre d'un réinvestissement des tissus urbains existants, une bande paysagère, non aedificandi, d'une largeur minimale de 5 mètres, non construite, multifonctionnelle et perméable pour gérer les occupations des sols au contact des espaces agro-naturels. Les projets urbains doivent, dans leur conception, prendre en compte la durabilité de ces franges et marquer leur visibilité. Ces franges urbaines doivent permettre la mise en valeur urbaine et paysagère des tissus agglomérés et assurer la transition entre les espaces bâtis et agro-naturels. En fonction des caractéristiques et de la configuration des sites, elles peuvent être le support de fonctions ou d'usages (loisirs, sports, culturels, ludiques, cheminements doux, plantations, agriculture urbaine, jardins familiaux ou partagés...).

Les « franges agro-naturelles » jouxtent les limites urbaines et comportent une bande non productive telle que définie par la réglementation en vigueur. Ces franges agro-naturelles s'inscrivent au contact des espaces urbains et/ou des franges urbaines de par la configuration des sites. Dans le respect de cette même réglementation, l'emprise et la largeur de ces bandes sont définies et justifiées au regard des caractéristiques locales des espaces agricoles et naturels. Au-delà des lisières urbaines végétales, comment cette question est-elle prise en compte dans les OAP, outil opérationnel de mise en œuvre du PADD ?

Enfin, le phasage de réalisation des zones d'urbanisation future peut questionner la mise en œuvre du projet. Qu'est-ce qui justifie ce phasage dans la mesure où :

- le secteur Saint-Roch s'insère davantage et est desservi par les réseaux alors que le secteur A Jouandordis n'est pas desservi par l'assainissement collectif ?
- Les secteurs de la Tucole et A Heouga, les premiers fléchés dans la chronologie du projet, sont situés en extension urbaine avec le potentiel de logements le plus importants ?

Remarques sur le dossier

p.9 RP La figure 9 n'est plus d'actualité, le SCoT de Gascogne vient d'entrer dans la phase de la procédure administrative.

Plus globalement dans cette partie, il manque des éléments qui permettent de positionner la commune dans son environnement et son contexte territorial, notamment le rôle qu'elle va jouer dans l'armature territoriale du SCoT de Gascogne.

Conclusion

Il convient de souligner la qualité du dossier qui valorise la construction du projet communal. Pour autant, au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, il appelle la remarque suivante : un travail complémentaire en articulation avec l'intercommunalité et la commune de Cologne est nécessaire pour apporter des arguments de justification des choix en matière :

- de scénario de développement des logements
- d'objectif de consommation d'ENAF y compris sur les questions économiques liant optimisation foncière et accueil d'emplois
- de qualité de l'eau
- de qualité paysagère et architecturale des aménagements

Aussi, le Syndicat mixte propose de rencontrer le maire de la commune de Saint Clar pour évoquer ces différents points.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

