

A Auch, le 25 août 2022

AVIS 2022_P21 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU 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 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,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 13 au 22 août 2022,

Points de repère

Le 29 juillet 2022, la commune d'Eauze a notifié le projet de modification simplifiée n°2 de son PLU approuvé en 2016 et qui a connu deux évolutions entre temps : mise en compatibilité (2018) et Modification simplifiée n°1 (2019).

Le projet de la commune

La modification simplifiée n° 2 du PLU d'Eauze a pour objectif de favoriser l'optimisation de foncier, le développement commercial et celui des énergies renouvelables.

Elle porte sur :

- L'OAP de Saint July : suppression de la création d'un accès sur la RD 931 de façon à optimiser l'aménagement d'un seul accès depuis les espaces commerciaux aménagés et à répondre au projet de développement commercial à l'étude sur la zone
- L'aspect des constructions : Art 11 UA,UB,UC,1AU : autorisation d'utiliser le blanc pour les menuiseries et les volets et d'installer des panneaux solaires en surimpression de la toiture hors champ de visibilité d'un monument historique
- L'implantation des constructions : Art 7 UC : en limite avec les zones agricoles et naturelles autorisation d'implantation en limite séparative sans condition de longueur bâtie sur la limite et sur une hauteur de 7 mètres maximum
- Le règlement graphique : suppression de l'emplacement réservé n°8 dont l'objet (liaison douce) n'est pas réalisable en raison de la topographie, notamment

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) 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 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 (projet qui a anticipé la loi C&R).

La répartition des objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature dans et par 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, 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 du SCoT de Gascogne, la commune d'Eauze est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) au même titre que Cazaubon pour la Communauté de communes du Grand Armagnac. Le SCoT vise à conforter son attractivité, voire renforcée, par :

- une diversification de leur offre d'habitat
- l'amélioration de leur desserte tous modes
- le développement de l'emploi
- le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population

Ces éléments de contexte sont incontournables pour permettre à la commune de se positionner dans son rôle quant à la mise en de la stratégie d'aménagement porté par le SCoT de Gascogne. Le dossier devrait s'y appuyer pour inscrire le projet en compatibilité ce Schéma.

Concernant l'évolution de l'OAP, il convient de rappeler que, le 3.02.2022, le Syndicat mixte a rendu un avis sur une demande de dérogation portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 3,87 ha inscrit en zone 1AUe à vocation économique du PLU correspondant au secteur ouvert par l'OAP. Le dossier exposait les motifs et présentait le projet de relocalisation d'une grande surface de l'enseigne Leclerc qui y est fléché.

L'avis du Syndicat mixte rendu dans ce cadre était le suivant : 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.

La présentation du dossier du projet prévu en CDAC le 24.09 dont le résultat vaudra autorisation de construire et d'exploitation commerciale.

La préservation des paysages supports de l'identité rurale du territoire constitue un objectif majeur du SCoT de Gascogne. Aussi, il veille à la qualité paysagère et architecturale des aménagements, et maîtrise l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Il s'agit pour les collectivités locales de définir, 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 d'aménagement 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 (de loisirs, sportives, culturelles, ludiques, cheminements doux, plantations, agriculture urbaine, jardins partagés...).

Les « franges agro-naturelles » s'inscrivent au contact des espaces artificialisés et/ou des franges urbaines de par la configuration des sites. Elles comportent une bande végétalisée non traitée telle que définie par la réglementation en vigueur. 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.

Concernant l'implantation en limite séparative, la rédaction de la MS peut amener une confusion des genres de limites. Elle peut vouloir dire qu'à l'intérieur des secteurs UC les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative entre deux parcelles constructives du secteur UC. Auquel cas, la compatibilité avec le SCoT de Gascogne n'est pas interrogée. Pour autant, elle peut aussi laisser penser que les constructions pourront être réalisées sur la limite entre la UC et les zones agricoles et naturelles ce qui remettrait en cause la compatibilité de cette évolution avec le SCoT de Gascogne, notamment au regard de l'objectif de préservation des paysages supports de l'identité rurale du territoire évoqué plus haut.

Conclusion

La modification simplifiée n°2 du PLU d'Eauze telle qu'elle est rédigée sur l'évolution de l'OAP et sur l'implantation des constructions en secteur UC, interroge sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne au regard de la préservation des paysages visant notamment les espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels.

Les autres points de la modification simplifiée n'appellent pas de remarque particulière au regard du SCoT de Gascogne.

Point de vigilance

Dans la perspective de l'examen du projet, prévu en CDAC du 14.09 prochain, d'autres points de compatibilité pourront être évoqués, notamment au regard de l'avis sur la demande de dérogation rendu par le Syndicat mixte en février 2022.

Le Président,

Hervé LEFEVRE

