

A Auch, le 25 août 2022

AVIS 2022_P22 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE LA COMMUNE DE SAMATAN

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 13 au 22 août 2022,

Points de repère

Le 1er août 2022, le service instructeur de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de Permis d'Aménager déposé par ARP FONCIER au lieu-dit La Grange à SAMATAN.

Description de la demande

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'un lotissement situé secteur La Grange sur la commune de Samatan.

Le terrain d'assiette a une surface de 85 000 m² et présente des pentes plus ou moins fortes. Au nord, l'opération est bordée par une haie champêtre. A l'est se trouve un alignement de platanes remarquables. En partie haute, des boisements importants sont présents au cœur du futur aménagement. On trouve aussi deux fossés humides qui suivent la pente naturelle du terrain.

Il est inscrit en zone AU du PLU approuvé en novembre 2019 située à proximité immédiate du centre-ville, des équipements majeurs d'enseignement et qui fait l'objet d'une OAP.

91 logements (dont 90 nouveaux) occupant 76 lots.

- 72 lots individuels (72 logements)

- 3 lots divisibles (18 logements)
- 1 lot correspondant à une maison existante

Des maisons de faubourg mitoyennes sont prévues afin de constituer un front bâti pour affirmer le caractère urbain de l'opération et l'inscrire dans la continuité du bâti du centre ancien.

La desserte s'effectuera depuis la RD 39, avenue de Cazaux, en deux points d'accès. La sortie s'effectuera sur la RD 4, chemin Neuf. Le quartier sera classé à 30km/h en intégrant des aménagements et une signalétique spécifiques pour favoriser une circulation apaisée. La proposition d'aménagement intègre des liaisons douces afin d'assurer la continuité des cheminements avec les rues du centre-bourg et autres circulations douces existantes, en les prolongeant au sein de l'opération.

Le secteur d'aménagement est desservi en capacité suffisante en eaux potables et est relié au réseau d'assainissement collectif en continuité du centre bourg.

En matière de gestion des eaux de pluie, le projet prévoit deux bassins de rétention : un bassin intermédiaire à ciel ouvert et un en point bas enterré.

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 de Samatan est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) en binôme avec Lombez pour la Communauté de communes du Savès. 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.

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logement constitue un objectif majeur du SCoT de Gascogne. Il vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins. Aussi, il s'agit de proposer une offre en logements en adéquation avec la demande

des différents publics (ménages, jeunes travailleurs, personnes âgées et dépendantes, saisonniers, gens du voyage...) (P3.1-3 du SCoT de Gascogne).

De plus, cette offre doit être variée tant du point de vue de leur taille (du petit au grand logement), de leur forme (habitat individuel, groupé ou collectif), de leur statut (accession, location dans le parc privé ou social) ou de leur nature (neuf ou réhabilitation) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie du SCoT tendent vers une production de 15% de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires (P3.1-4 du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner le vieillissement de la population avec une offre immobilière apportant une réponse adéquate au maintien à domicile des personnes âgées (résidences intergénérationnelles, logements médicalisés, habitat inclusif, foyers logements...) et ce au sein des centralités pour permettre un accès facilité aux commerces, équipements et services de proximité (P3.1-6 du SCoT de Gascogne).

Le développement des logements locatifs de qualité participe de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins. Il s'agit de produire diverses typologies d'offre locative notamment au sein des communes structurantes (P3.1-7 du SCoT de Gascogne), de proposer une offre adaptée à ces publics aux ressources modestes (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, logements locatifs à loyers modérés, logements meublés, qu'ils soient publics ou privés) (P3.1-8 du SCoT de Gascogne).

Enfin, il est question d'accueillir les populations modestes et fragiles en offrant les conditions nécessaires au déploiement d'une diversité de produits immobiliers à prix abordables (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire), en veillant à assurer la mixité sociale et l'intégration urbaine des programmes de logements sociaux. A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Des taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du SCoT de Gascogne).

Au-delà de l'hypothèse d'implantation pour la partie forme urbaine, comment le Permis d'Aménager s'inscrit-il dans ces prescriptions ?

Développer et améliorer les mobilités internes au territoire constitue également un objectif majeur du SCoT de Gascogne. En ce sens, il vise à développer les mobilités douces en développant les itinéraires cyclables, les cheminements piétons et les services associés (Stationnement, locations...) (P3.2-6 du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements, en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valoriser 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 (P1.1-7 du SCoT de Gascogne).

La haie champêtre et l'alignement de platanes remarquables répondent-ils aux critères constitutifs des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels au sens de la prescription P1.1-7 du SCoT de Gascogne ?

Conclusion

La réalisation de ce lotissement participe du renforcement de Samatan en tant que pôle structurant de bassin de vie (cf production de logements, équipements et services).

La diversité de l'offre en logement semble exister (cf hypothèse d'implantation), mais aucun élément concret ne la garantit sur l'ensemble des critères de diversification fléchés dans le SCoT de Gascogne.

Les liaisons douces piétonnes sont intégrées en plus des trottoirs, mais les liaisons cyclables ne semblent pas exister à proprement parler. Pour autant, la limitation de vitesse à 30km/h associée à des aménagements et de la signalétique spécifiques visant à favoriser une circulation apaisée participent d'itinéraires cyclables au sens de la P3.2-6 du SCoT de Gascogne tout en posant la question des stationnements adaptés.

L'existence des espaces de transition reste à démontrer.

Aussi, le projet, pour s'inscrire complètement dans les objectifs du SCoT de Gascogne, une description plus fine, notamment au regard de la diversité de l'offre en logements, et des espaces de transition, faciliterait son inscription dans les prescriptions du Schéma et en garantirait sa mise en œuvre.

Pont de vigilance

Le SCoT de Gascogne organise l'accueil de nouveaux habitants et fixe les populations. Il s'agit de permettre à tous les territoires d'envisager un développement aussi mesuré soit-il., de viser une meilleure répartition territoriale de la population en tenant compte des dynamiques extérieures et de conforter le rôle des communes structurantes.

La croissance annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée de 0,75 %. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes du Savès, elle est estimée à 0,93 % pour compter en 2040, 2300 habitants supplémentaires dont (selon la répartition débattue dans l'intercommunalité) 60 % (2430 habitants) sont fléchés sur le binôme Lombez Samatan niveau 2 (P3 du SCoT de Gascogne).

Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes du Savès l'accueil de population généré par cette opération doit être pris en compte dans le cadre de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau et de l'intercommunalité.

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements constitue un objectif majeur de SCoT de Gascogne. En ce sens au regard des perspectives de croissance démographique (34 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040), de l'évolution des modes de vie (décohabitation), du vieillissement de la population et du renouvellement du parc, 24 520 logements sont nécessaires sur le territoire du SCoT de Gascogne pour répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures. Cela se traduit par la mise sur le marché d'environ 1 070 logements par an (en neuf ou en réhabilitation). Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes du Savès la production de logements elle est estimée à 1 640 dont (selon la répartition débattue dans l'intercommunalité) 62 % (1 017 logements) sont fléchés sur le binôme Lombez-Samatan.

La production de logements liée à cette opération doit être prise en compte dans le cadre de la de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau du binôme Lombez-Samatan et de l'intercommunalité.

Le SCoT de Gascogne a pour objectif d'économiser et optimiser le foncier. 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 a anticipé la Loi Climat et Résilience et 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 du Savès, l'enveloppe foncière maximale est de 125 ha. Pour le niveau 2, selon la répartition débattue dans l'intercommunalité, cela représente au maximum 62 ha à l'horizon 2040 (P1.3-3 du SCoT de Gascogne).

Le foncier consommé dans le cadre de cette opération doit être pris en compte dans le cadre de la de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau et de l'intercommunalité.

La Vice-Présidente,

Bénédicte MELLO

