

A Auch, le 15 septembre 2022

---

## AVIS 2022\_P24 SUR LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GIMONT – SECTEUR GRATELOUBE

---

*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 la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 9 au 13 septembre 2022,*

---

### **Points de repère**

Le 17 août 2022, le service instructeur de la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone a saisi pour avis le Syndicat mixte sur une demande de certificat d'urbanisme opérationnel chemin rural n°11 32200 à Gimont, qui permet de prendre position sur la faisabilité d'une opération déterminée.

La commune de Gimont est membre de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG). Elle dispose d'un PLU approuvé le 4 mars 2020.

### **Description de la demande**

Le certificat d'urbanisme porte sur un terrain de 308 018 m<sup>2</sup> (tracé rouge) dont une partie est classée en AU (surface rose) au PLU sur laquelle est projeté un lotissement de 14 lots (tracé vert). Cette partie fait l'objet d'une OAP.

### **Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne**

Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne appuie son analyse sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et le SCoT de Gascogne 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.

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. 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).

La communauté de communes Coteaux Arrats Gimone est structurée autour de :

- Gimont, pôle structurant des bassins de vie du territoire - niveau 2
- Saramon-Simorre : pôles relais - niveau 3
- Aubiet : pôles de proximité - niveau 4
- 26 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature du SCoT de Gascogne, la commune de Gimont est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) pour la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone. Elle dispose d'un collège et d'une zone d'activités économiques, mais aussi d'un ou plusieurs grands équipements (lycée, gare, hôpital...), elle rayonne à l'échelle de son bassin de vie et structure le territoire.

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.

**Concernant l'objectif démographique**, à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT est estimée de 0,75 %. Dans le cadre de ce projet, pour la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone, elle est estimée à 0,91 % correspondant à un accueil de population de 2 500 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour Gimont, cela représente environ 1075 habitants supplémentaires.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme projette un lotissement de 14 lots soit 14 logements minimum. Avec une taille moyenne des ménages dans le projet de SCoT de 2,041 personnes par ménage, la commune augmenterait sa population de 28 habitants soit seulement 2.06 % de l'enveloppe démographique dédiée au pôle structurant de bassin de vie de la 3CAG .

*Cela permettra-il à la commune de Gimont d'atteindre l'objectif d'accueil de population fléché par le SCoT ?*

*Cette façon d'urbaniser ne va-t-elle pas faire porter aux autres zones AU la responsabilité d'une plus grande partie de l'objectif démographique ?*

**Le SCoT de Gascogne vise à 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 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 Coteaux Arras Gimone l'enveloppe foncière maximale est 176ha à l'horizon 2040. Pour le niveau 2, cela représente au maximum 75 ha à l'horizon 2040.

Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme est de 308 018 m<sup>2</sup>, mais seule la partie classé en AU, dont la surface n'est pas clairement indiquée dans le dossier, mais que l'on peut estimer à 17 247 m<sup>2</sup>, est concernée. La taille moyenne des parcelles constructibles est de 1 231 m<sup>2</sup>.

*Comment, avec ces éléments d'information sur les surfaces de la zone AU et sur le secteur fléché pour accueillir le projet, la demande s'inscrit-elle dans la dimension intercommunale de la gestion de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers tous motifs d'utilisation de foncier confondus ? Par ailleurs, cela ne risque-t-il pas de faire porter l'effort de réduction sur les autres parties urbanisables de la commune ?*

Par ailleurs, au niveau du projet à venir, il convient d'indiquer que le **SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements.**

Il s'agit d'anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique et de l'organisation multipolaire renforcée en favorisant le développement de l'habitat sur les communes identifiées comme structurantes. Aussi, 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).

Pour la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone le nombre maximal de logements à produire est de 1900 à l'horizon 2040. Pour le niveau 2, cela représente au maximum 817 logements à l'horizon 2040.

Le projet à venir vise la construction 14 logements sur les 41 prévus par l'OAP sur cette zone AU.

*La commune souhaite-t-elle que l'effort de production soit fortement reportée sur les autres secteurs fléchés dans le PLU pour produire le nombre de logements identifiés comme nécessaires sur son territoire ?*

Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics en proposant une offre en logement diverse. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements, 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. Elles intègrent cette problématique et les réponses nécessaires à leur stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document) lorsqu'elles en disposent. A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 15% de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires.

*Comment, en l'absence d'éléments d'information sur la traduction concrète de l'offre de logements variée (taille, forme, statut, nature), la demande permettra-t-elle au projet de s'inscrire dans la nécessaire adaptation des logements aux besoins des habitants ?*

*La commune souhaite-t-elle que l'effort de production diversifiée soit fortement reportée sur les autres secteurs fléchés dans le PLU ?*

**Le SCoT de Gascogne vise également 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 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 (P1.1-7 du SCoT de Gascogne)

Le schéma de découpage parcellaire inscrit des éléments végétaux à planter sans tenir compte de la totalité de la zone AU ce qui ne permet pas au projet de s'inscrire dans cette prescription du SCoT de Gascogne.

### **Conclusion**

Si l'urbanisation de la zone AU ne pose pas de question d'un point de vue réglementaire, elle interroge sur sa capacité à mettre en œuvre le SCoT de Gascogne sur la commune de Gimont, notamment sur les questions de démographie, de consommation d'ENAF, de nombre et de diversification des logements, ainsi que de la préservation des paysages.

Afin d'accompagner davantage la commune dans son projet, il conviendrait que le permis d'aménager à venir fasse l'objet d'un examen du Syndicat mixte.

**Le Président,**

**Hervé LEFEBVRE**

