

A Auch, le 26 septembre 2022

---

## AVIS 2022\_P27 SUR LE PROJET D'ELABORATION DE CARTE COMMUNALE DE CRASTES

---

*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 particulièrement les articles L124-2 et L101-2,*

*Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 19 au 23 septembre 2022,*

---

### **Points de repères**

La commune de Crastes est membre de la Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne. Elle est située à 15 min de Mauvezin, 20 min de Gimont, 25 min de Fleurance et 27 min d'Auch. Elle fait partie du bassin de vie de Mauvezin et de la zone d'emploi d'Auch.-Elle est actuellement sous le régime d'une carte communale approuvée en 2007.

Le 9 février 2021, la commune de Crastes a prescrit la révision de sa carte communale. Le 28 juillet 2022, elle a saisi le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne pour avis sur ce projet.

### **Le projet de la commune**

A travers cette révision, la commune a pour objectif le développement harmonieux du village, de répondre aux demandes de terrains constructibles, une meilleure utilisation de la station d'épuration et de conserver la décision localement avant un éventuel Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A un horizon de 10 ans, la commune envisage d'accueillir 60 habitants supplémentaires pour atteindre environ 324 habitants en 2032 et nécessitant 27 logements supplémentaires (la taille des ménages étant estimée à 2,2 en 2032), 4 en ZC1 sur 0,42 ha dans le village et 23 logements en ZC2 sur 2,86 ha répartis sur plusieurs secteurs autour du bourg.

Du point de vue environnemental, la commune ne compte pas de réservoirs de biodiversité remarquables type Natura 2000 ou ZNIEFF mais un Espace Naturel Sensible, la Vallée de l'Orbe,

en bordure nord-est du territoire communal. Par ailleurs, elle est concernée par un corridor écologique boisé à restaurer identifié au SRCE Midi-Pyrénées et traversant la commune du nord au sud. La trame bleue est caractérisée par un réseau de petits d'affluents de l'Orbe et de l'Aulouste et de quelques plans d'eau épars et la trame verte par des massifs boisés au nord et à l'est de la commune mais des espaces en landes et en prairies. L'état initial de l'environnement a également identifié un grand nombre d'arbres remarquables ainsi que des réseaux bocagers et de ripisylves à protéger ou à restaurer. Des enjeux de conservation écologique ont été attribués à chaque parcelle (faible, modéré et fort), le niveau faible indiquant l'absence d'enjeux majeurs et l'urbanisation à prioriser sur ces parcelles, le niveau modéré correspondant à des enjeux patrimoniaux non réglementaires et le niveau fort à des enjeux patrimoniaux réglementaires.

### **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) les objectifs à atteindre pour un document d'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 ce 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.

Dans l'armature urbaine du SCoT, Crastes est identifiée comme une commune rurale qu'il convient de renforcer en tant que lieu de vie (niveau 5) car elle joue un rôle principal dans le quotidien des habitants. Sa desserte est indispensable afin de permettre aux habitants qui y vivent de se rendre dans les pôles structurants voisins pour travailler, consommer, étudier... Elle constitue le principal support du cadre de vie naturel et agricole du territoire du SCoT de Gascogne, et peut avoir un développement urbain mesuré au regard de ses besoins et respectant les spécificités et richesses locales.

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 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 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).

Concernant l'objectif démographique à l'horizon 2040, 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 d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, elle est estimée à 0,74 %, correspondant à un accueil de population de 7250 habitants répartis en pourcentages pour les différents niveaux d'armature.

La commune de Crastes souhaite compter 60 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, pour atteindre 324 habitants.

Transposé à la perspective d'accueil dans le SCoT à l'horizon 2040, cet objectif très ambitieux, à un horizon d'à peine 10 ans, correspond-il aux choix portés par l'intercommunalité permettant à chacune des 34 communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?

Le SCoT de Gascogne vise à **économiser et optimiser le foncier**. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans 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 estime son besoin foncier à l'horizon 2032 à 3,37 ha, dont 2,86 ha en extension en ZC2. De la même manière que l'objectif démographique interroge la dimension intercommunale et l'articulation avec les 27 autres communes de même niveau, l'objectif de la consommation d'ENAF l'interroge également. Si la justification des choix pointe l'inscription du projet dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience, aucune référence n'est faite sur ceux du SCoT de Gascogne (p.102) qui ont anticipé cette même loi.

Par ailleurs, comment le projet de carte communale justifie le recours majoritaire à de l'extension dans son scénario de développement ? Le rapport de présentation n'évoque pas l'état de l'analyse du potentiel de division parcellaire au sein du tissu urbain existant et la remobilisation du logement vacant sur la commune est suggérée (3 logements à réhabiliter) mais n'est pas intégrée dans l'objectif de production de logements (p.91).

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 au besoin de tous les publics et des logements de typologies, de formes et de statuts d'occupation différents seront proposés.

Dans le dossier, l'analyse de l'offre de logements actuelle proposée est considérée comme peu diversifiée, la commune comptant essentiellement des logements de type T4 et T5, essentiellement en accession à la propriété (p.23 RP).

Le projet communal évoque un besoin global de 27 logements pour répondre à l'ambition démographique.

Quels sont les éléments de justification venant confirmer ce besoin de nouveaux logements (besoin lié au desserrement des ménages ou à l'accueil de nouvelle population) et, à l'instar des scénarii démographique et foncier, comment s'inscrit-il dans la déclinaison que l'intercommunalité a inscrit dans le SCoT ? Dans la mesure où seuls des lots à bâtir pour de la maison individuelle semblent fléchés dans le projet communal, comment est envisagée la diversification de l'habitat, nécessaire au maintien de la population actuelle et à l'accueil de nouvelles populations ?

Le SCoT vise à lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances en réduisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire. Aussi, dans le cadre de leur document de planification en matière de politique énergie-climat (Plan Climat Air Energie Territorial) et lorsqu'elles en disposent, les collectivités locales définissent une trajectoire phasée de réduction de la consommation énergétique finale, ainsi qu'une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, aux horizons 2030 et 2040, en cohérence avec les objectifs régionaux de Région à Energie Positive. Comment s'inscrit le projet communal dans le PCAET du Grand Auch sur cette question ?

Il s'agit également d'encourager la performance énergétique et climatique des bâtiments. Aussi, dans le cadre de leur document d'urbanisme et de planification, les collectivités locales incitent au développement de bâtiments économes en énergie et à faible impact environnemental par des choix de conception et de construction adaptés (formes urbaines, orientations du bâti, matériaux, ventilation naturelle, confort d'été, végétalisation, énergies renouvelables...).

Les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions sont intégrés dans les documents d'urbanisme, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, ainsi que dans les projets d'aménagement.

Elles intègrent, dans leurs documents d'urbanisme et de planification, les enjeux de la rénovation thermique et énergétique des bâtiments existants, et notamment des bâtiments les plus énergivores. Elles développent les mesures nécessaires en vue de permettre ces rénovations, le cas échéant sous certaines conditions (paysagères et patrimoniales notamment).

Sur la base du recensement de population de 2018, le projet communal estime émettre 3000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an et compte s'appuyer sur le végétal comme une solution pour tendre vers la neutralité carbone au vu des caractéristiques de son territoire (p.83). Comment s'explique l'absence de recours à d'autres leviers possibles pour contribuer à la lutte contre le changement climatique ?

Enfin, le SCoT de Gascogne vise à **préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire**. Il s'agit de préserver la qualité et la diversité des paysages gersois notamment les grands paysages et la mosaïque de paysages ruraux. De la même manière, il vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire. Il s'agit également d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité en assurant le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Des mesures adaptées de protection, de restauration, voire de renforcement des continuités écologiques, mais aussi de résorption des obstacles aux continuités écologiques, sont définies dans les documents d'urbanisme selon la trame verte et bleue établie, afin de préserver les habitats naturels, leur biodiversité et le fonctionnement écologique des milieux. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

Si un travail d'inventaire et de caractérisation du patrimoine naturel et écologique a été réalisé dans le cadre de l'état initial de l'environnement, identifiant des arbres remarquables ou des haies/alignements d'arbres à protéger sur le territoire (p.79 RP), le projet ne traduit pas les enjeux liés à la préservation de ces éléments de paysage.

Enfin, dans la perspective de préserver les paysages, 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 projet communal n'intègre pas de dispositions ou d'orientations d'aménagement permettant la gestion de ces interfaces dans le cadre notamment de la mise en place de nouvelles zones constructibles. Comment s'inscrit-il en l'état dans cette prescription du SCoT de Gascogne ?

### **Remarques sur le dossier**

p.60 « La commune n'est concernée par le périmètre d'aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) opposable » mais il est important de mentionner qu'une démarche d'élaboration d'un SAGE est en cours et concerne le territoire communal, le SAGE Neste et Rivières de Gascogne.

p.90 Un des objectifs du projet de la carte communale est de rentabiliser et d'assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration. Si les projets de logements sont annoncés comme raccordables à cette STEP, le projet évoque successivement « 37 logements supplémentaires, soit 74 personnes peuvent être branchées à la STEP » puis « Raisonnablement, 34 logements sont raccordables soit un potentiel de 68 personnes et ensuite « 27 lots sont aujourd'hui raccordables à la STEP, ce qui conduirait à une utilisation de 99% de la capacité nominale de la station ». Des précisions pourraient être apportées au rapport de présentation pour clarifier leur nombre et quels logements sont concernés, actuels et/ou nouveaux.

p.102 Le projet d'urbanisation de la commune est annoncé comme compatible avec les dispositions de loi Climat et Résilience car il envisage une consommation foncière inférieure de moitié à l'horizon 2032 (3,37ha) par rapport à la consommation d'ENAF des dix dernières années (7,48ha entre 2012 et 2022). Cependant, comme indiqué dans l'analyse ci-dessus, ce point vient interroger la compatibilité avec le SCoT de Gascogne car il ne reprend pas l'exercice de ventilation réalisée au niveau intercommunal et par niveau d'armature à propos de la consommation maximale d'ENAF.

p.103 Il est indiqué dans le même paragraphe que : « Pour la communauté d'agglomération du Grand Auch Coeur de Gascogne l'enveloppe foncière maximale est de 330 ha. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 82,5 ha à l'horizon 2040 avec un jalon à 69,5 ha en 2035. Le projet communal estime son besoin foncier à l'horizon 2032 à 3,37 ha inscrit en ZC1 et ZC2. *« Une répartition intercommunale de la consommation foncière a été définie, de même qu'une ventilation au sein de chaque intercommunalité par niveau d'armature. »* et que *« Le DOO du SCoT ne précise pas la répartition de la consommation foncière par niveau. Il s'avère donc difficile en l'absence de données précises de juger de la compatibilité de la carte communale avec un SCoT en cours d'élaboration et non opposable. »*

Cette justification est contradictoire car les éléments cités au début de ce paragraphe fournissent justement la répartition de la consommation foncière par niveau d'armature et la méthodologie nécessaire pour juger de la compatibilité du projet de carte communale avec le SCoT de Gascogne.

### **Informations complémentaires**

Le projet de carte communale a fait l'objet d'une réunion technique entre des élus de la commune de Crastes et un technicien et une élue du Syndicat mixte le 25 mars 2022.

Une contribution du Syndicat mixte portant sur l'analyse du projet de carte communale au regard du projet de SCoT de Gascogne a ensuite été transmise à la commune de Crastes. Elle a abordé les thématiques suivantes : le scénario démographique, la production de logements et la diversification de l'habitat, la gestion du foncier et la consommation d'ENAF, l'assainissement, les paysages et la trame verte et bleue ainsi que les mobilités.

### **Conclusion**

La commune de Crastes a souhaité la révision de sa carte communale afin de développer harmonieusement son village, de répondre aux demandes de terrains constructibles, une meilleure utilisation de sa station d'épuration et de conserver la décision localement avant un éventuel Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A travers l'analyse du dossier, le Syndicat mixte relève des faiblesses qui fragilisent la procédure tant dans la structuration que dans la rédaction et dans l'explication des choix du projet communal. Aussi, il peine à s'inscrire globalement dans les orientations du SCoT de Gascogne, notamment les objectifs chiffrés du schéma.

Une meilleure justification et des précisions complémentaires au regard des éléments d'analyse évoqués ci-dessus permettraient à la commune de s'inscrire réellement dans le changement de modèle porté par les élus du SCoT de Gascogne et dans la déclinaison du projet de SCoT souhaitée par la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne.

**Le Président,**

**Hervé LEFEVRE**

