

A Auch, le 12 janvier 2023

---

## AVIS 2023\_P01 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE LABASTIDE-SAVES – LIEU DIT EN VINDE

---

*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 10 au 12 janvier 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 20 décembre 2022, le service instructeur de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine a transmis pour avis au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne le dossier de demande de Permis de d'Aménager (PA) situé au lieu-dit En Vinde à Labastide-Savès et déposé par la SOCIETE PROMOTERRE.

La commune de Labastide-Savès est membre de la communauté de communes du Savès.

### **Description de la demande**

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'un lotissement à vocation habitat de 26 lots avec un maximum de 32.

Le terrain d'assiette a une superficie de 39 839m<sup>2</sup> et est s'inscrit en partie en zone Ua et AU du PLU approuvé en 2020. La zone AU est couverte par une OAP. L'opération va générer une surface plancher de 8000m<sup>2</sup> de logement individuel pour répondre aux attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain.

L'emprise du lotissement est délimitée au Nord par une haie, à l'Est par une clôture et l'Ouest par un champ cultivé. Enfin, au Sud la délimitation est faite par de la végétation et une haie traverse le terrain d'assiette.

Par ailleurs, le paysage environnant du projet présente quelques éléments de végétation remarquables. Il s'agit en particulier de parcelles partiellement boisées en limite de l'affluent de la Save, composée d'arbres d'essences locales.

Une bande d'espace vert sera plantée le long des voiries du lotissement et un espace en servitude en fonds de parcelle des lots 1 et 2, afin de maintenir la trame verte bleue. Aucune construction ni clôture ne pourront être construites.

Le réseau d'assainissement d'eaux usées n'existe pas dans le secteur du lotissement. Le projet prévoit que chaque lot crée un système d'assainissement autonome sur leur parcelle.

Les eaux pluviales de chaque lot seront collectées dans une canalisation, puis acheminées vers un bassin de rétention aérien afin de pouvoir se déverser dans un fossé existant avec un débit limité.

La desserte du lotissement se fera directement depuis la route départementale 634, et un parking de 10 stationnements répartis sur l'espace public

### ***L'analyse du projet de PLU 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. 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 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).

Dans l'armature urbaine du SCoT, **Labastide-Savès** est identifiée comme une commune rurale qu'il convient de renforcer en tant que lieu de vie (niveau 5) jouant 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.

**SCoT de Gascogne vise à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau.** Aussi, il s'agit d'améliorer la qualité des rejets d'assainissement, en élaborant des schémas directeurs d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en

vigueur, en réservant le recours à l'assainissement autonome aux zones de faibles densités (habitat diffus) (P1.4-2 du DOO du SCoT de Gascogne) et, en selon les zonages d'assainissement collectif, en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser aux capacités de traitement, existantes ou programmées à échéance du document d'urbanisme, des stations d'épuration collectives, à leur rendement et aux capacités actuelles et futures des milieux récepteurs, dans un contexte de diminution des débits des cours d'eau (P1.4-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit, également, de maîtriser le ruissellement urbain et d'améliorer la gestion des eaux pluviales en développant des techniques alternatives de ces dernières par des aménagements favorisant leur infiltration (gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation des sols, développement de noues et bassins d'orage paysagers, drainage adapté, mise en place de zones d'expansion de crues...), et leur récupération pour des utilisations collectives ou privées (arrosage des parcs et jardins...) (P1.4-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

Développer une **politique ambitieuse en matière d'habitat** pour répondre aux **besoins diversifiés 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 DOO 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 (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

**L'ensemble des modes d'habitat** présents et futurs sont pris en compte par la définition de règles encadrant l'implantation de bâtiments démontables en zone constructible (P3.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner le **vieillessement 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 DOO 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 DOO 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 DOO 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. Des taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne).

**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 et les cheminements piétons et les services associés (Stationnement, locations...) (P3.2-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue** du territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de

biodiversité et d'assurer le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, 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. 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 (P1.5-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Par ailleurs, l'identification de la trame verte et bleue est réalisée pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation et les projets d'aménagement identifient la trame verte et bleue au droit de leur périmètre d'étude. Des mesures de protection adaptées sont mises en œuvre afin de maintenir les continuités écologiques identifiées. Toute atteinte à ces espaces 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 (P1.5-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver les paysages supports de l'identité rurale** du territoire. Il s'agit d'accompagner la valorisation du petit patrimoine et des paysages ordinaires par leur préservation, en identifiant, dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protégeant, les restaurant, voire les recréant (P1.1-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur ces éléments identitaires et constitutifs des paysages et de l'architecture locale (P1.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne) et 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 (P1.1-7 du DOO du SCoT de Gascogne) :

- 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 DOO du SCoT de Gascogne).

## Conclusion

L'analyse du PA de Labastide-Savès révèle qu'en matière d'insertion paysagère et de fonctionnement écologique le PA, en créant un espace en servitude en fonds de parcelle des lots périphériques afin de maintenir la trame verte bleue, en y interdisant toute construction et

clôture et en conservant les haies identifiées dans le PLU, s'approche de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Pour autant elle révèle également que le projet questionne et appelle des remarques sur :

- la diversification de l'habitat pour répondre aux besoins diversifiés des habitants (et à l'optimisation de la consommation de foncier)
- la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
- la mobilité, douce notamment

A ces questions, peuvent être ajoutés les points de vigilance complémentaires suivants :

- La croissance annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée à 0,75%. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de Communes du Savès, elle est estimée à 0,93 %, correspondant à un accueil de population de 2300 habitants répartis pour 60 % sur Lombez-Samatan et 40 % sur les 30 communes de niveau 5 (P3 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > La commune est-elle en mesure de dire combien d'habitants seront accueillis avec la réalisation de cette opération d'aménagement ? Son objectif permet-il à chacune des 29 autres communes du même niveau de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins ?**

- 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. 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 2 073 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 5, cela représente au maximum 62,5 ha à l'horizon 2040 répartis entre les 30 communes de ce même niveau. (P1.3-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > le terrain d'assiette du projet de lotissement est de presque 4 ha permet-il à chacune des 29 autres communes du même niveau de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins ?**

- De plus, la nécessité de répondre aux besoins diversifiés des habitants à travers la diversification de l'habitat vient participer à l'optimisation du foncier et devrait permettre de revoir la superficie et l'organisation du projet pour garantir son inscription dans le changement de modèle d'aménagement inscrit dans le SCoT de Gascogne.

Tous ces éléments viennent fragiliser la procédure de PA. Aussi, il conviendrait d'en faire état dans l'avis du Syndicat mixte et d'inviter la commune et son porteur de projet à se rapprocher de ses services afin de les accompagner dans la recherche de compatibilité de ce projet avec le SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

