

A Auch, le 16 mai 2023

---

## **AVIS 2023\_P12 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE SÉGOUFIELLE**

---

*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 12 au 16 mai 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 10 mars 2023, la commune de Ségoufielle a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017. La commune de Ségoufielle est membre de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

### **Description de la demande**

La modification n°1 du PLU de Ségoufielle a pour objectifs d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement fermée classée en 2AU pour la faire passer en zone AU1, d'adapter et de rectifier des points du règlement écrit concernant les zones U1 et U2 et à modifier des emplacements réservés.

La commune de Ségoufielle a souhaité ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Au Chemin Vieux en raison des faibles potentialités offertes par les espaces constructibles en densification, soit en division parcellaire ou en densification de dents creuses, et de l'absence de logements vacants. Ce projet d'ouverture à l'urbanisation conduirait à la possibilité de réaliser environ 20 logements sur une surface de 1,3 ha permettant de poursuivre l'accueil de la population. Il nécessite à un passage d'un zonage 2AU à AU1 et à la réalisation d'un OAP.

Cette opération porte plusieurs objectifs, notamment la maîtrise et l'optimisation d'un foncier stratégique pour densifier et parachever l'urbanisation sur le secteur, la réalisation d'un quartier proposant une mixité sociale et une diversification des formes urbaines, la création d'un aménagement favorable à la biodiversité et qui préserve les composantes écologiques et paysagères du site et aussi la connexion du quartier par un maillage de liaisons douces.

Le projet propose via l'aménagement de ce quartier des lots libres (supérieur à 500 m<sup>2</sup> en moyenne) et de l'habitat social, par la réalisation de 5 logements sociaux. Il est attendu la production sur 1,3 ha d'environ 19 à 25 logements pour une densité de 15 à 18 logements à l'hectare et d'une part minimale de 20% de logements sociaux sur l'opération.

### **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 approuvé le 20 février 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

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, Ségoufielle est identifié comme un pôle de proximité à maintenir qui constitue un relais local de l'armature territoriale (niveau 4). Elle dispose d'une diversité de commerces et de services courants qui permettent de mailler les bassins de vie de proximité et ainsi de jouer un rôle important pour les usages quotidiens des habitants du territoire. Son rôle doit être maintenu pour irriguer l'ensemble du territoire et améliorer l'offre de proximité.

**Le SCoT de Gascogne préserve les paysages support de l'identité » rurale du territoire.** Cela doit traduire concrètement dans le diagnostic du projet communal par l'identification de la qualité et de la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P1.1-2, P 1.1-3) du patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), du petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8, P 1.1-9).

Cela doit également se traduire concrètement dans le projet et les outils opérationnels.

> *Comment est identifié la frange urbaine intégrée à cet espace urbain en devenir et d'une largeur minimale de 5 mètres, marquant la transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels afin, notamment, de limiter les conflits d'usage et de participer à l'intégration paysagère de l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8) ? Ce point apparaît incompatible avec le SCoT de Gascogne.*

**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. Les mutations du tissu urbain existant sont privilégiées par rapport aux extensions. Pour ce faire le projet communal identifie les potentiels de renouvellement urbain (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1) et de reconquêtes de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2).

Le développement urbain peut être ouvert sous condition au sein des hameaux structurants. Il est interdit dans les écarts à l'exception des bâtiments liés aux activités agricoles, agrotouristiques et artisanales (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-5).

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 de la Gascogne Toulousaine, l'enveloppe foncière maximale est de 360 ha. Pour le niveau 4, cela représente au maximum 64,8 ha à l'horizon 2040 répartis entre les 4 communes de ce même niveau (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

Le développement urbain est priorisé au niveau des bourgs et des villages (P 1.3-5) et réalisé prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine par densification du tissu urbain existant ou réinvestissement de bâtis (P 1.3-6)

Un phasage dans le temps des nouveaux secteurs d'urbanisation envisagés doit être justifié dans les documents d'urbanisme, à horizon des projets de développement (P1.3-9).

*Le projet communal présente le potentiel urbanisable de son PLU selon les différentes typologies d'espace : divisions parcellaire, densification de dents creuses et extension (zones à urbaniser et zones à urbaniser fermées) p.13 notice du projet de modification. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est motivée par la difficulté de mobiliser les potentiels en densification urbaine, en raison de phénomènes de rétention foncière notamment, et l'absence de logements vacants sur le territoire. Pour autant, comment le projet justifie-t-il le recours à de l'extension alors qu'un potentiel de 8,32 ha est encore disponible en densification et que l'état de ce potentiel identifié au moment du démarrage du PLU en 2017 et qui a été consommé depuis n'est pas connu? De même, la modification n'évoque pas l'état de réalisation des secteurs à vocation habitat AU1 et AU2, qui devraient être urbanisés en priorité par rapport au phasage défini dans le PLU. Par ailleurs, cette opération d'aménagement nécessite un besoin foncier de 1,3 ha, en plus du potentiel urbanisable déjà inscrit dans le PLU actuel. Ces objectifs de consommation d'ENAF ont-ils été partagés au niveau intercommunal permettant à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins (DOO SCoT de Gascogne : P1.3-3) ? Ces points peuvent interroger la compatibilité avec le SCoT.*

**Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire qui doit concrètement se traduire dans les différentes pièces des documents d'urbanisme dans le diagnostic par :**

- l'identification :
  - des espaces naturels remarquables existants sur le territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1)
  - éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à son 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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2).
  - de la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3).
  - des espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6).

- les forêts présentes sur le territoire (composante paysagère et environnementale, puits de carbone, valeur patrimoniale et de biodiversité, production de bois d'œuvre et de bois énergie, maintien des sols, usages récréatifs...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7),
- la réalisation d'un inventaire habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)
- la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5)

Dans les pièces règlementaires :

- la mise en place de mesures de protections strictes et adaptées pour conserver la fonctionnalité écologique DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1.
- la localisation précise des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) déterminée par sous-trame pour chaque territoire, en respectant les localisations de principe du SCoT, en les affinant et en les complétant à l'échelle communale, ou intercommunale le cas échéant, (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2)
- mise en œuvre de mesures de protection adaptées 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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3).
- mise en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4).
- mise en œuvre de mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau (DOO SCoT de Gascogne : P1.55)
- classements de préservation adaptés dans leurs documents d'urbanisme, les espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6).
- classements adaptés de maintien et de confortement du rôle multifonctionnel des forêts dans leurs documents d'urbanisme (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7)

> *Le projet évoque la préservation des composantes écologiques et paysagères du site ainsi que des arbres longeant le Chemin Vieux. En l'absence d'éléments présentant un inventaire et une localisation de ces composantes, constitués par des haies et des alignements d'arbres classés en Espace Boisé Classé notamment, comment le projet compte garantir leur préservation voire leur restauration ?*

> *Le projet de modification ne mentionne pas la réalisation d'études TVB à l'échelle parcellaire, d'un inventaire faune/flore et d'inventaire zones humides pour déterminer l'absence ou la présence d'enjeux écologiques sur ce secteur nouveau ouvert à l'urbanisation et couvert par une OAP. A défaut, de telles études ont peut-être été réalisées mais ne figurent pas dans le dossier, ce qui crée une incompatibilité avec le SCoT sur ce sujet.*

### **Remarques sur le dossier**

p.15 Notice de Modification : Il est évoqué pour un des objectifs de la modification de « garantir la faisabilité de projet d'activité économique » alors qu'il s'agit d'adapter des règles des zones U1 et U2 à vocation d'habitat.

L'analyse de la modification du PLU prend seulement appui sur les orientations et les objectifs du SCoT des Coteaux du Savès pour l'examen de compatibilité avec son projet, sans faire référence au SCoT de Gascogne.

## Conclusion

L'analyse du projet de modification au regard du SCoT de Gascogne révèle de **multiples points d'incompatibilité** relevant des enjeux liés au paysage, à la réduction et optimisation du foncier, au fonctionnement écologique, l'habitat, à la mobilité.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

