

A Auch, le 23 mai 2023

AVIS 2023_P13 SUR LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAURENS

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 17 au 22 mai 2023,

Points de repère

Le 24 avril 2023, 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 voie communale n°4 32200 à Maurens, qui permet de prendre position sur la faisabilité d'une opération déterminée.

La commune de Maurens est membre de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG). Elle dispose d'une carte communale approuvée le 4 juin 2012.

Description de la demande

Le certificat d'urbanisme porte sur un terrain de 15654 m² sur lequel est projetée la création de 6 terrains à bâtir (cf ci-contre). Il est localisé dans un regroupement d'habitations au nord du bourg.

Les superficies annoncées sont approximatives (de 1300m² à 2350m²). Chaque terrain aura un accès individuel direct à la VC n°4. Chaque terrain sera desservi directement depuis le domaine public par les réseaux d'alimentation en eau potable, télécommunications et électricité. Les rejets des eaux pluviales et des eaux de sortie de dispositifs d'assainissement individuels seront individuels et se feront vers le fossé sis le long de la VC n°4 et attenant aux lots projetés.

Les bâtiments projetés et leurs annexes (piscines, garages ...) sont destinés à l'usage principal d'habitation. Leur emplacement est laissé libre aux futurs acquéreurs dans le respect du document d'urbanisme et de la législation en vigueur.

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse 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. Par ailleurs, il convient d'indiquer que depuis le 22 avril 2023, le SCoT est exécutoire et que la question de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est posée aujourd'hui, avec pour conséquence, pour les autorisations d'urbanisme, la possibilité de leur illégalité si elles sont prises sur la base de dispositions du document d'urbanisme local incompatible avec le SCoT.

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 et de production de logements à atteindre 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

Le SCoT sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau, ce qui doit se traduire concrètement, par l'amélioration de la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions, notamment liées aux rejets d'assainissement et de ruissellement.

Origine rejets d'assainissement :

- Élaboration d'un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur, assainissement autonome réservé aux zones de faibles densités (habitat diffus), inscription dans les documents d'urbanisme, des mesures nécessaires au développement de l'assainissement collectif sur leur territoire ainsi que les secteurs où l'assainissement autonome reste autorisé (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2)
- Mise aux normes des stations d'épuration collectives (cf. réglementations en vigueur et respect des milieux naturels et du voisinage), améliorent leurs performances d'assainissement, conditionnement de 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 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-3)

- Origine ruissellement : développement de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant leur infiltration, inscription de mesures adaptées dans leurs documents d'urbanisme et leurs projets d'aménagement et respect des dispositions des SAGE (dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales) (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-4).

> Le projet prévoit que les rejets des eaux pluviales et des eaux de sortie de dispositifs d'assainissement seront individuels et se feront vers le fossé sis le long de la VC n°4 et attendant aux lots projetés. A l'heure ou la compatibilité de la carte communale de Maurens est posée, ces éléments peuvent être incompatibles 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 communale 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).

Les collectivités locales, à travers leurs documents d'urbanisme, priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. 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 Coteaux Arras Gimone l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 58,08 ha à l'horizon 2040 avec un premier jalon à 36,3 ha pour 2030 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

> Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme est situé au sein d'un groupement d'habitations peu structuré hors du bourg (cf CC p 49). Quels sont les éléments justifiant l'absence de potentiels fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés du bourg pour accueillir le développement afin qu'il puisse être envisagé au sein d'un hameau structurant ? Quels sont les éléments qui permettent de qualifier de structurant ce groupement d'habitations (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1, P 1.3-2, P 1.3-5).

L'absence de ces éléments de justification, à l'heure où la compatibilité de la carte communale de Maurens est posée, ces points peuvent être incompatibles avec le SCoT de Gascogne.

De plus, le terrain a une superficie de 1,5654 ha représentant ainsi 4,32 % de l'enveloppe maximale pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030. A noté qu'une partie est inscrite en zone non constructible. L'urbanisation de cette surface interroge le niveau de consommation d'ENAF intercommunale et son articulation avec les 25 autres communes de niveau 5. Ce point pourrait être incompatible avec l'objectif de consommation maximale d'ENAF du SCoT de Gascogne si cet objectif n'a pas été partagé au niveau intercommunal permettant à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins.

Dans l'armature urbaine du SCoT, Maurens est identifiée comme une commune rurale que le SCoT de Gascogne renforce en tant que lieu de vie (niveau 5). Son développement urbain est mesuré.

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 Arras Gimone, elle est estimée à 0,67 % correspondant à un accueil de population de 2 500 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature.

Pour le niveau 5, cela représente environ 825 habitants supplémentaires en 23 ans pour les 26 communes dont Maurens.

> Le terrain visé par la demande de certificat d'urbanisme projette un lotissement de 6 lots. Le nombre d'habitants accueilli par les logements prévus s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5 et est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité et permettant à chacune des 25 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Par ailleurs, d'autres prescriptions sont à prendre en compte dans la perspective de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne du projet à venir. Elles portent la dimension ambitieuse du SCoT en matière d'habitat pour répondre au besoin en logements d'un point de vue quantitatif avec la répartition des 24500 logements à produire à l'horizon 2040 par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1) et d'un point de vue qualitatif (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-3, P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9).

Elles portent également sur la préservation des paysages supports de l'identité rurale du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-1, P 1.1-5, P 1.1-6, P 1.1-7, P 1.1-8), sur l'optimisation du foncier ((DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-7), sur la préservation de la trame verte et bleue du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P 1.5-2, P 1.5-3, P 1.5-4).

Conclusion

L'analyse de la demande de CU de la commune de Maurens révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT. Il appartient au maire de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme en présence de points d'incompatibilités du document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne.

De plus, des compléments en lien avec l'ambition du SCoT en matière d'habitat pour répondre au besoin en logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif ainsi qu'avec la dimension paysagère, sont nécessaires pour assurer pour la mise en oeuvre du SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

