

A Auch, le 30 mai 2023

AVIS 2023_P14 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE BOULOUR

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 25 au 30 mai 2023,

Points de repère

Le 25 avril 2023, le service instructeur de la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimone a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur une demande de Permis d'Aménager « La Julie » sur la commune de Boulaur. Il s'agit d'un PA dont la surface plancher est inférieure à 5000 m². Pour autant, chaque projet, quelle que soit sa surface vient participer à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne et c'est en ce sens que le Syndicat est sollicité.

La commune de Boulaur est membre de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG). Elle dispose d'une carte communale approuvée le 15 avril 2010.

Description de la demande

Le projet se situe au Nord- Est de la commune, au lieu – dit « La Julie », entre les Chemins ruraux dits « de la Julie » et de « de Lan » et proche de la RD 626 à proximité du périmètre de protection de l'Abbaye Ste – Marie de Boulaur, de quatre zones classées dans l'inventaire national de l'Office National des Forêts, potentiellement en zone inondable au titre du PPRI (pas

d'information précise dans le document). Il est composé de deux parcelles, représentant 39 816 m² cumulés. Le lotissement projeté n'occupera que 19 140 m² et comprendra 7 lots dédiés à de l'habitat pavillonnaire générant une surface plancher de 2100 m².

Il est inscrit en ZC de la carte communale très faiblement urbanisée desservie par les réseaux eau potable, télécom, électricité. Le réseau d'assainissement collectif n'existe pas dans le secteur du lotissement. Une micro-station pour chaque logement sera raccordée au fossé. Les eaux pluviales de l'accès commun, seront collectées par un raccord par lot connecté au fossé au Nord-Est du projet pour les lots au Sud. Pour le lot 4 et les lots de la partie Nord du projet, les eaux pluviales seront collectées par un réseau dédié connecté à un bassin de rétention à créer au Sud-Est du projet, puis reversées au fossé attenant.

L'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 dès lors posée, avec pour conséquence, pour les autorisations d'urbanisme, la possibilité de leur illégalité si celles-ci sont prises sur la base de dispositions du document d'urbanisme local incompatibles avec le SCoT et qui dès lors ne devraient plus être appliquées.

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

Dans l'armature urbaine du SCoT, Boulaur 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 au regard de l'accueil démographique, de la production de logement et de consommation de foncier.

Le SCoT de Gascogne vise à promouvoir un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer en permettant à tous les territoires d'envisager un développement, aussi mesuré soit-il et en visant une meilleure répartition territoriale de la population. Aussi à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT

est estimée à 0,75 %. 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 Boulaur.

> Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 7 lots. Le nombre d'habitants accueillis par les logements à venir 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 explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de mettre en œuvre la séquence Éviter Réduire Compenser lors de la définition des projets, plans ou programmes, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne). Il est également question d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité et la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-2, P 1.1-3), le patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), le 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 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

> Si la notice de présentation évoque quelques-uns des sujets fléchés par le SCoT de Gascogne en matière de préservation du paysage, elle en ignore la majorité et elle n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le document d'urbanisme est compatible avec les prescriptions du DOO ci-dessus.

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.

Concernant les rejets d'assainissement, il s'agit d'élaborer d'un schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur et de réserver, assainissement autonome aux zones de faibles densités (habitat diffus) (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2), de mettre aux normes les stations d'épuration collectives (cf. réglementations en vigueur et respect des milieux naturels et du voisinage), d'améliorer leurs performances d'assainissement, et de conditionner 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).

Concernant le ruissellement il s'agit de développer des 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 le raccordement au fossé de micro-station d'assainissement individuelle pour chaque logement, la connexion au fossé au Nord-Est des eaux pluviales de l'accès commun pour les lots au Sud. Pour le lot 4 et les lots de la partie Nord du projet, les eaux pluviales seront collectées par un réseau dédié connecté à un bassin de rétention à créer au Sud-Est du projet, puis reversées au fossé attenant.

A l'heure où la compatibilité de la carte communale de Boulaur est posée, ces éléments peuvent être incompatibles avec le SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire en améliorant la connaissance, en préservant les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et en assurant le fonctionnement écologique global. Il s'agit d'identifier les éléments

constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à l'échelle des projets d'aménagement, 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). Il en est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3). Il est également question lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur de réaliser des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)

> Comme pour les éléments paysagers, la notice de présentation évoque quelques-uns des sujets fléchés par le SCoT de Gascogne en matière de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue. Cependant, elle n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le PA en conformité avec le document d'urbanisme, intègre les prescriptions du DOO ci-dessus. Auquel cas, le document d'urbanisme est incompatible sur ces éléments paysagers.

Le SCoT de Gascogne vise à lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances en assurant la résilience du territoire face au changement climatique. Il s'agit de limiter les risques naturels et leurs impacts et de mettre en place de mesures adéquates afin de prévenir les risques naturels et technologiques connus sur leur territoire, en maîtrisant d'une part les aléas (maintien et création des zones d'expansion de crues, maintien et création d'un couvert végétal sur les sols, gestion des eaux pluviales au milieu...). Il s'agit aussi de prendre en compte la vulnérabilité face aux risques d'inondation quelle que soit l'origine, de mettre en place des mesures adéquates et de limiter les enjeux (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-8, P.6-9)

> La notice évoque l'inondabilité potentielle au regard d'un PPRI. Sans un éclairage précis de la situation du projet au regard du risque potentiel d'inondation, la compatibilité avec le SCoT de Gascogne n'est pas démontrée et au-delà le respect de la réglementation ?

Le SCoT de Gascogne, vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif.

Il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité. Pour la Communauté de Communes Coteaux Arras Gimone la production de logements est estimée à 1900. Pour le niveau 5, cela représente 627 logements répartis entre les 26 communes (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

Il s'agit également d'adapter l'habitat à la mixités de besoins et des publics (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).

> Les 7 lots prévus par le PA sont dédiés à de l'habitat pavillonnaire. Le nombre de logements à venir est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité permettant à chacune des 25 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets? Le document d'urbanisme répond-t-il aux prescriptions du SCoT visant à répondre aux besoins en logements d'un point de vue qualitatif et le PA les intègrent-ils ? L'absence de ces éléments est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de mobiliser et d'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).

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 PA est situé hors du bourg sur le lieu-dit la Julie. Dans le document d'urbanisme, quels sont les éléments justifiant de l'exploitation du tissu déjà urbanisé, de l'absence d'espace à reconquérir avant de recourir à l'urbanisation de ce secteur ? Comment le caractère structurant du lieu-dit très faiblement urbanisé a-t-il été défini ? L'absence de ces éléments de justification conduit à une incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT de Gascogne.

De plus, le terrain a une superficie de 1,5654 ha représentant ainsi 4,31 % de l'enveloppe maximale pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030 dépasse le plafond communal calculé arithmétiquement à 1,39 ha pour le même horizon. De plus, ce calcul ne tient pas compte des parcelles consommées depuis le 1er janvier 2021.

L'urbanisation de cette surface interroge le niveau de consommation d'ENAF communale 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.

Conclusion

L'analyse de la demande de PA de la commune de Boulaur révèle des risques juridiques au regard de nombreux points d'incompatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Il appartient au maire de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme en présence de points d'incompatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

