

A Auch, le 6 juin 2023

AVIS 2023_P16 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE GIMONT – JARDIN D'HYRULE

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 le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 2 au 6 juin 2023,

Points de repère

Le 4 mai 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 Jardin d'Hyrule à Gimont.

La commune de Gimont est membre de la communauté de communes Coteaux Arrats Gimone. Elle dispose d'un PLU approuvé en mars 2020.

Le projet de la commune

Le permis d'aménager est localisé au sud de la commune entre la RD 4 et la DR 160 au lieudit « Enguillem » à 2 km du centre-bourg.

La surface du terrain d'assiette est de 38 087 m² inscrit en AU et UD du PLU et couvert par une OAP « secteur Enguillem et des Grasse ». Elle compte 4 secteurs dont 3 sur En Guillem, totalisant 93 logements sans indication de typologie diversifiée.

Le terrain est traversé par une continuité écologique identifiée au PLU, que le projet intègre en la laissant libre de toute construction et en la dotant d'une noue pour réguler les eaux pluviales.

Le projet est composé de 30 lots destinés à recevoir uniquement des constructions de maisons individuelles et d'un macro lots destiné à recevoir entre 10 et 15 logements sociaux. Il va générer une surface plancher de 5200 m². 40 à 45 logements sont donc à venir. Le règlement n'interdit pas la fusion de lots. La composition des lots favorise le développement de maison de plein pied en autorisant toute fois le R+1.

L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées, électrique ainsi qu'à l'eau potable.

La surface d'imperméabilisation des lots s'appuie sur le règlement du PLU et ne peut pas dépasser 175 m². Il est interdit de faire obstacle aux ruissèlements par la réalisation de murs ayant pour effet de renvoyer les eaux sur les parcelles voisines. Chaque lot sera équipé d'une antenne pluviale avec une boîte de branchement pour acheminer les eaux de pluies vers le bassin de rétention.

Les accès du projet se font à l'est (route de Samatan) et à l'ouest (route de Maurens - RD 160). Le projet s'organise autour d'une voie principale de 10 m (véhicules, piétons, stationnements). Il sera connecté au piétonnier de la route de Samatan à l'est permettant une connexion vers le centre-ville.

Une haie existante en bordure de la RD160 sera conservée et une haie bocagère sera également plantée pour créer un filtre végétal. La continuité écologique est renforcée par l'aménagement d'un bassin de rétention.

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 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 permis d'aménager correspond à une surface de plus de 5 000 m² de surface plancher, aussi sa compatibilité est-elle directement examinée par rapport au 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 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 :

- 1 commune, pôle structurant des bassins de vie du territoire – niveau 2
- 2 communes en binome : pôles relais - niveau 3
- 1 commune : pôle de proximité - niveau 4
- 26 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, Gimont est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie du territoire qui rayonne et structure son bassin de vie grâce aux équipements et services et activités économiques qu'elles recèlent. Le SCoT vise à conforter son attractivité, voire renforcée, par :

- une diversification de leur offre d'habitat
- l'amélioration de leur desserte tous modes
- le développement de l'emploi
- le renforcement de sa gamme de grands équipements et de services à la population.

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 : P1.1-2, 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).

> Le projet identifie, conserve et renforce les haies présentes sur le secteur. Par ailleurs il prévoit la création d'une nouvelle haie en bordure nord qui sous couvert d'amélioration pourrait constituer la frange urbaine prévue par la P 1.1-8.

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.

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).

> Si le projet prévoit le raccordement du lotissement au réseau d'assainissement communal le dossier n'amène pas d'éléments quant aux capacités de traitement susceptibles d'inscrire le projet en compatibilité avec la prescription ci-dessus.

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 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)

> Si le projet intègre la continuité écologique identifiée au PLU en la faisant support d'une noue de régulation des eaux pluviales, il n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le PA s'inscrit dans les prescriptions du DOO ci-dessus. Auquel cas, le projet d'urbanisme est incompatible sur ces éléments liés au fonctionnement écologique.

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 proposant une offre en logements diversifiée. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. Elles intègrent cette problématique et les réponses nécessaires à leur stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document) lorsqu'elles en disposent.

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 Arrats Gimone, qui a procédé à la répartition des objectifs par niveau d'armature en visant à permettre d'assurer le développement de toutes les autres communes en fonction de leurs besoins et projets, la production de logements est estimée à 1900 dont 806 pour Gimont. (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1). Il est également question d'adapter cette production à la mixité de besoins et des publics : taille (du petit au grand logement), forme (habitat individuel, groupé ou collectif), nature (neuf ou réhabilitation), statut (accession, location dans le parc privé ou social) (P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9). Concernant la forme urbaine et le statut, les communes pôles structurants de l'armature du SCoT de Gascogne, telle que Gimont, tendent vers une production de 15 % de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) et 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Elles intègrent, des taux de logements collectifs, intermédiaires et sociaux dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

> Le projet n'interdit pas les fusions de lots pour un seul logement. Aussi, au-delà de faire référence au travail de répartition des objectifs de production de logements par niveau d'armature réalisé par la 3CAG, comment cette possibilité de fusion permet-elle au projet de s'inscrire en compatibilité avec le SCoT ?

Concernant la diversité des logements, au-delà de la possibilité du R+1, seul le statut est évoqué avec le macro lot destiné à du logement social. Pour autant, rien n'indique comment cette opération vient s'inscrire dans la stratégie de la commune visant à répondre à sa nécessité de produire des formes urbaines diversifiées et d'accueillir les populations modestes.

L'absence d'éléments montrant la compatibilité du projet de PA avec les prescriptions fléchées ci-dessus est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

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 Arrats Gimone, qui a procédé à la répartition des objectifs par niveau d'armature en visant à permettre d'assurer le

développement de toutes les autres communes en fonction de leurs besoins et projets, l'accueil d'habitants est estimée à 2500 dont 1061 pour Gimont.

> Concernant le nombre d'habitants généré par les 40 à 45 logements à venir, il convient de faire référence au travail de répartition des objectifs d'accueil par niveau d'armature réalisé par la 3CAG. La possibilité de fusionner les lots ajoute une difficulté d'estimation.

L'absence de ces éléments explicatifs 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 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 priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. (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 Arrats Gimone qui a procédé à la répartition par niveau d'armature l'accueil d'habitants l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha dont 74,6 ha pour Gimont.

> Concernant le plafond foncier, il convient de faire référence au travail réalisé par la 3CAG et de tenir compte dans ce calcul des parcelles consommées depuis le 1er janvier 2021.

L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le Scot de Gascogne vise à développer et améliorer les mobilités internes au territoire. Toutes les formes de mobilités sont fléchées, notamment les douces avec l'accroissement itinéraires cyclables et les cheminements piétons et les équipements et services associés (stationnements, location...), en lien avec les partenaires concernés et avec les collectivités voisines (continuité des cheminements...). Il s'agit aussi de contribuer au maillage via les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme (DOO SCoT de Gascogne : P 3.3-6).

> La légende du plan de composition étant illisible, elle ne permet pas de juger de la compatibilité du projet avec la prescription ci-dessus.

Conclusion

L'analyse de la demande de permis d'aménager sur la commune de Gimont révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

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

Enfin, au regard de l'analyse du PA qui doit être conforme au document d'urbanisme existant, la compatibilité de ce dernier avec le SCoT de Gascogne peut être questionnée. De plus l'OAP et le PA proposé uniquement sur une partie peut poser question :

- difficulté de connaître le nombre exact de logements produits et donc du nombre d'habitants accueillis ainsi que, la façon de répondre aux besoins diversifiés en logements des habitants (forme urbaine, taille, statut et nature)
- difficulté de justifier de la consommation d'ENAF à l'échelle OAP : optimisation, mixité de forme au risque sinon de voir une consommation importante au regard du nombre de logement produits/nombre d'habitants accueillis

- comment le cheminement doux existant route de Santana vient se connecté au réseau mobilité douce du projet ?
- les capacités de traitement d'assainissement sont -elles suffisance pour accueillir ce projet
-

Enfin, dans la perspective de l'amélioration du projet en compatibilité avec le SCoT de Gascogne, cet avis a vocation à servir de base de réponse pour le porteur de projet.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

