

A Auch, le 4 juillet 2023

AVIS 2023_P21 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER DE LABASTIDE-SAVES

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 4 juillet 2023,

Points de repère

Le 19 juin 2023, le service instructeur de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine a transmis pour avis au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne un dossier de demande de Permis de d'Aménager (PA) modificatif, situé au lieu-dit En Vinde à Labastide-Savès et déposé par la SOCIETE PROMOTERRE.

Il vient modifier le PA sur lequel le Syndicat mixte a rendu par deux fois un avis d'incompatibilité (Janvier et Mai 2023), en réduisant la surface plancher de 8000 m² à 4990 m² et en changeant le système d'assainissement des eaux usées.

Aussi, il s'agit d'un permis d'aménager dont la surface plancher est inférieure à 5000 m² pour lequel la compatibilité directe avec le SCoT ne s'applique pas. 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 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 logements.

Le terrain d'assiette a une superficie de 39 839m². Il est situé à proximité de la RD 634 classée route à grande circulation et 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 4990 m² de logement individuel (pavillons) pour répondre aux attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain. 3 lots pourront recevoir 2 à 3 logements de type maisons ou appartements en accession ou en location.

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.

Le projet intègre les principales haies champêtres caractérisant la qualité paysagère du site et même au-delà avec le grand espace vert central préservant les principaux arbres et haies du paysage.

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.

La qualité architecturale des constructions s'appuie sur le règlement du PLU et du lotissement réfléchi avec les élus et incluant la prise en compte de la trame verte et bleue, notamment pour préserver le passage et la circulation des animaux sauvages.

Le réseau d'assainissement d'eaux usées n'existe pas dans le secteur du lotissement. Une station d'assainissement collectif (autonome groupé) à laquelle tous les lots seront raccordés sera créée et fera l'objet de contrôles réguliers du syndicat des eaux de la Barousse.

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. Les acquéreurs devront mettre en place un puisard d'infiltration individuel sur la parcelle. Les eaux de surverse de ces puisards et les eaux pluviales de la voirie seront collectées par une canalisation commune et acheminées vers un bassin de rétention et d'infiltration aérien afin de pouvoir se déverser dans un fossé existant avec un débit limité par le biais d'un ouvrage de régulation.

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

Analyse du projet de PLU 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.

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).

La Communauté de Communes du Savès est structurée autour de :

- 1 bipôle structurant des bassins de vie du territoire : Lombez-Samatan- niveau 2
- 32 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, **Labastide-Savès** 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 du Savès elle est estimée à 0,93 % correspondant à un accueil de population de 2 300 habitants répartis en pourcentage par niveaux d'armature. Pour le niveau 5, cela représente environ 943 habitants supplémentaires pour les 30 communes dont **Labastide-Savès**.

> Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 26 lots et un maximum de 32 logements. Le nombre d'habitants accueillis par les logements à venir est justifié par le porteur de projet au regard de la courbe démographique entre 1999 et 2015 dont la croissance a atteint les 3,7 % en 2015. Pour autant, cet accueil d'habitants s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5 (environ 32) et est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité pour permettre à chacune des 29 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs, mettent en doute la capacité du projet à mettre en œuvre 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 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 du Savès l'enveloppe foncière maximale est de 125 ha tous motifs d'utilisation confondus. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 62,5 ha à l'horizon 2040 avec un premier jalon à 39 ha pour 2030 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

> Le terrain visé par la demande de PA a une superficie de 4 ha, représentant ainsi 10,25 % de l'enveloppe maximale pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030, dépasse le plafond communal calculé arithmétiquement à 1,30 ha pour le même horizon. De plus, ce calcul ne tient pas compte des

parcelles consommées depuis le 1^{er} janvier 2021. Le foncier destiné à ce PA est justifié par le porteur de projet au regard des 4,76 ha d'ENAF consommés entre 2005 et 2015 pour produire 22 logements. L'urbanisation de cette surface interroge le niveau de consommation d'ENAF communale et son articulation avec les 29 autres communes de niveau 5. Cet objectif communal a-t-il été partagé au niveau intercommunal pour permettre à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins ? Dans le cas contraire ce point ne permet pas au projet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

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).

> Le Projet prévoit une station d'assainissement collectif (autonome groupé) dont les principes épuratoires sont les mêmes que pour l'assainissement non collectif individuel avec quelques spécificités pour adapter ces installations à plus de 20 équivalents habitants. Ce dispositif peut se révéler satisfaisant, notamment concernant la qualité de l'épuration, dans la mesure où sa principale difficulté liée à gestion de ces équipements collectifs lorsqu'ils sont privés et en copropriété, est maîtrisée.

Une fois que les équipements et espaces communs seront rétrocédés à la commune, elle devra les entretenir, alors qu'elle n'a pas la compétence assainissement et que rien ne garantit la reprise par le Syndicat des eaux du secteur, ce qui pose la question de la pertinence d'un tel dispositif pour permettre au projet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

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 Savès la production de logements est estimée à 1640. Pour le niveau 5, cela représente 623 logements répartis entre les 30 communes (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

Il s'agit également d'adapter l'habitat à la mixité de besoins et des publics en proposant une offre variée de logements, 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 (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).

> Le projet vise la production de 32 logements représentant 5,1 % de l'enveloppe inscrite dans le SCoT pour les communes de niveau 5 d'ici à 2040 et dépassant ainsi l'objectif calculé arithmétiquement de 20 logements pour chaque commune de ce niveau. Cette production est-elle cohérente avec les choix portés par l'intercommunalité permettant à chacune des 29 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?

Les logements à venir sont uniformes (individuelle pavillonnaire) et pourront s'inscrire dans une diversification du statut d'habiter sur 2 à 3 lots (Accession, location). Le porteur de projet justifie l'uniformité des logements en évoquant des attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain et l'Isle Jourdain et recherchant un cadre de vie privilégié en secteur plus rural. Il n'en définit pourtant pas le besoin et ne tient pas compte de la proximité du projet avec le RD 634, qui a pourtant, du fait de son classement en route à grande circulation, une influence sur la qualité du cadre de vie. Le porteur de projet justifie également l'uniformité par la présence de 6 logements locatifs sur la commune. En quoi cette justification répond-elle à la variété de logements (taille et la forme urbaine) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements ainsi qu'à l'évolution de leurs parcours résidentiels et ferait que le projet vienne mettre en œuvre le 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).

> Si un piétonnier mis en place par la commune arrive au pied du projet et permet d'accompagner les liaisons douces entre le village, ses équipements publics à l'EST, futur projet de lac à l'Ouest et le lotissement, comment se décline -t-il dans le lotissement à venir afin de mettre en œuvre 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 (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)

> Si le projet prévoit de prendre en compte la TVB, il n'en identifie pas les éléments qui la constitue et n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de montrer qu'il permet la mise en œuvre du 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 : 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).

> Si le projet identifie les éléments constitutifs du paysage agropastoral et bocagers et les conserve, s'il projette une haie en limite sud, il ne prévoit pas la frange urbaine (non construite, non aedificandi et d'une largeur minimale de 5m) marquant la transition entre les espaces urbains et les espaces agro naturel, notamment pour limiter les conflits d'usage et participer à l'intégration paysagère de l'urbanisation ce qui lui permettrait de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

Conclusion

Si en réduisant la surface plancher de 8000 m² à 4990 m² le projet ne relève plus de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, il n'en demeure pas moins qu'il n'en permet pas la mise en œuvre notamment concernant :

- **le 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 puisqu'il ne s'appuie ni sur la croissance démographique de la communauté de communes, ni sur la répartition de cette croissance inscrite dans le SCoT pour assurer le développement de toutes les communes,
- **l'économie et optimisation foncier** puisqu'en réduisant la surface plancher, le projet fait baisser la densité initiale avec pour conséquence l'absence de recherche d'optimisation foncier dans la mesure où terrain d'assiette n'est pas réduit
- **le développement d'une politique ambitieuse en matière d'habitat** puisque comme pour la démographie, le projet ne s'appuie pas sur la répartition de la production de logements inscrite dans le SCoT de Gascogne et qu'il ne démontre pas que les logements à venir répondront aux besoins d'habitants
- **la gestion des eaux usées** dans la mesure où rien ne garantit l'entretien du dispositif choisi au moment de la rétrocession à la commune
- **la mobilité**, douce notamment puisqu'aucune indication ne permet de comprendre comment les équipements communaux viennent se décliner dans le projet
- **la TVB et le paysage**

Avis

Avec ses 4990 m² de surface plancher le projet de PA déposé par la SOCIETE PROMOTERRE ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne. Pour autant, en accordant ce PA, le maire de Labastide-Savès obérerait la possibilité pour les autres communes de la Communauté de Communes du Savès de mettre en œuvre le changement de modèle d'aménagement inscrit dans le SCoT de Gascogne qui vise à permettre au territoire d'être résilient face au dérèglement climatique qui impacte chaque jour la vie des habitants.

Aussi il convient de rendre un avis défavorable sur ce projet au regard des freins que sa concrétisation constitue à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

