

A Auch, le 25 Septembre 2023

AVIS 2023_P27 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER SUR LA COMMUNE DE GIMONT

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 21 septembre 2023.

Points de repère

Le 25 août 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, porté par la société HECTARE.

Il s'agit d'une deuxième saisine sur ce projet. Elle intervient au regard de la réponse du porteur de projet à l'avis du Syndicat mixte du 6.06.2023 insérée en fin de rapport.

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 « En Guillem » 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 En Guillem 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 lot 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. 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.

Rappel de l'avis du syndicat du SCoT de Gascogne

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 (le permis d'aménagement devant être directement compatible avec le SCoT).

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 peuvent 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 Samatan vient se connecter au réseau mobilité douce du projet ?
- les capacités de traitement d'assainissement sont-elles suffisantes 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.

Analyse de la réponse du porteur de projet

Sur l'insertion paysagère : le porteur de projet affirme la conformité de son projet avec les prescriptions du SCoT, pour autant, **il ne fait pas référence à la frange urbaine (P 1.1-8 DOO)**

Concernant la question de l'assainissement : le porteur de projet affirme que les normes en vigueur seront respectées, **sans dire si les capacités de traitement suffisantes.**

Concernant le fonctionnement écologique, il affirme la compatibilité avec le SCoT **sans répondre aux prescriptions liées.**

Sur la production diversifiée de logement, il redit que le projet prévoit un maximum de 45 logements, explique que les différentes tailles de parcelles permettent la diversification de logements et affirme que la fusion de lot est interdite, **sans apporter de précision sur la diversification de la forme, de la taille notamment.**

Concernant la répartition des objectifs du SCoT, le porteur de projet dit avoir respecté les documents et dispositions dont il a eu connaissance **sans évoquer le travail de répartition réalisé par la 3CAG.**

Conclusion

Si les éléments apportés par le porteur de projet affirment répondre à l'avis du Syndicat mixte rendu le 6.06.2023, aucun élément tangible ne permet de le confirmer. En conséquence, le dossier n'est pas suffisamment étayé pour remporter un avis favorable de compatibilité avec le SCoT de Gascogne. Il convient au porteur de projet de travailler et de produire les éléments de justification.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

