

A Auch, le 12 Octobre 2023

---

## AVIS 2023\_P28 SUR LE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE PANJAS

---

*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 10 octobre 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 15 septembre 2023, le service instructeur du PETR Pays d'Armagnac a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur une demande de permis de construire pour un projet de restructuration d'un multi service porté par la commune de Panjas.

Il s'agit d'une demande ne relevant pas directement de la compatibilité avec le SCoT. Pour autant, chaque projet d'urbanisme, quel qu'il soit, 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 Panjas est membre de la Communauté de Communes du Grand Armagnac.

Elle dispose d'une carte communale approuvée le 15 juin 2007 et s'engage avec la Communauté de communes dans l'élaboration d'un PLUi.

### **Descriptif de la demande**

La demande de PC porte sur la restructuration d'un bâtiment existant en un bâtiment en multi service avec une salle de restauration/cuisine, une épicerie, une salle d'exposition, 3 chambres d'hôtel et le logement du gérant pour la commune de Panjas. Le bâtiment existant, localisé en centre bourg sera détruit. Le terrain d'assiette a une surface de 639 m<sup>2</sup>.

### **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 et exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

-----

Dans l'armature urbaine du SCoT, Panjas est 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 au regard de la déclinaison intercommunale des objectifs du SCoT.

**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 en favorisant le renouvellement urbain, le changement d'usage et le comblement des dents creuses

**=> Le projet constituant une opération de restructuration du tissu urbanisé participe à la gestion économe et à l'optimisation du foncier.**

**Le SCoT vise à maintenir, créer et développer les équipements et services pour répondre aux besoins des habitants actuels et en attirer de nouveaux.** Il s'agit de maintenir un maillage du territoire avec des équipements et services de proximité. Aussi, les collectivités locales assurent le maintien et le développement d'une gamme diversifiée d'équipements et de services sur leur territoire de manière à répondre aux besoins de tous les habitants (actuels et futurs), mais aussi et selon leur niveau de polarité dans l'armature territoriale, aux besoins des habitants d'un même bassin de vie. Les nouveaux équipements et services sont localisés selon la hiérarchisation suivante :

- ☐ Les équipements et services structurants à l'échelle du SCoT de Gascogne et au-delà sont localisés au sein du pôle central (communes de niveau 1).
- ☐ Les équipements et services supérieurs sont localisés au sein des pôles structurants des bassins de vie et du pôle central (communes de niveaux 1 et 2).
- ☐ Les équipements et services intermédiaires sont localisés au sein des pôles relais et des polarités de rangs supérieurs (communes de niveaux 1, 2 et 3).
- ☐ Les équipements et services de proximité sont localisés au sein des pôles de proximité et des polarités de rangs supérieurs (communes de niveaux 1 à 4). Les équipements périscolaires et extrascolaires de proximité peuvent également être implantés au sein des communes rurales et périurbaines (niveau 5) disposant d'une école.

**Pour autant de manière exceptionnelle, d'autres localisations peuvent être envisagées dans le cadre d'une réflexion intercommunale (de type Plan Local d'Urbanisme intercommunal) sous couvert d'une justification.**

**De plus, les équipements et services d'ores et déjà existants sur le territoire doivent pouvoir être maintenus et développés et ce quel que soit le niveau de polarité où ils sont implantés (P 3.2-1 DOO SCoT de Gascogne).**

**=> Ce type de service existe-t-il déjà dans la commune ?**

**=> Le projet est-il envisagé dans le cadre de la réflexion intercommunale du PLUi ?**

**Le SCoT de Gascogne vise à développer des produits touristiques diversifiés et complémentaires.** Il s'agit de développer, structurer et mailler l'offre d'hébergement touristique

sur l'ensemble du territoire. Aussi en concertation avec les acteurs concernés, les collectivités locales analysent, dans leurs documents d'urbanisme, le besoin en équipements d'accueil touristique (hébergement et restauration) au regard du potentiel touristique territorial. Elles règlementent, dès lors, afin de développer une offre structurée et diversifiée pour répondre aux besoins des touristes et mailler l'ensemble du territoire du SCoT de Gascogne. Elles tiennent compte de l'offre existante avant toute nouvelle création et veillent à la rénover pour permettre son adéquation aux besoins des touristes (P 2.2-11 DOO SCoT de Gascogne).

**=> Le projet découle-t-il d'une analyse des besoins au regard du potentiel touristique territorial et tient-il compte de l'offre existante ?**

#### **Informations complémentaires issues des débats en bureau**

Le bâtiment détruit était un hôtel et avait donc une vocation touristique. Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel touristique important qui s'appuie sur son histoire dans la résistance lors de la seconde guerre mondiale. Le besoin d'équipements et services repose sur l'organisation régulière d'évènements de commémoration en lien avec le bataillon d'Armagnac et soutenus par le ministère via l'association le souvenir français.

Par ailleurs, la Communauté de Communes a engagé une démarche PLUI et se pose des questions sur la pertinence de l'armature du SCoT sur son territoire et son évolution à terme.

#### **Conclusion**

La demande de PC sur la commune de Panjas relève d'enjeux fonciers dont il faut souligner la compatibilité avec le SCoT. Il relève également d'enjeux de proximité et touristiques dont le porteur de projet devrait avoir connaissance et devrait pouvoir exposer. Aussi, l'avis du Syndicat mixte est favorable sous réserve de verser les éléments de justification à la demande de PC, en réponses aux questions posées par le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, sur la dimension service et tourisme.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

