

A Auch, le 16 novembre 2023

AVIS 2023_P33 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER 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 16 novembre 2023.

Points de repère

Le 17 octobre 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 « Les chênes de Lauzin » à Gimont déposé par MBA et SAS CP31.

Il s'agit d'un PA dont la surface plancher est inférieure à 5 000 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 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 terrain se situe au sud de la commune, en zone UD du PLU, à proximité immédiate du centre bourg. Il est entouré, au nord par un chemin rural (du Soldat), au sud par une parcelle cultivée, à l'est par la voie d'un lotissement et à l'Ouest par un autre chemin rural qui permettra l'accès au lotissement, qui nécessitera des aménagements (3 aires de croisement) pour faciliter les croisements de véhicules. Ils seront réalisés via un PUP.

Le terrain présente une pente de 3 % vers le SE et une ligne de crête orienté NO. La surface est 11 435 m² et les lots auront des superficies de 605 à 946 m². La surface plancher générée est de 2 100m².

En matière de desserte, le projet prévoit la création d'une voie à double sens en impasse avec une large placette de retournement et de stationnement. Des stationnements sont prévus ainsi que des espaces verts pour accompagner la voie.

Une rétention sous voirie permettra de récupérer les eaux pluviales (EP) avant qu'elles acheminées au fossé bordant le chemin rural du Soldat. Les EP de parcelles feront l'objet d'une rétention individuelle de 5m³ à la charge de l'acquéreur et au plus près de l'habitation. L'assainissement autonome, assuré par chaque l'acquéreur, sera également branché sur la rétention individuelle dont l'exutoire pour les lots de 1 à 5 se fera via un regard de visite existant et pour lequel l'aménageur dispose d'un droit de rejet limités dans le réseau existant. Pour les lots de 6 à 12 le fossé existant chemin du soldat servira d'exutoire.

Le projet prévoit la plantation d'une haie champêtre sur 3 côtés à l'intérieur des lots afin d'assurer l'intégration paysagère du projet.

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 va générer une surface de plus de 2 100 m² de surface plancher qui n'entraîne pas une compatibilité directe 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.

Par ailleurs, la 3CAG a réalisé au travail de répartition des objectifs de production par niveau d'armature visant à permettre d'assurer le développement de toutes les communes en fonction de leurs besoins et projets.

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 prévoit la création d'une haie champêtre sur 3 côtés qui sous couvert d'améliorations pourrait constituer la frange urbaine prévue par la P 1.1-8 du SCoT de Gascogne.

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).

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 fait référence au schéma d'assainissement de la commune qui vise pour ce secteur de l'assainissement non collectif. Il prévoit un système de rétention individuelle de collecte des eaux pluviales et des eaux usées dirigées en partie vers le réseau collectif et en partie vers le fossé. Pour autant, ce système répond-il aux enjeux liés à la préservation de la ressource en eau, fléchés par le SCoT tant concernant l'assainissement que le ruissellement ?

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 vise la création de 12 lots à bâtir. Il ne précise pas à proprement parler la typologie de logements qui seront réalisés, mais un faisceau d'indices permet de conclure qu'il s'agira de pavillons individuels. De plus, il ne fait pas référence au travail de répartition des objectifs de production par niveau d'armature réalisé par la 3CAG et visant à permettre d'assurer le développement de toutes les communes en fonction de leur besoins et projets.

Comment cette opération, au regard de l'ensemble des opérations prévues sur la commune, permet-elle à la commune de s'inscrire dans les prescriptions du SCoT visant à répondre aux besoins diversifiés en logements ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité pour le document d'urbanisme 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 logements à venir sur les 12 lots, le projet devrait faire référence au travail de répartition des objectifs d'accueil. L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité pour le document d'urbanisme 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.

> Le projet devrait faire référence au travail de répartition des plafonds fonciers de la communauté de communes. L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité pour le document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne. Par ailleurs, le projet en revoyant son organisation spatiale pourrait s'inscrire davantage dans une recherche d'optimisation du foncier (cf voirie).

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).

> Seule la mobilité automobile est pensée dans le projet ce qui ne lui permet pas de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne sur cette thématique.

Conclusion

Si demande de PA « Les chênes de Lauzin » sur la commune de Gimont ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, il n'en demeure pas moins qu'elle n'apporte pas les éléments nécessaires pour en permettre la mise en œuvre notamment concernant :

- le paysage ;
- la ressource en eau ;
- le développement territorial équilibré ;
- diversité de logements
- l'économie et l'optimisation le foncier ;
- la mobilité.

Il revient au porteur de projet d'apporter des éléments de justification en réponses aux questions posées par le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, sur ces dimensions et d'affiner ceux liés à l'insertion paysagère. Sans ces éléments le PA révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT. Dans ce cadre, l'autorisation d'urbanisme pourrait ne pas être accordée.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune peut dès lors que son document d'urbanisme (communal ou intercommunal) est en cours de révision ou en élaboration, peut faire appel au « sursis à statuer ZAN » lui permettant de stopper un projet qui serait trop consommateur de foncier au regard de l'objectif de consommation maximale fixé.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

