

A Auch, le 05 décembre 2023

---

## AVIS 2023\_P36 SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE LOMBEZ

---

*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 les articles L153-16 L153-47,*

*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 5 décembre 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 8 novembre 2023, la commune de Lombez, a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de modification n°1 de son PLU.

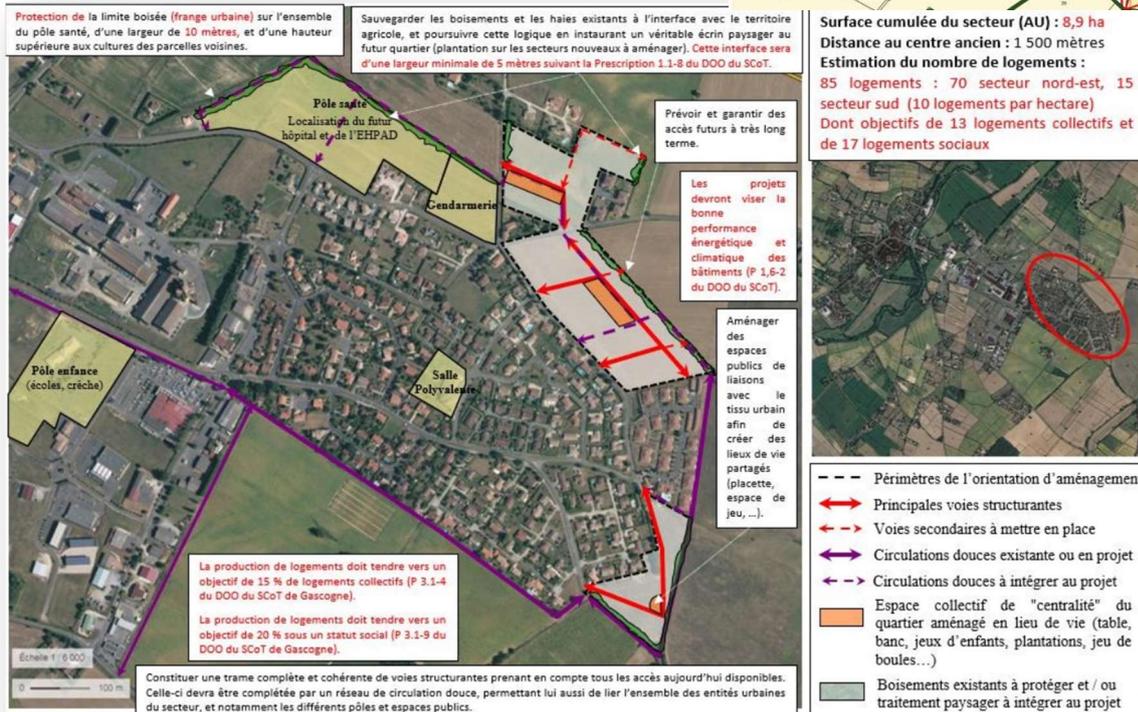
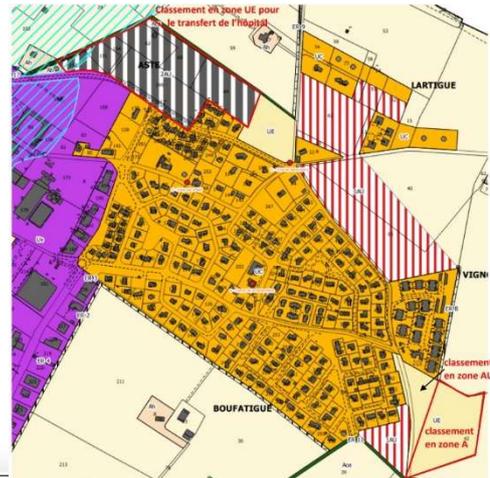
La commune de Lombez est membre de la Communauté de Communes du Savès et dispose d'un PLU approuvé en décembre 2020.

### **Description de la demande**

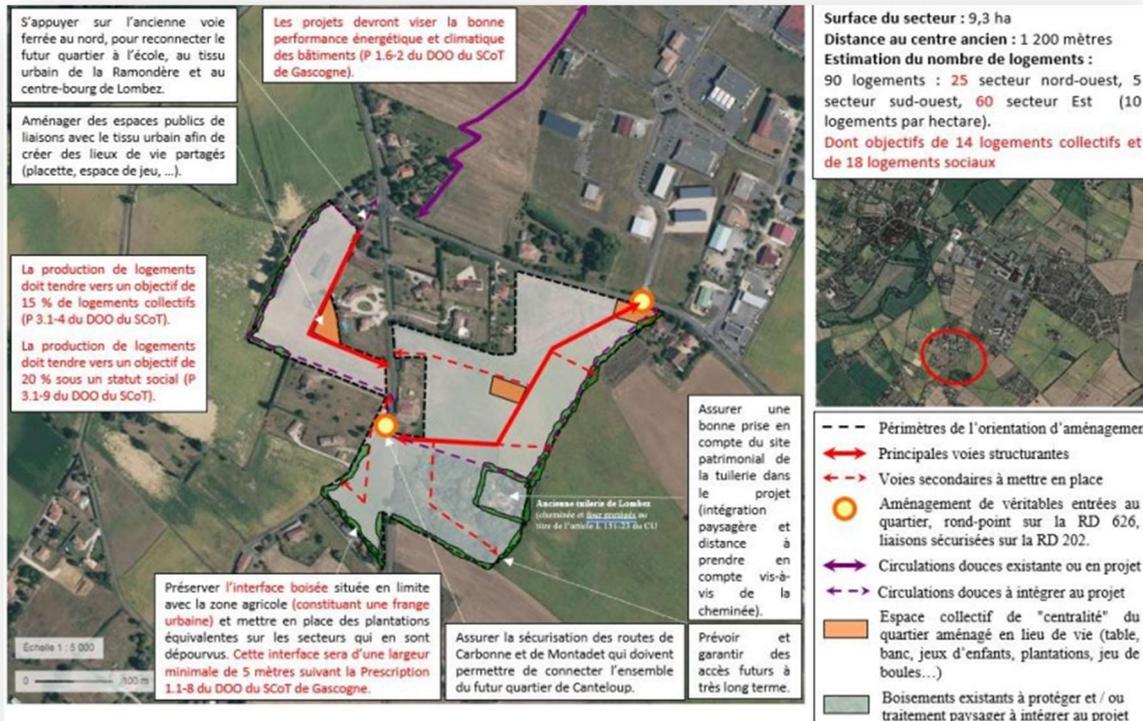
La modification n°1 du PLU de Lombez vise accueillir futur centre hospitalier, à produire du logement social et à faire évoluer à la marge le règlement.

Elle porte sur les 3 points suivants.

1-Le reclassement de la zone 2AU nord de la Ramondère en zone d'équipements pour permettre la réalisation d'un nouvel équipement public hospitalier (transfert de l'hôpital et réalisation de l'EHPAD). Le projet de transfert prévoit de réaffecter la structure du centre hospitalier du centre-bourg en EHPAD. Les installations seraient ainsi directement réinvesties. En conséquence, une partie du secteur est rendu à l'agriculture, le règlement graphique évolue tout comme l'OAP évolue.



2- L'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup, pour permettre la réalisation du projet de locatif social, (cf programmation du PLU en vigueur). La commune a constaté, au regard de la programmation de la réalisation de logements inscrite dans le PLU qu'il convenait d'ouvrir en partie la zone 2AU de Canteloup permettant ainsi la réalisation effective du projet de locatif social porté par l'office HLM. En conséquence, le règlement graphique évolue tout comme l'OAP évolue.



3- La mise à jour de la liste des emplacements réservés (ER) et des évolutions mineures du règlement. Elle consiste en

- la suppression de 3 ER aménagés ou dont l'acquisition des terrains est désormais effective : n°7 (Aménagement d'un chemin et d'une piste cyclable entre la nouvelle école maternelle et le centre ancien), n°13 (Aménagement d'un accès sécurisé sur la route de Carbonne, en lien avec la zone d'activités), n°22 : Aménagement du carrefour entre la RD 632 et le chemin dit de la Gaillou, création d'un parc et d'espaces public
- la modification de 6 ER : n°1 (nouvelle dénomination dans la perspective d'un aménagement de l'espace public et la création d'accès afin de prendre en compte le futur transfert du centre hospitalier), n°10 (réduction en partie en raison de l'acquisition partielle), n°12 (modifié pour compléter le piétonnier prévu et d'aménager un espace public qui permettra de créer une centralité secondaire à l'Est du secteur de Canteloup), n°23 (mauvais report - maisons existantes/ bâtis), n°24 (réduction),
- La création de 5 nouveaux ER : n°26 (protection du vivier et liaison piétonne), n°27 (agrandissement d'un espace public), n°28 (réalisation d'un petit espace public), n°29 (assurer le bon écoulement des eaux pluviales et l'entretien du fossé afférent sur la zone d'activités de la Ramondère), n°30 (création d'un aménagement piéton / cycle en bordure du terrain qui va accueillir le futur hôpital)

### **L'analyse du projet de PLU au regard du SCoT de Gascogne**

Le Syndicat mixte appuie son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT de Gascogne dans sa version soumise à approbation le 20 février prochain.

En préambule, il est à noter que dans le dossier l'analyse du projet au regard du SCoT de Gascogne est complète. Elle a examiné le projet en articulation avec les différentes échelles et en transversalité de l'ensemble des thématiques traitées dans le 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 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).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Lombez est identifiée, en bipôle avec Samatan comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) dont l'attractivité sera confortée, voire renforcée, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tout modes, par le développement de l'emploi mais aussi par le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

**= > Le projet vient conforter l'attractivité de la commune en termes d'équipements, d'offre de logements, de mobilité (cf. DOO du Scot de Gascogne P2, P3, P3.1-1, P3.1-9, P3.3-6)**

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de préserver la mosaïque de paysages ruraux en identifiant les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protègent, les restaurent, voire les recréent, via des mesures adaptées (P1.1-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur ces éléments identitaires et constitutifs des paysages et de l'architecture locale (P1.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne) et en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valorisent via des mesures adaptées. Cette frange est non construite, non aedificandi d'une largeur minimale de 5 mètres, est intégrée aux espaces urbains en devenir. Elle peut prendre appui sur les éléments paysagers existants. Les projets d'aménagement doivent prendre en compte la durabilité de cette frange urbaine et marquer sa visibilité. En outre, elle n'est pas comptabilisée dans les espaces verts créés de ces opérations (P1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > L'évolution des OAP traduisent les prescriptions du SCoT ci-dessus.**

Le SCoT vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'abord d'anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique par une production raisonnée sur les communes et de conforter l'organisation multipolaire en favorisant le développement de l'habitat sur les communes identifiées comme structurantes. Aussi le SCoT ambitionne de produire 24 520 logements par an (en neuf ou en réhabilitation) à l'horizon 2040.

Pour la Communauté de communes du Savès l'objectif est de 1640, dont 62 % sur le niveau 2 de l'armature, soit environ 998 (pour les deux communes).

**= > Le projet évoque le suivi de la production facilitant l'atteinte de l'objectif (cf OAP)**

Il s'agit ensuite d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics (P3.1-3 du SCoT de Gascogne), en mettant en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements (taille, forme, nature, statut), qu'il est nécessaire d'intégrer à la stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document). A ce titre les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Des taux de logements sociaux dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne). Ils tendent également vers une production de 15% de logements collectifs, intégrant, dès lors, des taux de logements collectifs et intermédiaires dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > Le projet s'inscrit dans la politique communale de diversification du logement notamment sur le statut et sur la forme urbaines. De plus, il évoque le suivi de cette production facilitant l'atteinte des l'objectif (cf OAP).**

La lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et des nuisances constituent des objectifs majeurs du SCoT de Gascogne. Il s'agit notamment de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire en encourageant la performance énergétique et climatique des bâtiments et en intégrant les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions dans les documents d'urbanisme, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, ainsi que dans les projets d'aménagement (P1.6-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

**= > Le projet s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique à travers la dimension énergétique fléchée dans les OAP.**

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue** du territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et d'assurer le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Par ailleurs, l'identification de la trame verte et bleue est réalisée à l'échelle parcellaire pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les projets d'aménagement l'identifient de la même manière et également au droit de leur périmètre d'étude. Des mesures de protection adaptées sont mises en œuvre afin de maintenir les continuités écologiques identifiées. Toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Enfin des inventaires habitat/faune/flore sont réalisés au droit des zones à urbaniser du territoire et des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de mettre en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique. Il en va de même lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P.1.5-4 du SCoT de Gascogne).

Pour finir, les milieux aquatiques et humides, supports de la trame bleue sont protégés et confortés par la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire et, le cas échéant, des zones concernées par des Orientations

d'Aménagement et de Programmation, et ce conformément aux critères de définition et de délimitation des zones humides en vigueur en application du Code de l'Environnement. Des mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau sont, en outre, mises en œuvre (P1.5-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > **Le projet répond aux enjeux de préservation et de valorisation de la TVB**

Il est à noter que le même travail de recensement et de vérification de la compatibilité a également été mené sur la question démographique et foncière puisque 2,1 ha sont rendus à l'agriculture et que le futur EPHAD sera accueilli dans les locaux de l'ancien hôpital.

### **Information complémentaire**

Le Syndicat mixte a été associé en amont et pendant la procédure d'évolution du PLU de Lombez, permettant à la commune d'appréhender la compatibilité avec le SCoT dans toute sa subtilité et richesse.

Par ailleurs, la commune a également construit cette évolution en concertation avec les acteurs concernés, notamment concernant la question équipement et diversification des logements.

### **Conclusion**

Ce projet n'appelle pas de remarque au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

Le Président,

**Hervé LEFEVRE**

