

A Auch, le 11 janvier 2024

AVIS 2024_P01 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE 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 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 10 janvier 2024,

Points de repère

Le 11 décembre 2023, la communauté de communes Coteaux Arrats Gimont a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Gimont approuvé le 4 mars 2020.

La commune de Gimont est, au regard du SCoT de Gascogne, un pôle structurant de bassin de vie dont il conforte l'attractivité.

Description de la demande

La modification simplifiée n° 2 du PLU de Gimont a pour objectif de permettre la mise en œuvre des actions en lien avec le développement économique inscrites dans la convention l'ORT prévue dans le cadre du programme petite ville de demain dont Gimont est lauréat.

Elle vise à conserver et à installer dans le centre-ville les activités et commerces ne créant pas de gênes pour les habitations. Elle porte sur :

- l'apport de précisions sur la qualification des activités et commerces pouvant s'installer dans la zone d'activités Lafourcade excentrée du centre bourg : création de sous-secteur AUXa « commerces et activités de services » dont la maîtrise foncière appartient à la 3CAG où seules sont autorisées les sous-destinations suivantes : « commerces de gros » et « activités de services avec accueil clientèle », l'ensemble de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, l'ensemble de la destination « autres activités de secteurs secondaires et tertiaires ».
- sur la création de nouveaux logements si nécessaires à l'activité : modification du règlement écrit de la zone UX, UXi AUX et AUXi (sous-destination)
- sur inscription de la possibilité de réaliser des extensions sans excéder 20 m2 pour les 4 logements non liés à l'activité déjà existante, zone UX :

La modification simplifiée n°2 du PLU de Gimont vise également à optimiser le foncier de la prochaine tranche (n°5) d'urbanisation de la zone d'activités Lafourcade en créant un nouveau modèle d'aménagement. Elle s'articule dans ce secteur avec l'adaptation du plan de composition, la stratégie de commercialisation, l'accompagnement des porteurs de projet en amont et la maîtrise foncière. Il s'agit de garantir :

- le respect des principes d'aménagement du PLU actuel
- l'optimisation du foncier,
- la création d'une zone d'activité avec une nouvelle forme urbaine, plus optimisée en rassemblant les usages
- de la souplesse pour l'implantation des activités en s'adaptant aux projets.

Aussi cette modification simplifiée porte sur la création :

- d'un sous-secteur AUXa (terrains maîtrisés à ce jour) qui fera l'objet de la prochaine phase d'aménagement : possibilité de construction sur limite séparative sous conditions, distance non règlementée entre les constructions non contiguës et implantée sur la même unité foncière, obligation pour les constructions de comporter à minima un élément ENR, surélévation des clôtures pour le passage de faune, et doublement par une haie mixte et arbres moyens jets, noues.
- d'une OAP de secteur spécifique à la zone AUXa pour donner un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement afin de permettre les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Gimont vise aussi à :

- favoriser l'implantation de nouveaux bureaux, d'activités de services, de commerces de détails notamment dans le centre-bourg. Elle porte sur la suppression de l'obligation de réaliser du stationnement lors de changement de destination avec l'implantation de nouvelles activités et précise que les stationnements pour les logements ne sont demandés que pour les surfaces nouvelles.
- à préserver et développer la diversité commerciale, imposer une mixité de destinations et sous-destinations sur un axe identifié dans le centre bourg. Elle porte sur l'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée en habitations : identification de l'axe au règlement écrit, évolution du règlement écrit de la zone UA.
- permettre l'installation d'une fourrière de véhicules sur la commune : évolution du règlement écrit des zones UC et UX.
- permettre d'intégrer de l'obligation réglementaire liée à la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en zones UX, UXa, UXi, AUX,

AUXa, AUXi : assurer la prise en compte de la surface des parkings de type « Evergreen » ou similaires, dans le 1/3 de surface des lots qui doit être non imperméabilisée et végétalisée.

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 exécutoire depuis le 22 avril 2023.

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit, notamment, d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

> L'OAP prévoit la création de haies sur les limites sud. Par ailleurs, il existe des espaces de prairies sur ces limites. La conjugaison de ces éléments pourrait-elle participer à la frange urbaine prévue par la P 1.1-8. le cas échéant, il conviendrait de de l'indiquer clairement dans l'OAP.

Le SCoT de Gascogne vise à mettre en place une véritable stratégie économique de maintien et d'accueil des entreprises. Aussi, il s'agit de mettre en œuvre les principes d'une urbanisation durable et maîtrisée (choix du site et positionnement de la zone, mixité des fonctions, gestion des interfaces, insertion environnementale et paysagère, formes urbaines, desserte tous modes et accessibilité, qualité des espaces publics, gestion environnementale...).

> Le projet de modification inscrit ces principes de façon complémentaire entre l'OAP et le règlement.

Information complémentaire

Un échange avec les services de la 3CAG est venu apporter des éléments de compréhension complémentaires. Cette modification simplifiée constitue une expérimentation qui viendra nourrir les réflexions sur l'élaboration du PLUI :

- sur la création de sous-secteur AUXa même si le règlement reste ouvert, la 3CAG ayant la main sur le foncier et ayant engagée une réflexion notamment en terme de conditions d'implantation pour le tertiaire (surface plancher), vise à assurer l'installation dans le centre-ville les activités et commerces ne créant pas de gênes pour les habitations
- l'identification d'un axe imposer une mixité de destinations et sous-destinations sur un axe identifié dans le centre bourg

Remarque sur le dossier

P 6 notice de présentation : il est fait référence à la création d'un sous-secteur UXa ne parlerait on pas d'un sous-secteur AUXa.

Conclusion

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Gimont pourrait être complété (Cf DOO P 1.1-8, P 1.1-9) pour garantir sa pleine inscription dans le SCoT de Gascogne, notamment concernant l'insertion paysagère.

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

ID : 032-200052439-20240110-2024_P01_BIS-AU



Le Président,

Hervé LEFEBVRE

