

A Auch, le 11 janvier 2024

---

## AVIS 2024\_P02 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER – LA MORUE – 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 10 janvier 2024.*

---

### **Points de repère**

Le 14 décembre 2023, la Communauté de communes Coteaux Arrats Gimont a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur le projet de PA (la morue) de 2800 m<sup>2</sup> de surface plancher, sur la commune de Gimont déposé par SAS ONE PROMOTION.

Il s'agit d'un permis d'aménager dont la surface plancher est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> pour lequel la compatibilité directe avec le SCoT ne s'applique pas. 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, au regard du SCoT de Gascogne, un pôle structurant de bassin de vie dont il conforte l'attractivité. Elle dispose d'un PLU approuvé le 4 mars 2020.

### **Description de la demande**

La zone à aménager, accessible par le Chemin de la Côte de la Morue (une voirie communale au nord) se situe au Nord-Ouest de Gimont à 1400 mètres du centre bourg et ses équipements.

Le terrain est délimité :

- au Nord par un champ
- à l'Ouest, un champ et une maison d'habitation
- à l'Est par un champ,
- au Sud par le chemin de la cote de la Morue, et un garage pour motoculteurs

Le terrain d'assiette, localisé en ZAU du PLU approuvé et faisant l'objet d'une OAP, a une superficie de 21 494 m<sup>2</sup>, est orienté Est-Ouest avec une pente de l'ordre de 3%.

Le projet vise à réaliser 14 lots destinés à la construction de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables comprises entre 1070 m<sup>2</sup> et 1390 m<sup>2</sup> et génère une surface plancher de 2800m<sup>2</sup>.

28 espaces de stationnement seront aménagés sur les espaces communs de l'opération.

Le projet prévoit également :

- une zone dédiée à la circulation et les trottoirs traités en enrobés noirs
- 14 espaces verts, de tailles diverses, seront aménagés en bande le long de la voirie et autour des places de stationnement.
- un bassin de rétention qui pourra être végétalisé et dont l'entretien et le renouvellement des arbres plantés dans les espaces verts seront à la charge des colotis. Les espaces verts non plantés seront recouverts par des plantes grasses rampantes ne nécessitant pas d'entretien et peu d'eau.

Un axe central composé d'une chaussée à double sens de circulation sera créée pour desservir les habitations ainsi qu'un trottoir de 1.40 m de large.

Le terrain est actuellement occupé par un champ cultivé. L'aspect paysager du projet est pensé de manière à ce que son insertion dans le développement logique de ce quartier résidentiel soit la plus douce possible.

### ***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.

Il s'agit d'un permis d'aménager dont la surface plancher est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> pour lequel la compatibilité directe avec le SCoT ne s'applique pas. Pour autant, chaque projet quelle que soit sa surface vient participer à la mise en œuvre du 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.

### **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).

**> Comment le projet s'inscrit-il dans ces prescription notamment celle qui évoque la frange urbaine prévue par la P 1.1-8 ?**

**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).

**> Si le projet prévoit le raccordement du lotissement au réseau d'assainissement communal le dossier n'amène pas d'éléments quant aux capacités de traitement susceptibles d'inscrire le projet en compatibilité avec la prescription ci-dessus.**

**Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire** en améliorant la connaissance, en préservant les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et en assurant le fonctionnement écologique global. Il s'agit d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à l'échelle des projets d'aménagement, en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque projet d'aménagement qui identifie la TVB à l'échelle parcellaire, au droit du périmètre d'étude (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3). Il est également question lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur de réaliser des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)

**> Le projet n'évoque pas d'éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le PA par sa conformité avec le document d'urbanisme, intègre les prescriptions du DOO ci-dessus. Auquel cas, le document d'urbanisme est incompatible sur ces éléments paysagers.**

**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.

**> Concernant les 14 de logements à venir, le projet devrait faire 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. Le projet ne prévoit que de la maison individuelle, reportant tout l'effort de diversité (taille, forme, statut) sur les autres opérations de la commune. 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 14 logements à venir, 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.

**> Concernant le plafond foncier, le projet devrait faire référence au travail de répartition des plafonds fonciers. L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité pour le document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne.**

**Développer et améliorer les mobilités internes au territoire** constitue également un objectif majeur du SCoT de Gascogne. En ce sens, il vise à développer les mobilités douces en développant les itinéraires cyclables et les cheminements piétons et les services associés (Stationnement, locations...) (P3.2-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

**> Comment le projet de PA s'inscrit-il dans ces prescriptions du SCoT de Gascogne pour en participer à la mise en œuvre ?**

## **Conclusion**

L'analyse de la demande de PA «la morue » de la commune de Gimont ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, il n'en demeure pas moins que sa contribution à la mise en œuvre apparaît faible.

Ils sont liés à la question :

- des paysages supports de l'identité rurale du territoire.
- de la ressource en eau
- du fonctionnement écologique
- de la politique ambitieuse en matière d'habitat
- du développement plus équilibré du territoire du SCoT de Gascogne
- de l'économie et de l'optimiser le foncier
- des mobilités

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. Sans ces éléments le PA présente des freins à la concrétisation de la mise en œuvre du SCoT de Gascogne et révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

