

A Auch, le 11 janvier 2024

AVIS 2024_P03 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER – COURDÉ – 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 (Chemin du Courdé) de 4200 m² de surface plancher, sur la commune de Gimont déposé par EAD PROMOTIONS.

Il s'agit d'un permis d'aménager dont la surface plancher est inférieure à 5000 m² 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 surface du terrain d'assiette, situé au nord-est de la combe, est de 45 700 m². Il s'agit d'un terrain agricole en ZAU du PLU proche du bourg le long du chemin du Courdé. Il fait l'objet d'une OAP. Des bâtiments d'activité artisanale sont implantés à l'est du terrain. Les logements en seront séparés par une frange végétale existante et classée en N.

Le projet de PA vise à aménager un lotissement de 24 lots (maisons individuelles) desservis par deux voies d'accès : une voie en double sens permettant de relier le chemin du Courdé au chemin d'Enrobert, assurant une nouvelle liaison Nord/Sud dans le bourg, deux voies en impasse desservant les maisons au Nord de la zone, depuis le chemin d'Enrobert. L'aménagement prévoit également des stationnements enherbés le long des routes et des trottoirs pour maintenir une continuité piétonne et douce. Un cheminement piétonnier est également implanté entre la zone Nord avec sa voie à sens unique et la zone centrale qui rejoint par la suite le chemin du Courdé.

Des haies localisées à l'ouest et sud seront maintenues. Un fossé, connecté à un puisard permet de drainer la parcelle sur son point bas en renvoyant le surplus dans une mare existante

Le projet prévoit un espace vert au centre du lotissement, aménagé en espace de détente et zone sportive. Le bassin de rétention des eaux pluviales a été implanté au point bas du lotissement, il n'est pas connecté au fossé existant et assure la création d'un second réseau propre au lotissement. Les infrastructures nécessaires couvriront 4849 m².

La zone du projet offre de belles ouvertures visuelles vers le Sud (Gimont et la chaîne pyrénéenne) et la grande majorité des constructions seront visibles depuis le bourg de Gimont, le traitement paysager des limites séparatives et des façades sera à prendre en compte dans les futurs permis de construire.

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 m² 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 binôme : 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).

> Le niveau d'identification des éléments paysagers et de leur constitution dans le projet ne permet pas de convenir de la construction du projet en compatibilité avec le SCoT. Par ailleurs, le projet renvoie la question de la préservation des perspectives visuelles aux permis de construire. Enfin, si la question des franges urbaines est évoquée, comment s'inscrit-elle dans critères identifiés dans le SCoT de Gascogne ?

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.

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 24 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 24 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...) (P3.3-6 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 «En Courdé » 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.
- 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

