

A Auch, le 11 janvier 2024

AVIS 2024_P04 SUR LE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LA COMMUNE D'AUCH

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 5 décembre 2023, le service instructeur du PETR du Pays d'Auch a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur le projet de PC lieudit Aux Grisons sur la commune d'Auch déposé par SAS GMPI 2023.

la commune d'Auch est membre de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne et constitue, avec la commune de Pavie, au regard du SCoT de Gascogne, le pôle central dont il convient de renforcer le rôle métropolitain et régional.

Elle dispose d'un PLU approuvé le 26 mars 2012.

Description de la demande

Le terrain d'assiette, situé à l'entrée est de la commune d'Auch, a une superficie de 8999 m². Il n'est pas construit mais occupé par un stockage de voitures en lien avec le garage attenant. L'accès s'y fait par la rue F Villon.

En limite au nord-ouest le garage automobile et une maison individuelle disposent d'une servitude de passage sur le parcellaire du projet. La voie ferre de la ligne Auch Toulouse se situe sud-ouest avec en limite un fossé planté qui permet l'évacuation des eaux pluviales. En limite nord un mur de soutènement d'un lotissement.

Le PC vise à réaliser 8 bâtiments de 2 niveaux pour produire 58 logements locatifs sociaux dont la répartition typologique est la suivante : 4 logements T2 - 14 logements T3 - 30 logements T4 - 10 logements T5. Sont également prévus les locaux poubelles, 3 locaux vélos (couverts et sécurisés) et 58 stationnements répartis en 2 poches au nord et au sud afin d'atténuer leur vision depuis les logements.

La compacité du projet vise des effets bénéfiques d'un point de vue thermique (orientation sud sud-est des pièces de vie). Des jardins privatifs sont prévus sur l'extérieur de la parcelle, les fossés de drainage des eaux pluviales en façade sud est seront plantés d'espèces endémiques et des bandes plantées en limite sud, nord et ouest.

Les noues permettront de temporiser l'écoulement des eaux pluviales récupérées de toitures et des eaux de ruissèlement avant rejet dans le réseau en point bas de la parcelle. Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débouage, déshuilage avant rejet des eaux dans le réseau des eaux pluviales.

Le fossé traversant le sud de la parcelle sera busé pour permettre la continuité hydraulique du fossé en limite sud.

Les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible ou remplacés au triple tout comme les arbustes et haies qui le bordent.

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 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 d'Agglomération grand Auch Cœur de Gascogne est structurée autour de :

- 2 communes : pôle central – niveau 1
- 4 communes : pôles de proximité - niveau 4
- 28 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, Auch est identifiée comme le Pôle central, avec Pavie qu'il s'agit de renforcer et de développer son rôle métropolitain et régional.

Le SCoT sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau, ce qui doit se traduire concrètement par la maîtrise du ruissellement urbain et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-4).

> Si le projet prévoit la gestion des eaux pluviales à travers notamment la création de noues et le busage d'un fossé, il n'apporte pas d'éléments permettant de garantir ni la maîtrise ni l'amélioration dans un contexte déjà bien urbanisé.

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)

> Si le projet présente un plan masse de l'état des lieux, ce dernier ne disposant pas de légende ne permet pas de comprendre si les identifications ont été réalisées. Pour autant, il semble que des éléments existent puisque le projet vise à les conserver ou les compenser en cas de destruction.

Le SCoT de Gascogne vise à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire. Aussi, il encourage la performance énergétique et climatique des bâtiments par des choix de conception et de construction adaptés (formes urbaines, orientations du bâti, matériaux, ventilation naturelle, confort d'été, végétalisation, énergies renouvelables...) dans les projets d'aménagement (DOO SCoT de Gascogne : P 16-2).

> La compacité du projet et l'orientation des pièces de vie participe à la mise en œuvre de cette prescription.

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 d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne la production de logements est estimée à 3760 dont 2557 pour Auch

et pavie. (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, le pôle central de l'armature du SCoT de Gascogne, tend vers une production de 20 % de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) et 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur son territoire. Il intègre, des taux de logements collectifs, intermédiaires et sociaux dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

>Si, avec les 58 de logements à venir le projet vise la diversification des logements tant sur la forme urbaine, que sur la taille et le statut d'habiter, il ne dit pas comment il permet à la commune de s'inscrire dans les prescriptions du SCoT visant à répondre aux besoins diversifiés en logements et s'ils sont cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité ? L'absence de ces éléments explicatifs, questionne la capacité du projet à mettre en œuvre 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 d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, l'accueil d'habitants est estimé à 7500 dont 4857 pour Auch/Pavie.

>Le nombre d'habitants généré par les 58 logements à venir, s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée au pôle central du SCoT de Gascogne ? Est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité pour permettre à chacune des 34 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs, questionne la capacité du projet à mettre en œuvre 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 projet vise à réinvestir un terrain qui sert de stockage de voiture. Il participe en cela à l'économie et l'optimisation du foncier, pour autant est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité pour permettre à chacune des 34 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ? L'absence de ces éléments explicatifs, questionne la capacité du projet à mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

Conclusion

L'analyse de la demande de PC «aux grisons » de la commune d'Auch révèle que si le projet concourt à la production de logements diversifiés, à la réduction des consommations énergétiques et à l'économie et l'optimisation du foncier, il questionne également sur sa capacité à mettre en œuvre le SCoT en lien avec la gestion des eaux pluviales, la préservation de la TVB et la discussion intercommunale sur les objectifs chiffrés du SCoT.

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 PC 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

