

A Auch, le 3 avril 2024

AVIS 2024_P13 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE MONTESTRUC-SUR-GERS

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 exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 2 avril 2024,

Points de repère

Le service instructeur de la Communauté de communes de la Lomagne Gersoise a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur un projet de modification simplifiée n°1 de son PLU de la commune de Montestruc-sur-Gers approuvé en décembre 2019.

La mise à disposition du public est prévue à partir du 8 avril 2024.

La commune de Montestruc-sur-Gers est membre de la communauté de communes de la Lomagne Gersoise engagée dans l'élaboration d'un PLUI.

Le projet

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU vise à compléter les listes des bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones agricoles et en zone de loisir et à autoriser le changement en zone UL

Elle porte sur l'intégration à la liste de :

- 3 granges en zone A
- 1 bâtiment lié à une activité liée au tourisme, aux sports et aux loisirs en zone UL

Elle porte également sur

- la création d'un sous-secteur UL1 afin de permettre le changement de destination de bâtiments existants en habitation
- l'adaptation du règlement de la zone A pour y autoriser le changement de destination

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.

Un projet est compatible avec un document d'une portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations de ce document et qu'il contribue à le mettre en œuvre. L'effet majeur en cas d'absence de compatibilité c'est le risque d'illégalité.

Les PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT (date exécutoire).

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 de la Lomagne Gersoise est structurée autour de :

- 2 communes Pôle structurant de bassin de vie - niveau 2
- 3 communes : pôle de proximité - niveau 4
- 38 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Montestruc sur Gers est pôle de proximité dont le niveau de développement doit permettre de maintenir les équipements et services existants mais aussi le renouvellement et l'équilibre générationnel et social de la population.

Le SCoT de Gascogne vise à maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation en polarisant et densifiant le développement au sein des communes structurantes. Concernant le changement de destination, les bâtiments isolés susceptibles de s'y inscrire au sein des espaces agricoles et naturels sont identifiés dans la mesure où ils (P 1.3-1-8 DOO du SCoT de Gascogne) :

- Ne compromettent pas le fonctionnement et le développement actuel ou futur des exploitations agricoles
- Ne nécessitent pas le renforcement des réseaux existants
- Ne compromettent pas la qualité paysagère et écologique du site
- Permettent la préservation de bâtiments ayant une valeur patrimoniale ou économique.

> Si la modification simplifiée s'inscrit dans les dispositions de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, comment traite-elle la question de l'absence de nécessité de renforcement des réseaux dans l'identification des bâtiments susceptibles de changer de vocation ?

Le SCoT de Gascogne vise à développer, structurer et mailler l'offre d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'analyser le besoin en équipements d'accueil touristique (hébergement et restauration) au regard du potentiel touristique territorial et de règlementer afin de développer une offre structurée et diversifiée pour répondre aux besoins des touristes et mailler l'ensemble du territoire du SCoT de Gascogne en tenant compte de l'offre existante avant toute nouvelle création et veillent à la rénover pour permettre son adéquation aux besoins des touristes (P 2.2-11 DOO SCoT de Gascogne).

Il vise également à développer des produits touristiques diversifiés et complémentaires. Il s'agit d'identifier et mettent en valeur les atouts touristiques du territoire (paysages, monuments, bastides, thermes, chemins de Saint-Jacques de Compostelle, gastronomie, figures historiques...) en analysant le besoin en équipements et aménagements spécifiques et règlementent en conséquence, dans le respect toutefois des paysages et des milieux naturels et en cohérence avec l'armature territoriale P 2.2-8 DOO SCoT de Gascogne)

> La modification simplifiée vise la création d'un sous-secteur UL1 afin de permettre le changement de destination d'un bâtiment à vocation touristique en une habitation. De quoi retourne exactement l'usage actuel du bâtiment en zone UL fléché dans ce changement de destination ? Comment s'inscrit-il dans le développement, la structuration, le maillage de l'offre touristique ? Si ce choix résulte d'une analyse du besoin en équipements touristiques, où peut-on trouver les éléments qui le sous-tendent ? Comment cette modification simplifiée s'inscrit-elle dans ces prescriptions du 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 de Gascogne est estimée à 0,75 %. Pour la Communauté de communes Lomagne Gersois, elle est estimée à 0,57 % correspondant à un accueil de population de 2700 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour le niveau 4, cela représente environ 243 habitants supplémentaires en 23 ans pour les 3 communes : Montestruc sur Gers, Miradoux et La Romieu (P 3 DOO SCoT de Gascogne).

> Le projet évoque la perspective du changement de destination à vocation habitat. Cette vocation permet la production de logements qui doit faire l'objet d'une discussion intercommunale afin permettre à toutes les communes du niveau 4 de se développer en fonction de ses besoins. Si cette discussion a eu lieu notamment dans le cadre de la réflexion PLUI, son évocation dans la notice permettrait de lever le doute de la compatibilité avec le SCoT.

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 Lomagne gersoise, la production de logements est estimée à 2230 dont 223 pour Montestruc sur Gers, Miradoux et La Romieu. (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

> Le projet évoque la perspective du changement de destination à vocation habitat. Cette vocation permet l'accueil d'habitants qui doit faire l'objet d'une discussion intercommunale afin permettre à toutes les communes du niveau 4 de se développer en fonction de ses besoins. Si cette discussion a eu lieu notamment dans le cadre de la réflexion PLUI, son évocation dans la notice permettrait de lever le doute de la compatibilité avec le SCoT.

Information complémentaire issue des échanges avec les membres du bureau

A travers cette modification simplifiée, la commune vise, à produire du logement en utilisant des espaces déjà artificialisés dans la perspective de l'optimisation et de l'économie du foncier au regard de ZAN. De plus, cette posture communale viendra alimenter les travaux en cours sur le PLUI.

Conclusion

En l'absence d'information plus fine sur les objectifs poursuivis et le ou les projets que la modification simplifiée n°1 du PLU de Montestruc-sur-Gers vient permettre, cette dernière appelle la remarque suivante au regard de la compatibilité avec les SCoT de Gascogne : cette évolution du document d'urbanisme local révèle des points d'incompatibilité, notamment sur les critères d'identification des bâtiments susceptibles de changer de vocation, les dimensions touristique, démographique et production de logements.

Elle conduit également à s'interroger sur la comptabilité du PLU actuel avec le SCoT de Gascogne et aux risques juridiques qui peuvent découler de l'absence de comptabilité puisque l'application de dispositions incompatibles avec le SCoT relève de l'illégalité. Aussi, il peut être regretté que la commune n'ait pas lancé une révision ou au moins n'évoque pas les travaux du PLUI pour motiver cette modification simplifiée.

Point de vigilance :

Le foncier utilisé pour les bâtiments agricoles n'entre pas dans la consommation d'ENAF. A partir du moment où il y aura changement effectif de destination ce foncier sera compté comme espace consommé à introduire dans la réflexion PLUI.

Le Président,

Hervé LEFEVRE

