

A Auch, le 26 avril 2024

AVIS 2024_P15 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER SUR LA COMMUNE DE BOULAUR

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 25 avril 2024.

Points de repère

Le 5 avril 2024, le service instructeur de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone a saisi pour avis le Syndicat mixte sur une demande de permis d'aménager « La Julie » sur la commune de Boulaur. Il s'agit d'un permis d'aménager dont la surface plancher est inférieure à 5 000 m². 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.

Il s'agit de la deuxième sollicitation sur ce projet du Syndicat mixte qui a rendu un premier avis en avril 2023.

La commune de Boulaur est membre de la Communauté de Communes Coteaux Arrats Gimone (3CAG). Elle dispose d'une carte communale approuvée le 15 avril 2010 et est engagée dans l'élaboration d'un PLUI.

Description de la demande

Le projet se situe au Nord- Est de la commune, au lieu – dit « La Julie », entre les Chemins ruraux dits « de la Julie » et de « de Lan » et proche de la RD 626 à proximité du périmètre de protection de l'Abbaye Ste-Marie de Boulaur, de quatre zones classées dans l'inventaire national de l'Office National des Forêts, potentiellement en zone inondable au titre du PPRI (pas d'information précise dans le document). Il est composé de deux parcelles, représentant 39 816 m² cumulés. Le lotissement projeté n'occupera que 8 336 m² et comprendra 7 lots dédiés à de l'habitat pavillonnaire générant une surface plancher de 2 100 m².

Il est inscrit en ZC de la carte communale très faiblement urbanisée desservie par les réseaux eau potable, télécom, électricité. Le réseau d'assainissement collectif n'existe pas dans le secteur du lotissement. Une microstation pour chaque logement sera raccordée au fossé. Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront collectées par un réseau dédié puis reversées au fossé attenant à l'entrée du lotissement

Le lotissement s'inscrit dans une zone paysagère. Quelques éléments paysagers seront conservés pour améliorer l'intégration du projet.

Deux espaces verts sont prévus et devront être paysagés en bordure de la voirie au Nord et en bordure de la voirie au Sud.

Les ordures ménagères seront jetées par les propriétaires des futurs lots dans l'aire de collecte la plus proche sur la commune.



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 et exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

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.

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 et d'habitants, 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 :

- Gimont, pôle structurant des bassins de vie du territoire – niveau 2
- Saramon-Simorre : pôles relais - niveau 3
- Aubiet : pôles de proximité - niveau 4
- 26 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, Boulaur est identifiée comme une commune rurale que le SCoT de Gascogne renforce en tant que lieu de vie (niveau 5). Son développement urbain est mesuré au regard de l'accueil démographique, de création d'emplois, de la production de logement et de consommation de foncier.

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, elle est estimée à 0,91 % correspondant à un accueil de population de 2 500 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour le niveau 5, cela représente environ 825 habitants supplémentaires en 23 ans pour les 26 communes dont Boulaur.

> Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 7 lots. Le nombre d'habitants accueillis par les logements à venir s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5 et est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité qui a réalisé un travail de répartition de l'objectif démographique pour chaque niveau d'armature permettant à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins. Le PA devrait y faire référence pour s'assurer qu'il permet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

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 : P 1.1-2, 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).

> La notice de présentation évoque que le lotissement s'inscrit dans une zone paysagère et que quelques éléments paysagers seront conservés pour améliorer l'intégration du projet. Comment cette description s'inscrit-elle dans ces prescriptions du SCoT ?

> Par ailleurs, la notice indique également que le projet est accolé à une zone agricole. Pour autant il ne tient pas compte de la prescription P 1.1-8 qui vise notamment limiter les conflits d'usage et à participer à l'intégration paysagère de l'urbanisation avec une frange urbaine d'au moins 5 m comprise dans l'espace urbain en devenir.

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 et de ruissellement.

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).

Concernant le ruissellement il s'agit de développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant leur infiltration, inscription de mesures adaptées dans leurs documents d'urbanisme et leurs projets d'aménagement et respect des dispositions des SAGE (dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales) (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-4).

> Le réseau d'assainissement collectif n'existe pas dans le secteur du lotissement. Une microstation pour chaque logement sera raccordée au fossé. Les eaux pluviales des lots et de la voirie seront collectées par un réseau dédié puis reversées au fossé attenant à l'entrée du lotissement. A l'heure où la compatibilité de la carte communale de Boulaur est posée, ces éléments constituent des incompatibilités avec le SCoT de Gascogne. De plus, comment ces dispositifs permettent-ils de faire face aux enjeux majeurs liés à l'eau, qui ont motivé les prescriptions du SCoT ?

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 secteur ouvert à l'urbanisation (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)

> La notice indique que le site du projet est proche de quelques zones forestières importantes. Les prescriptions du SCoT liées au fonctionnement écologique viennent guider la construction des projets dans la perspective de leur inscription dans la stratégie d'aménagement. Où trouve-t-on les éléments d'analyse susceptibles de démontrer que le PA en conformité avec le document d'urbanisme, intègre les prescriptions du DOO ci-dessus ?

Le SCoT de Gascogne vise à lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances en assurant la résilience du territoire face au changement climatique. Il s'agit de limiter les risques naturels et leurs impacts et de mettre en place de mesures adéquates afin de prévenir les risques naturels et technologiques connus sur leur territoire, en maîtrisant d'une part les aléas (maintien et création des zones d'expansion de crues, maintien et création d'un couvert végétal sur les sols, gestion des eaux pluviales au milieu...). Il s'agit aussi de prendre en compte la vulnérabilité face aux risques d'inondation quelle que soit l'origine, de mettre en place des mesures adéquates et de limiter les enjeux (DOO SCoT de Gascogne : P1.6-8, P.6-9)

> La notice évoque l'inondabilité potentielle au regard d'un PPRI, sans pour autant apporter un éclairage précis de la situation du projet au regard du risque potentiel d'inondation questionnant la compatibilité avec le SCoT de Gascogne.

> En réalité il n'y a pas de PPRI sur Boulaur et sur l'emprise de la Gimone. Comment une telle erreur peut-elle apparaître dans ce dossier ?

Le SCoT de Gascogne, vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et d'un point de vue qualitatif.

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 Arras Gimone la production de logements est estimée à 1900. Pour le niveau 5, cela représente 627 logements répartis entre les 26 communes (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

Il s'agit également d'adapter l'habitat à la mixité de besoins et des publics (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-3, P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9).

> Les 7 lots prévus par le PA sont dédiés à de l'habitat pavillonnaire. Le nombre de logements à venir est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité qui a réalisé un travail de répartition de l'objectif production de logements pour chaque niveau d'armature permettant à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins. Le PA devrait y faire référence pour s'assurer qu'il permet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

> Par ailleurs, où trouve-t-on les éléments qui permettent de justifier de l'absence de diversification des logements à venir ?

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, à travers leurs documents d'urbanisme, priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. Le développement urbain peut être ouvert sous condition au sein des hameaux structurants. Il est interdit dans les écarts à l'exception des bâtiments liés aux activités agricoles, agrotouristiques et artisanales (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 Arras Gimone l'enveloppe foncière maximale est de 176 ha. Pour le niveau 5, cela représente au maximum 58,08 ha à l'horizon 2040 avec un premier jalon à 36,3 ha pour 2030 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

> Le terrain visé par la demande de PA est situé hors du bourg sur le lieu-dit la Julie. Dans le document d'urbanisme, quels sont les éléments justifiant de l'exploitation du tissu déjà urbanisé, de l'absence d'espace à reconquérir avant de recourir à l'urbanisation de ce secteur ? Comment le caractère structurant du lieu-dit très faiblement urbanisé a-t-il été défini ? L'absence de ces éléments de justification conduit à une incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT de Gascogne.

> Même si le terrain dédié au lotissement a été réduit par rapport à la première version (de 19 140 m² à 8 336 m²), en matière de consommation d'espace au regard des fichiers fonciers, c'est la surface des deux parcelles qui va compter (39 816 m²). Cette consommation importante est-elle cohérente avec les choix portés par l'intercommunalité qui a réalisé un travail de répartition de

l'objectif foncier à ne pas dépasser pour chaque niveau d'armature permettant à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins ? Le PA devrait y faire référence pour lui s'assurer qu'il permet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.

Par ailleurs, il convient d'avoir en tête que sur la Communauté de Communes, 66 % de l'enveloppe foncière destinée aux communes de niveaux 5 à l'horizon 2030 a déjà été consommée.

Avis du syndicat mixte sur la version précédente

L'analyse de la demande de PA de la commune de Boulaur révèle des risques juridiques au regard nombreux points d'incompatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Il appartient au maire de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme en présence de points d'incompatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne.

Conclusion

Si la demande de PA « Julie » sur la commune de Boulaur ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, il n'en demeure pas moins qu'elle n'apporte pas les éléments nécessaires pour en permettre la mise en œuvre notamment concernant :

- Le développement territorial équilibré ;
- La préservation des paysages ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- Le fonctionnement écologique ;
- La lutte contre le changement climatique ;
- La politique ambitieuse en matière d'habitat ;
- L'économie et l'optimisation foncier ;

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, sur ces dimensions et d'affiner ceux liés à l'insertion paysagère. Sans ces éléments le PA révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT. Dans ce cadre, l'autorisation d'urbanisme pourrait ne pas être accordée.

Les cartes communales avaient 1 an pour se mettre en compatibilité avec le SCoT à partir du 22 avril 2023. A ce jour la carte communale de Boulaur n'a pas été mise en compatibilité. Les actes délivrés sur des dispositions incompatibles avec le SCoT de Gascogne sont réputés illégaux, en effet, les points incompatibles avec les SCoT ne doivent plus être appliqués par le service instructeur. Un acte délivré malgré tout pourrait être attaqué et jugé illégal du fait de l'application de dispositions de la carte communale ne devant plus être appliquées en vertu de leur incompatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, il est rappelé que la commune peut dès lors que son document d'urbanisme (communal ou intercommunal) est en cours de révision ou en élaboration, peut faire appel au « sursis à statuer ZAN » lui permettant de stopper un projet qui serait trop consommateur de foncier au regard de l'objectif de consommation maximale fixé ou qui laisserait des capacités résiduelles trop faibles.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE


