

A Auch, le 26 juin 2024

AVIS 2024_P18 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAMATAN

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 26 juin 2024,

Points de repère

Le 31 mai 2024, la commune de Samatan a saisi pour avis le Syndicat mixte sur son projet de modification simplifiée n°1 de son PLU approuvé le 28 novembre 2019.

Le dossier est mis à disposition du public du 10 juin au 10 juillet 2024.

Description de la demande

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU vise à faire évoluer des points réglementaires et mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Elle comporte 10 points portant sur des améliorations rédactionnelles :

1. Préciser davantage les interdictions concernant les couleurs de toitures.
2. Permettre en zone UC, l'implantation des constructions en limite séparative.
3. Revoir les règles sur les toitures terrasses favorisant une meilleure efficacité énergétique ou la récupération d'eau.
4. Prévoir en zone UA, des exceptions à l'obligation d'implantation des constructions à l'alignement lorsque la parcelle se trouve à l'angle de 2 voies.
5. Revoir pour le sous-secteur Ah, les conditions permettant la réalisation d'annexes.
6. Préciser davantage les exceptions pour l'aspect et les matériaux à utiliser concernant les aménagements et extensions dans les zones U, UL, 1AU, A et N, et les annexes

7. Revoir la définition de la construction dans le lexique du règlement.
8. Prévoir des exceptions pour la réhabilitation des bâtiments situés en centre-ville mais qui sont classés en partie en zone naturelle car ils bordent le canal de la Save (moulin, pôle médico-social, bâtiment 3ème âge...).
9. Permettre au moulin de changer de destination pour accueillir des logements et un restaurant
10. Introduire des exemptions spécifiques aux accès concernant l'interdiction de changement de destination des locaux commerciaux en centre-bourg.

Elle évoque également la suppression de l'emplacement réservé n°9 suite à sa réalisation.

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.

La question de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est depuis 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 et les risques juridiques pour la collectivité. Les PLU ont 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT soit jusqu'au 22 avril 2026.

Les 10 points d'amélioration rédactionnelle visent une application plus efficace du PLU et participent pour :

- les points n°1, n°6, n°9 et n°10 à veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des constructions, à protéger et valoriser le patrimoine bâti, à accompagner la valorisation du petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO du SCoT prescriptions du chap 1.1 axe 1)
- les points n° 2, n°5, n°8, n°9, n°10 à optimiser le foncier, à diversifier les logements à maintenir une offre commerciale de proximité dans le tissu urbain (DOO du SCoT prescriptions du chap 1.3 axe 1, du chap 3.2 axe 3 et du chap 2.4 axe 2)
- le point n° 3 à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau et à réduire les consommations énergétiques (DOO du SCoT prescriptions du chap 1.4 et 1.6 axe 1)
- les points n°8, n°9 et n°10 à renforcer l'attractivité de la centralité de Samatan (DOO du SCoT P2)

Cependant le point 5 questionne sur la définition de proximité immédiate pour créer des annexes.

Conclusion

La modification simplifiée n°1 du PLU de Samatan, n'appelle pas de remarque particulière au regard du SCoT de Gascogne et vient en servir la mise en œuvre.

Le Président,

Hervé LEFEVRE

