

A Auch, le 23 septembre 2024

---

## AVIS 2024\_P24 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LA COMMUNE DE PAVIE

---

*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 20 septembre 2024,*

---

### **Points de repère**

Le 2 septembre 2024, la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne a saisi, pour avis, le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Pavie approuvé le 20 décembre 2017.

### **Description de la demande**

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLU vise à faciliter l'insertion paysagère, le développement des ENR, à rectifier des erreurs et à supprimer un espace réservé.

Elle porte sur l'évolution de :

1. l'article UH-3B relatif à la couleur des façades, menuiseries et serrureries afin de d'assurer l'inscription dans le paysage urbain existant : harmonisation des dispositions des zones UH3B et UHZ.

2. l'article UA-3B relatif aux toitures afin d'élargir l'usage des panneaux solaires et d'assurer l'inscription dans le paysage urbain existant : insertion des dispositifs ENR respectueuse de la pente et suppression de la mention « *constructions neuves* » concernant l'obligation de matériaux de couverture de toit en tuiles afin d'élargir cette disposition à toutes les constructions.
3. l'article U-4 relatif au stationnement : suppression du critère logement social (*mention est souvent absente lors du dépôt de permis et ainsi compliquée à instruire*) au bénéfice de la surface plancher pour déterminer le nombre de stationnement par logement.
4. l'article U-3A relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions afin d'assurer l'inscription dans le paysage urbain issu des dispositions du PLU, des évolutions de bâtiments dont la construction a précédé le PLU.

Elle porte également sur :

5. la réduction du périmètre de l'OAP Sud de Boy afin de corriger une erreur de délimitation de l'OAP. « *Les parcelles BT 120, 121 et 122 (anciennement BT 51) sont à exclure du zonage de l'OAP « Au Sud de Boy » car leur zonage (UH1) ne correspond pas au périmètre de l'OAP en question. La surface totale de ce changement représente 0,58 ha. Ce changement concerne le règlement graphique ainsi que le livret des OAP qui avait intégré par erreur ces parcelles.* »
6. la suppression de l'ER n°5 puisque la commune a procédé à l'achat du terrain concerné en mars 2023.
7. la rectification du contenu de l'OAP de Laujolle qui s'avère trop restrictive et contraint sa faisabilité :
  - Report de l'emplacement réservé n°3 en cohérence avec le règlement graphique,
  - « *Les bâtiments d'ores et déjà présents sur le secteur de l'OAP peuvent être interprétés comme en dehors de cette opération. Or, le périmètre reporté au document graphique intègre bien ces bâtiments au sein de l'opération* ».
8. La rectification d'erreur matérielle au règlement graphique et au règlement écrit.

### **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 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.

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 (cf P2.2-2 DOO du SCoT de Gascogne), d'habitants (cf P3 DOO du SCoT de Gascogne et de production de logements à atteindre (cf P3.1-1 DOO du SCoT de Gascogne) et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) (cf P1.3-3 DOO du SCoT de Gascogne).

La communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est structurée autour de

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

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Pavie est avec Auch, le pôle central dont le rôle métropolitain et régional doit être renforcé dans l'ensemble des dimensions de l'aménagement (habitat, mobilité, développement économique, équipements, services commerces...).

= > La nécessaire discussion entre la commune et la Communauté d'agglomération pour s'accorder sur la répartition des objectifs du SCoT afin de permettre à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins a-t-elle eu lieu ? Le cas échéant la notice devrait y faire référence.

Concernant l'évolution n°5 sur la réduction du périmètre de l'OAP Sud de Boy, les éléments apportés dans la notice (cf partie italique description de la demande) ne permettent pas de comprendre et de justifier cette évolution de périmètre. Par ailleurs, pourquoi préciser la surface sortie de l'OAP ? Cette évocation pourrait relever d'une méprise en matière de consommation d'ENAF et inciter à interroger la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, notamment sur la question de la répartition du foncier au niveau intercommunal entre Auch et Pavie constituant le pôle central du SCoT est fortement questionnée (cf. notamment DOO P 1, P1.3-3...).

Concernant l'évolution n°7 sur la rectification du contenu de l'OAP de Laujolle, la remarque précédente peut être reconduite en complément de la suivante portant sur la politique ambitieuse des élus du SCoT 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, la production de logements est estimée à 3 760 dont 2 556 pour Auch/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, au regard du SCoT de Gascogne, le pôle central Auch/Pavie réalise 20 % 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 Programmées.

## Conclusion

L'analyse de la demande du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Pavie révèle une faiblesse des informations et une absence de justifications qui devraient permettre de positionner les évolutions du projet communal en compatibilité avec les SCoT de Gascogne avec pour conséquence de réduire les risques juridiques. De plus, même si la commune dispose de 3 ans à partir de la date (22.04.2023) à laquelle le préfet a rendu le SCoT exécutoire pour rendre son document d'urbanisme compatible avec le SCoT et que l'EPCI dont la commune est membre a délibéré pour élaborer un PLUI, il n'en demeure pas moins que le document d'urbanisme communal en l'état est juridiquement fragile au regard du SCoT.

Aussi, il est recommandé de reprendre la rédaction et de re-notifier les PPA avant la mise à disposition du dossier afin que le projet vienne s'inscrire en compatibilité avec le SCoT.

Le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne se met à la disposition de la communauté d'agglomération pour l'accompagner dans ce travail de recherche de compatibilité.

**Le Président,**

**Hervé LEFEVBRE**

