

A Auch, le 19 décembre 2024

---

## AVIS 2024\_P29 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER SUR LA COMMUNE DE LABASTIDE-SAVES

---

*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 18 décembre 2024.*

---

### **Points de repère**

Le 27 novembre 2024, le service instructeur de la Gascogne Toulousaine a saisi pour avis le Syndicat mixte sur un projet de PA porté par la société Promoterre au lieu-dit Chemin d'En Vindé sur la commune de Labastide-Savès.

Au regard de la surface plancher, cette demande ne relève pas directement de la compatibilité avec le SCoT. Pour autant, chaque projet d'urbanisme, quel qu'il soit, 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 3<sup>ème</sup> saisine sur ce projet.

La commune de Labastide-Savès est membre de la Communauté de Communes du Savès. Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2021.

### **Description de la demande**

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'un lotissement à vocation habitat de 27 lots avec un maximum de 33 logements.

Le terrain d'assiette, d'une superficie de 39 839m<sup>2</sup>, est inscrit en zone Ua et AU du PLU approuvé en 2021. La zone AU est couverte par une OAP.

L'accès est prévu depuis la RD 634 où se trouve un piétonnier permettant de relier le secteur du projet au centre de la commune et aux équipements.

L'opération va générer une surface plancher de 4900 m<sup>2</sup> de logement individuel (pavillons) pour répondre aux attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain. 3 lots pourront recevoir 2 à 3 logements de type maisons ou appartements en accession ou en location.

L'emprise du lotissement est délimitée au Nord par une haie, à l'Est par une clôture et l'Ouest par un champ cultivé. Enfin, au Sud la délimitation est faite par de la végétation et une haie traverse le terrain d'assiette.

Le paysage environnant du projet présente quelques éléments de végétation remarquables (parcelles partiellement boisées en limite de l'affluent de la Save, composée d'arbres d'essences locales).

Le projet intègre les principales haies champêtres caractérisant la qualité paysagère du site et même au-delà avec le grand espace vert central préservant les principaux arbres et haies du paysage.

Une zone tampon sera créée entre les constructions du lotissement et les limites avec parcelles agricoles par le biais d'une bande végétalisée d'une largeur de 5 m. Cette bande comprend un espace créé en servitude en fonds de parcelle des lots 1 et 2, afin de maintenir la trame verte et bleue. Aucune construction ni clôture ne pourra y être construite. Un espace vert sera également planté le long des voiries du lotissement.

La qualité architecturale des constructions s'appuie sur le règlement du PLU et du lotissement réfléchi avec les élus et incluant la prise en compte de la trame verte et bleue, notamment pour préserver le passage et la circulation des animaux sauvages.

Une aire de collecte des déchets et 10 stationnements sont prévus dans le projet.

Un bassin de rétention des eaux pluviales également infiltrant est prévu. Une station d'épuration dédiée au lotissement, dont la gestion sera confiée à l'ASL (association syndicale de lotissement) sera créée.

### **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. 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.

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 une stratégie d'aménagement qui met en cohérence les politiques publiques. C'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 à atteindre et de production de logements 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 du Savès est structurée autour de :

- 1 bipôle structurant des bassins de vie du territoire : Lombez-Samatan- niveau 2
- 32 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, **Labastide-Savès** 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 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 du Savès elle est estimée à 0,93 % correspondant à un accueil de population de 2 300 habitants répartis en pourcentage par niveaux d'armature. Pour le niveau 5, cela représente environ 943 habitants supplémentaires pour les 30 communes dont Labastide-Savès correspondant arithmétiquement à 32 habitants.

*> Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 27 lots et un maximum de 33 logements. Le nombre d'habitants accueillis par les logements à venir n'est pas précisé mais il est justifié par le porteur de projet au regard de la courbe démographique entre 1999 et 2015 dont la croissance a atteint les 3,7% en 2015 correspondant à l'accueil de 94 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Pour autant, cet accueil d'habitants s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5 (environ 32) et est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité pour permettre à chacune des 29 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?*

**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).

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 du Savès l'enveloppe foncière maximale est de 125 ha tous motifs d'utilisation confondus. Pour le niveau 5, cela représente au

maximum 62,5 ha à l'horizon 2040 avec un premier jalon à 39 ha pour 2030 (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

> *Le terrain visé par la demande de PA a une superficie de 4 ha, représentant ainsi 10,25 % de l'enveloppe maximale pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030, dépasse le plafond communal calculé arithmétiquement à 1,30 ha pour le même horizon. De plus, ce calcul ne tient pas compte des parcelles consommées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

*Pour justifier le foncier destiné à ce PA, le porteur de projet fait référence à la délibération de la communauté de communes du Savès (6.07.2024), l'interprétant comme une décision favorable.*

*L'urbanisation de cette surface interroge le niveau de consommation d'ENAF communal et son articulation avec les 29 autres communes de niveau 5. Si l'assemblée intercommunale a pris acte de cette surconsommation, elle n'indique pas que cette enveloppe de 4 ha résulte d'une discussion entre communes visant permettre à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins.*

**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 du Savès la production de logements est estimée à 1640. Pour le niveau 5, cela représente 623 logements répartis entre les 30 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 en proposant une offre variée de logements, tant du point de vue de leur taille (du petit au grand logement), de leur forme (habitat individuel, groupé ou collectif), de leur statut (accession, location dans le parc privé ou social) ou de leur nature (neuf ou réhabilitation) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels (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).

> *Le projet vise la production de 33 logements représentant un peu plus de 5 % de l'enveloppe inscrite dans le SCoT pour les communes de niveau 5 d'ici à 2030 et dépassant ainsi l'objectif calculé arithmétiquement de 20 logements pour chaque commune de ce niveau. Cette production est-elle cohérente avec les choix portés par l'intercommunalité permettant à chacune des 29 autres communes de pouvoir assurer leur développement en fonction de leurs besoins et projets ?*

*Les logements à venir sont uniformes (individuelle pavillonnaire) et pourront s'inscrire dans une diversification du statut d'habiter sur 2 à 3 lots (accession, location). Le porteur de projet justifie l'uniformité des logements en évoquant des attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain et de l'Isle Jourdain et recherchant un cadre de vie privilégié en secteur plus rural, sans pour autant en définir le besoin, et par la présence de 6 logements locatifs sur la commune. En quoi cette justification répond-elle à la variété de logements (taille et la forme urbaine) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements ainsi qu'à l'évolution de leurs parcours résidentiels et ferait que le projet vienne mettre en œuvre le SCoT de Gascogne ? Qu'est ce qui garantit la diversité effective et la diversité de statut d'habiter ?*

**Développer et améliorer les mobilités internes au territoire** constitue également un objectif majeur du SCoT de Gascogne. En ce sens, il vise à développer les mobilités douces en développant les itinéraires cyclables et les cheminements piétons et les services associés (Stationnement, locations...) (P3.2-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

> *Si un piétonnier mis en place par la commune arrive au pied du projet et permet d'accompagner les liaisons douces entre le village, ses équipements publics à l'Est, futur projet de lac à l'Ouest et le lotissement, comment se décline -t-il dans le lotissement à venir afin de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne ?*

**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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il en 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)

*> Si le projet prévoit de prendre en compte la TVB, il n'en identifie pas les éléments qui la constitue et n'amène pas d'éléments d'analyse susceptibles de montrer qu'il permet la mise en œuvre du 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 : P1.1-2, 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).

*> Le projet prévoit de créer une zone tampon entre les constructions du lotissement et les limites avec parcelles agricoles par le biais d'une bande végétalisée d'une largeur de 5 m. Cette bande comprend un espace créé en servitude en fonds de parcelle des lots 1 et 2, afin de maintenir la trame verte et bleue. Aucune construction ni clôture ne pourra y être réalisée.*

### **Information complémentaire**

La commune a porté une procédure d'évolution de son PLU à travers le projet de modification simplifiée n° 2. Cette dernière a fait l'objet d'un examen et d'un avis du Syndicat mixte le 5 mars dernier, qui constatait qu'elle n'apporte pas d'élément susceptible de s'inscrire dans les prescriptions du SCoT de Gascogne visant à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau et participant du changement de modèle d'aménagement nécessaire pour faire face aux effets du dérèglement climatique. L'avis précisait par ailleurs, que le PLU de la commune de Labastide-Savès présente des points d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne rendant tout acte très fragile d'un point de vue juridique, puisque l'application de disposition incompatible avec le SCoT relève de l'illégalité. Aussi, il peut être regretté que la commune n'ait pas, dès à présent, lancé une révision pour rendre son document d'urbanisme compatible avec le SCoT de Gascogne en parallèle de cette modification.

La Communauté de Communes du Savès a délibéré, le 10 décembre 2024 pour :

- acter de la consommation foncière sur la période 2021 -2023 transmise par les services de la DDT. Pour Labastide Savès 1,59 ha consommés sur les 1,21 ha de son enveloppe à ne pas dépasser en tant que commune de niveau 5 de l'armature du SCoT.
- demander aux membres du conseil communautaire de valider la sauvegarde d'une enveloppe foncière de 0,23 ha pour les projets à vocation économique/ services/équipements sur l'enveloppe globale des communes de niveau 5 et portant ainsi à 1 ha l'enveloppe foncière pour chaque commune de niveau 5 disposant encore d'une enveloppe foncière.

## Conclusion

Si de par la surface plancher de 4990 m<sup>2</sup> le projet ne relève plus de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, et même s'il a évolué, notamment en terme d'insertion paysagère, il n'en demeure pas moins qu'il n'en permet pas la mise en œuvre et appelle les remarques suivantes au titre de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne, notamment concernant :

- le 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 puisqu'il ne s'appuie ni sur la croissance démographique de la communauté de communes, ni sur la répartition de cette croissance inscrite dans le SCoT pour assurer le développement de toutes les communes,
- l'économie et l'optimisation du foncier puisque ce projet vient augmenter le dépassement de l'enveloppe foncière de référence déjà constaté entre 2021 et 2023.
- le développement d'une politique ambitieuse en matière d'habitat puisque comme pour la démographie, le projet ne s'appuie pas sur la répartition de la production de logements inscrite dans le SCoT de Gascogne et qu'il ne démontre pas que les logements à venir répondront aux besoins d'habitants,
- la mobilité, douce notamment puisqu'aucune indication ne permet de comprendre comment les équipements communaux viennent se décliner dans le projet.

Par ailleurs, compte tenu des délibérations prises par la Communauté de Communes du Savès, le projet, en l'état de la connaissance des consommations déjà faites, et de l'objectif maximal pour la commune ne peut pas être autorisé.

En accordant ce PA, le maire de Labastide-Savès obère, pour les autres communes de la Communauté de Communes du Savès, la mise en œuvre possible du changement de modèle d'aménagement inscrit dans le SCoT de Gascogne visant à permettre au territoire d'être résilient face au dérèglement climatique qui impacte chaque jour la vie des habitants.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

