

A Auch, le 19 décembre 2024

---

## AVIS 2024\_P30 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER SUR LA COMMUNE DE BEZERIL

---

*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 29 octobre 2024, le Service instructeur de la Gascogne Toulousaine, a saisi pour avis le Syndicat mixte sur un projet de PA porté par Pierre Duffaut qui fait intervenir la société Julien PEREZ sur la commune de Bézéril.

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.

La commune de Bézéril est membre de la Communauté de Communes du Savès. Elle dispose d'une carte communale approuvée en 2014.

### **Description de la demande**

La demande de PA « Lotissement de la Vigne 1 » vise à produire du logement répondant aux attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le canton du Savès et recherchant un cadre de vie privilégié en secteur plus rural.

Le terrain d'assiette est délimité au nord par la voie communale n°2, et à l'Est, l'Ouest et au Sud par des parcelles privées et présente une déclivité vers le Sud. Il est inscrit pour partie en ZC2 destinée à de l'habitat individuel et pour partie en ZN et correspond à une surface de 4 269 m<sup>2</sup> dont la construction va générer une surface plancher de 600 m<sup>2</sup> pour 2 logements.

Le lotissement s'inscrit en transition entre une zone pavillonnaire urbanisée et une zone agricole. Le traitement des jardins privatifs sera important afin de renforcer l'intégration du lotissement.

Les réseaux d'eau potable d'électricité et télécom existent le long de la voie communale n°2. Un poteau incendie au centre du village assure la défense incendie.

La gestion des eaux usées sera individuelle pour chaque parcelle et les rejets se feront dans le réseau pluvial créé et acheminés dans un fossé existant.

Des terrassements seront nécessaires et l'accès se fera directement depuis la voie communale n°2.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

### ***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. Par ailleurs, il convient d'indiquer que les communes avaient un an pour mettre leur carte communale en compatibilité avec le SCoT de Gascogne

-----

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 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
- 30 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, **Bézéril** 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 logements et de la 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 **Bézéril**.

= > *Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 2 lots et un maximum de 2 logements. Le nombre d'habitants accueillis par les logements à venir n'est pas indiqué. Aussi, rien ne dit que l'accueil d'habitants s'inscrit dans l'enveloppe dédiée pour les communes de niveau 5 (environ 30) et s'il est 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 4 269 m<sup>2</sup>. Comment cette surface s'articule-t-elle avec celle visant à répondre au besoin d'évolution de la société Nataïs ? Cet objectif communal pose, tout comme pour l'accueil de population, la question du partage du projet communal au niveau intercommunal pour permettre à chaque commune d'assurer son développement en fonction de ses besoins ? Dans le cas contraire, ce point ne permet pas au projet de mettre en œuvre le SCoT de Gascogne.*

**Le SCoT de Gascogne vise à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau.**

Aussi, il s'agit d'améliorer la qualité des rejets d'assainissement, en élaborant des schémas directeurs d'assainissement collectif des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur, en réservant le recours à l'assainissement autonome aux zones de faibles densités (habitat diffus) (P1.4-2 du DOO du SCoT de Gascogne) et, en selon les zonages d'assainissement collectif, en conditionnant 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 (P1.4-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit, également, de maîtriser le ruissellement urbain et d'améliorer la gestion des eaux pluviales en développant des techniques alternatives de ces dernières par des aménagements favorisant leur infiltration (gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de

l'imperméabilisation des sols, développement de noues et bassins d'orage paysagers, drainage adapté, mise en place de zones d'expansion de crues...), et leur récupération pour des utilisations collectives ou privées (arrosage des parcs et jardins...) (P1.4-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *Dans le projet, la gestion des eaux usées sera individuelle pour chaque parcelle et les rejets se feront dans le réseau pluvial créé et acheminés dans un fossé existant.*

*Où trouve-t-on les éléments qui permettent au projet de s'inscrire dans les prescriptions ci-dessus ?*

**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 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 2 logements. Comment s'inscrivent-ils dans l'objectif calculé arithmétiquement de 20 logements pour chaque commune de niveau 5 et en cohérence 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 (individuel pavillonnaire), le porteur de projet justifie l'uniformité des logements en évoquant des attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le Savès et recherchant un cadre de vie privilégié en secteur plus rural. Il n'en définit pourtant pas le besoin. En quoi cette justification répond-elle à la diversité de logements (taille, statut, forme urbaine) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins ainsi qu'à l'évolution de leurs parcours résidentiels et ferait que le projet vienne mettre en œuvre le SCoT de Gascogne ? Il pourrait être également noté, que compte tenu de Natais, une offre locative de petits logements répondrait à des besoins locaux. De plus compte tenu de sa localisation à proximité immédiate des équipements publics et du centre-bourg, une intensification pourrait être un réel atout pour un projet réalisé sur cette localisation.*

**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).

= > *Le projet est situé dans le centre de Bézéril, à proximité immédiate des équipements publics et du centre-bourg. Comment est abordée dans celui-ci la question de sa connexion en liaisons douces avec le centre du village ?*

**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) et la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5).

= > *S'il est évoqué dans la notice de présentation que le projet ne présente pas d'éléments de végétation remarquables dans son paysage environnant, où trouve-t-on les éléments d'analyse sur le fonctionnement écologique à travers la trame verte et bleue du SCoT et à l'échelle parcellaire, les inventaires habitat/faune/flore et zones humides ? En l'absence de ces éléments, le projet ne démontre pas l'absence d'enjeux écologiques et sa participation à la mise en œuvre du SCoT à ce sujet.*

### **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 aborde la question de l'intégration paysagère du lotissement sous l'angle du traitement des jardins privatifs et la plantation d'essences végétales adaptées au site. Pour le reste, comment le projet d'aménagement s'inscrit-il dans les prescriptions du SCoT ci-dessus ?*

> *Il est notamment accolé à une zone agricole mais il ne tient pas compte P 1.1-8 qui vise notamment à 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. De plus, il n'est pas fait mention également de la qualité paysagère et architecturale à travers le repérage des points de vue et des perspectives visuelles et ce d'autant plus que l'emprise du projet se trouve dans le périmètre de 500 mètres du monument historique constitué par le château de Bézéril.*

### **Remarque sur le dossier**

P.3 les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec le SCoT de Gascogne, qui contient des prescriptions. Aussi, il ne s'agit pas de suivre des recommandations et des conseils, mais bien d'inscrire les projets en compatibilité avec le document.

### **Informations complémentaires**

Le syndicat mixte a été saisi par le service instructeur de la Gascogne Toulousaine pour deux demandes de Permis d'Aménager sur la commune de Bézéril. Il s'agit de sollicitations similaires portant sur un aménagement de 2 lots sur une surface plancher de 600 m<sup>2</sup> chacun, respectivement le 29 octobre puis le 30 octobre 2024. Ces 2 PA de nature identique, établis côte à côte, ne se différencient que par la surface des terrains (4269 m<sup>2</sup> et 4889 m<sup>2</sup>). Aussi, les motivations du porteur du projet à traiter les demandes séparément et non pas dans une même opération d'ensemble interroge à double titre. Il semble d'abord qu'il y ait une confusion entre les notions de superficie de terrain et de surface plancher. Une opération d'ensemble porterait sur plus de 5000 m<sup>2</sup> de terrain. La surface plancher serait de 1200 m<sup>2</sup>. Les permis d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface plancher sont directement compatibles avec le SCoT.

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

- acter la consommation de 0,6 ha sur l'enveloppe foncière globale des communes qualifiées de niveau 2 selon l'armature du SCOT pour le projet de développement de l'entreprise Nataïs.
- acter de la consommation foncière sur la période 2021 -2023 transmise par les services de la DTT. Pour Bézéril 5,15 ha consommés sur les 4,51 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 la demande de PA « Lotissement de la Vigne 1 » ne relève pas de la compatibilité directe, 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 ;
- L'économie et l'optimisation du foncier ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- La politique ambitieuse en matière d'habitat ;
- Les déplacements et la mobilité ;
- Le fonctionnement écologique ;
- La préservation des paysages.

Plus globalement, ce permis d'aménagement interroge le changement de modèle porté dans le SCoT de Gascogne.

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. En effet, sans ces éléments, et même si celui-ci, compte tenu de son seuil inférieur à 5 000 m<sup>2</sup> de surface plancher, n'a pas à être directement compatible avec le SCoT, le PA révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité entre le document d'urbanisme et le SCoT. Ces points ne devraient pas être appliqués par le service instructeur du fait de leur illégalité ; la carte communale n'étant pas mise en compatibilité avec le SCoT et étant hors délai pour ce faire. La responsabilité du maire pourrait être engagée si l'autorisation était accordée.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

