

A Auch, le 9 octobre 2026

AVIS 2026_P15 SUR LE PROJET DE DEMANDE DE CU SUR LA COMMUNE DE LANNEPAX

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 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 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 9 octobre 2026.

Points de repère

Le 23 septembre 2026, le service instructeur du PETR du pays Armagnac a saisi pour avis le Syndicat mixte sur le projet de CU de lotissement sur la commune de Lannepax membre de la Communauté de Communes Grand Armagnac, dont le PLUI est en cours d'élaboration.

Il s'agit d'une demande ne relevant 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.

Les avis du Syndicat mixte sont rendus, suite à un examen et une discussion entre les élus du bureau, au titre de l'accompagnement à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne souhaité par les élus. En ce sens, ils interrogent, alertent et conseillent.

Description de la demande

La demande de CU porte sur la création d'un lotissement de 14 lots à bâtir à usage d'habitation, d'une voirie interne et d'espaces verts. Tous les lots seront alimentés individuellement aux différents réseaux. Les branchements seront réalisés le long de la future voie jusqu'aux points de raccordement indiqués par les différents concessionnaires.

Le terrain est localisé au lieudit « A Saint-Roch »

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 prescriptions, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne et traite de la question de la compatibilité. L'illégalité constitue le risque majeur en cas d'absence de compatibilité.

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 et 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 Grand Armagnac est structurée autour de :

- Cazaubon et Eauze, pôles structurant des bassins de vie du territoire – niveau 2
- Castelnau d'Auzan Labarrère et Gondrin : pôles relais - niveau 3
- Dému, Estang et Lannepax : pôles de proximité - niveau 4
- 18 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, Lannepax est une commune pôle de proximité que le SCoT vise à maintenir. C'est un relai local dont la vocation est de diffuser une offre de proximité auprès des plus petites communes du territoire.

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.

Cela suppose que le nombre d'habitants que cette opération prévoit d'accueillir s'inscrive dans les objectifs de répartition démographique entre les 3 communes pôles relai que la Communauté de communes a inscrit dans le SCoT (cf DOO SCoT de Gascogne : P 3).

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier (Cf les prescriptions du DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1 - identification du potentiel de renouvellement urbain ; P 1.3-2 - de reconquêtes de friches ; P 1.3-5 – priorité au développement dans les bourgs).

Cela suppose qu'avant de délivrer le CU, la commune ait identifié et exploité le potentiel de renouvellement urbain et que le foncier dédié à cette opération s'inscrive dans les objectifs de répartition du foncier entre les 3 communes pôles relai que la Communauté de communes inscrits dans le SCoT (cf DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-3).

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 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 (cf. DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1 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).

Cela suppose que le nombre de logements prévus par cette opération de 14 lots s'inscrive dans les objectifs de répartition de production de logements entre les 3 communes pôles relai que la Communauté de communes inscrits dans le SCoT (cf. DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1) et qu'ils répondent aux besoins diversifiés des habitants.

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 de qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8, P 1.1-9).

Cela suppose que dans le document de planification locale, la séquence ERC ait été conduite. Si le document n'a pas décliné les prescriptions liées à la qualité paysagère, il serait pour autant intéressant que le CU et les autorisations d'urbanisme s'en saisissent.

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).

Cela suppose que le travail d'affinement de la TVB du SCoT ait été réalisé dans le document de planification locale afin que le projet de lotissement à venir puisse intégrer la TVB à l'échelle parcellaire et la nécessité des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser.

Le SCoT sécurise, préserve, économise et optimise la ressource en eau, en améliorant la qualité vis-à-vis des pollutions, notamment liées aux rejets d'assainissement et de ruissellement (cf DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-2 ; P 1.4-3 ; P 1.4-4). Il s'agit aussi de garantir un approvisionnement durable et économe en eau pour tous les usages en assurant l'alimentation en eau potable à la population actuelle et à venir (DOO SCoT de Gascogne : P 1.4-6, P 1.4-7).

Cela suppose que ces prescriptions aient été considérées dans le document de planification locale afin d'être ensuite intégrées aux projets opérationnels.

Conclusion

Si demande de CU sur la commune de Lannepax ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne, il n'en demeure pas moins que cette opération vient participer à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne. Si l'autorisation d'urbanisme se doit être conforme au document d'urbanisme exécutoire, il convient d'être prudent sur l'application des parties du document d'urbanisme non compatibles avec le SCoT de Gascogne. Si cela ne peut se lire au travers du CU, certains éléments pourraient être questionnés.

Le Président,

Jacques CHABREUIL

