
DÉCISION DU BUREAU n° B7 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE SARRANT

Séance du 21 Septembre 2017

Date de la convocation 13 septembre 2017	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	5
Vote :	
- POUR	5
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-sept et le vingt-et-un septembre, à 18h30, le Bureau, régulièrement convoqué le 13 septembre 2017, s'est réuni au Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne à Auch, 11 rue Marcel Luquet, sous la présidence de Mme Elisabeth DUPUY-MITERRAND.

Présents: Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Pierre DUFFAUT, Guy MANTOVANI, Gérard PAUL, Michel RAFFIN

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu, l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,

Vu, l'arrêté préfectoral du 25 juin 2016 portant création du Syndicat Mixte « SCOT de Gascogne »,

Vu, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme,

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 notamment l'article L.153-16.

La commune de Sarrant est membre de la communauté de communes Bastides de Lomagne. Elle est située à 8 km de Mauvezin, 32 km d'Auch et 62 km de Toulouse. C'est une commune rurale agrémentée d'un cadre de vie pittoresque qui comptait 386 habitants (Insee) en 2014. Le 20 mai 2011 elle a prescrit l'élaboration d'un PLU, motivée par la volonté d'anticiper l'élaboration prochaine du SCoT.

Le projet de PLU de la commune de Sarrant

A travers son projet de PLU la commune de Sarrant, au regard de son positionnement vis-à-vis du développement de la métropole toulousaine vise à :

- accueillir une population nouvelle, jeune qui permettra de pérenniser les équipements et de « faire vivre » l'économie locale ;
- maintenir l'activité du territoire et son niveau de services ;
- intégrer l'urbanisation au paysage, promouvoir un développement urbain respectueux du caractère pittoresque et authentique du village de Sarrant : valoriser le contexte rural et « tranquille » de la commune, intégrer cette notion dans l'aménagement des nouveaux quartiers ;
- préserver l'environnement garant de la qualité du cadre de vie.

La commune a estimé sa population en 2017 à 395 habitants (Insee 2014 : 386) et vise 445 habitants à l'horizon approximatif de 2030 soit 50 habitants supplémentaires en 13 ans et une croissance annuelle de 0,9 habitants par an. Sur la base 2,2 personnes par ménage, elle estime que 25 logements sont nécessaires pour accueillir cette population. Elle prévoit :

- 10 logements en renouvellement urbain : 5 (collectifs) par comblement d'une dent creuse et 5 par réhabilitation de logements vacants ;
- 15 logements en extension représentant 2,16 ha (voiries comprises). Les logements en extension sont répartis en 2 zones AU1.

En matière de développement économique l'agriculture conserve un poids important dans la commune. Le projet vise à conforter, à diversifier et à mieux faire cohabiter cette activité avec les autres fonctions de la commune. Les espaces agricoles sont classés en plusieurs secteurs Ah à vocation d'habitat existant, AaG correspondant aux espaces bâtis en lien avec les exploitations (logement et aménagements) y sont autorisées les activités liées ou utiles à l'activité agricole (ex camping, vente directe...) et AaGI correspondant à des secteurs inondables.

Le projet vise également à maintenir les autres types d'activités et à en générer de nouvelles. Pour cela la commune a inscrit 2,26 ha en zone UD à vocation d'activités artisanales pour les secteurs secondaires et tertiaires.

En matière d'environnement, la commune présente de nombreux enjeux dont un réservoir de biodiversité et trois corridors écologiques d'échelle régionale, 3 unités paysagères. Le PLU vise à

préservé et valoriser le paysage et les espaces naturels, notamment en confortant ou en reconstruisant des bouts de trame, en classant en espace naturel une bande de 5 à 10 m de part et d'autre des cours d'eau, en créant des zones tampons entre les espaces naturels et urbanisés.

En matière de patrimoine bâti le projet vise à promouvoir le développement urbain respectueux du caractère pittoresque du village, notamment par la gestion du stationnement et la conservation de l'ambiance spécifique liée à l'organisation du cœur de village en « circulade ».

En matière de déplacement le projet vise à plus d'harmonie en diversifiant les modes : cheminements doux inter-quartiers, aire de co-voiturage...

L'ensemble du village est visé par une OAP qui flèche les espaces publics à traiter, les liaisons et mails piétons, les haies en limites des secteurs à urbaniser.

En matière de foncier, pour produire 15 logements le projet inscrit 3,45 ha répartis en 2 zones AU1 totalisant 1,62 ha et 2 zones AU2 totalisant 1,83 ha. Il procède à un phasage des ouvertures et ne semble pas prévoir l'urbanisation des zones AU2 avant l'horizon du PLU. Tous les secteurs d'extension en continuité de l'urbanisation existante.

Remarques sur le dossier

Le dossier doit faire l'objet de mise à jour **en particulier** :

- RP P10 – SCoT : changer la dénomination. Il ne s'agit pas du département mais du SCoT de Gascogne. Il ne couvre pas le territoire départemental. Il compte 13 EPCI et 397 communes. Les travaux d'élaboration ont débuté et devraient se terminer à l'horizon 2021 ;
- RP P10 – Il est fait référence à la communauté de communes Coteaux Bastides Lomagne pour viser l'adhésion au Syndicat mixte. Est-ce le nom que portait précédemment la communauté de communes Bastides de Lomagne, ou s'agit-il d'une erreur ?
- PADD p 40 : référence au SCoT de Gascogne

Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne n'ayant pas encore débattu de son PADD ni avancé sur la rédaction de son DOO, il convient de s'appuyer sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

L'analyse du projet a été rendue complexe par :

- l'absence d'éléments permettant de fixer avec précision le point de départ et l'horizon du projet ;
- la présence dans le document d'approximations dans les chiffres, dans les références ;
- le manque d'harmonisation des pièces du dossier (ex : écarts visant le nombre de logements entre le PADD et les choix dans le rapport de présentation) ;
- la faiblesse rédactionnelle des explications et justifications des choix du PADD. Il y a peut-être une erreur dans l'assemblage du rapport de présentation, puisqu'en lieu et place des éléments qui permettent, à travers une argumentation solide de comprendre les choix de la commune, on trouve le PADD, qui à lui seul ne peut justifier les choix retenus ;
- la qualité des plans de zonage dont la lecture est rendue difficile par le manque notamment de certaines références de zones.

La réflexion sur la préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti ainsi que sur le repositionnement de la voiture et les propositions d'alternative à ce mode de déplacement traduite notamment dans l'orientation d'aménagement et de programmation doit être saluée.

La commune vise 50 habitants supplémentaires correspondant à environ 23 ménages (2,2 personnes par ménage), et une production de 25 logements. Si le scénario de développement participe à la diversification des types logements, notamment par la réalisation d'un collectif et qu'il répartit les 25 logements entre renouvellement urbain (10 dont 5 en réhabilitation) et extension (15), son articulation avec le scénario démographique interroge à plusieurs titres :

- le besoin en foncier destiné à la production de logements a été estimé par la commune à 2,16 ha. Pour y répondre, le projet inscrit 4 zones d'urbanisation future totalisant 3,45 ha, soit 1,29 ha au-delà du besoin estimé ;
- Par ailleurs, ces 4 zones d'urbanisation future sont réparties en 2 zones AU1 totalisant 1,62 ha et 2 zones AU2 totalisant 1,83 ha. La rédaction du projet semble indiquer que l'ouverture des zones AU2 n'est pas prévue à l'horizon du PLU. Or la superficie des zones AU1 n'est pas suffisante au regard du besoin en foncier estimé par la commune.

En matière de consommation foncière on peut s'interroger sur la prise en compte du foncier agricole visant 10 projets de logements (installation/décohabitation ou d'hébergement touristique) et 11 projets de construction de bâtiments agricoles.

Autres avis

Ce projet de PLU a fait l'objet d'un avis favorable en CDPENAF le 7 septembre 2017.

Par ailleurs, les services de l'Etat ont demandé à la commune de lui fournir des pièces complémentaires pour pouvoir procéder à l'analyse du dossier complet.

Le Bureau du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne décide à l'unanimité :

- d'indiquer au maître d'ouvrage qu'une meilleure compréhension du projet pourrait être permise en apportant des améliorations au dossier en termes de mise à jour, de précisions et de meilleure articulation entre les scénarios démographique et de développement ;
- de proposer au maître d'ouvrage de compléter les choix et les objectifs retenus afin d'améliorer la compréhension et permettre ainsi une meilleure lecture du projet ;
- de saluer la réflexion sur la préservation des paysages, du patrimoine naturel et bâti ainsi que le repositionnement de la voiture avec les propositions d'alternatives.

Fait à AUCH, le 21 septembre 2017.

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND.

