
DÉCISION DU BUREAU n° 2018_B20 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAMATAN

Séance du 17 décembre 2018

Date de la convocation 11 décembre 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	8
Vote :	
- POUR	8
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le dix-sept décembre, à 17h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 11 décembre 2018, 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 : Pierre DUFFAUT, Elisabeth DUPUY-MITERRAND, Christian FALCETO, Guy MANTOVANI, Marie-Ange PASSARIEU, Gérard PAUL, Michel RAFFIN, Raymond VALL.

Absents : Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Robert FRAIRET, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGE, François RIVIERE.

Monsieur Hervé LEFEBVRE préfère se retirer.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,
Vu l'arrêté préfectoral 2014-261-0013 portant publication du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de Gascogne,
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.101-2,
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 et L.132-7,*

La commune de Samatan est membre de la Communauté de communes du Savès. A 45 minutes d'Auch et moins d'une heure de Toulouse, Samatan est situé en limite extérieure de l'aire urbaine de Toulousaine. Couverte par un PLU approuvé en 2005, la commune a choisi de faire évoluer son document et a prescrit par délibération le 7 mai 2015 la révision de son PLU. Il s'agit d'inscrire le projet communal dans le contexte réglementaire actuel, de maîtriser la consommation foncière et de répondre aux enjeux agricoles et environnementaux.

Le PADD s'articule autour de 3 axes

1. Préserver le cadre naturel et l'agriculture
2. Maintenir une dynamique démographique positive tout en maîtrisant ses impacts
3. Des pôles agroalimentaires et écotouristiques majeurs à renforcer

Préserver le cadre naturel et l'agriculture

Le projet vise à sauvegarder la richesse du cadre naturel et les continuités écologiques par la protection du milieu naturel. Les espaces naturels et les continuités écologiques sont redéfinis de manière globale afin de retrouver une cohérence d'ensemble et de définir des limites mieux adaptées.

Aussi, le PLU classe toutes les masses boisées constituées, le bois de Campan dans son intégralité (ZNIEFF) et le château de Pradel, en zone naturelle inconstructible et inscrit une continuité en articulation avec celle de la commune voisine de Lombez. Le projet va plus loin que le code forestier puisqu'il inscrit en espaces boisés classés les boisements constitués de moins de 1 ha. Les ripisylves des cours d'eau sont également intégrées dans la zone naturelle et classées Nce (continuité écologique en zone naturelle). Ce classement impose un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges assurant la composition d'une trame bleue. De plus, le projet vise à mettre en place des continuités écologiques dans la zone agricole en s'appuyant sur les haies, boisements ou chemins qu'il classe en Ace.

Concernant l'agriculture, le projet vise à protéger le territoire agricole et à assurer le devenir des exploitations. Il classe en A les espaces effectivement exploités et assure un développement logique et cohérent de la zone urbaine en interdisant l'installation d'infrastructures agricoles sur les espaces directement attenants au bourg et à ses extensions (classés en Ap), à moyen ou long terme. Le projet fige le développement de l'habitat lié à l'agriculture sur le territoire agricole, en n'autorisant pas de nouveau développement de la zone urbanisée en dehors des hameaux existants et en ne permettant que l'évolution limitée des constructions existantes (identifiées spécifiquement en zone Ah). Il garantit, pour chaque exploitation des possibilités de développement, d'évolution et de mutation par un classement en Aag.

Maintenir une dynamique démographique positive tout en maîtrisant ses impacts

La commune de Samatan comptait 2 500 habitants en 2015 et souhaite en accueillir environ 2 950 habitants à l'horizon 2028. Les 450 habitants supplémentaires génèreraient, en comptant 2,1 personnes par ménage, la production de 215 logements.

Le développement est organisé en lien avec le centre bourg afin d'assurer une mixité sociale et générationnelle ainsi qu'une meilleure efficacité énergétique. Les deux seuls secteurs d'urbanisation future sont en continuité avec le bourg constitué. Les autres entités urbaines existantes sont inscrites dans une logique de densification.

Le potentiel de logements est réparti pour 155 en renouvellement urbain (réduction de la vacance 30 logements et densification 125) et pour 120 en urbanisation future. Les deux zones d'urbanisation future (IAU de 8 ha et IIAU de 4 ha) sont insérées dans le tissu urbain. Elles sont couvertes par des OAP qui prévoient les voies d'accès et de circulation y compris douce, le nombre de logements et la densité souhaités, l'aménagement d'espaces publics et la préservation de boisements existants.

Le projet considère qu'1/3 du potentiel total (renouvellement et zones d'urbanisations futures) de logements (92) ne sera pas réalisé sur les 10 ans à venir et il phase le développement en 2 tranches de 5 ans, prévoyant pour chacune la production de 110 logements.

En parallèle, le projet vise à améliorer le cadre de vie et à mettre en place des équipements publics adaptés à l'augmentation de la population. Il réserve des terrains pour permettre la création, l'extension ou l'aménagement d'équipements publics (salle de sports, espaces publics, parcs et aires de jeux, stationnement...) à travers notamment des Emplacements Réservés.

Des pôles agroalimentaires et écotouristiques majeurs à renforcer

Le projet vise à créer les conditions favorables pour un véritable pôle agroalimentaire. Il s'agit de concentrer le développement économique sur une seule zone d'activité de supprimer la zone de Landuze, de conserver en l'état la zone à vocation artisanale sur la RD 62 et de renforcer l'activité commerciale dans le centre urbain. La future zone d'activités de Lamothe s'appuie sur la présence d'un abattoir et d'une station d'épuration pour permettre l'accueil d'entreprises agroalimentaires. L'ensemble des secteurs classés en UX représente 23,6 ha.

Le projet vise également à assurer le devenir de l'ensemble des autres formes d'activités et notamment l'écotourisme. Il s'agit de maintenir les espaces à vocation touristique existant pour maintenir et améliorer l'offre. Il s'agit également à Galin (2,2 ha), de permettre d'élargir cette offre pour répondre à de nouveaux besoins.

Gestion économe du foncier

Le scénario de développement s'accompagne d'une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Le projet de PLU permet de réduire les zones à urbaniser de 97 ha à 13,2 ha. Au total se sont 100 ha qui sont retirés du potentiel d'urbanisation.

Analyse du projet 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, le Syndicat mixte s'appuie sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme.

Le projet assure un développement logique et cohérent de la zone urbaine en interdisant l'installation d'infrastructures agricoles sur les espaces directement attenants au bourg et aux zones d'urbanisation future. Le OAP fléchées sur les zones AU vont dans le même sens en

garantissant les accès futurs par l'inscription de prolongements des voix sur les espaces classés en Ap au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cet article permet de protéger des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique. Dès lors, dans le cadre du projet de PLU ce classement obère les possibilités de développement urbain futur pour ces espaces.

Le diagnostic du SCoT de Gascogne relève que la commune de Samatan, qui en 2015 comptait, d'après l'INSEE, 2377 habitants, constitue une polarité structurante. Il relève également, que la part de personnes seules y est plus importante qu'à l'échelle du SCoT et que le taux de famille avec enfant(s) est moins important qu'à l'échelle du SCoT, posant la question de la diversification des logements et des outils de mise en œuvre pour répondre à ces besoins. Le projet de PLU évoque ce point à travers la description des OAP des zones d'urbanisation future dans la partie explication des choix (p 162 du rapport de présentation) : « Ces secteurs comprendront plusieurs formes d'habitat et des densités variées pour permettre une mixité sociale. Ainsi, ces zones ... pourront comprendre de l'habitat groupé (projet HLM en cours), des maisons de villes mitoyennes (par exemple en bande le long des futures voies).» Cependant, même si le règlement de ces zones permet la diversification, l'absence de ces éléments dans le PADD et dans les OAP ne permet pas de garantir la diversification nécessaire de l'habitat tant en terme de statut que de forme urbaine.

Le dossier évoque un nombre d'habitants en 2015 différent de celui de l'Insee : 2500 habitants contre 2377 habitants. De la même façon, le nombre de logements potentiellement réalisables (275) est plus important que le nombre de logements indiqué dans le scénario de développement (215 ou 220). Ces différences peuvent interroger sur les besoins en logements identifiés par la commune et en conséquence, sur le besoin en foncier, notamment au regard des 100 ha retirés des secteurs constructibles.

Autres avis

CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l'objet d'un examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme en CDPENAF le 6 décembre 2018. L'avis est favorable avec nécessité de revoir le pastillage et le règlement.

L'Etat

Le Syndicat mixte ne dispose pas à ce jour de l'avis de l'Etat

En conclusion

Le projet de PLU redéfinit les espaces naturels et les continuités écologiques associées afin de retrouver une cohérence d'ensemble et de mieux en définir des limites. Il regroupe et délimite le développement urbain autour des parties actuellement urbanisées pour limiter l'impact sur les terres agricoles et pour préserver l'existence des exploitations. La collectivité fait donc le choix de poursuivre un développement cohérent, au regard de sa taille et de sa dynamique récente, afin de permettre à son bourg d'améliorer son cadre de vie et de maintenir son très bon niveau d'équipements. Le projet s'appuie sur les atouts existants en matière de développement économique afin de les conforter et permettre une diversification, notamment concernant l'accueil touristique tout en améliorant le cadre de vie. Pour autant, le renforcement de l'articulation entre le scénario démographique et le scénario de développement permettrait de mieux comprendre le projet. Le renforcement des OAP leur permettrait de jouer leur rôle dans la mise en œuvre du projet. Un reclassement des zones Ap, situées à proximité des zones AU, en un

sous-secteur A qui restreindrait les possibilités de constructions agricoles assurerait le développement à long terme de la commune sur ces espaces.

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

- renforcer l'articulation entre le scénario démographique et de le scénario de développement
- renforcer les OAP afin qu'elles puissent jouer leur rôle dans la mise en œuvre du projet
- revoir le classement des zones Ap à proximité des zones AU afin de ne pas obérer leur développement à plus long terme.

Fait à AUCH, le 17 décembre 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

