

DÉCISION DU BUREAU n° 2018_B5 PAR DÉLÉGATION DE POUVOIR

AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE MONTESTRUC SUR GERS

Séance du 19 juin 2018

Date de la convocation 11 juin 2018	
Nombre de membres	15
Nombre de présents	6
Vote :	
- POUR	6
- CONTRE	0
- ABSTENTION	0

L'an deux mille dix-huit et le dix-neuf juin, à 18h00, le Bureau, régulièrement convoqué le 11 juin 2018, s'est réuni au Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne à Auch, 11 rue Marcel Luquet, sous la présidence de Mme Elisabeth DUPUY-MITTERRAND.

Présents : Elisabeth DUPUY-MITTERRAND, Christian FALCETO, Guy MANTOVANI, Marie-Ange PASSARIEU, Gérard PAUL, François RIVIERE.

Absents : Michel BAYLAC, Gérard DUBRAC, Pierre DUFFAUT, Robert FRAIRET, Hervé LEFEBVRE, Pierre MARCHIOL, Franck MONTAUGE, Michel RAFFIN, Raymond VALL.

*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 du 25 juin 2016 portant création du Syndicat Mixte « SCOT de Gascogne »,
Vu l'article L.101-2 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.142-5,*

Points de repères

La commune de Montestruc-sur-Gers est membre de la Communauté de communes de la Lomagne Gersoise. Située sur la RN 21, c'est une commune rurale de 725 habitants en 2015 (Insee) proche de pôles urbains d'importance : 5 km de Fleurance, 20 km d'Auch, et 55 km d'Agen. Disposant de services et de commerces de proximité, elle joue un rôle de bourg relai. Cette commune est fortement impactée par le PPRI du Gers.

La commune de Montestruc-sur-Gers n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 date à laquelle son Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 19 février 2002, est devenu caduc.

Le projet de la commune

Le 14 janvier 2013, la commune de Montestruc-sur-Gers a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme dont l'objectif est de permettre un développement harmonieux s'inscrivant dans le cadre des réflexions sur l'environnement et sur la préservation de l'agriculture, notamment.

Le PADD s'articule autour de 3 axes :

- Protéger le territoire agricole et l'ensemble du milieu naturel
- Accueillir une population nouvelle pour assurer un bon développement du village
- Renforcer l'activité économique du territoire

Protéger le territoire agricole et l'ensemble du milieu naturel

La protection du milieu naturel et la sauvegarde de l'activité agricole constituent un des enjeux majeurs pour la commune de Montestruc-sur-Gers.

En s'appuyant sur le territoire naturel, le projet vise à redonner une cohérence d'ensemble aux continuités écologiques et aux espaces naturels. Au-delà de conforter les continuités écologiques, il s'agit, en les associant aux espaces naturels de repenser le cadre naturel dans une unité d'ensemble.

En stoppant les extensions urbaines diffuses sur le territoire et en recentrant le développement urbain autour des parties actuellement urbanisées et à proximité immédiate du village, le projet vise à pérenniser l'activité agricole. Il vise aussi à garantir les possibilités de mutation et de développement des exploitations.

Accueillir une population nouvelle pour assurer un bon développement du village

La commune de Montestruc-sur-Gers comptait 720 habitants en 2014. A l'horizon 2025, elle vise environ 800 habitants soit 80 habitants supplémentaires. Au regard de l'augmentation de la population, le projet vise également à renforcer les équipements et des services.

Le scénario de développement vise 75 logements. 60 seront produits dans deux zones d'urbanisation future (5,8 ha AU : 5ha de 1AU et 0,8 ha de 2AU) situées dans le tissu urbain du village et en proximité immédiate. Les 15 logements restant seront situés dans quatre secteurs urbains à densifier (UB) : les hameaux Terreneuve, Lartet, Le Baleyron et Le Palluat

Les 2 ZAU disposent d'OAP qui flèchent leur surface, le nombre de logement, l'aménagement des axes structurants y compris les cheminements doux, le positionnement d'un espace public et des limites paysagères.

A travers son projet, la commune recentre l'urbanisation et vise à renforcer les liaisons douces entre ces futurs quartiers et le centre ainsi que la qualité de l'espace public.

En matière de foncier, le projet de la commune vise à réduire la consommation d'espace ne conservant que 8 ha sur les 22 disponibles dans le POS avant caducité.

Renforcer l'activité économique du territoire

Le projet vise à permettre la réalisation d'une zone d'activité intercommunale déjà inscrite au POS. Sur les 15 ha fléchés dans le document d'urbanisme précédent, le PLU n'en inscrit que 8 ha en 2AUx et les assortit d'OAP prévoyant les aménagements paysagers, la structuration viaire et sécurisation de la desserte.

Afin de renforcer le commerce de proximité au cœur du village, le projet recherche et soutient la mixité fonctionnelle commerce / habitat.

Il vise également à favoriser l'activité touristique et les déplacements doux en s'appuyant notamment sur la proximité du hameau des étoiles, la présence d'un camping à la ferme et d'un projet de centre équestre. Il inscrit 8,2 ha de zone UL.

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, 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.

En préambule aux éléments d'analyse, il faut mentionner que les informations imprécises, les références différentes entre les pièces du dossier et la faible qualité des cartographies, ont rendu l'examen du projet fastidieux. Il faut également préciser que quelques soient les références utilisées, elles ne concourent pas à appréhender, à valoriser et à articuler les spécificités de la commune pour en tirer des enjeux clairs fondements d'un projet structuré, lisible et stable.

La durée de vie d'un PLU est estimée entre 10 et 15 ans. L'approbation du PLU de Montestruc-sur-Gers dont l'horizon est fixé à 2025 dans le PADD devrait intervenir en 2018 ramenant sa durée de vie à 7 ans. A noter que le rapport de présentation évoque 2028.

Même si le scénario démographique vise 80 habitants supplémentaires (PADD), c'est sur la base du potentiel de 75 logements réalisables dans l'enveloppe foncière répartie entre les zones AU (60 logements) et les zones UB (15 logements) que la commune estime le besoin en nouveaux logements. L'estimation du besoin en logements est également basée sur la réalisation effective de moins de 2/3 de ce potentiel de 75 logements, soit 45. Cela est expliqué en partie par la construction hypothétique d'équipements publics tels que le groupe scolaire. Le dossier, p 104 du Rapport de présentation, précise qu'il est en discussion ce qui ne préjuge pas de sa réalisation. Par ailleurs, le taux de vacances de la commune ne semble pas être pris en compte dans la construction du scénario de développement.

En 2014 la taille des ménages est de 2,2 personnes. Dans l'hypothèse où ce chiffre reste similaire en 2025, le besoin en nouveaux logements serait de 36. L'objectif de 45 logements prend-il en compte le desserrement des ménages ?

De plus, bien que la page 19 du rapport de présentation relève un enjeu de diversification des types de logements pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants et renforcer les différentes tranches de population et que la page 104 évoque une opération d'ensemble sur la zone 2AU (secteur de la Borde d'en haut), le projet ne parvient pas à y apporter des éléments concrets de réponse. Les OAP des zones AU n'évoquent pas l'opération d'ensemble et ne visent pas la diversification des formes urbaines.

Par ailleurs, la surface totale du foncier mobilisable pour les logements n'est pas appréhendable notamment parce qu'elle n'est pas chiffrée sur les zones UB.

Concernant le développement économique, s'il peut être légitime pour la communauté de communes de flécher une zone d'activités intercommunale à Montestruc-sur-Gers, dans le cadre du PLU ce choix intercommunal devrait être mieux expliqué. Cela permettrait d'apporter des éléments de justification tangibles et pourrait, tout comme des informations complémentaires sur les équipements services et commerces, permettre de mieux articuler le scénario démographique et de développement.

De la même manière, l'annexe de présentation du projet de ferme équestre n'est pas suffisamment étayée pour justifier l'inscription de 3,6 ha de zone UL. Elle ne permet pas de comprendre la situation et le besoin de ce projet.

En matière de réduction de la consommation foncière, différents chiffres et références sont évoqués en fonction des pièces du dossier rendant difficile l'estimation de l'effort de la commune.

Informations complémentaires

Afin de mieux comprendre le projet de PLU, le Syndicat mixte a rencontré Madame le Maire de la commune de Montestruc-sur-Gers. Cet entretien a permis de compléter les informations sur plusieurs points :

- le centre équestre est en fonction depuis 1 an ;
- la zone 2 AU secteur de la Borde ne serait pas concernée en cas d'évolution de la situation géographique du groupe scolaire ;
- la commune n'étant pas en mesure d'assurer la viabilisation de la zone 2 AU secteur de la Borde, sa réalisation nécessite l'intervention d'un aménageur et donc d'une opération d'ensemble ;
- un gîte touristique existe à proximité de la future zone d'activités intercommunale. Le propriétaire a fait connaître au cours de la procédure, sa volonté de développer son activité sur le thème de l'éducation à l'environnement. Il est également propriétaire du foncier inscrit en zone 2AUX ;
- la commune est dotée de plusieurs logements aidés et des projets de réhabilitation à vocation sociale ont été engagés depuis 2 ans

La prise en compte de ces éléments éclaire le projet communal et oblige à repenser l'argumentation et la justification des choix du projet.

Remarques sur le dossier

Rapport de présentation

P 10 : Le Syndicat mixte réunit la communauté d'agglomération (CA) et 12 communautés de communes (CC) du département du Gers représentant 397 communes (dont une de Haute-Garonne : Fontenilles). Son élaboration a débuté en 2017. L'approbation est prévue en 2021.

P 15 : les sources INSEE 2015 sont disponibles

Autres avis

CDPENAF

Ce projet de PLU a fait l'objet d'examen pour avis au titre des articles L 163-4 du code de l'urbanisme en CDPENAF le 5 avril 2018. L'avis est favorable et assorti des 5 réserves portant (cf. annexe 1) :

- la zone UL du centre équestre et la définition plus précise de ce projet
- la desserte de l'urbanisation nouvelle prévue à l'Ouest du hameau de Lassus
- le rejet de la zone d'activités classée en 2AUx
- le classement en A de parcelles insérées dans le milieu urbain
- la définition les STECAL

Etat

L'avis de l'Etat est défavorable, en l'état actuel du dossier. La commune est invitée à apporter des éléments complémentaires au dossier avant sa mise à l'enquête, voire, pour une meilleure lisibilité du dossier et sa sécurité juridique, à arrêter un nouveau projet prenant en compte l'ensemble des remarques émises dans le présent document et son annexe.

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

- de proposer à la commune de revoir l'horizon de son projet afin que sa durée de vie puisse ainsi mieux prendre en compte la dimension stratégique du projet communal et les besoins exprimés
- d'améliorer la bonne compréhension du projet par une mise à jour du dossier, l'apport de compléments d'analyse et de justifications en matière de logements, de zones économiques et de zones touristiques et l'amélioration de la rédaction
- de mieux construire les scénarios démographiques (articulation entre nouveaux habitants et desserrement des ménages) et de développement pour en permettre une meilleure articulation
- d'indiquer que l'équipe technique du Syndicat se tient à la disposition de la commune pour l'accompagner et la conseiller

Fait à AUCH, le 19 juin 2018

La Présidente,

Elisabeth DUPUY-MITERRAND

