

A Auch, le 22 février 2023

AVIS 2023_P04 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE LABASTIDE -SAVÈS

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 les articles 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 la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 20 au 22 février 2023,

Points de repère

Le 8 février 2023 la commune de Labastide-Savès a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de modification simplifiée n°1 de son PLU approuvé le 23 janvier 2021.

Le projet de la commune

La modification simplifiée n° 1 du PLU de Labastide-Savès vise à densifier le centre bourg en permettant la construction d'une maison d'habitation dans la bande non aedificandi, de 75m de part et d'autre de la RD 634 classée à grande circulation et faisant évoluer les OAP des 2 zones inscrites en AU du PLU.

Elle porte sur la rectification de plusieurs erreurs matérielles :

1. La réalisation et l'intégration de l'étude Amendement Dupont (non réalisée au moment de l'élaboration du PLU) pour permettre de déroger à la distance de recul, au regard de nouveaux besoins identifiés depuis l'approbation du PLU. Il s'agit de porter de 75m à 25m le recul demandé au titre de la classification de la RD 634 à grande circulation, afin d'urbaniser la parcelle 412 (construction d'une habitation).

2. Évolution des OAP :

- Secteur la colonie : il s'agit de supprimer une connexion paysagère destinée aux piétons permettant de rejoindre la partie déjà urbanisée et la règle de recul, ainsi que de réduire la densité de 8 à 10 lgts /ha à 6 à 8 lgts/ha ;
- Secteur bourg : il s'agit de permettre une connexion intégrale dans l'OAP du bourg ;

Analyse du projet du PLU au regard du SCoT de Gascogne

Le Syndicat mixte appuie son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT de Gascogne dans sa version soumise à approbation le 20 février prochain.

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).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Labastide-Savès est identifiée comme commune rurale jouant un rôle principal dans le quotidien des habitants. Sa desserte est indispensable afin de permettre aux habitants qui y vivent de se rendre dans les pôles structurants voisins pour travailler, consommer, étudier... son développement urbain doit être mesuré au regard de ses besoins, en respectant ses spécificités et richesses.

1. La réalisation et l'intégration de l'étude Amendement Dupont (non réalisée au moment de l'élaboration du PLU) pour permettre de déroger à la distance de recul est identifiée dans la notice de présentation comme relevant d'une erreur matérielle. Cette qualification peut être questionnée dans la mesure où en principe, c'est le report de la servitude fléchée par l'Article L111-6 (75 m inconstructibles) qui pourrait correspondre à cette catégorie. Ici il s'agit d'inscrire le résultat d'une étude réalisée après l'approbation du PLU et au regard de besoins nouveaux identifiés depuis, non exposés par ailleurs dans la notice de présentation. Aussi, ce point d'évolution du PLU pose également la question de la réflexion initiale du développement de la commune et de sa traduction dans le document de planification. Par ailleurs, puisqu'il s'agit ici de permettre l'urbanisation des parcelles 412 et 416, si l'accès à la première est garanti par une amorce sur l'unité foncière au nord, comment se fera-t-il pour la deuxième, étant donné qu'aucune amorce n'est prévue dans l'OAP et qu'une connexion sur la départementale aurait un impact sur la zone N.

2. Concernant l'évolution de l'OAP Secteur la colonie, le SCoT de Gascogne vise à développer et améliorer les mobilités internes au territoire. 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).
En supprimant la connexion paysagère support de mobilité douce, comment l'OAP s'inscrit-elle dans cette prescription du SCoT de Gascogne ? De plus, la qualification d'erreur matérielle peut également être interrogée.
Par ailleurs, cette évolution pose la question de la définition du projet initial et de son inscription dans le document de planification. Qu'est-ce qui justifie la suppression de la connexion paysagère support de mobilité douce visant à connecter l'opération avec la partie urbanisée de ce secteur ? Qu'est-ce qui justifie la réduction de la densité et au-delà comment la commune compte-t-elle atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés à travers son PLU ?
3. L'évolution de l'OAP secteur bourg pose la question de la logique d'urbanisation. Que faut-il comprendre par connexion intégrale, puisque la connexion semblait déjà assurée dans l'OAP de base ? Qu'est-ce que la diminution du recul au titre de l'amendement Dupont change en termes d'urbanisation ? Faut-il comprendre que des logements seront édifiés dans ce nouvel espace ?

Information complémentaire

Le 12 janvier dernier le Syndicat mixte a rendu un avis interrogeant la compatibilité du Permis d'aménager qui concerne l'OAP secteur bourg.

Conclusion

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Labastide-Savès tel qu'il est rédigé interroge sur sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne et questionne sa stabilité juridique. Au regard de ces éléments, il est proposé à la commune de se rapprocher des services du Syndicat mixte afin de l'accompagner dans la recherche de compatibilité de ce projet avec le SCoT de Gascogne.

Points de vigilance par rapport aux différents projets à venir

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins diversifiés en logement constitue un objectif majeur du SCoT de Gascogne. Il vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins. Aussi, il s'agit de proposer une offre en logements en adéquation avec la demande des différents publics (ménages, jeunes travailleurs, personnes âgées et dépendantes, saisonniers, gens du voyage...) (P3.1-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

De plus, cette offre doit être variée 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 (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

L'ensemble des modes d'habitat présents et futurs sont pris en compte par la définition de règles encadrant l'implantation de bâtiments démontables en zone constructible (P3.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner le vieillissement de la population avec une offre immobilière apportant une réponse adéquate au maintien à domicile des personnes âgées (résidences intergénérationnelles, logements médicalisés, habitat inclusif, foyers logements...) et ce au sein des centralités pour permettre un accès facilité aux commerces, équipements et services de proximité (P3.1-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le développement des logements locatifs de qualité participe de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins. Il s'agit de produire diverses typologies d'offre locative notamment au sein des communes structurantes (P3.1-7 du DOO du SCoT de Gascogne), de proposer une offre adaptée à ces publics aux ressources modestes (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, logements locatifs à loyers modérés, logements meublés, qu'ils soient publics ou privés) (P3.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

Enfin, il est question d'accueillir les populations modestes et fragiles en offrant les conditions nécessaires au déploiement d'une diversité de produits immobiliers à prix abordables (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire), en veillant à assurer la mixité sociale et l'intégration urbaine des programmes de logements sociaux. Des taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le SCoT vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire, aussi les collectivités locales et les porteurs de projets mettent en œuvre la séquence Eviter-Réduire-Compenser lors de la définition de leurs projets, plans ou programmes, conformément au cadre réglementaire en vigueur, afin d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits (P1.1-1 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner la valorisation du petit patrimoine et des paysages ordinaires par leur préservation, en identifiant, dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement, les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protégeant, les restaurant, voire les recréant (P1.1-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur ces éléments identitaires et constitutifs des paysages et de l'architecture locale (P1.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne) et en définissant un espace de transition entre les espaces urbains et les espaces agromatériels et les valorisent via des mesures adaptées (P1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et d'assurer le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique (P1.5-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Par ailleurs, l'identification de la trame verte et bleue est réalisée pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation et les projets d'aménagement identifient la trame verte et bleue au droit de leur périmètre d'étude. Des mesures de protection adaptées sont mises en œuvre afin de maintenir les continuités écologiques identifiées. Toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique (P1.5-3 du DOO du 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, 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).

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins diversifiés en logement constitue un objectif majeur du SCoT de Gascogne. Il vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins. Aussi, il s'agit de proposer une offre en logements en adéquation avec la demande des différents publics (ménages, jeunes travailleurs, personnes âgées et dépendantes, saisonniers, gens du voyage...) (P3.1-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

De plus, cette offre doit être variée 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 (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

L'ensemble des modes d'habitat présents et futurs sont pris en compte par la définition de règles encadrant l'implantation de bâtiments démontables en zone constructible (P3.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner le vieillissement de la population avec une offre immobilière apportant une réponse adéquate au maintien à domicile des personnes âgées (résidences intergénérationnelles, logements médicalisés, habitat inclusif, foyers logements...) et ce au sein des centralités pour permettre un accès facilité aux commerces, équipements et services de proximité (P3.1-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le développement des logements locatifs de qualité participe de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins. Il s'agit de produire diverses typologies d'offre locative notamment au sein des communes structurantes (P3.1-7 du DOO du SCoT de Gascogne), de proposer une offre adaptée à ces publics aux ressources modestes (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, logements locatifs à loyers modérés, logements meublés, qu'ils soient publics ou privés) (P3.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

Enfin, il est question d'accueillir les populations modestes et fragiles en offrant les conditions nécessaires au déploiement d'une diversité de produits immobiliers à prix abordables (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire), en veillant à assurer la mixité sociale et l'intégration urbaine des programmes de logements sociaux. Des taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le Président,

Hervé LEFEVBRE

