

A Auch, le 21 mars 2024

AVIS 2024_P11 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMÉNAGER CLARAC 2 – SUR LA COMMUNE D'AUCH

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 L142-1

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 21 mars 2024.

Points de repère

Le 26 février 2024, le service instructeur de la communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne a saisi, pour avis, le Syndicat mixte sur le projet de PA Clarac 2 de plus de 5 000 m² de surface plancher, déposé par la société EIFFAGE sur la commune d'Auch. Elle dispose d'un PLU approuvé le 26.03.2012.

Description de la demande

Le terrain d'assiette du projet de PA est situé au nord de la commune d'Auch et bordé :

- à l'ouest par le chemin de bataille
- à l'est par la rue du 8 mai
- au nord par la nationale 124
- A proximité immédiate de commerces, des services et d'équipements, il est accessible par le chemin de bataille et la rue du 8 mai. Une partie à l'est est en zone inondable.

- La superficie est de 20557 m² classée en zone 1AU du PLU approuvé et ne fait pas l'objet d'une OAP.
- Il est entouré de haies qui le positionnent dans un écrin de verdure et compte quelques arbres remarquables en périphérie. Ces éléments seront conservés. Le cœur du terrain étant actuellement en prairie. A proximité immédiate des commerces et des services ainsi que du cœur de ville, il pourra être destiné à accueillir des établissements pour personnes âgées de type EPHAD et résidence autonomie voire une crèche mais également un programme immobilier.
- Le projet est composé de 2 macro-lots avec des surfaces de 12 878m² pour le lot n°1 et 6 583m² pour le lot n°2 et un espace commun d'une surface de 1 116m² reliant la rue du 8 mai et le chemin de Bataille.
- Ce projet comprendra également un chemin piétonnier qui reliera le lot 2 à l'avenue du 8 mai ainsi qu'une réserve foncière le reliant au chemin de Bataille.
- Concernant la collecte des déchets, pour le lot n°1, une aire de présentation en bordure de la rue du 8 mai sera réalisée et pour le lot n°2, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot une aire de présentation accessible depuis le chemin de Bataille.

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. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

Par ailleurs, il convient d'indiquer que depuis le 22 avril 2023, le SCoT est exécutoire et que la question de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT est dès lors posée, avec pour conséquence, pour les autorisations d'urbanisme, la possibilité de leur illégalité si celles-ci sont prises sur la base de dispositions du document d'urbanisme local incompatibles avec le SCoT et qui, dès lors, ne devraient plus être appliquées.

Un projet est compatible avec un document d'une portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations de ce document et qu'il contribue à le mettre en œuvre. L'effet majeur en cas d'absence de compatibilité c'est le risque d'illégalité.

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 d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est structurée autour de :

- 2 communes constituant le pôle central - niveau 1
- 4 communes : pôle de proximité - niveau 4
- 28 communes rurales et périurbaines - niveau 5

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune d'Auch est, avec Pavie, le pôle central dont le rôle métropolitain et régional doit être renforcé dans l'ensemble des dimensions de l'aménagement (habitat, mobilité, développement économique, équipements, services commerces...)

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. Aussi à l'horizon 2040, la croissance annuelle démographique du territoire du SCoT de Gascogne est estimée à 0,75 %. Pour la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, elle est estimée à 0,56 % correspondant à un accueil de population de 7 250 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature. Pour le niveau 1, cela représente environ 4 857 habitants supplémentaires en 23 ans pour les 2 communes : Auch et Pavie.

> Le terrain visé par la demande de PA projette un lotissement de 2 macros lots. Le nombre d'habitants susceptibles d'être accueillis s'inscrit-il dans l'enveloppe dédiée aux communes du pôle central et est-il cohérent avec les choix portés par l'intercommunalité permettant aux deux communes de remplir leur rôle. L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité avec le SCoT de Gascogne.

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 d'identifier, de protéger et de valoriser la qualité et la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-2, P 1.1-3), le patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), le petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-7, P 1.1-8, P 1.1-9).

> Comment le projet s'inscrit-il dans ces prescriptions, qui au-delà de l'application de la séquence éviter réduire compenser, flèche, dans les projets d'aménagement, l'identification d'éléments dont l'intégration dans la construction du projet participe à préserver les paysages supports de l'identité (éléments et espaces remarquables et constitutifs de l'identité du territoire, éléments constitutifs des paysages agropastoraux, petit patrimoine vernaculaire, points de vue et perspectives visuelles les plus remarquable, franges urbaines et des franges agro-naturelles, alors qu'il s'agit d'un projet en extension) ?

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé. Les mutations du tissu urbain existant sont privilégiées par rapport aux extensions. Pour ce faire le projet communal identifie les potentiels de renouvellement urbain (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-1) et de reconquêtes de friches (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-2).

Les collectivités locales priorisent le développement de l'urbanisation au niveau de leurs bourgs ou villages. (DOO SCoT de Gascogne : P 1.3-5).

Le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes

vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités.

Dans le SCoT, pour le pôle central constitué d'Auch et Pavie, l'enveloppe foncière maximale est de 330 ha dont 181,5 ha pour le pôle central constitué d'Auch et Pavie.

> Les 20 557 m² du terrain dédié au projet, s'inscrivent-ils dans l'enveloppe de 181,5 ha maximum destinée aux 2 communes du pôle central. A-t-elle fait l'objet d'une discussion au niveau intercommunal, afin qu'elle soit répartie entre ces deux communes en fonction de leur projet et besoins ? L'absence de ces éléments explicatifs est source d'incompatibilité pour le document d'urbanisme avec le SCoT de Gascogne.

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 et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque projet d'aménagement qui identifie la TVB à l'échelle parcellaire, au droit du périmètre d'étude (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).

> Dans le projet où peut-on trouver l'identification, à l'échelle parcellaire sur le terrain d'emprise, des éléments constitutifs de la TVB en compatibilité avec la TVB du SCoT permettant d'écarter la présence d'enjeux TVB sur le projet d'aménagement (P 1.5-2, P1.5-3) ? De la même façon, où peut-on trouver l'inventaire habitat/faune/flore (P 1.5-4) et des zones humides (P 1.5-5) qui permettrait de confirmer une potentialité « forte » de présence de ZH qui apparaît dans les dernières couches SIG disponibles du SAGE Neste et Rivières de Gascogne.

Le SCoT vise à lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances. Il s'agit d'encourager la performance énergétique et climatique des bâtiments en intégrant les visées l'intégration des principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions dans les projets d'aménagement notamment (DOO SCoT de Gascogne : P 1.6-2).

> Comment le projet s'inscrit-il dans cette prescription ?

Il s'agit aussi de limiter les émissions de polluants atmosphériques et d'expositions des populations à la pollution de l'air, en éloignant, notamment, les nouvelles constructions des sources de pollution et en adaptant les formes urbaines et l'organisation du bâti (DOO SCoT de Gascogne : P 1.6-13) Il est également question de maîtriser les nuisances notamment sonores en développant des mesures adaptées (préventives et curatives) afin de limiter l'exposition des personnes face ces nuisances (DOO SCoT de Gascogne : P 1.6-14).

> Au regard de la morphologie de la zone AU dans laquelle le projet s'inscrit qu'est-ce qui justifie d'urbaniser en priorité cette partie nord au contact de la RN124 susceptible d'exposer les futures populations à la pollution et au bruit ? Le talus existant est-il en capacité de réduire ces expositions ? Quelles adaptations des formes urbaines et de l'organisation du bâti permettront au projet de s'inscrire complément dans la prescription P 1.6-13 ? Quelles sont les mesures susceptibles de limiter l'exposition des personnes face ces nuisances évoquées dans P 1.6-14) ?

En matière de lutte contre le changement climatique, de maîtrise des risques et des nuisances, il est aussi question de limiter les pollutions induites par la gestion des déchets à travers le développement de mesures adaptées pour réduire les déchets à la source dans leurs documents d'urbanisme et de planification et veillent à ce qu'elles soient prises en compte également dans les projets d'aménagement (DOO SCoT de Gascogne : P 1.6-15). Ces pollutions sont également limitées par le développement et le renforcement d'actions en termes de valorisation matière et de valorisation organique des déchets sur leur territoire, au plus près des gisements (collecte sélective, collecte séparée des bio-déchets, mise à disposition de composteurs individuels ou collectifs...). Ce qui se traduit concrètement par des emplacements et équipements nécessaires à ces actions de valorisation dans les projets d'aménagement (locaux et/ou emplacements dédiés dans les constructions et les opérations d'aménagement, sites de tri, recycleries, plateformes de compostage,...) (DOO SCoT de Gascogne : P 1.6-16).

> Le projet ne fait pas référence à de telles mesures évoquées par la prescription P 1.6-15 ? Une description plus fine des aires de présentation des déchets permettrait peut-être au projet de s'inscrire en compatibilité avec la P 1.6-16.

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics en proposant une offre en logements diversifiée. Aussi, les collectivités locales mettent en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. Elles intègrent cette problématique et les réponses nécessaires à leur stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document) lorsqu'elles en disposent.

Il s'agit de produire 24 520 logements à l'horizon 2040 répartis par intercommunalité et par niveau d'armature dans chaque intercommunalité. Pour la Communauté d'agglomération, la production de logements est estimée à 3760 dont 2556 pour Auch/Pavie. (DOO SCoT de Gascogne : P 3.1-1).

Il est également question d'adapter cette production à la mixité de besoins et des publics : taille (du petit au grand logement), forme (habitat individuel, groupé ou collectif), nature (neuf ou réhabilitation), statut (accession, location dans le parc privé ou social) (P 3.1-4, P 3.1-5, P 3.1-6, P 3.1-7, P 3.1-8, P 3.1-9). Concernant la forme urbaine et le statut, au regard du SCoT de Gascogne, le pôle central Auch/Pavie réalise 20 % de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) et 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Elles intègrent, des taux de logements collectifs, intermédiaires et sociaux **dans les opérations d'aménagement** et dans le cadre des Orientations d'Aménagement.

> La lecture du projet ne permet pas de comprendre ce qui va être réalisé en termes d'équipement et de logement. Aucune information n'est donnée sur la quantité de logements en lien avec la production à venir sur la commune de Pavie, sur la diversité (forme urbain, statut d'habiter, taille) et sur le type d'équipement à venir. Sans ces précisions le projet la compatibilité avec le SCoT de Gascogne ne peut être révélée.

Le SCoT de Gascogne vise à développer des équipements et des services adaptés aux évolutions démographiques, et notamment au vieillissement de la population. Il s'agit, notamment de développer une gamme diversifiée d'établissements publics ou privés en lien avec les professionnels concernés, permettant une réponse aux besoins de tous, quel que soit le degré de dépendance et les pathologies connexes liées au vieillissement (centres d'hébergement temporaire, centre d'accueil de jour, résidences autonomie, Établissements d'Hébergement

pour Personnes Agréées Dépendantes...). Ces hébergements sont implantés au sein des centralités, à proximité des commodités, sous réserve de la prise en compte des besoins réels des occupants et de leurs interactions avec ces commodités (DOO SCoT de Gascogne : P3.2-3).

> Quels sont les éléments qui permettent de dire que le projet à travers la réalisation d'un EHPAD sur le lot 1 prend en compte les besoins des occupants et leurs interactions avec les commodités et ainsi l'inscription dans la prescription ci-dessus ?

Développer et améliorer les mobilités internes au territoire constitue également un objectif majeur du SCoT de Gascogne. 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...) (P3.3-6 du DOO du SCoT de Gascogne).

> Comment le projet de PA s'inscrit-il dans ces prescriptions du SCoT de Gascogne pour en participer à la mise en œuvre, d'autant plus pertinente au regard de la localisation du projet ?

Information complémentaire

Au regard du peu d'éléments permettant d'appréhender le projet, le Syndicat mixte a pris l'attache du service ADS. Il en ressort qu'un PC pour la réalisation d'un EHPAD a été déposé en parallèle de ce PA sur le lot 1 et qu'aucun projet concret n'existe encore sur le lot 2, les discussions avec les acteurs étant en cours.

Conclusion

L'analyse de la demande de PA «Clarac 2 » de la commune d'Auch révèle un grand nombre d'éléments risquant de restreindre considérablement la mise en œuvre du SCoT de Gascogne. Ils sont liés aux dimensions de :

- développement équilibré du territoire
- paysages supports de l'identité rurale du territoire.
- économiser et optimiser le foncier
- fonctionnement écologique
- lutte contre le changement climatique, maîtrise des risques et des nuisances
- politique de l'habitat
- développement des équipements et des services
- des mobilités

Il revient au porteur de projet d'apporter des éléments de justification en réponses aux questions posées par le projet au regard de la compatibilité avec le SCoT de Gascogne. Sans ces éléments le PA présente des freins à la concrétisation de la mise en œuvre du SCoT de Gascogne et révèle des risques juridiques au regard de points d'incompatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, au regard des discussions en cours notamment sur le lot 2, cet avis doit servir de guide pour construire le projet en compatibilité avec le SCoT de Gascogne. Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne est en mesure d'accompagner ces discussions.

Point de vigilance :

Concernant le PC en cours, même s'il ne relève pas de la compatibilité directe avec le SCoT de Gascogne il n'en demeure pas moins qu'il doit en permettre la mise en œuvre. Il est alors question de la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT. L'effet majeur en cas d'absence de compatibilité c'est le risque d'illégalité. Les parties d'un document d'urbanisme incompatible avec le SCoT sont abrogées, entraînant une impossibilité de les appliquer puisqu'elles sont devenues illégales. En cas de délivrance dans ces conditions, un/des recours peuvent aller jusqu'à l'annulation des autorisations prises et l'engagement de la responsabilité du maire.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

