



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DU GERS

Direction
Départementale des
Territoires

Service Territoire et
Patrimoines

Unité Planification et
Urbanisme Opérationnel

Auch, le 13/12/2019

La préfète

à

Monsieur le président de la Communauté de Communes
Bastides et Vallons du Gers

Affaire suivie par :

olivier.cazaux@gers.gouv.fr

Tél : 05 62 61 47 01 – Fax : 05 62 61 47 32

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Porter à connaissance complémentaire
P.J. : Plaquette Mutation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le Gers
Carte des surfaces disponibles
Cartes des terrains disponibles en zones d'activités

Par courrier en date du 13 septembre 2019, je vous avais communiqué le Porter à Connaissance concernant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intercommunal engagée par la délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2018.

Mes services avaient élaboré d'une part, une note d'enjeux - document synthétisant la perception que nous avons des enjeux de ce territoire - et d'autre part, un Porter à Connaissance classique portant sur les points suivants :

- les informations relatives à l'environnement et la biodiversité
- les éléments concernant les nuisances et les risques technologiques
- les informations concernant les risques naturels
- les informations relatives à la gestion de l'eau et aux milieux aquatiques
- les éléments relatifs à la prise en compte de l'agriculture
- les éléments relatifs à la consommation de l'espace et la prise en compte des paysages
- les informations relatives au logement
- les points concernant les déplacements et le transport
- la prise en compte de la problématique climat-air-énergie
- le patrimoine et les formes urbaines
- les éléments de santé publique

Le présent courrier a pour objet de compléter celui du 13 septembre 2019 afin d'illustrer une problématique prioritaire du gouvernement, concernant les enjeux d'une gestion économe de l'espace.

En effet, la gestion économe de l'espace n'est pas qu'une politique sectorielle supplémentaire, mais doit être considérée comme un objectif de convergence et de cohérence de l'ensemble des politiques publiques, notamment en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion territoriale, d'agriculture, de prise en compte et de limitation des risques, de déplacements, ... Elle doit refléter un projet de territoire de l'ensemble du PLU.

En juin 2019, une plaquette avait déjà été diffusée auprès des élu(e)s du département et des différents partenaires institutionnels et associatifs de l'État, évoquant la mutation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le Gers. Vous trouverez ci-jointe copie de cette étude rappelant les éléments de contexte de cette problématique.

Le Code de l'Urbanisme fait notamment obligation de définir des objectifs de limitation de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PLU doit en outre comporter :

- l'évaluation des besoins en matière d'accueil de population, d'activités et d'équipements
- l'évaluation de la consommation des espaces sur les 10 années précédant l'arrêt du projet de PLU
- l'évaluation des capacités existantes d'accueil de constructions.

Sur la base de ces éléments, il doit limiter au maximum la réduction des terres agricoles ou naturelles, et tendre vers une consommation nulle en mettant en œuvre le principe suivant ERC : Éviter Réduire Compenser. Les dispositifs du PLU permettant de parvenir à cela seront à la fois le zonage (qui définira les zones les plus appropriées et les mieux dimensionnées), le règlement (qui devra définir des règles ne favorisant pas la sous-densité) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui inciteront à une organisation cohérente des zones à urbaniser et programmeront l'ouverture à l'urbanisation de façon cohérente).

En ce qui concerne l'évaluation des capacités résiduelles d'accueil de constructions, les objectifs de réduction des logements vacants devront être pris en compte, ainsi que les terrains disponibles dans la tache urbaine (dents creuses), les possibilités de changement de destination et le potentiel de densification - démarche BIMBY (Build In My Back Yard – à savoir, "construire dans mon jardin").

Vous trouverez ci joint un plan présentant une évaluation sommaire des terrains disponibles dans les zones déjà constructibles des communes dotées d'un document d'urbanisme – PLU ou carte communale. Ce plan n'a pas vocation à se substituer à des études plus approfondies relevant du PLU, mais donne une évaluation des capacités existantes des zones à urbaniser et des dents creuses. A noter que les capacités de densification ne sont pas calculées dans ce document.

Il y aurait ainsi environ 260 hectares de disponibles (zones d'habitat ou d'activités confondues), calculés sur la base des plans cadastraux existants à ce jour. Les terrains ayant reçu des certificats d'urbanisme ou des permis de construire positifs sont compris dans ce chiffre, lorsqu'ils n'accueillent pas encore de construction.

Par mon courrier du 13 septembre 2019, je vous avais déjà transmis des éléments relatifs aux zones d'activités – à savoir, l'estimation des terrains représentant une superficie d'environ 11 hectares sur le territoire de votre collectivité et une surface de plus de 100 hectares situés dans le Gers dans un rayon de dix kilomètres autour de celui-ci (voir carte et tableau joints) – les disponibilités se trouvant sur le département limitrophe n'étant pas évaluées.

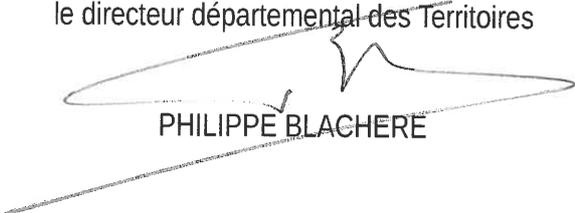
Le projet territorial du PLU sera donc examiné par les services de l'État à l'aune de ces éléments, des orientations définies par le SCOT du Val d'Adour (prescriptions n° 1, 5, 6, 7, 10, 12, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 113, 114, 115 pour n'en citer que quelques-unes) et des études plus précises réalisées dans le cadre du PLU.

Les données relatives à l'édition de 2 cartes (terrains disponibles globalement ou dans les zones d'activités) sont disponibles auprès de mes services (service Territoire et Patrimoines – unité planification et urbanisme opérationnel) sous format SIG (système d'information géographique) et peuvent vous être communiquées.

Je vous invite aussi à porter une attention particulière au traitement des limites entre zones constructibles et zones à vocation agricole, en prévoyant notamment, à chaque fois que cela sera pertinent, des orientations d'aménagement qui imposeront la mise en place de barrières végétales sous forme de haies, afin de contribuer à prévenir les inconvénients de l'épandage de produits phytosanitaires. Cela est tout particulièrement vrai pour le foncier destiné à accueillir des publics sensibles (établissements scolaires, crèches, EHPAD,...).

Sur ce sujet des limites entre zones destinées à la construction et zones agricoles, je vous demande de mener une analyse de l'évolution du « linéaire de contact », entre la situation actuelle et la situation future, avec comme objectif de réduire ce linéaire.

Pour la préfète du Gers et par délégation
le directeur départemental des Territoires



PHILIPPE BLACHÈRE