

Annexe 1
Réunion CM du 9-5-2022.



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoines
Secrétariat de la CDPENAF**

Monsieur le Président de la communauté de
communes Armagnac Adour
Route d'Aquitaine
32400 RISCLE

Objet : AVIS DE LA CDPENAF

Auch, le 22 avril 2022

Réf :

P.J. :

Monsieur le président,

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes Armagnac Adour a été examiné par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la commission plénière du 21 avril 2022.

Après avoir constaté que :

- l'augmentation de la surface consacrée à l'habitat est de l'ordre de 21 % par rapport à l'existant, dans un territoire où la population baisse de manière tendancielle, même si une relative stabilité est constatée depuis une vingtaine d'années.
- la communauté de communes a décidé de ne mener aucune action particulière relative à la remise sur le marché de logements vacants, dont le recensement dépasse le nombre de quatre cents, ne mobilisant ainsi pas tous les moyens nécessaires à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- tous les fonciers rendus constructibles, qui le justifieraient au regard de leur surface, ne font pas toujours l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, afin de rationaliser l'utilisation de l'espace.
- à plusieurs endroits du territoire, les zones constructibles franchissent une limite physique existante, en règle générale une voie publique, pour rendre constructible du foncier appartenant à des compartiments de terrain vierges de constructions, et à vocation agricole et naturelle. Le plus souvent, ces terrains sont délimités en réponse à une demande individuelle.
- des situations similaires sont traitées parfois sous forme de zones constructibles classées en U, parfois sous forme de STECAL..
- la politique de la collectivité en matière d'agriculture est peu lisible aussi bien dans le document que dans les échanges qui ont eu lieu en commission.

La commission considère que le document n'est pas abouti, et pourrait être amélioré. Aussi la poursuite de la procédure ne paraît pas opportune en l'état actuel.

La commission invite la collectivité à élaborer une nouvelle version du document, prenant en compte les éléments relevés ci-dessus, et à lui présenter à nouveau ce projet modifié.

Un temps d'échanges entre la commission et la collectivité pourra, si la collectivité le souhaite, être organisé pendant cette phase de travail.

Je vous rappelle que cet avis émis par la CDPENAF est indépendant de celui émis par les services de l'État et les autres personnes publiques associées. Il vous appartiendra de faire la synthèse de ces différents avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires



Xavier VANT



**PRÉFET
DU GERS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Territoire et Patrimoines
Unité Planification et Urbanisme Opérationnel**

Mirande, le **28 AVR. 2022**

Le Préfet du Gers

à

Monsieur le président de la communauté
de communes Armagnac Adour

Objet : avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Armagnac Adour
Réf : votre consultation du 3 février 2022
P.J. : 8 fiches thématiques

J'ai reçu, le 3 février 2022, le dossier cité en objet, arrêté par délibération du 24 janvier 2022.

Le présent courrier, et ses fiches annexes, exposent l'avis de l'État sur ce dossier, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Les autres personnes publiques associées, l'autorité environnementale, et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sont chargées de rendre des avis distincts. Il vous appartiendra de faire la synthèse de l'ensemble de ces avis.

Je tiens tout d'abord à souligner que le document arrêté, fruit d'un travail conséquent et exhaustif mené dans un délai court, est de qualité et témoigne du souci de la communauté de communes de garantir le développement de son territoire, de rationaliser la consommation de l'espace et de prendre en compte les enjeux patrimoniaux et environnementaux.

Plusieurs points d'amélioration sont toutefois identifiés dans la suite du présent avis.

Le PLU a été arrêté alors que la loi du 22 août 2021 portant "lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets", dite Loi Climat et Résilience, fixe de nouveaux objectifs en matière de limitation de consommation des espaces à la fois pour les PLU et pour les SCOT. Dans ce cadre, le SCOT du Val d'Adour, tout en restant applicable dans sa version actuelle, a été mis en révision et fixera de nouveaux objectifs compatibles avec cette loi. Ainsi, l'élaboration du PLU se trouve dans une situation transitoire, sachant que les objectifs prévus par la loi devront être impérativement intégrés avant le 22 août 2027, et/ou dans l'année suivant la révision du SCOT mis en conformité avec cette loi. Avant cette date, si les dispositions du PLU ne sont pas en conformité avec la loi, celui-ci doit néanmoins être compatible avec le SCOT actuel, tout en envisageant dans un proche avenir une évolution pouvant restreindre ces objectifs sous peine d'être soumis aux mesures restrictives prévues par la loi.

Les principaux points relevés lors de l'examen du dossier portent sur des objectifs en matière de production de logements neufs déconnectée des besoins, du respect du SCOT, et de la difficulté de vérifier les analyses faites (en raison de l'indisponibilité des atlas servant à ces analyses).

Le document est basé sur un objectif en logements neufs, puis en terrains constructibles situé hors du cadre d'un objectif raisonnable de développement démographique. Le rapport de présentation explique lui-même la situation :

"En clair, le parc mobilisable devenu vacant par le départ de population n'a pas été ré-habité ni par les ménages déjà résidents (par décohabitation) ni par de nouvelles populations qui ont préféré faire construire de nouveaux logements. Il y a donc eu une réelle surproduction de logements neufs au regard du parc mobilisable : le marché immobilier « a produit » du logement vacant." (p. 50 du rapport tome 1).

"En corollaire, il peut être estimé qu'environ 270 logements vacants qui ne sont pas qualifiés de médiocres ou d'indignes pourraient être remis sur le marché." (p. 53 du rapport tome 1)

Dans ce contexte défavorable, il a été décidé dans le PLU de créer 380 logements neufs contre environ 330 attendus dans le SCOT.

Dans ces conditions, les ambitions de développement du parc de logements doivent être revues à la baisse pour être notamment cohérentes avec le développement démographique projeté, et de plus pour être compatibles avec le SCOT.

Pour limiter l'étalement urbain occasionné par la production de logements neufs *, il convient en outre d'élargir l'objectif de reconquête du bâti vacant ** à l'ensemble du territoire, en précisant utilement dans le document les outils que vous comptez mettre en œuvre pour ce faire, et d'en intégrer le résultat attendu aux projections de besoin de logements. Dans une moindre mesure, il convient également de prendre en compte les changements de destinations du bâti existant permis par le projet.

* "la surproduction neuve produisant du logement vacant" étant clairement qualifiée de menace en page 86 du rapport tome 1

**sont considérés comme une opportunité le fait que "Environ 270 logements vacants qui ne sont pas qualifiés de médiocres ou d'indignes pourraient être remis sur le marché" (page 86 du rapport tome 1)

L'objectif de production de logements sociaux doit quant à lui faire l'objet d'une traduction réglementaire dans certaines OAP, afin d'être imposé dans le PLU.

Une des difficultés de la réalisation du PLU provient en grande partie de la nécessité de fournir les informations nécessaires à son évaluation tout en se limitant à l'essentiel pour ne pas surcharger le dossier. À cet effet, vous mentionnez plusieurs fois des atlas, qui ont servi à élaborer le projet de PLU et à analyser la situation. Malheureusement, ceux-ci ne sont pas joints aux documents mis en consultation. Ainsi, beaucoup de questions concernant le document se trouvent sans réponse.

En particulier, le projet d'aménagement et de développement durables laisse entrevoir les « enveloppes urbaines existantes » au sein desquelles doit être favorisé le développement urbain, en accord avec les prescriptions du SCOT. Cependant, ce document est peu lisible sur ce point, et les éléments permettant de déterminer la répartition des constructions implantées en zones nouvelles ou en densification ne sont pas disponibles dans le dossier. Il est donc difficile de déterminer si la consommation d'espace prévue dans le PLU est compatible avec celle fixée par le SCOT. Par ailleurs, le plan de zonage du PLU montre plusieurs zones d'urbanisation ne correspondant pas à l'obligation fixée par le SCOT d'éviter toute forme de mitage.

A noter que selon le nouvel Article L151-6-1 d code de l'Urbanisme issu de la loi Climat et Résilience, et applicable dès à présent, les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. Cet échéancier prévisionnel est donc obligatoire.

Par ailleurs, toujours en application de la même loi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, notamment les points constitutifs de fragilités juridiques, il m'apparaît nécessaire de modifier le document avant de le soumettre à la consultation du public.

En ce sens, et en vue de la consolidation de votre projet, vous trouverez en annexe du présent avis 8 fiches thématiques, qui analysent plus en détail les éléments que mes services ont pu relever.

Ces documents ne prétendent pas à l'exhaustivité. Les références à diverses communes sont présentées souvent à titre d'exemple. Quand des précisions sont demandées et lorsque celles-ci peuvent être traitées globalement, celles-ci sont à préférer au traitement au cas par cas, afin de ne pas alourdir le dossier. Dans le cas contraire, des précisions spécifiques peuvent être nécessaires.

Les fiches sont organisées, pour celles relatives au règlement graphique ou écrit, par thème :

- les non-conformités au code de l'urbanisme, ou incompatibilités avec le SCOT, qui devront être corrigées.
- les dispositions qui peuvent être bloquantes pour certains projets, sans être illégales. Il appartient donc aux élus de décider, en toute connaissance de cause, s'ils souhaitent les maintenir ou non.
- les dispositions difficilement applicables, imprécises ou inutiles qu'il est souhaitable, suivant le cas, de modifier, préciser, ou supprimer.
- les observations de pure forme.

Les services de l'État restent à votre disposition pour contribuer, dans leur rôle de personne publique associée, aux travaux à mener, ayant pour objet de faire évoluer le document par prise en compte de l'ensemble des observations contenues dans le présent avis d'une part, dans les contributions des autres personnes publiques associées et commissions qui seront produites d'autre part. C'est dans cet esprit qu'ont été rédigées les fiches jointes.

Pour le Préfet et par délégation
la sous-préfète de Mirande



Emeline BARRIERE

