Département du Gers

Commune de Seissan

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

_____

COMPTE RENDU DE LA REUNION DE PRISE EN COMPTE DES AVIS DES SERVICES
- POSITION DE LA COMMUNE POUR L'ENQUETE PUBLIQUE -

le 10 février 2022

_____

ETAIENT PRESENTS :

- **M. RIVIERE François** (Maire)
- **M. COURRIOL Jérôme** (Urbaniste - Atelier Sol et Cité)

ORDRE DU JOUR :

Prise en compte des avis des services de l'Etat - Position de la commission urbanisme pour l'enquête publique

À la suite de l'arrêt de la phase d'étude de la procédure de 1ère modification du PLU de la commune de Seissan, en novembre 2021, les services associés ont été consultés et ont transmis en retour leurs avis.

Ces remarques sont de plusieurs ordres et la commission urbanisme, pour chacun d'entre eux, se positionne sur la suite qui y sera donné pour l'approbation du dossier.

➢ Préfecture - demande de dérogation « constructibilité limitée »

La préfecture donne un avis favorable au projet de 1ère modification du PLU de Seissan.

=> Aucune réponse à apporter de la part de la Commission urbanisme.

➢ Préfecture - CDPENAF

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers émet un avis favorable au projet de 1ère modification du PLU de Seissan.

=> Aucune réponse à apporter de la part de la Commission urbanisme.

➢ Syndicat mixte SCoT de Gascogne

La modification n°1 du PLU de Seissan n'appelle pas de remarque au regard du SCoT de Gascogne.
Pour autant le Syndicat mixte invite la commune à revoir l'évolution de l'Article 12 UX et 1AUX et à travailler sur la prise en compte, lors de l'élaboration du projet d'aménagement, de la diversification des logements (typologie, et statuts d'habiter) afin de s'assurer de la mise en œuvre de cette orientation. le Syndicat mixte peut tout à fait accompagner la commune dans ce travail.

=> La commission urbanisme indique que la modification du nombre de stationnement 2 roues dans les zones d'activités vise à ne pas créer d'obstacles pour les entreprises existantes (extensions, …).

La place de l'espace public sur ces zones UX / AUX situées dans le prolongement du centre-bourg ne créée pas de difficulté à l'usage des modes de déplacements doux.

En ce qui concerne la réflexion et la mise en œuvre du projet d'aménagement, la collectivité n'hésitera pas à se rapprocher des services compétents.

➢ Chambre d'agriculture

Avis favorable. Le secteur se situe dans la continuité immédiate de la zone 1AU et du centre-bourg, et s'inscrit dans le projet d'urbanisation à terme du document d'urbanisme.

=> Aucune réponse à apporter de la part de la Commission urbanisme.

➢ DREAL - Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

La MRAe rappelle à nouveau l'obligation de justifier les choix opérés au regard des solutions alternatives envisageables, tout particulièrement en cas d'incidences environnementales résiduelles potentiellement importantes comme ici. Elle recommande en conséquence d'appliquer pleinement la séquence ERC ; ce qui peut aller jusqu'à questionner le scénario démographique, le nombre de logements neufs à prévoir et par conséquent la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation.

=> La commission urbanisme indique que tout le potentiel de développement stratégique se trouve organisé sur la partie nord-ouest du centre-bourg, à savoir le secteur de Bordeneuve. Aucun autre secteur de développement urbain n'est identifié dans le PLU, ceci afin de préserver les secteurs agricoles et naturels du territoire.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, la commune de Seissan s'est fixée un objectif réaliste d'une population de 1 300 habitants en 2025.

Ce développement s'inscrit exclusivement en continuité directe du centre-bourg sur des enclaves agricoles (secteurs AU) au sein même du tissu urbain existant.

Depuis 2015, date d'approbation du PLU, aucune zone AU n'a été ouverte à l'urbanisation ce qui explique notamment la faible évolution de population constatée.

Dans cette optique les pages 11 à 14 de la notice explicative sont exprimés les objectifs du PLU, constaté le potentiel de développement par densification ainsi que la logique d'ouverture partielle du secteur de Bordeneuve.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la logique de développement du centre-bourg, de manière cohérente avec les objectifs de population exprimés par le PLU.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation du PLU avec les plans et programmes de niveau supérieur pour démontrer comment le projet de modification s'articule à la fois avec le SCoT et avec le PGRI, ainsi qu'avec les objectifs nationaux et locaux de réduction de l'artificialisation par rapport à la décennie passée.

Elle recommande de compléter l'indicateur environnemental issu de l'évaluation environnementale de la modification, en le dotant d'un état initial et éventuellement d'un objectif chiffré, et de l'insérer dans un mécanisme permettant de déclencher des mesures correctrices.

La MRAe rappelle que le résumé non technique doit permettre au public de comprendre facilement l'évaluation environnementale et doit pour cela s'accompagner de tableaux, d'illustrations et être complété de l'ensemble des compléments attendus sur l'évaluation environnementale, si possible dans un document distinct du rapport de présentation pour faciliter son appropriation.

Le développement de la commune envisagé s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT (Seissan est une commune de niveau 3), soit à l'horizon 2040 :

- **276 habitants supplémentaires,**
- **262 logements nouveaux et remobilisés,**
- **Moins de 20 ha de surfaces agricoles et naturelles consommées.**

S'appuyer sur les pôles relais (PADD du SCoT)
Douze communes (dont un binôme) forment le niveau 3 de l'armature. Elles rassemblent des équipements importants (collèges, gendarmeries…) mais moins nombreux que dans les communes de niveau 2 pour lesquelles elles constituent des pôles d'appui. Leur rayonnement, plus local, sera renforcé par l'accueil d'habitants et d'emplois, par une desserte efficace et de proximité et par un développement des équipements et services d'usages quotidiens et hebdomadaires.

Répartition des objectifs en termes de démographie, logements et emplois pour la CC Val de Gers

Scénario 2 : territorialisation modérée en faveur d'une polarisation du développement

2017-2040	Niveau 2 Masseube	Niveau 3 Seissan	Niveau 4 Boman et St-Blancard	Niveau 5 Autres communes
Démographie Total : 11 598	+ 391 hab.	+ 276 hab.	+ 203 hab.	+ 580 hab.
	27 %	19 %	14 %	40 %
Logements Total : 6 830	+ 373 log.	+ 262 log.	+ 193 log.	+ 552 log.
	27 %	19 %	14 %	40 %
Emplois Total : 2 768	+ 168 emp.	+ 110 emp.	+ 82 emp.	+ 120 emp.
	35 %	23 %	17 %	25 %

+ 1 450 habitants + 1 380 logements + 480 emplois

Répartition des objectifs de la consommation d'ENAF pour la CC Val de Gers

Objectifs de consommation des ENAF 2019-2040

< 108 ha d'ENAF consommés en 21 ans
< 5,14 ha / an

Répartition de la consommation des ENAF par niveau d'armature entre 2019-2040 pour le territoire de la CC Val de Gers

2019 - 2040	Niveau 2 Masseube	Niveau 3 Seissan	Niveau 4 Boman et St-Blancard	Niveau 5 Autres communes
Scénario 2 : territorialisation modérée	< 29,16 ha	< 20,52 ha	< 15,12 ha	< 43,2 ha
	27 %	19 %	14 %	40 %

Objectifs chiffrés du SCoT de Gascogne pour la commune de Seissan - niveau 3

Ce projet s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT, qui prend en compte la trajectoire fixée par la loi climat et résilience.

PGRI 2027 Adour Garonne : le projet est compatible avec la prescription D4 12 :

D4.12 Améliorer la conception et l'organisation des réseaux de manière à diminuer leur vulnérabilité et augmenter leur capacité de résilience, en association avec les différents opérateurs (axes de circulation, transport et distribution énergie, traitement et adduction eau potable, traitement et évacuation eaux usées, transports routiers et ferroviaires, distribution denrées alimentaires) (8/35)

Les retours montrent peu d'application de cette mesure sur le bassin et démontrent aussi l'intérêt de réaliser en amont des diagnostics de ces réseaux. Les enjeux étant d'une part de réduire leur vulnérabilité et, d'autre part, de limiter les délais de retour à la normale. Cela passe nécessairement par une meilleure prise en compte des gestionnaires de réseaux des enjeux et des risques d'inondation.

L'évaluation environnementale ne sera pas complétée sachant qu'elle comporte déjà un état initial (2021). Le résumé non technique est volontairement synthétique et reprend les éléments principaux du rapport.

La MRAe recommande de justifier que la modification du PLU s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation d'espace et, à défaut, de la réduire. Elle recommande dès à présent, d'exposer la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire prévue par la loi « climat » de réduction de l'artificialisation de 50 % entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie 2010-2020.

=> La commission urbanisme indique que seule 3,6 ha (soit moins de la moitié de la zone 2AU de Bordeneuve qui comprend 7,8 ha) sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de 1ère modification du PLU.

Cette surface s'inscrit dans un espace totalement urbanisé, ou prévu pour l'être et vise à réaliser un aménagement de quartier cohérent (accès, espace public, liaisons piétonnes, préservation des espaces naturels, …).

D'autre part du fait des dispositions de la loi ALUR, l'ensemble des autres surfaces disponibles (2AU) vont devenir caduques très prochainement (2024). La collectivité aura donc depuis 2015, consommé 7,2 ha de surfaces (1AU + 2AU) à urbaniser exclusivement sur le futur quartier de Bordeneuve, soit moins de la moitié de ce qui était prévu dans le PLU (14,6 ha). Pour rappel le SCoT autorise 20,52 ha de surfaces sur Seissan à l'horizon 2040.

La commune de Seissan s'inscrit dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, conformément également aux travaux du SCoT de Gascogne.

La MRAe recommande de justifier le besoin d'accueil de nouveaux habitants et d'adapter en conséquence le nombre de logements à construire, dans un sens plus mesuré et conforme aux tendances constatées sur le territoire, induisant de moindres pressions sur l'environnement, une telle actualisation pouvant remettre en cause le besoin d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Elle recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse des capacités de construction dans la partie nord de la zone 1AU de Bordeneuve déjà ouverte à l'urbanisation, ainsi que des capacités de densification et de mutation du bâti existant, pouvant éventuellement bénéficier d'un accompagnement de la collectivité.

Elle recommande dans le cas où le besoin d'ouverture à l'urbanisation serait démontré, ce qui n'est actuellement pas le cas, de le comparer avec l'ouverture de la zone 2AU située au nord du bourg et enserrée dans le tissu urbain.

=> La commission urbanisme défend le besoin de développer la commune en lien avec le centre-bourg, et que le développement mesuré récent s'explique avant tout par la non-ouverture des zones prévues à l'urbanisation depuis 2015.

La zone 1AU de Bordeneuve déjà ouverte à l'urbanisation doit impérativement s'inscrire dans une logique globale de quartier en extension immédiate du centre, et c'est pour cela que l'ouverture partielle de la zone 2AU est envisagée.

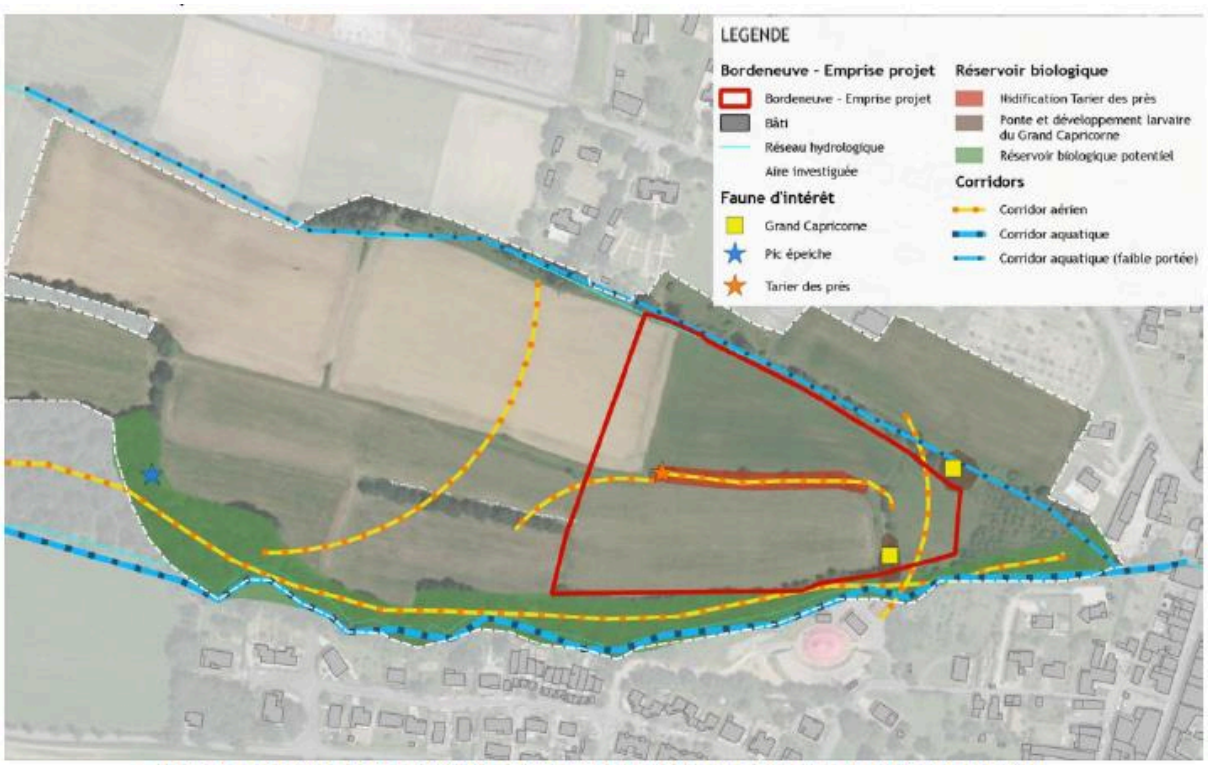
Cette ouverture est privilégiée par rapport aux zones 2AU plus excentrées, afin de faire participer pleinement la population nouvelle à la vie du village.

La MRAe recommande d'assurer une protection effective aux éléments identifiés comme constituant des continuités écologiques au niveau du PLU et d'éviter strictement toute artificialisation des secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental faute de justification, comme le secteur sud de Bordeneuve. Elle rappelle qu'à défaut, la réalisation des projets de construction risque d'y être compromise.

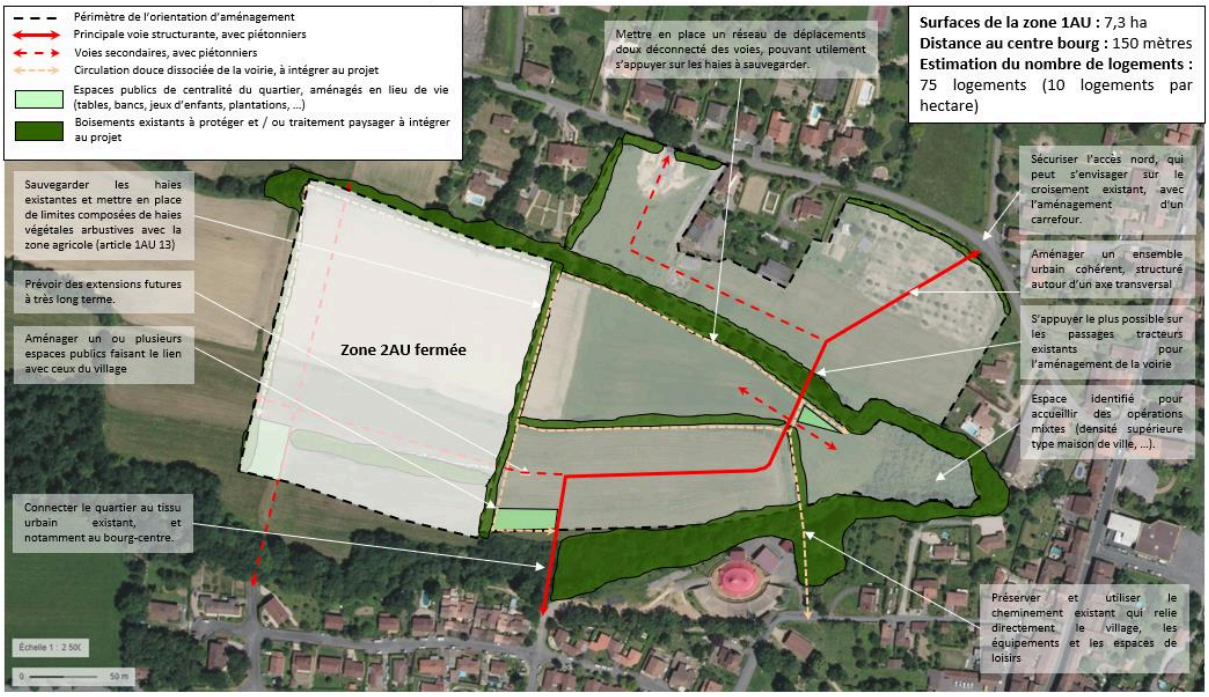
=> La commission urbanisme décide d'inscrire l'ensemble des éléments de protection définis dans l'OAP sur la partie réglementaire afin d'assurer une protection effective.

Le zonage inclura donc, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur :

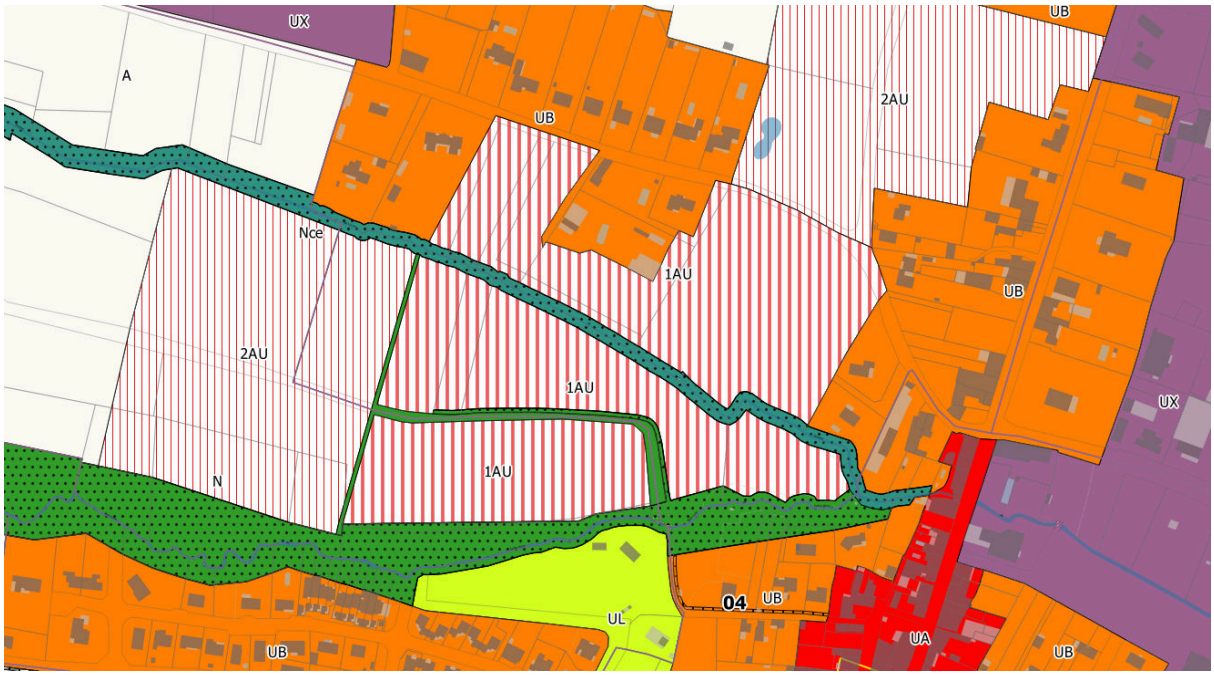
- Le classement en zone naturelle N de l'ensemble du chemin existant,
- Le classement en zone naturelle N de toute la partie ouest destinée à former un écrin paysager à terme (obligation de plantation dans l'article 1AU 13 du PLU en vigueur),
- L'usage de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sur les haies situées au nord et à l'Est du chemin (trame de 3 mètres).



Carte localisant la faune d'intérêt au droit du projet, issue du rapport environnemental



OAP du secteur de Bordeneuve (projet de 1ère modification)



Zonage intégrant les protections définies dans l'OAP

⇨ **Par ces choix, la commune vient renforcer encore davantage la protection effective des éléments identifiés, en accord avec les observations de la MRAe.**

La commission décide enfin de compléter la partie règlementaire pour s'assurer du passage de la voirie sur les espaces prévus dans l'OAP, en prenant en compte ces protections réglementaires, par les compléments suivants :

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2. Sont interdites :
- Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans le secteur N :

2.1.3. Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des suppressions localisées sont autorisées à condition qu'elles concernent les travaux d'aménagement de la voirie et que ces coupes soient réduites au strict nécessaire.

2.2. Dans le secteur Nce :

2.2.2. Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des suppressions localisées sont autorisées à condition qu'elles concernent les travaux d'aménagement de la voirie et que ces coupes soient réduites au strict nécessaire.

Fait à Toulouse, le 17 février 2022

Pour l'Atelier Sol et Cité,
Jérôme COURRIOL

soletcité
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture