

A Auch, le 24 février 2022

---

## AVIS 2022\_P08 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE L'ISLE JOURDAIN -LIEU DIT SAINT-AGUETS

---

*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 la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique du 18 au 21 février 2022,*

---

### **Points de repère**

Le 2 février 2022, le service instructeur de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine a transmis pour avis au Syndicat mixte du SCoT de Gascogne le dossier de demande de Permis d'Aménager (PA) situé au lieu-dit Saint-Aguets à l'Isle-Jourdain et déposé par le GROUPE GARONA.

Il s'agit de la deuxième demande sur ce dossier pour lequel le Syndicat mixte a rendu un premier avis le 30 septembre 2021.

### **Description de la demande**

La demande de PA a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble à vocation habitat.

Le projet prévoit la construction de 50 lots pour 48 logements individuels et 2 macros lots pour 12 logements sociaux. Le terrain d'assiette de 46 563 m<sup>2</sup> s'inscrit dans une partie d'une zone AU inscrite au PLU, située entre une exploitation agricole d'élevage bovin et le lotissement de Saint-Aguets, une zone pavillonnaire. Il affiche une déclivité de 8 %.

L'opération va générer une surface plancher de 9500m<sup>2</sup> : 8500 m<sup>2</sup> destinés à la réalisation de logements libres et 1000 m<sup>2</sup> destinés aux logements sociaux. La production de ces 60 logements correspond à la densité minimale de 10 logements à l'hectare inscrite dans l'OAP.

Le projet préserve le Ruisseau de Lafitte et ses abords.

En matière d'aménagement de voies et de mobilité douce, le projet prévoit une trame vertébrale piétonne le long de la voie principale et une autre face au lotissement de Saint-Aguets longeant le fossé existant.

Il prévoit également des espaces communs et un parking de 65 places pour les véhicules des visiteurs.

### **Analyse de la demande au regard du SCoT des Coteaux du Savès**

*Le projet est analysé au regard du SCoT des Coteaux du Savès et du SCoT de Gascogne, le SCoT des Coteaux du Savès étant en vigueur jusqu'à ce que le SCoT de Gascogne devienne exécutoire.*

La commune de l'Isle-Jourdain est inscrite dans le périmètre du SCoT des Coteaux du Savès approuvé en 2010. Dans ce projet de territoire, elle est identifiée comme la centralité majeure des 14 communes de ce SCoT.

En matière d'habitat, le SCoT vise à équilibrer l'offre sur le territoire. L'offre de logements aidés est priorisée sur les communes de plus de 1000 habitants. Toute opération de plus de 15 logements doit produire 20 % de logements aidés.

Par ailleurs, le SCoT, dans la perspective d'une gestion économe du foncier, vise à diversifier les formes urbaines dans les zones AU. *Comment le projet de PA s'inscrit-il dans cette orientation ?*

En matière de mobilité le SCoT flèche la cohérence entre urbanisation et transport en commun. Il s'agit de localiser l'habitat en fonction de la proximité des accès TC. Les nouveaux quartiers de plus de 100 logements sont liés à un schéma d'aménagement visant l'accessibilité au TC dans un rayon d'1km. Il s'agit de proposer une alternative à la voiture individuelle. *Comment le projet de PA s'inscrit-il dans cette orientation, notamment au regard de la diversification des modes ?*

### **L'analyse du projet de PLU au regard du SCoT de Gascogne**

Le SCoT de Gascogne s'articule autour de défis et ambitions que sont la « ruralité », valeur fédératrice et une ambition de développement partagée et volontariste qui se traduit par 34 000 habitants supplémentaires, 10 000 emplois, une réduction de 50% de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030 et de 60% à l'horizon 2040. Il vise à promouvoir un développement plus équilibré et plus maillé du territoire où chaque commune a un rôle à jouer. Il s'agit d'abord de conforter un maillage territorial à plusieurs niveaux de polarités et de reconnaître un rôle, des fonctions et des responsabilités à chacun. L'armature du SCoT se décline en 5 niveaux. Dans cette armature, la commune de L'Isle-Jourdain est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) qu'il s'agit de conforter. En effet, elle dispose à minima d'un collège et d'une zone d'activités économiques, d'un ou plusieurs grands équipements (lycée, gare, hôpital...), elle rayonne à l'échelle de son bassin de vie et joue un rôle important dans la structuration du territoire. Il s'agit de conforter son attractivité, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tous modes, par le développement de l'emploi mais aussi par le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

Le SCoT 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 logement diverse. Ainsi, des logements de typologies, de formes et de

statuts d'occupation différents seront proposés (logements de différentes tailles, logements locatifs, logements collectifs ou en habitat groupé, maisons de ville...). De plus, afin de permettre l'accès aux logements des populations les plus modestes et des publics fragiles, l'offre en logement social devra être développée sur le territoire et prioritairement dans les communes structurantes afin d'apporter l'accompagnement adéquat. La mixité sociale devra néanmoins être intégrée dans les opérations d'habitat afin d'éviter la spécialisation sociale de certains quartiers. *Comment est traitée la question de la diversification des formes urbaines et de l'accès à des logements locatifs ?*

En matière de déplacement le SCoT de Gascogne vise à développer et améliorer les mobilités internes au territoire. Toutes les formes de mobilités sont fléchées, notamment les transports en commun et les mobilités douces. Il s'agit notamment de développer les modes de déplacements doux pour les déplacements domicile-travail. *Comment le projet traite-t-il les déplacements doux au-delà du mode piéton ? Quelle place pour le vélo en lien avec les services, les équipements et l'emploi ?* En l'état, le projet va générer une forte augmentation du flux de véhicules individuels. *Comment cette question est-elle prise en compte ?*

Par ailleurs le projet questionne sur le reste de l'urbanisation de la zone AU. D'abord parce que l'OAP ne prévoit pas de phasage dans l'urbanisation, ensuite parce que pour répondre aux exigences de cette dernière, la deuxième partie de la zone devra produire 62 logements sur 6,25 ha correspondant à un total de 122 logements. *Comment le projet entrevoit-il l'urbanisation du reste de la zone AU et anticipe-t-il les aménagements de la première tranche dans cette perspective, en matière de gestion des eaux, des espaces collectifs essentiels au lien social ?*

### Conclusion

Le PA du secteur de Saint-Aguets s'inscrit globalement dans les grandes orientations des SCoT des Coteaux du Savès et de Gascogne.

Pour autant, au regard des deux stratégies territoriales, il est d'abord marqué par une faible diversification des logements à venir tant sur la forme urbaine que sur le statut d'habiter. Ensuite, le projet pose plusieurs questions en lien avec la qualité du cadre de vie notamment :

- la connexion de ce secteur aux équipements et services avec des modes de déplacements doux
- la gestion des flux de véhicules
- la gestion de l'eau à l'échelle du secteur d'urbanisation future
- la gestion des espaces collectifs

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

