

A Auch, le 25 août 2022

---

## AVIS 2022\_P23 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE LA COMMUNE DE L'ISLE JOURDAIN

---

*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 13 au 22 août 2022,*

---

### **Points de repère**

Le 2 août 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 de d'Aménager (PA) « le Marais » situé au lieu-dit Saint-Aguets à l'Isle-Jourdain et déposé par le GROUPE GARONA.

Il s'agit de la troisième demande d'avis sur ce dossier, pour lequel le Syndicat mixte a rendu un premier avis le 30 septembre 2021, puis un deuxième le 17 février 2022. Les conclusions étaient identiques :

« 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 »

### **Description de la demande**

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

Le terrain d'assiette a une surface de 48563 m<sup>2</sup>. Il est situé au Sud-Est du bourg, le long de la Route de Toulouse menant à un échangeur de la voie rapide N124, entre une exploitation agricole et des propriétés bâties. Il affiche une déclivité de 8 %.

Il est bordé par un fossé au nord-ouest et un ruisseau au nord-est.

Il est inscrit en zone AU au PLU dont la dernière évolution dans de mai 2021.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui vise un minimum de 85 logements et une densité minimale de 10 logements à l'ha.

Le projet développe une surface plancher de 9500 m<sup>2</sup> répartie en 50 lots dont 2 macro-lots sont destinés à recevoir du logement aidé et correspondant à 60 logements dont 12 aidés (4 PLAI, 8 PLUS) : 8 logements T4, 4 logements T3.

Le secteur d'aménagement sera raccordé aux réseaux existants : eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité et téléphonie

L'accès au terrain se fait par la route de Toulouse puis par la rue des Aubépines.

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

### **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 Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le code de l'urbanisme qui prévoit (Art L101-2) et sur le SCoT arrêté le 12 avril 2022.

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 : l'Ouest du département est fortement rural et connaît des difficultés pour se développer alors que l'Est

bénéficie du rayonnement toulousain qui entraîne une arrivée massive d'habitants sur les territoires. Il s'articule 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 (projet qui a anticipé la loi C&R).

La répartition des 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 à atteindre, de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffré de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Dans l'armature du SCoT de Gascogne, la commune de l'Isle-Jourdain est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) pour la Communauté de communes de la Gascogne toulousaine. Le SCoT vise à conforter son attractivité, voire renforcée, par :

- une diversification de leur offre d'habitat,
- l'amélioration de leur desserte tous modes,
- le développement de l'emploi,
- le renforcement de leurs gammes de grands équipements et de services à la population.

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logement constitue un objectif majeur du SCoT de Gascogne. Il vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins. Aussi, il s'agit de proposer une offre en logements en adéquation avec la demande des différents publics (ménages, jeunes travailleurs, personnes âgées et dépendantes, saisonniers, gens du voyage...) (P3.1-3 du SCoT de Gascogne).

De plus, cette offre doit être variée tant du point de vue de leur taille (du petit au grand logement), de leur forme (habitat individuel, groupé ou collectif), de leur statut (accession, location dans le parc privé ou social) ou de leur nature (neuf ou réhabilitation) pour répondre à la diversité des ménages et de leurs besoins en logements et à l'évolution de leurs parcours résidentiels. A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie du SCoT tendent vers une production de 15% de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires (P3.1-4 du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également d'accompagner le vieillissement de la population avec une offre immobilière apportant une réponse adéquate au maintien à domicile des personnes âgées (résidences intergénérationnelles, logements médicalisés, habitat inclusif, foyers logements...) et ce au sein des centralités pour permettre un accès facilité aux commerces, équipements et services de proximité (P3.1-6 du SCoT de Gascogne).

Le développement des logements locatifs de qualité participe de l'adaptation de l'habitat à la mixité des besoins. Il s'agit de produire diverses typologies d'offre locative notamment au sein des communes structurantes (P3.1-7 du SCoT de Gascogne), de proposer une offre adaptée à ces publics aux ressources modestes (résidences étudiantes, foyers de jeunes travailleurs, logements locatifs à loyers modérés, logements meublés, qu'ils soient publics ou privés) (P3.1-8 du SCoT de Gascogne).

Enfin, il est question d'accueillir les populations modestes et fragiles en offrant les conditions nécessaires au déploiement d'une diversité de produits immobiliers à prix abordables (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Intermédiaire), en veillant à assurer la mixité sociale et l'intégration urbaine des programmes de logements sociaux. A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires. Des taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du SCoT de Gascogne).

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...) (P3.2-6 du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements, en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valoriser via des mesures adaptées.

Deux types d'espaces sont ainsi identifiés.

Les « franges urbaines » repèrent, dans les espaces urbains en devenir (zones d'urbanisation future) ou dans le cadre d'un réinvestissement des tissus urbains existants, une bande paysagère, non aedificandi, d'une largeur minimale de 5 mètres, non construite, multifonctionnelle et perméable pour gérer les occupations des sols au contact des espaces agro-naturels. Les projets d'aménagement doivent, dans leur conception, prendre en compte la durabilité de ces franges et marquer leur visibilité. Ces franges urbaines doivent permettre la mise en valeur urbaine et paysagère des tissus agglomérés et assurer la transition entre les espaces bâtis et agro-naturels. En fonction des caractéristiques et de la configuration des sites, elles peuvent être le support de fonctions ou d'usages (de loisirs, sportives, culturelles, ludiques, cheminements doux, plantations, agriculture urbaine, jardins partagés...).

Les « franges agro-naturelles » s'inscrivent au contact des espaces artificialisés et/ou des franges urbaines de par la configuration des sites. Elles comportent une bande végétalisée non traitée telle que définie par la réglementation en vigueur. Dans le respect de cette même réglementation, l'emprise et la largeur de ces bandes sont définies et justifiées au regard des caractéristiques locales des espaces agricoles et naturels (P1.1-7 du SCoT de Gascogne).

*La préservation du Ruisseau de Lafitte répond-elle aux critères constitutifs des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels au sens de la prescription P1.1-7 du SCoT de Gascogne ? Qu'en est-il de limite est du projet en contact direct avec un espace agricole ?*

## **Conclusion**

### *Au regard du SCoT des Coteaux du Savès*

Le PA du secteur de Saint-Aguets s'inscrit globalement dans les grandes orientations des SCoT des Coteaux du Savès tout en questionnant la diversité de l'offre en logement et en mode de déplacement.

### *Au regard du SCoT de Gascogne*

La réalisation de ce lotissement participe du renforcement de l'Isle-Jourdain en tant que pôle structurant de bassin de vie (cf production de logements, équipements et services).

Au-delà de l'hypothèse d'implantation pour la partie forme urbaine et des 12 logements aidés de deux types de taille, le projet questionne sur l'existence d'éléments concrets garantissant l'ensemble des critères de diversification fléchés dans le SCoT de Gascogne.

Les liaisons douces piétonnes sont intégrées en plus des trottoirs, mais les liaisons cyclables ne semblent pas exister.

L'existence des espaces de transitions, notamment à l'est reste à démontrer.

Une description plus fine, notamment au regard de la diversité de l'offre en logements, du développement des liaisons cyclables et des espaces de transition, contribuerait à son inscription dans les objectifs et prescriptions des deux SCoT et en garantirait la mise en œuvre.

### ***Point de vigilance pour la commune***

Le SCoT de Gascogne organise l'accueil de nouveaux habitants et fixe les populations Il s'agit de permettre à tous les territoires d'envisager un développement aussi mesuré soit-il., de vise une meilleure répartition territoriale de la population en tenant compte des dynamiques extérieures et de conforter le rôle des communes structurants.

La croissance annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée de 0,75 %. Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes de la Gascogne toulousaine, elle est estimée à 1,50 % pour compter en 2040, 9000 habitants supplémentaires dont (selon la répartition débattue dans l'intercommunalité) 45 % (4050 habitants) sont fléchés sur l'Isle-Jourdain niveau 2 (P3 du SCoT de Gascogne).

Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes de la Gascogne toulousaine l'accueil de population généré par cette opération doit être pris en compte dans le cadre de la de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau et de l'intercommunalité.

Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements constitue un objectif majeur de SCoT de Gascogne. En ce sens au regard des perspectives de croissance démographique (34 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040), de l'évolution des modes de vie (décohabitation), du vieillissement de la population et du renouvellement du parc, 24 520 logements sont nécessaires sur le territoire du SCoT de Gascogne pour répondre aux besoins en logements des populations actuelles et futures. Cela se traduit par la mise sur le marché d'environ 1 070 logements par an (en neuf ou en réhabilitation). Dans le cadre de ce projet pour la Communauté de communes de la Gascogne toulousain la production de logements elle est estimée à 4820 dont (selon la répartition débattue dans l'intercommunalité) 45 % (2161 logements) sont fléchés sur l'Isle-Jourdain (P3.1-2 du SCoT de Gascogne).La production de logements liée à cette opération doit être prise en compte dans le cadre de la de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau et de l'intercommunalité.

De la même façon, les 12 logements aidés créés dans le cadre de cette opération doivent être pris en compte dans l'objectif de production de 20% de logements sous statut social (en neuf ou en réhabilitation) sur le territoire communal (P3.1-9 du SCoT de Gascogne). Il en va de même concernant la production de 15% de logements collectifs (en neuf ou en réhabilitation) sur leurs territoires (P3.1-4 du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne a pour objectif d'économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation, en polarisant et densifiant le développement au sein des communes structurantes. Aussi, le SCoT de Gascogne a anticipé la Loi Climat et Résilience et 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. Pour la Communauté de communes de la Gascogne toulousaine, l'enveloppe foncière maximale est de 360 ha. Pour le niveau 2, selon la répartition débattue dans l'intercommunalité, cela représente au maximum 165 ha à l'horizon 2040 (P1.3-3 du SCoT de Gascogne).

Le foncier consommé dans le cadre de cette opération doit être pris en compte dans le cadre de la de la déclinaison des objectifs du SCoT au niveau et de l'intercommunalité.

**Le Président,**

**Hervé LEFEBVRE**

