

A Auch, le 3 février 2023

AVIS 2023_P02 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER DE L'ISLE-JOURDAIN -LIEU DIT EN CLAQUE-EST

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 26 janvier au 1^{er} février 2023,

Points de repère

Le 5 janvier 2023 le service instructeur de la Communauté de commune de la Gascogne toulousaine a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de Permis d'aménager En Claque Est déposé par CAMOZZI et LA MARONNE à ISLE-JOURDAIN, correspondant à la deuxième phase d'urbanisation du secteur En Claque.

Description de la demande

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'un lotissement visant à produire entre 65 et 71 logements générant une surface plancher de 10550 m²

Le terrain d'assiette a une superficie de 65443m² et s'inscrit en partie en zone AU, UBé, N et Ni au PLU approuvé en 2013. La zone AU est couverte par une OAP. Le terrain est constitué d'une friche entretenue en marge du ruisseau de Lafitte et sa ripisylve et ne présente pas de végétation remarquable. Il présente une pente orientée du nord-est vers le sud-ouest assez prononcée (15%).

Il est bordé :

- A l'Est par des étendues agricoles,
- A l'Ouest par le reste de l'OAP d'En Claque,
- Au Sud, par le ruisseau de Laffitte,
- Au Nord par le chemin des Ninets,

Plusieurs petites zones humides et d'habitats d'enjeux estimés très faibles » sont présentes sur le terrain d'assiette au même titre que le Brachypode à deux épis (extrémité Nord-Est des parcelles).

Une bande inconstructible de 10 m autour du Ruisseau de Laffitte sera mise en place.

Différents groupes faunistiques, dont l'enjeu local est estimé faible à modéré, fréquentent le site.

Le projet intègre la diversité de modes de mobilité.

Les 65 à 71 logements prévus se déclinent de la façon suivante :

- Environ 18 à 24 logements intermédiaires avec une densité forte ;
- Environ 24 logements individuels groupés avec une densité moyenne (type maisons individuelles mitoyennes d'un seul côté) ;
- Environ 23 logements avec une densité faible (type maisons individuelles libres)

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

Le Syndicat mixte appuie son analyse sur le Code de l'Urbanisme qui prévoit (Art L101-2) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT de Gascogne dans sa version soumise à approbation le 20 février prochain.

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. Il s'articule, entre autre, 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.

La répartition de ces 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 et 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 urbaine du SCoT, l'Isle-Joudain est identifiée comme un pôle structurant de bassin de vie (niveau 2) dont l'attractivité sera confortée, voire renforcée, par une diversification de leur offre d'habitat, par l'amélioration de leur desserte tout 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'abord d'anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique par une production raisonnée sur les communes et de conforter l'organisation multipolaire en favorisant le développement de l'habitat sur les communes

identifiées comme structurantes. Aussi le SCoT ambitionne de produire 24 520 logements par an (en neuf ou en réhabilitation) à l'horizon 2040.

Pour la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine l'objectif est de 4820, dont 45 % sur le niveau 2 de l'armature, soit environ 2169.

= > *La commune est-elle en mesure de dire si le nombre de logements qui seront construits avec la réalisation de cette opération d'aménagement, associés à ceux de la première tranche, s'inscrit dans les objectifs discutés avec l'ensemble des communes de la Gascogne Toulousaine ?*

Il s'agit ensuite d'adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics (P3.1-3 du SCoT de Gascogne), en mettant en œuvre les conditions nécessaires au développement d'une offre variée de logements (taille, forme, nature, statut), qu'il est nécessaire d'intégrer à la stratégie locale de l'habitat (Programme Local de l'Habitat ou autre document). A ce titre, les pôles structurants des bassins de vie tendent vers une production de 15% de logements collectifs, intégrant, dès lors, des taux de logements collectifs et intermédiaires dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-4 du DOO du SCoT de Gascogne).

De plus, les collectivités locales :

- prennent en compte, dans leurs documents d'urbanisme, l'ensemble des modes d'habitat, présents et futurs (P3.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne)
- accompagnent le vieillissement de la population avec une offre immobilière adapté (P3.1-6 du DOO du SCoT de Gascogne)
- Développent des logements locatifs de qualité (P3.1-7 et P3.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne)
- Accueillent les populations modestes et fragiles. 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 dans les opérations d'aménagement et dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *Comment le projet de PA à travers la déclinaison de typologies de logements qu'il propose s'inscrit-il dans ces prescriptions ? Comment la logique d'urbanisation (sur et à mesure de la réalisation des équipements internes) visée dans l'OAP garantit-elle la réalisation de cette typologie ? Quelle est l'articulation de ce projet avec le volet habitant du PLUi en cours sur la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine ?*

La lutte contre le changement climatique, la maîtrise des risques et des nuisances constituent des objectifs majeurs du SCoT de Gascogne. Il s'agit notamment de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre du territoire en encourageant la performance énergétique et climatique des bâtiments et en intégrant les principes de conception bioclimatique des aménagements et des constructions dans les documents d'urbanisme, notamment au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, ainsi que dans les projets d'aménagement (P1.6-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *Comment le projet de PA s'inscrit-il dans cette prescription ?*

Le SCoT de Gascogne vise à **préserver et valoriser la trame verte et bleue** du territoire. Il s'agit d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et d'assurer le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et

bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-2 du DOO du SCoT de Gascogne).

Par ailleurs, l'identification de la trame verte et bleue est réalisée à l'échelle parcellaire pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation et pour chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les projets d'aménagement l'identifient de la même manière et également au droit de leur périmètre d'étude. Des mesures de protection adaptées sont mises en œuvre afin de maintenir les continuités écologiques identifiées. Toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (P1.5-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Enfin des inventaires habitat/faune/flore sont réalisés au droit des zones à urbaniser du territoire et des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de mettre en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique. Il en va de même lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur (P1.5-4 du SCoT de Gascogne).

Pour finir, les milieux aquatiques et humides, supports de la trame bleue sont protégés et confortés par la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire et, le cas échéant, des zones concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et ce conformément aux critères de définition et de délimitation des zones humides en vigueur en application du Code de l'Environnement. Des mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau sont, en outre, mises en œuvre (P1.5-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire. Il s'agit de préserver la mosaïque de paysages ruraux en identifiant les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protègent, les restaurent, voire les recréent, via des mesures adaptées (P1.1-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

Il s'agit également de veiller à la qualité paysagère et architecturale des aménagements en maîtrisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions en s'appuyant sur ces éléments identitaires et constitutifs des paysages et de l'architecture locale (P1.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne) et en définissant des espaces de transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels et les valorisent via des mesures adaptées. Cette frange est non construite, non aedificandi d'une largeur minimale de 5 mètres, est intégrée aux espaces urbains en devenir. Elle peut prendre appui sur les éléments paysagers existants. Les projets d'aménagement doivent prendre en compte la durabilité de cette frange urbaine et marquer sa visibilité. En outre, elle n'est pas comptabilisée dans les espaces verts créés de ces opérations (P1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *Comment le projet s'inscrit-il dans les prescriptions du SCoT de Gascogne en lien avec les enjeux de fonctionnement écologique, de biodiversité et d'insertion paysagère ?*

A ces éléments en lien avec les enjeux habitat, changement climatique, maîtrise des risques et des nuisances, fonctionnement écologique, biodiversité et insertion paysagère s'ajoutent ceux liés à la croissance démographique et à l'optimisation de la consommation de foncier.

La croissance annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée à 0,75%. Pour la Communauté de Communes de la Gascogne toulousaine, elle est estimée à 1,50 %, correspondant à un accueil de population de 9000 habitants répartis pour 45 % sur l'Isle-Jourdain, 27 % sur le niveau 3, 20% sur le niveau 4 et 8 % sur le niveau (P3 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *La commune est-elle en mesure de dire si le nombre d'habitants qui seront accueillis avec la réalisation de cette opération d'aménagement s'inscrit dans les objectifs discutés avec l'ensemble des communes de la Gascogne Toulousaine ?*

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Aussi, il 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, toutes vocations confondues de 2 073 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 à l'horizon 2040 répartis entre les 14 communes. Pour le niveau 2, cela représente au maximum 165 ha à l'horizon (P1.3-3 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *La superficie du terrain d'assiette du projet de lotissement atteignant presque 6,5 ha permet-elle à la commune de pouvoir assurer son développement en fonction de ses besoins à l'horizon 2040 ?*

Pour terminer, à elle seule la quantité de logements à produire dans cette deuxième phase (entre 65 et 71) questionne au regard de ce qui est annoncé dans la première : quantité totale l'ensemble du secteur En Claque 154 logements répartis entre le PA Est (66 logements) et le PA Ouest (88 logements).

= > Comment s'explique la diminution d'objectif de logement dans la deuxième phase d'urbanisation ?

Conclusion

Tous ces éléments viennent fragiliser la procédure de PA. Aussi, il conviendrait d'en faire état dans l'avis du Syndicat mixte et d'inviter la commune, son porteur de projet et le service instructeur à se rapprocher du Syndicat afin de les accompagner dans la recherche de compatibilité de l'ensemble du projet d'aménagement du secteur En Claque (Est +Ouest) avec le SCoT de Gascogne.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

