

A Auch, le 16 mai 2023

---

## AVIS 2023\_P10 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER 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 12 au 16 mai 2023,*

---

### **Points de repère**

Le 24 mars 2023, le service Instructeur de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a saisi pour avis le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne sur le projet de Permis d'aménager de la tranche 3 du lotissement de Le Pin à L'Isle-Jourdain.

### **Description de la demande**

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'une tranche d'un lotissement à vocation d'habitat de 6 lots. Le terrain d'assiette a une superficie totale de 6048 m<sup>2</sup> et est inscrit en zone AU du PLU approuvé en 2013. La zone AU est couverte par une OAP. L'opération va générer une surface plancher de 1500m<sup>2</sup> de logement individuel pour répondre aux attentes d'une population souvent jeune travaillant dans le bassin d'emploi toulousain. Ce secteur, Le Pin, a déjà l'objet de deux permis d'aménager, il s'agit ici de la troisième tranche de réalisation de l'opération. Pour rappel, la première tranche a fait l'objet d'un permis d'aménager pour 24 lots à usage d'habitation pour une surface plancher de 0,56 ha sur un terrain d'assiette de 2,46 ha alors que la deuxième tranche concernait une permis d'aménager de 48 lots et de 2 macro-lots pour une surface plancher de 0,95 ha sur un terrain d'assiette de 5ha.

Ce projet de lotissement de 6 lots s'inscrit dans une logique de densification de l'habitat en limite de zone urbaine de l'Isle-Jourdain. Il est desservi par les réseaux d'assainissement collectifs pour les eaux pluviales et les eaux usées.

Le projet ne présente pas d'éléments paysagers ou écologiques directs, quelques arbres d'essences locales et une légère haie au Nord du lotissement sont signalées.

### ***L'analyse de la demande 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) les objectifs à atteindre pour un document d'urbanisme et sur le SCoT approuvé le 20 février 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des orientations, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne.

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-Jourdain 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 de Gascogne préserve les paysages support de l'identité » rurale du territoire.** Cela doit traduire concrètement dans le diagnostic du projet communal par l'identification de la qualité et de la diversité de paysages gersois (DOO SCoT de Gascogne : P1.1-2, P 1.1-3) du patrimoine historique emblématique (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-4, P 1.1-5), du petit patrimoine et des paysages ordinaires (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-6) et la qualité paysagère et architecturale des aménagements (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8, P 1.1-9).

Cela doit également se traduire concrètement dans le projet et les outils opérationnels.

**> Comment est identifié la frange urbaine intégrée à cet espace urbain en devenir et d'une largeur minimale de 5 mètres, marquant la transition entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels afin, notamment, de limiter les conflits d'usage et de participer à l'intégration paysagère de l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P 1.1-8) ? Ce point apparaît incompatible avec l'objectif de mettre en place des franges urbaines telles que prévues dans le SCoT de Gascogne.**

**Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire qui doit concrètement se traduire dans les différentes pièces des documents d'urbanisme dans le diagnostic par :**

- l'identification :
  - des espaces naturels remarquables existants sur le territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1)
  - éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à son 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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2).
  - de la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3).
  - des espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6).
  - les forêts présentes sur le territoire (composante paysagère et environnementale, puits de carbone, valeur patrimoniale et de biodiversité, production de bois d'œuvre et de bois énergie, maintien des sols, usages récréatifs...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7),
- la réalisation d'un inventaire habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)
- la réalisation d'un inventaire des zones humides au sein de l'ensemble des secteurs à urbaniser du territoire (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-5)

Dans les pièces règlementaires :

- la mise en place de mesures de protections strictes et adaptées pour conserver la fonctionnalité écologique DOO SCoT de Gascogne : P1.5-1.
- la localisation précise des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) déterminée par sous-trame pour chaque territoire, en respectant les localisations de principe du SCoT, en les affinant et en les complétant à l'échelle communale, ou intercommunale le cas échéant, (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2)
- mise en œuvre de mesures de protection adaptées 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 (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3).
- mise en exergue les enjeux écologiques de chacune des zones et préserver, le cas échéant, les secteurs à fort enjeu écologique (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4).
- mise en œuvre de mesures de protection adaptées de ces zones humides et de leur zone d'alimentation en eau (DOO SCoT de Gascogne : P1.55)
- classements de préservation adaptés dans leurs documents d'urbanisme, les espaces alluviaux des cours d'eau (prairies humides, zones humides rivulaires, boisements alluviaux, ripisylves...) (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-6).
- classements adaptés de maintien et de confortement du rôle multifonctionnel des forêts dans leurs documents d'urbanisme (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-7)

*> Le projet de modification ne fait pas référence à la réalisation d'études TVB à l'échelle parcellaire, d'un inventaire faune/flore et d'inventaire zones humides pour déterminer l'absence ou la présence d'enjeux écologiques sur ce secteur nouveau ouvert à l'urbanisation et couvert par une OAP. A défaut, de telles*

études ont peut-être été réalisées mais ne figurent pas dans le dossier, ce qui crée une incompatibilité avec le SCoT sur ce sujet.

Le SCoT de Gascogne vise à **développer une politique ambitieuse en matière d'habitat** pour répondre aux besoins en logements tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Aussi, à l'horizon 2040, il prévoit la production de 24 520 logements sur l'ensemble de son territoire pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Cette politique ambitieuse doit se traduire concrètement dans les pièces des documents d'urbanisme à travers lesquels il est proposé une offre en logements en adéquation avec les besoins des différents publics.

Dans le diagnostic du projet, une analyse démographique doit poser les enjeux de diversification de la typologie de logements tant du point de vue de leur taille, de leur forme de leur statut, de leur nature (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-3, P3.1-4, P3.1-5, P3.1-6, P3.1-7, P3.1-8, P3.1-9).

Concrètement également, le projet doit créer les conditions de remise sur le marché des logements anciens, vacants ou indignes (DOO SCoT de Gascogne : P3.1-10).

> *Le projet évoque la réalisation d'un lotissement de 6 lots d'habitat individuel. Comment cette opération va répondre aux besoins des différents publics en logements et participer à la diversification de typologie de logements ? Le présent permis d'aménager ne précise pas ce point ou à défaut ne fait pas le lien avec les opérations d'aménagement précédentes sur ce secteur bénéficiant d'une OAP qui permettrait de savoir ce qui a été déjà entrepris sur ce sujet. Ce point peut présenter un risque d'incompatibilité avec le SCoT sans d'autres précisions.*

Le SCoT de Gascogne vise à **développer et améliorer les mobilités internes** au territoire. Concrètement le projet d'aménagement doit intégrer, des mesures adaptées pour permettre les aménagements pour développer les itinéraires cyclables et les cheminements doux (DOO SCoT de Gascogne : P3.2-6).

> *Le projet de permis d'aménager n'évoque pas la question de la connexion de ce nouveau secteur avec les secteurs d'urbanisation existants avec des maillages doux, pourtant situé à proximité du centre du pôle structurant de l'Isle-Jourdain. En l'état, ce point apparaît incompatible avec le SCoT de Gascogne.*

### Conclusion

L'analyse du projet de permis d'aménager au regard du SCoT de Gascogne révèle de **multiples points d'incompatibilité** relevant des enjeux liés au paysage, au fonctionnement écologique, à l'habitat et à la mobilité.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

