

A Auch, le 25 Septembre 2023

AVIS 2023_P26 SUR LE PROJET DE PERMIS D'AMENAGER SUR 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 le SCoT de Gascogne exécutoire depuis le 22 avril 2023,

Vu la présentation et les échanges du Bureau sur le projet d'avis, par voie électronique et visio-conférence du 21 septembre 2023,

Points de repère

Le 25 août 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,

Il s'agit d'une nouvelle version d'un PA sur le même secteur pour lequel le Syndicat mixte a rendu un avis le 3 février 2023. Le projet a été modifié afin d'assurer sa compatibilité avec l'OAP, mais également de prendre en compte les observations formulées par le Commissaire Enquêteur et les riverains dans le cadre de l'étude d'impact sur l'environnement. Il vise maintenant à urbaniser en une seule tranche la totalité du secteur En Claque.

La commune de l'Isle-jourdain est membre de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine engagée dans l'élaboration d'un PLUiH.

Description de la demande

La demande de PA a pour objectif la réalisation d'un lotissement de 10 macro lots visant à produire entre 206 logements générant une surface plancher de 19440 m².

La surface du terrain d'assiette est de 9,4 ha inscrits au PLU en AU, Ub2, N et Ni II est bordé à :

- l'Est par des étendues agricoles,
- l'Ouest par des propriétés bâties (ZAC Porterie Barcellone notamment),
- Sud par le ruisseau de Lafitte (zones humides et ripisylve) et des propriétés bâties (ZAC Porterie Barcellone notamment)
- Nord par le chemin des Ninets (chemin de randonnée de Saint-Jacques) et des propriétés agricoles
- Nord -Est par une chênaie remarquable

Seules les surfaces inscrites en AU et Ub2 correspondant à 7,5 ha sont concernées par la réalisation du projet.

L'accès est prévu uniquement prévue par l'avenue de Verdun (RD9) afin de conserver le caractère rural du chemin des Ninets. Une voie de desserte parallèle et dissociée sera créée.

La répartition des logements sera la suivante :

- **Environ 136 logements collectifs** avec une densité forte et dont les rez-de chaussée pourront comprendre des locaux d'activités (macro-lot 1) ;
- **Environ 45 logements individuels groupés** avec une densité moyenne (type maisons individuelles mitoyenne d'un seul côté) ;
- **Environ 25 logements** avec une densité faible (type maisons individuelles libres).

En matière de stationnement, le projet prévoit de limiter des places de stationnements visiteurs afin de prôner les mobilités douces, et vise :

- 21 places visiteurs pré-équipées avec borne de recharge électrique ;
- 17 places visiteurs classiques au revêtement perméable ;
- 3 places de stationnements minimum sur chaque lot des macro-lots 9 et 10 ;
- 2 places de stationnements minimum sur chaque lot des macro-lots 2, 4, 5, 6 et 7.

Le projet vise à augmenter la performance énergétique des bâtiments et éclairages collectifs en ayant recours aux énergies renouvelables.

Afin de préserver la biodiversité présente sur site, la chênaie, le bois rivulaire et les zones humides associées au ruisseau seront conservés.

Différents taxons faunistiques fréquentent le site pour lesquels un enjeu local « très faible » à « modéré » est identifié dans le projet (oiseaux, chiroptères, lapin de garenne, grenouille agile...) Les clôtures seront perméables pour la petite faune sur 5 lots (sud) et les abords du terrain seront constitués des futurs jardins privatifs et de bandes non-aedificandi végétalisées afin de s'intégrer dans l'environnement proche (habitat diffus) et de favoriser les trames vertes.

Le projet applique la séquence Eviter-Réduire-Compenser :

- mesures d'évitement : préservation des zones humides et arbres remarquables (Sud), de la chênaie et chênes remarquables (Nord Est), du chemin des Ninets, d'une bande non-aedificandi et renaturalisée d'au moins 16m depuis le haut des berges du Ruisseau de Lafitte.
- mesures de réduction : densité du projet adapté aux orientations de la Loi climat et résilience, clôtures perméables à la faune, réduction de l'usage de la voiture individuelle et développement des liaisons douces (chemin des Ninets), développement des énergies renouvelables, réduction de l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la source.

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 4 820, dont 45 % sur le niveau 2 de l'armature, soit environ 2 169.

= > *Comment le porteur de projet assure-t-il que la commune est en mesure de dire si le nombre de logements qui seront construits avec la réalisation de cette opération d'aménagement, 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, il s'agit de **prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat**, présents et futurs (P3.1-5 du DOO du SCoT de Gascogne), d'accompagner le vieillissement de la population avec une offre immobilière adapté (P3.1-6 du DOO du SCoT de Gascogne), de développer des logements locatifs de qualité (P3.1-7 et P3.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne), d'accueillir 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. Les taux de logements sociaux sont intégrés dans les opérations d'aménagement (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > *Si le projet prévoit des formes diversifiées de logements (136 collectifs, 45 individuels groupés, 25 individuels), comment les 136 logements collectifs s'inscrivent-ils dans l'objectif de production de 15%*

de ce type de logement sur la commune ? Comment l'ensemble des logements s'inscrivent- ils dans la diversification par la taille et le statut d'habiter, notamment social (P3.1-9 du DOO du SCoT de Gascogne). Quelle est l'articulation de ce projet avec le volet habitant du PLUiH en cours sur la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine ?

Par ailleurs, initialement cette zone d'urbanisation future faisait l'objet de deux permis d'aménager totalisant 154 logements, comment s'explique le dépassement de l'objectif de logements initial et est-il cohérent avec les objectifs du SCoT pour la commune déclinés dans le cadre du PLUiH?

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).

= > Si le projet vise à augmenter la performance énergétique des bâtiments et éclairages collectifs en ayant recours aux énergies renouvelables, la notice de présentation ne permet pas comprendre les choix de conception et de construction adaptés (formes urbaines, orientations du bâti, matériaux, ventilation naturelle, confort d'été, végétalisation, énergies renouvelables...) et ainsi de constater son inscription dans cette prescription.

Le SCoT de Gascogne vise à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire en améliorant la connaissance, en préservant les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité et en assurant le fonctionnement écologique global. Il s'agit d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire à l'échelle des projets d'aménagement, en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-2). Il est de même pour la trame verte et bleue à une échelle parcellaire, pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-3). Il est également question lors de la définition d'un projet d'aménagement, conformément au cadre réglementaire en vigueur de réaliser des inventaires habitat/faune/flore au droit des zones à urbaniser (DOO SCoT de Gascogne : P1.5-4)

Pour finir, les milieux aquatiques et les zones humides sont préservés (P1.5-5 du DOO du SCoT de Gascogne).

= > Le porteur de projet évoque la mise en place de mesures d'évitement et de réduction. Il ne prévoit pas de compensation a priori car l'emprise aménagée ne fait pas l'objet d'enjeux écologiques notables (inférieur à modérées) ce qui est difficilement appréciable puisque le dossier ne contient pas l'État initial de l'environnement et que la TVB du SCoT identifie des réservoirs de biodiversité boisés et de milieux ouverts.

Le travail d'identification des éléments constitutif de la TVB du SCoT semble donc incomplet (P 1.5-2 et P 1.5-3) posant ainsi la question de la compatibilité et de bonne application de la séquence ERC.

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).

= > *si le projet considère ces éléments sur les franges nord et sud, la face est ne semble pas s'inscrire dans l'orientation P1.1-8 du DOO du SCoT de Gascogne.*

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).

= > *Le porteur de projet est-il 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 de la commune inscrit dans le SCoT, discutés avec l'ensemble des communes de la Gascogne Toulousaine et déclinés dans le cadre du PLUiH ?*

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 9,2 ha permet-elle à la commune de pouvoir assurer son développement en fonction de ses besoins à l'horizon 2040 ?*

Conclusion

L'analyse du projet de PA questionne sa compatibilité avec le SCoT de Gascogne au regard de la politique de l'habitat (nombre, réparation, diversité des logements /intercommunalité...) de la réduction des consommations énergétiques, d'insertion paysagère, d'accueil de population et de réduction de la consommation d'ENAF.

Au vu de ces éléments, le dossier n'est pas suffisamment étayé pour remporter un avis favorable de compatibilité avec le SCoT de Gascogne. Il convient au porteur de projet de travailler et de produire les arguments de justification.

Le Président,

Hervé LEFEBVRE

