



20 rue Marcel Proust  
32 000 AUCH  
05 62 59 79 70  
contact@scotdegascogne.com

A Auch, le 9 octobre 2026

---

## **AVIS 2026\_P14 SUR LE PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE D'UN MAGASIN LIDL 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 L153-16 L153-47,*

*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 9 octobre 2026.*

---

### **Points de repère**

Le 9 septembre 2026, le service instructeur de la Gascogne Toulousaine a saisi pour avis le Syndicat Mixte sur le projet de PC de magasin Lidl sur la commune de L'Isle-Jourdain, membre de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, dont le PLUI a été approuvé le 4 Mars 2025.

Les avis du Syndicat Mixte sont rendus, suite à un examen et une discussion entre les élus du bureau, au titre de l'accompagnement à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne souhaité par les élus. En ce sens, ils interrogent, alertent et conseillent.

### **Description de la demande**

Le projet vise à permettre le déménagement du magasin Lidl existant sur L'Isle-Jourdain sur la route de Toulouse.

Il s'agit de construire une surface commerciale à dominante alimentaire de 1509 m<sup>2</sup> de surface de vente dans un bâtiment en rez-de-chaussée. La surface de plancher sera de 2319m<sup>2</sup> et l'emprise au sol de 2387,81m<sup>2</sup>.

Le terrain est situé à l'entrée de ville, dans la ZAE Buconis-Poumadères destinée aux activités économiques, pour laquelle la CC Gascogne Toulousaine a lancé une étude de requalification lancée en 2023.

Il est constitué de 2 parcelles sur lesquelles se trouve, d'une part un bâtiment industriel (couveuse industrielle CARINGA) et d'autres bâtiments annexes, et d'autre part, une maison d'habitation en lien avec le bâtiment industriel inhabité et peu accessible. L'ensemble du bâti sera démoli pour réaliser le projet.

Un seul accès permettra l'entrée/sortie des clients, des convoyeurs et des véhicules de livraisons qui n'accéderont au terrain qu'en dehors des horaires d'ouverture du magasin afin de faciliter les manœuvres et de minimiser la gêne.

Un accès piétons, accessible PMR, doublé d'un accès vélos, dans l'axe de l'entrée du parking se fera au niveau de l'accès véhicules et un autre accès sera créé en façade ouest du site, vers l'arrêt de bus existant.

Deux abris deux-roues (47 m<sup>2</sup>) sont prévus et le parking comprendra 100 places de stationnement dont 3 PMR, 3 Familles, 6 places véhicules électriques avec bornes de recharge rapide, plus 22 places véhicules électriques avec bornes de recharge lente, et 20 places pré-équipées.

Le projet améliorera les ratios de surfaces perméables/imperméables ainsi que des surfaces végétalisées seront considérablement améliorés.

Des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur la toiture, représentant une surface de 1007,40 m<sup>2</sup> (soit 40,47% de la surface de toiture du bâtiment projeté).

### ***Analyse de la demande au regard du SCoT de Gascogne***

Le Syndicat mixte s'appuie pour son analyse sur le SCoT approuvé le 20 février 2023 et exécutoire depuis le 22 avril 2023. Aussi, il flèche l'ensemble des prescriptions, qui traduites dans le projet communal, participent à la mise en œuvre du SCoT de Gascogne et traite de la question de la compatibilité. L'illégalité constitue le risque majeur en cas d'absence de compatibilité.

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 l'armature urbaine du SCoT, L'Isle-Jourdain est identifiée comme un pôle structurant qui structure son bassin de vie grâce aux équipements et services et activités économiques dont il dispose. Il convient d'asseoir son attractivité au sein de son bassin de vie.

En matière de commerce, le SCoT de Gascogne vise à adapter la taille et la composition des équipements commerciaux selon le niveau de polarités. Il s'agit de maintenir et privilégier

l'implantation des commerces sur les communes structurantes de l'armature territoriale. Aussi, les collectivités locales maintiennent le niveau d'offre commerciale présent sur le territoire. Elles le structurent, l'organisent et le confortent pour l'adapter aux besoins de consommation quotidiens, hebdomadaires et occasionnels des populations, dans le respect de l'armature territoriale.

Elles s'appuient sur les niveaux de polarités de l'armature territoriale pour construire une offre commerciale maillée, équilibrée et complémentaire, afin de ne pas déséquilibrer l'offre commerciale du territoire.

Le SCoT de Gascogne vise à maintenir et développer l'offre commerciale de proximité dans le tissu urbain. Il s'agit d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs par des activités commerciales et artisanales de proximité et de promouvoir les complémentarités entre commerces de proximité et commerces de périphérie en priorisant l'implantation d'activités commerciales dans le tissu urbain.

En parallèle le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de mobiliser et d'optimiser l'existant, quel que soit l'usage, en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé. Aussi, en matière de commerce, avant toute création ou extension de zones commerciales, il convient de conforter les zones commerciales existantes en les requalifiant, en valorisant les résiduels fonciers ou en optimisant le foncier par des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain, dans un souci permanent de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**= > Si le projet s'installe sur un bâti déjà existant ce qui est parfaitement en phase avec le SCoT de Gascogne, que devient le magasin Lidl existant ?**

Le SCoT de Gascogne vise à lutter contre le changement climatique. Il s'agit de réduire l'impact énergétique et les émissions de gaz à effet de serre liés au secteur des transports, notamment en développant différentes formes de mobilité.

**= > En matière de mobilité au regard de l'accès au magasin, le choix d'un seul accès s'inscrit-il dans le projet de requalification prévue par la collectivité au niveau de la zone ?**

**= > Comment le projet permet-il aux cheminements piétons proposés d'assurer la sécurité des usagers et le raccordement au maillage existant (cf. sortie sur un talus et absence de raccordement sur le maillage existant et en cours d'évolution (cf. étude il manque qqch))**

Concernant l'impact énergétique, le SCoT vise à encourager la performance énergétique et climatique des bâtiments. Il s'agit de développer un territoire à énergie positive par la promotion du développement des énergies renouvelables en limitant les impacts sur l'environnement et sur l'agriculture et en favorisant la consommation locale et l'autoconsommation d'énergies renouvelables.

Le SCoT de Gascogne vise à sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau. Il s'agit de maîtriser le ruissellement urbain et améliorer la gestion des eaux pluviales en développant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales par des aménagements favorisant leur infiltration et leur récupération pour des utilisations collectives ou privées (arrosage des parcs et jardins...).

### Conclusion

Le projet s'appuie sur le SCoT de Gascogne et s'inscrit dans les prescriptions liées à l'organisation territoriale, au développement de l'offre commerciale articulée à l'armature du territoire, à l'optimisation du foncier, et à la lutte contre le changement climatique, notamment par le développement des ENR.

L'autorisation d'urbanisme n'a pas à traiter de la réaffectation du local de l'ancien magasin. Néanmoins, cet aspect pourrait apparaître afin de pouvoir démontrer la volonté de réinvestissement du tissu urbanisé. L'accès unique interroge sur la prise en compte du projet de requalification de la zone d'activités. Les cheminements piétons interrogent sur la dimension sécuritaire des déplacements.

Le Président,

Jacques CHABREUIL

