

PIECE 1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Résumé non technique

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : du 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



RESUME NON TECHNIQUE	3
1) LE TERRITOIRE DE LA GASCOGNE TOULOUSAINE	4
1.1. Un territoire en mutation	5
1.2. Une croissance démographique continue	6
1.3. Un parc de logements en progression	7
1.4. Un renforcement de l'attractivité économique du territoire	9
1.5. Une identité rurale révélant la place de l'agriculture	11
1.6. Une consommation foncière importante et un potentiel de densification d'intérêt	13
2) L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	15
2.1. Le milieu physique	16
2.2. Le milieu naturel	17
2.3. Les risques naturels et technologiques	22
2.4. Risques sanitaires	27
2.5. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire de la Gascogne toulousaine	27
3) LE PROJET DU PLUI	29
3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	30
3.2 La traduction du projet dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation	35
4) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	39
4.1. Présentation de l'évaluation environnementale et méthode de mise en œuvre	40
4.2. Résumé de l'évaluation environnementale	41
4.4. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	49
4.5. Synthèse des mesures proposées pour éviter / réduire / compenser les incidences négatives du PLUiH	51
4.6. Dispositif de suivi environnemental	55



RESUME NON TECHNIQUE

1) LE TERRITOIRE DE LA GASCOGNE TOULOUSAINE

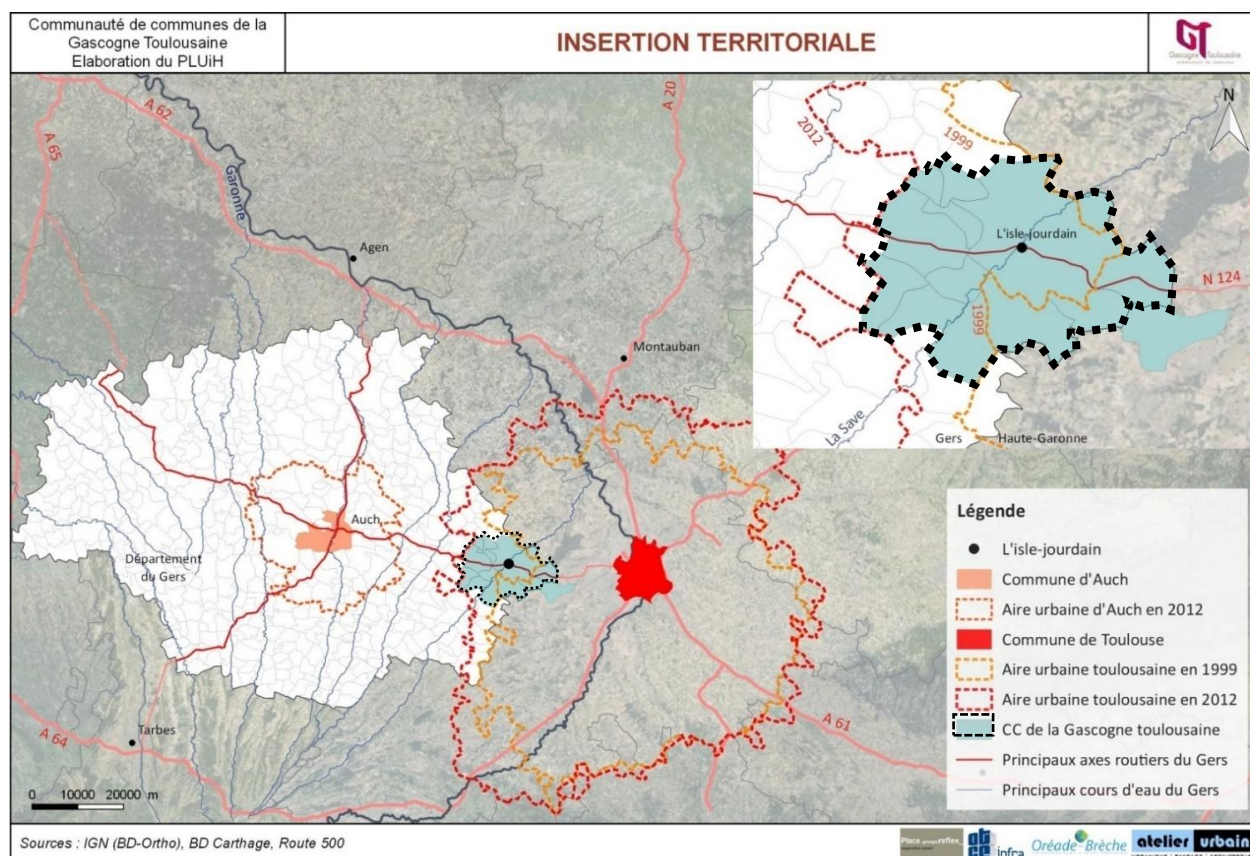
1.1. Un territoire en mutation

Le territoire de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine correspond à l'extrémité Est du département du Gers. En limite orientale de l'éventail gascon, il est situé au carrefour de deux axes principaux qui marquent un double ancrage territorial :

- L'axe Toulouse-Auch (RN124, voie ferrée) inscrit, de plus en plus fortement, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine au sein des dynamiques de l'aire métropolitaine.

- La vallée de la Save, affluent de la Garonne qui traverse le territoire du Sud au Nord, maintient les relations de proximité entretenues de longue date entre les communes du Savès toulousain (Samatan, Lombez, Cologne...).

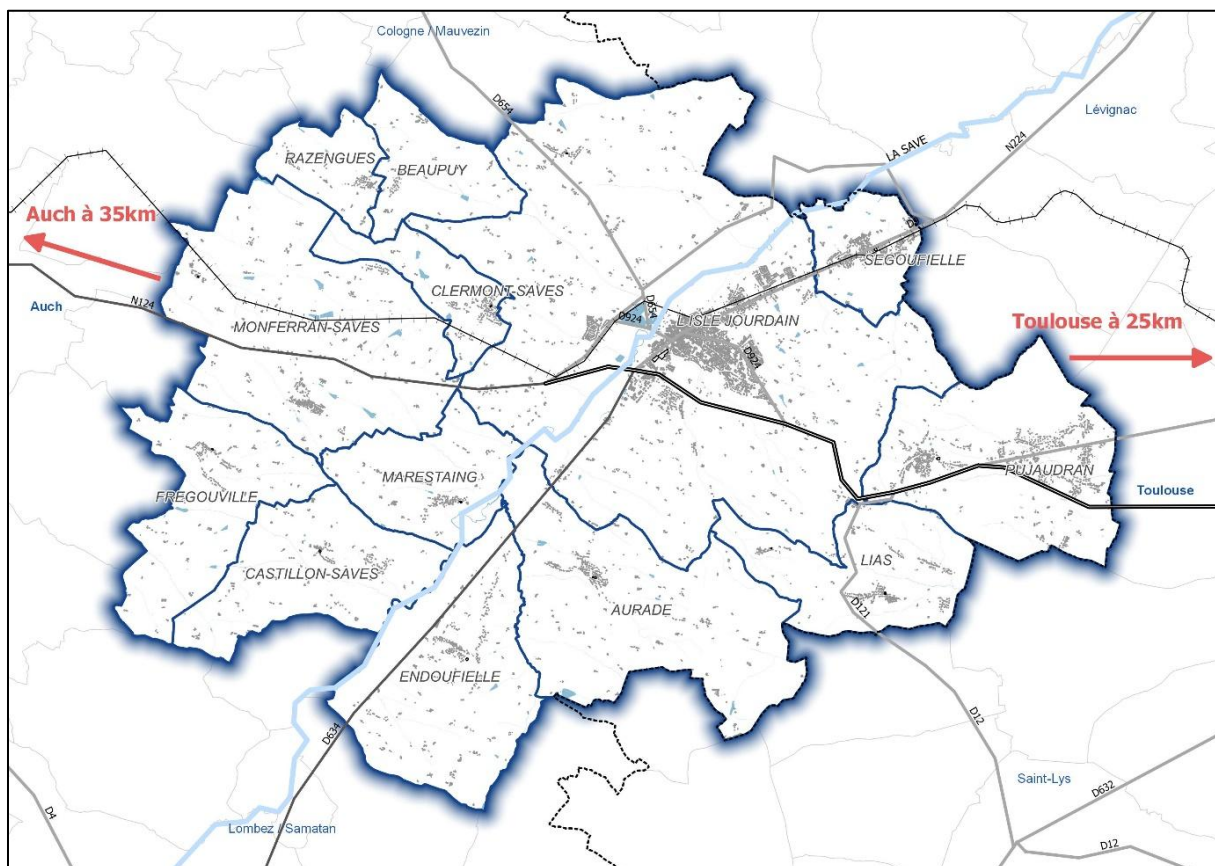
La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine constitue ainsi un **territoire de transition**, entre l'espace urbain métropolitain et le territoire rural du Gers, deux espaces dont elle a l'opportunité de valoriser les atouts respectifs.



► Un territoire administratif qui évolue

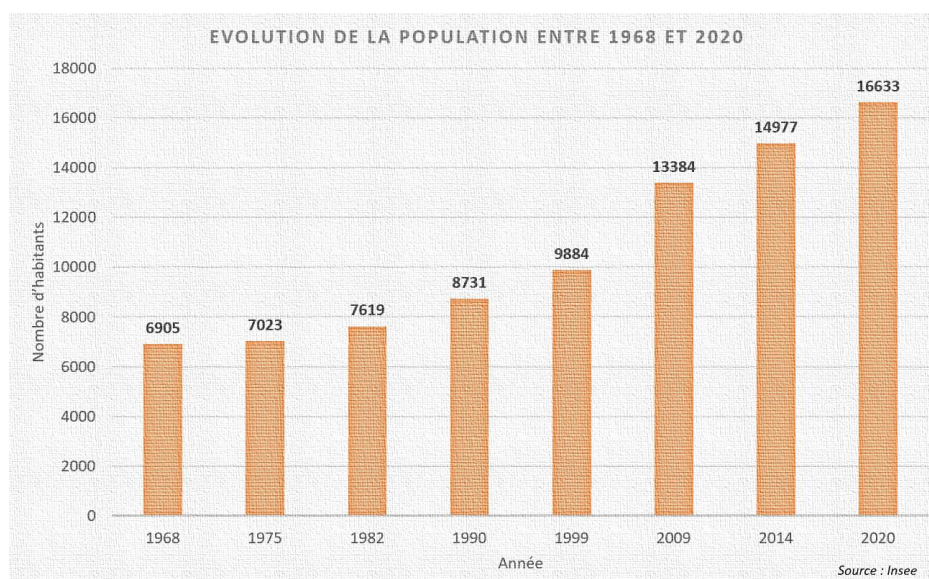
La Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine est, depuis le 1er janvier 2010, un territoire administratif issu de la fusion des communautés de communes de la Save Lisloise et des Coteaux de Gascogne. Elle s'est agrandie au 1er janvier 2012 avec l'intégration de Fontenilles, seule commune de Haute-Garonne de l'entité intercommunale. La commune de **Fontenilles a quitté la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine au 30 Avril 2023** pour rejoindre le Grand Ouest Toulousain, ce PLUi s'attachera donc uniquement aux 13 communes constitutives de la Gascogne Toulousaine au 1^{er} Mai 2023 : Auradé, Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Frégouville, Lias, L'Isle-Jourdain, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran, Razengues et Ségoufielle.

► Le découpage communal de la Communauté de communes (source : CCGT)



1.2. Une croissance démographique continue

En 2020, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine compte **16 633 habitants**. Bien qu'historiquement rural, ce territoire connaît un développement démographique à haute intensité et le nombre d'habitants a presque doublé en 30 ans (8 731 habitants en 1990). Sur les 10 dernières années, l'augmentation de la population reste vive. Cette croissance démographique constante et soutenue tient à la poursuite de l'expansion de la métropole toulousaine qui repousse toujours plus loin ses limites. La dynamique s'alimente aussi des interactions avec l'arrière-pays gersois qui s'intensifient à mesure que l'axe Toulouse / Auch affirme son rôle structurant dans le développement de l'ouest métropolitain.



Entre 2009 et 2020 le territoire a vu sa population croître de près de 25% avec **3 249 habitants supplémentaires**, soit un rythme de croissance moyen de 295 personnes par an. À l'échelle des communes, le territoire connaît malgré tous d'importantes disparités de développement, avec une attractivité plus forte pour les communes proches de l'agglomération Toulousaine et pour la ville centre du territoire, l'Isle-Jourdain.

Source INSEE	Population 2020	Population 2014	Population 2009	Evolution population entre 2009 et 2020
Aurade	673	656	610	63
Beaupuy	208	185	191	17
Castillon-Saves	339	315	292	47
Clermont-Savès	414	264	246	168
Endoufielle	505	543	561	-56
Frégouville	339	336	321	18
Isle-Jourdain	9227	8345	7296	1931
Lias	744	549	506	238
Marestaing	332	284	235	97
Monferran-Savès	825	774	692	133
Pujaudran	1616	1423	1298	318
Razengues	251	229	189	62
Segoufielle	1160	1074	947	213
CCGT	16 633	14 977	13 384	3 249

1.3. Un parc de logements en progression

L'évolution démographique du territoire a induit un développement progressif du parc de logements, selon l'INSEE, le **territoire compte en 2020 près de 7 692 logements**. Comme la population, la majorité de ces logements sont situés sur la ville centre, l'Isle-Jourdain, qui accueille 60 % du parc.

Entre 2009 et 2020, avec 1 594 nouveaux logements, l'augmentation du parc de logements a été de plus de 26 %, soit une création de près de 150 logements par an. Cette forte croissance du nombre de logement concerne quasiment l'ensemble des communes du territoire, avec un pic notable sur Lias, commune limitrophe de la Haute-Garonne et du bassin d'emploi toulousain qui connaît 51 % de croissance entre 2009 et 2020.

Le parc de logements est très majoritairement composé de **résidences principales (91%)**. Représentant 229 logements soit 3 % du parc de logements du territoire en 2020, les résidences secondaires ne sont pas une problématique importante sur ce territoire. Situé désormais à 6 %, le taux des logements vacants (sans occupant) peut être assimilé en grande partie à la « vacance de marché », celle liée au temps nécessaire pour revendre ou relouer les logements. Le parc de logements est également caractérisé par une très grande proportion de **logements de grandes tailles (47,2 % de T5 ou plus)** et des **propriétaires occupants de leur résidence principale** (66,9 %) révélant un développement récent essentiellement de type pavillonnaire et un accueil important de familles sur le territoire.

INSEE	Nombres de logements 2020	Nombres de logements 2014	Nombres de logements 2009	Evolution brut 2009/2020	Evolution en % 2009/2020
Ville Centre	4593	3998	3628	965	26,6
Isle-Jourdain	4593	3998	3628	965	26,6
Pôle-relais	1781	1532	1404	377	26,8
Lias	266	198	176	90	51,1
Monferran-Savès	354	326	295	59	20,2
Pujaudran	684	586	557	127	22,8
Segoufielle	477	422	377	101	26,7
Les villages gascons	1319	1174	1066	253	23,7
Aurade	282	265	244	38	15,6
Beaupuy	84	73	65	19	28,8
Castillon-Saves	154	141	135	19	14,5
Clermont-Savès	157	107	90	66	73,6
Endoufielle	256	248	242	14	5,7
Fregouville	150	134	114	36	31,4
Marestaing	131	116	99	32	32,4
Razengues	106	91	77	29	37,2
CCGT	7692	6704	6098	1594	26,1

CC de la Gascogne Toulousaine	Total de Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Typologie des logements en 2020	7692	6997	229	466
Poids en % du total de logements	100 %	91 %	3 %	6 %

1.4. Un renforcement de l'attractivité économique du territoire

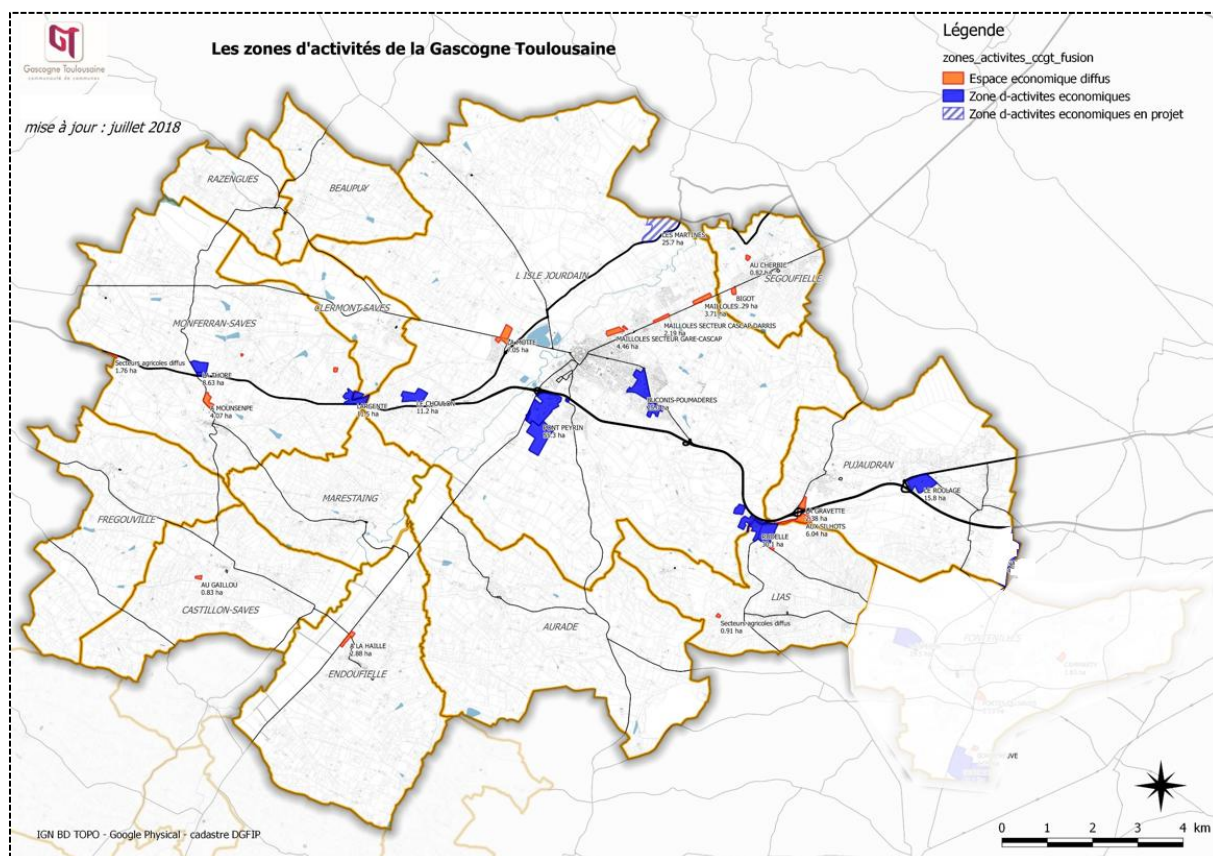
La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine bénéficie d'un environnement économique très favorable, entre la Communauté d'Agglomération du Grand Auch et l'aire métropolitaine de Toulouse.

Au carrefour entre la RD634 et la RN 224, qui suivent la vallée de la Save, et la RN124, axe majeur de développement économique et de déplacements, toutes les zones d'activités du territoire sont accessibles en moins de 30 minutes de Toulouse, celles, plus à l'Est, de Pujaudran et Lias étant situées à moins de 15 minutes du pôle aéronautique de Colomiers.

INSEE	Emploi 2020	Emploi 2014	Emploi 2009	Taux de Croissance 2009-2020
Ville Centre	4132	3598	3294	25,4
Isle-Jourdain	4132	3598	3294	25,4
Pôle-relais	1170	809	680	72,1
Lias	103	73	63	61,9
Monferran-Savès	402	408	355	13,1
Pujaudran	514	200	159	222,9
Segoufielle	152	128	102	48,5
Les villages gascons	397	13,0	338	17,9
Aurade	48	84	59	-19,2
Beaupuy	36	24	19	84,9
Castillon-Saves	50	29	27	82,9
Clermont-Savès	23	24	19	20,4
Endoufielle	80	76	80	0,4
Fregouville	50	45	40	25,3
Marestaing	30	20	20	49,7
Razengues	15	16	17	-8,5
CCGT	5634	4725	4255	32,4

En 2020, la CCGT compte près de 5634 emplois, soit 1 emploi pour 2,95 habitants (1 emploi pour 3,17 habitants en 2014 et 1 emploi pour 3,15 habitants en 2009). Le nombre d'emplois a progressé de 8% entre 1975-1999 alors qu'il a augmenté de 32,4 % entre 2009 et 2020 soit un taux de croissance moyen de 2,6% par an. Ce phénomène récent est lié à une action volontariste des communes de la CCGT, au premier rang desquelles l'Isle-Jourdain, Pujaudran ou Lias, qui se sont données les moyens d'accueillir des entreprises, dont certaines importantes, notamment dans le domaine aéronautique, et qui ont su répondre à la demande de développement des services et du commerce. Par ailleurs, l'activité touristique du territoire, peut importante initialement, connaît une croissance constante, s'appuyant sur les richesses paysagères et le cadre de vie du territoire.

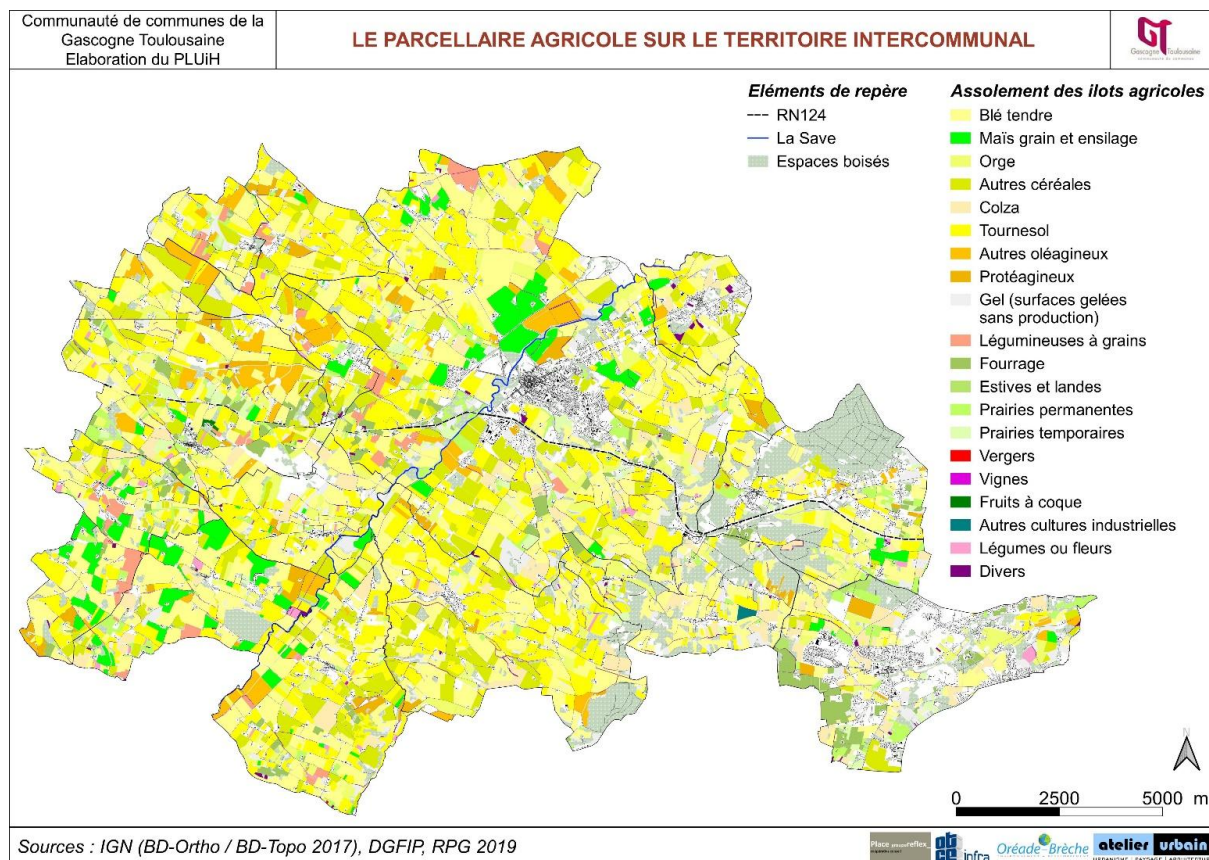
► Carte des secteurs économiques du territoire selon les documents de planifications en 2018 :



Ce tissu économique plutôt riche ne suffit cependant pas à contrebalancer l'influence massive des dynamiques économiques du pôle métropolitain toulousain. Cette situation implique d'importants déplacements domicile-travail depuis, vers et sur le territoire.

1.5. Une identité rurale révélant la place de l'agriculture

Le territoire de la Gascogne Toulousaine dispose d'une importante activité agricole, façonnant les paysages de par sa diversité. Les grandes cultures s'imposent dans le paysage, relativement ouvert mais marqué par la présence ponctuelle de bosquets et de haies indiquant un passé où l'activité d'élevage était encore très présente. La qualité agronomique des sols y est plus intéressante que sur le reste du département, notamment du fait des apports sédimentaires de la Save et de ses petits affluents, mais également des pentes plus douces qu'à l'est.



Le parcellaire agricole sur le territoire intercommunal, RPG 2019

► Un territoire dominé par les cultures de blé et de tournesol

Communes	Surfaces en céréales		Dont blé tendre		Surfaces en oléagineux		Dont tournesol	
	2010	2019	2010	2019	2010	2019	2010	2019
Auradé	899	899	275	586	772	657	713	558
Beaupuy	358	233	128	166	201	265	201	250
Castillon-Savès	697	626	252	373	216	213	124	142
Clermont-Savès	272	19	67	61	121	184	121	115
Endoufielle	784	820	359	465	633	472	597	352
Frégouville	526	572	307	378	376	248	323	204
L'Isle-Jourdain	3184	2734	1217	1645	1843	1766	1694	1430
Lias	316	336	209	282	290	161	275	102
Marestaing	360	386	115	250	251	214	232	170
Monferran-Savès	1088	1026	466	641	690	635	582	374
Pujaudran	384	380	226	254	270	181	163	138
Razengues	172	144	59	118	132	140	81	112
Ségoufielle	179	218	88	141	140	106	110	80
CCGT	8320	8393	3768	5360	5935	5242	5216	4027

Evolution de la répartition des exploitations de grandes cultures sur le territoire ; RPG 2010 et 2019

Comme c'est toujours le cas actuellement, le RGA de 2010 mettait en avant une production tournée vers les grandes cultures, avec 84% des exploitations du territoire en produisant. Ces grandes cultures étaient déjà majoritairement orientées vers la production de blé et de tournesol (92,5% de la SAU des exploitations de grandes cultures). En 2019, ce sont près de 8400 hectares qui sont dédiés à la production de céréales, dont 5360 en blé tendre. Le Tournesol demeure au second rang de la production avec 4027 ha, soit la quasi-totalité de la production intercommunale d'oléagineux.

► **Une surface agricole en baisse**

Après une légère progression entre 2000 et 2010, révélatrice d'une stabilité de l'activité agricole, la SAU « communale » a brutalement diminué de 395 hectares entre 2010 et 2019, soit un recul de 3,05 %. Cette perte de terres agricoles, si elle est observée sur l'ensemble du territoire national, pose néanmoins question. Elle est due à un ensemble de facteurs plus ou moins prononcés sur le territoire : étalement urbain lié à la création de nouvelles zones d'activités et de lotissements, mitage et fragmentation de l'espace agricole avec le développement des constructions diffuses, spéculation foncière en bordure des espaces urbains qui écarte des terres de l'espace productif agricole.

► **Des exploitants de moins en moins nombreux ...**

La forte baisse du nombre d'exploitations agricoles qui s'observe à différents échelons, du national au local, n'excepte pas le territoire de la Gascogne Toulousaine. Cette baisse s'inscrit dans une dynamique de modernisation de l'agriculture qui a induit une professionnalisation et une mécanisation accrue des exploitations. Ainsi, sur le territoire intercommunal, ce sont 128 exploitations qui ont disparu entre 1988 et 2010. Cette baisse d'environ 28 % du nombre d'exploitations agricoles suit la tendance départementale (- 29 %) sur la même période. Concrètement, ce sont en moyenne 6 exploitations par an qui ont cessé leur activité sur cette période. Entre 2012 et 2019 ce sont 34 exploitations qui ont été identifiées comme ayant cessé leur activité.

► **...et des exploitations de plus en plus grandes**

A l'inverse dans une logique de modernisation, d'extension, et d'amélioration de leur productivité la taille des exploitations a tendance à augmenter significativement. Le maintien et le développement des exploitations agricoles locales constituent de véritables enjeux de préservation des paysages, de l'identité rurale et du cadre de vie remarquable du territoire.

En 2010, les 275 exploitations intervenaient sur un peu plus de 16 775 ha (données confidentielles pour Razengues) soit une moyenne de 61 ha par exploitation, contre 52 ha en 2000 et 40 ha en 1988. Ainsi, la SAU moyenne des exploitations qui ont leur siège sur le territoire a augmenté de 47,5 %. Cette moyenne présente toutefois d'importantes disparités, qui sont notamment fonction de la dimension économique des exploitations. Ainsi, si la SAU moyenne des exploitations était de 61 ha en 2010, elle était de 89 ha pour les moyennes et grandes exploitations et de seulement 15 ha pour les petites exploitations.

L'agrandissement des exploitations s'est donc largement réalisé sur les moyennes et grandes exploitations, qui sont passées d'une SAU moyenne de 65 ha en 1988, à 89 ha en 2010. Pour les petites exploitations, la SAU a peu évolué, passant de 13 ha en 1988 à 15 ha en 2000 et 2010.

► **Pérenniser l'activité agricole, un enjeu important du territoire**

L'urbanisation, limitée, s'est principalement cristallisée autour des centres bourgs ou le long de routes, en lignes de crête. Cette dynamique, qui n'est pas sans impacts, notamment paysagers, a entraîné une consommation foncière réduite de terres agricoles. Sans être alarmante, cette situation n'en appelle pas moins à de la vigilance afin de limiter les situations de conflits avec l'habitat et de ne pas banaliser le caractère très rural de ce territoire. Le PLUiH doit traduire une nouvelle logique territoriale et fonctionnelle conciliant la valorisation de l'espace agricole et le développement de l'urbanisation qui doivent constituer deux volets d'un même projet.

1.6. Une consommation foncière importante et un potentiel de densification d'intérêt

► Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Sur le territoire, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2011-2020 est importante : 266,2 Ha au total soit 26 ha par an en moyenne. Elle est à l'image de l'évolution des habitants, des logements, des emplois de ces 20 dernières années : plus importante sur la ville centre, l'Isle-Jourdain, et à l'est du territoire, dans les communes limitrophes de la Haute-Garonne, Lias et Pujaudran. Elle est réalisée principalement pour de l'habitat (83,7 % des derniers espaces artificialisés) et pour des activités économiques.

Consommation ENAF (Ha)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL 2011-2020
Auradé	1,5	4,9	0,4	3,7	0,1	0,6	0,4	0,6	0,3	1,3	13,9
Beaupuy	0,2	0,5	0,0	0,5	1,3	0,2	0,0	0,2	7,1	0,6	10,6
Castillon-Savès	1,0	0,2	0,5	0,6	0,9	1,1	0,3	0,2	0,6	0,8	6,2
Clermont-Savès	0,2	0,0	1,5	6,6	0,5	0,0	8,1	0,9	0,0	0,0	17,8
Endoufielle	0,4	0,2	0,1	0,8	0,2	0,4	0,1	0,1	1,4	3,8	7,3
Frégouville	1,0	0,2	0,8	1,1	0,2	0,3	0,3	1,4	0,0	0,4	5,5
L'Isle-Jourdain	24,8	5,9	12,2	6,3	20,8	7,2	8,6	10,9	10,4	7,2	114,4
Lias	0,6	0,8	0,6	1,6	2,9	1,4	2,9	0,1	0,5	1,0	12,6
Marestaing	0,5	0,1	0,4	0,9	0,4	0,6	0,0	0,1	0,3	0,6	3,9
Monferran-Savès	0,2	0,8	2,0	1,2	1,3	0,3	0,1	0,3	1,2	0,7	8,2
Pujaudran	0,7	1,6	4,2	4,2	10,3	8,2	5,8	5,0	3,6	2,5	46,1
Razengues	0,2	0,6	0,4	0,9	1,0	0,0	0,0	0,2	7,9	0,0	11,2
Ségoufielle	0,6	0,5	1,7	2,5	1,0	0,8	0,1	0,3	0,1	0,9	8,5
CCGT	32,0	16,4	24,7	31,1	40,8	21,2	26,5	20,5	33,3	19,8	266,2

► Récapitulatif et chiffres clés

- **266** Ha de consommation ENAF total
- 43 % de consommation ENAF sur L'Isle-Jourdain
- **83,7 %** de consommation ENAF vers la destination « Habitat »
- **26,6** Ha de consommation ENAF annuel total
- **22,2** Ha de consommation ENAF annuel pour l'habitat

► **Un potentiel de densification non négligeable à prendre en compte dans la définition du projet intercommunal**

Sur le territoire, ont été identifiés les espaces qui permettraient une urbanisation en « renouvellement urbain et bâti ». Ces secteurs de densification correspondent à des **espaces constructibles** situés **dans le tissu urbain** et ne **générant pas de consommation d'ENAF** au regard du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent et de leurs dimensions. Ces secteurs peuvent être à destination d'habitat, d'équipement ou d'activité.

❖ **Les différentes catégories de secteurs de densification, non consommateur d'ENAF :**

- Les secteurs potentiels de **divisions parcellaires par densification de jardin** : secteur avec une possibilité de constitution d'une ou de nouvelles parcelles à l'intérieur d'une propriété considérée comme déjà bâtie et située dans la tâche urbaine.
- les secteurs potentiels de **dents creuses** dans la tâche urbaine : ce sont des parcelles non bâties dans la tâche urbaine et n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation.
- Les secteurs **potentiels de mutation** disponible pour du renouvellement urbain : reconquête de certains espaces bâtis en friche ou « sous densifiés » pour leur donner une nouvelle vocation où faire de nouveaux projets.

L'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel de **45,16 ha** à destination d'habitat, dont 15,05 ha pour les dents creuses et 30,11 ha pour les densifications de jardins. Les communes de L'Isle-Jourdain, Ségoufielle et Pujaudran affichent des potentiels importants : elles totalisent 61 % des possibilités. La ville-centre concentre près de 15 Ha de gisement disponible tandis qu'au niveau des communes rurales, les potentiels sont plutôt équilibrés, avec une moyenne qui se situe autour de 2 ha.

Après définition d'un coefficient de rétention (afin d'estimer la part de ces espaces qui va réellement s'urbaniser d'ici 2035) et l'estimation d'une densité de logement moyenne sur ces espaces, on obtient un **potentiel de densification de près de 474 nouveaux logements** qui pourraient être programmés d'ici 2035 sans consommation ENAF.

L'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel **de 1,38 ha à destination d'activités**, intégralement en dents creuses (100 %) et dans des zones d'activités. Ce potentiel est très localisé, la quasi-intégralité des dents creuses « activités » du territoire se trouve sur la zone Buconis-Poumaderes de L'Isle-Jourdain. En dehors de cette zone, une seule dent creuse (de moins de 2 000 m²) est identifiée, dans la Z.A de Rudelle sur Lias. Ce très faible potentiel témoigne de l'attractivité économique du territoire et de la bonne commercialisation des zones d'activités réalisées ces dernières années (Pont-Peyrin, Roulage, etc.).

La **zone d'activité Buconis-Poumaderes**, aujourd'hui vieillissante et située en entrée de ville de L'Isle-Jourdain, est par contre un secteur de mutation clé à requalifier et densifier. Ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique. De plus, une **étude complète de renouvellement urbain sur ce secteur a été lancée** en ce sens en 2023 par la Gascogne Toulousaine. La densification et la requalification du secteur étant rendues indispensables pour une meilleure intégration à son environnement et pour éviter son affaiblissement et l'apparition de friches.

En termes d'équipement, l'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel de **0,85 ha**. Ce potentiel est également très localisé, il se trouve uniquement sur Pujaudran et L'Isle-Jourdain. On retrouve par exemple un potentiel en « division de jardin », autour de la mairie de Pujaudran qui dispose d'une large unité foncière.

On note par contre un gisement de mutation stratégique situé entre la gare et le groupe scolaire de L'Isle-Jourdain. Cet emplacement de 0,46 Ha est idéal pour prévoir un équipement structurant pour le territoire.

2) L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.2. Le milieu naturel

❖ Les milieux naturels

Le territoire intercommunal est largement dominé par les milieux agricoles, les cultures représentant plus de 70% de sa superficie. Ces milieux, souvent très artificialisés et modifiés, sont caractérisés par une biodiversité fortement appauvrie, qui trouve refuge dans les bordures de champs et les haies résiduelles. En dehors des grandes cultures, les milieux ouverts sont assez peu présents sur le territoire (ils représentent environ 5,3 % de la surface). Ils sont dominés par les prairies temporaires (présentes depuis moins de 5 ans), essentiellement des prairies de fauche ou pâtures hygrophiles (substrat humide) ou des prairies de fauche et pâtures mésophiles (substrat frais mais non mouillé). Quelques petites parcelles de pelouses sèches, correspondant à l'habitat d'intérêt communautaire « pelouses sèches », code Natura 2000 6210, ont aussi été identifiées sur le territoire.

Les milieux boisés sont surtout présents le long de la Cote Tolosane dans le prolongement de la forêt de Bouconne. Le reste du territoire est caractérisé par la présence de boisements dispersés de petite taille généralement situés dans les secteurs les moins productifs. Les boisements du territoire intercommunal sont majoritairement feuillus. Un certain nombre de boisements de conifères sont également présents mais ils sont généralement issus de plantations.

Les principaux habitats forestiers que l'on peut rencontrer sur le territoire sont similaires à ceux du département, recensés dans le schéma départemental des espaces naturels sensibles du Gers : la chênaie-charmaie, la chênaie à chêne sessile sur sols calcaires, la chênaie acidiphile, et la chênaie thermophile ou chênaie pubescente. Ces boisements s'accompagnent, le long des cours d'eau, par différents types de forêts riveraines comme des aulnaies-frênaies, saulaies-peupleraies et des saulaies-aulnaies marécageuses. L'aulnaie-frênaie, dominée par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), le frêne (*Fraxinus excelsior*) et le Saule cendré (*Salix cinerea*) est bien présente le long des principaux cours d'eau et notamment de la Save. La saulaie-aulnaie marécageuse occupe plutôt les bords des plans d'eau et des étangs.

Les milieux aquatiques et humides sont bien présents bien que généralement de petites dimensions et dispersés sur le territoire. Sur le territoire intercommunal, certains plans d'eau ou mares correspondent à des habitats d'intérêt communautaire (habitats à enjeux très forts à l'échelle Européenne) : les plans d'eau à végétation enracinée immergée (Code Natura 2000 : 3150), et les plans d'eau à tapis immergé à Characées (Code Natura 2000 : 3140). Les zones humides sont souvent situées en bordure de cours d'eau, dans les zones d'expansion des crues ou en fond de vallon. Le territoire compte peu de zones humides en dehors des grandes zones humides situées en bordure de la Save sur les communes de l'Isle-Jourdain (dont la zone humide prioritaire de l'Isle-Jourdain, d'une superficie de 468 hectares), Auradé et Marestaing. Ces prairies humides forment un ensemble botanique complexe, qui a fait l'objet d'un travail d'inventaire botanique réalisé par l'Association Botanique Gersoise. Elles abritent une diversité végétale remarquable, mêlant espèces mésophiles et hygrophiles typiques ainsi que des espèces de jachère, attestant de l'usage récent de ces prairies comme cultures.

❖ Les zonages de protection et d'inventaire

Bien que largement dominé par les milieux agricoles, le territoire intercommunal abrite encore une biodiversité assez riche, qui fait l'objet de différents zonages d'inventaires et de protection.

Le territoire communal comprend totalement ou pour partie 6 Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ainsi qu'un Espace Naturel Sensible de département (ENS – Zones humides de la Save à l'Isle-Jourdain). Le territoire ne possède pas de ZNIEFF de type II.

Bien que ne constituant pas un outil de protection réglementaire, le classement en ZNIEFF constitue un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore qui a pour objectif d'encourager la prise en compte du patrimoine naturel dans la politique d'aménagement et de développement d'un territoire. La réglementation impose la prise en compte de ces zones dans les documents d'urbanisme et dans l'analyse des impacts des projets d'aménagement sur l'environnement.

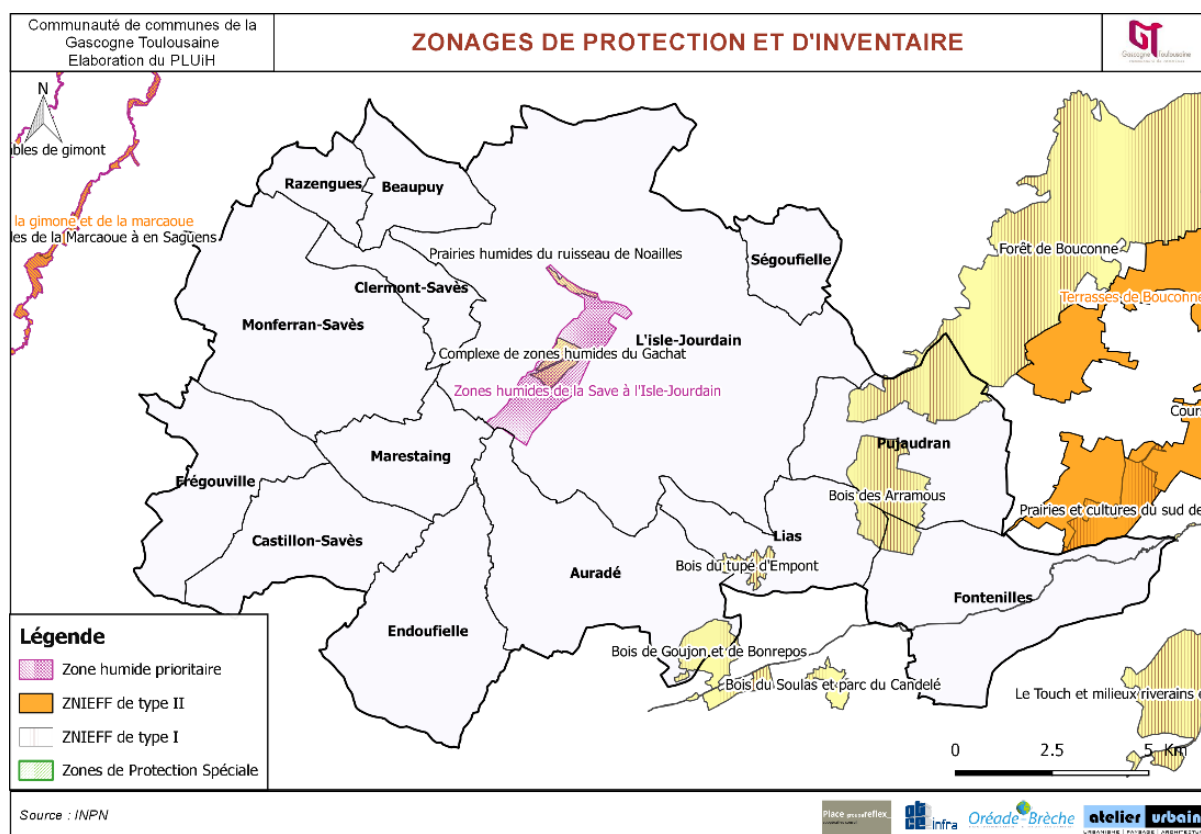
Les ZNIEFF présentes au moins pour partie sur le territoire intercommunal sont les suivantes :

- ZNIEFF « Prairies humides du ruisseau de Noailles »,
- ZNIEFF « Bois du Tupé d'Empont »,
- ZNIEFF « Bois des Arramous »,
- ZNIEFF « Complexe de zones humides du Gachat »,
- ZNIEFF « Forêt de Bouconne »,
- ZNIEFF « Bois de Goujon et de Bonrepos »,

Le territoire ne possède pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est la « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », il se situe à une certaine distance du territoire intercommunal (environ 12 km).

Le site « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » est majoritairement composé de dépôts alluvionnaires récents correspondant aux évolutions du cours de la Garonne, tandis que les coteaux correspondent à des terrains du tertiaire. L'intérêt de ce site réside dans la richesse de son avifaune, qui inclue plusieurs espèces remarquables telle que le Bihoreau gris (*Nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) et le Milan noir (*Milvus migrans*).

Le réseau paneuropéen Natura 2000 a pour objectif d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvage d'intérêt communautaire. Il doit permettre de répondre aux objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la biodiversité (adoptée au sommet de la Terre, Rio 1992).



❖ La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement qui a pour objectif de faciliter la prise en compte de la préservation des écosystèmes. La définition de la trame verte et bleue d'un territoire s'appuie donc à la fois sur l'identification des **réservoirs de biodiversité**, qui correspondent aux secteurs d'habitats favorables à un groupe d'espèces donné (par exemple, les espèces forestières), et des **corridors écologiques** assurant la connexion entre ces réservoirs.

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire intercommunal doit prendre en compte les éléments définis à l'échelle régionale dans le Schéma Régional et Cohérence Ecologique (SRCE), adopté en 2014, et à l'échelle du département via la trame verte et bleue du SCoT Gascogne.

A noter également qu'une étude sur la trame verte et bleue de la Gascogne toulousaine avait été réalisée en 2013 en concertation avec l'ensemble des communes, afin d'identifier les principaux éléments de fonctionnalité écologique à prendre en compte. Cette étude avait permis notamment d'identifier **trois grands corridors et réservoirs supra-territoriaux** : la Cote Tolosane (réservoir), la vallée de la Save (réservoir) et le corridor est-ouest (corridor).

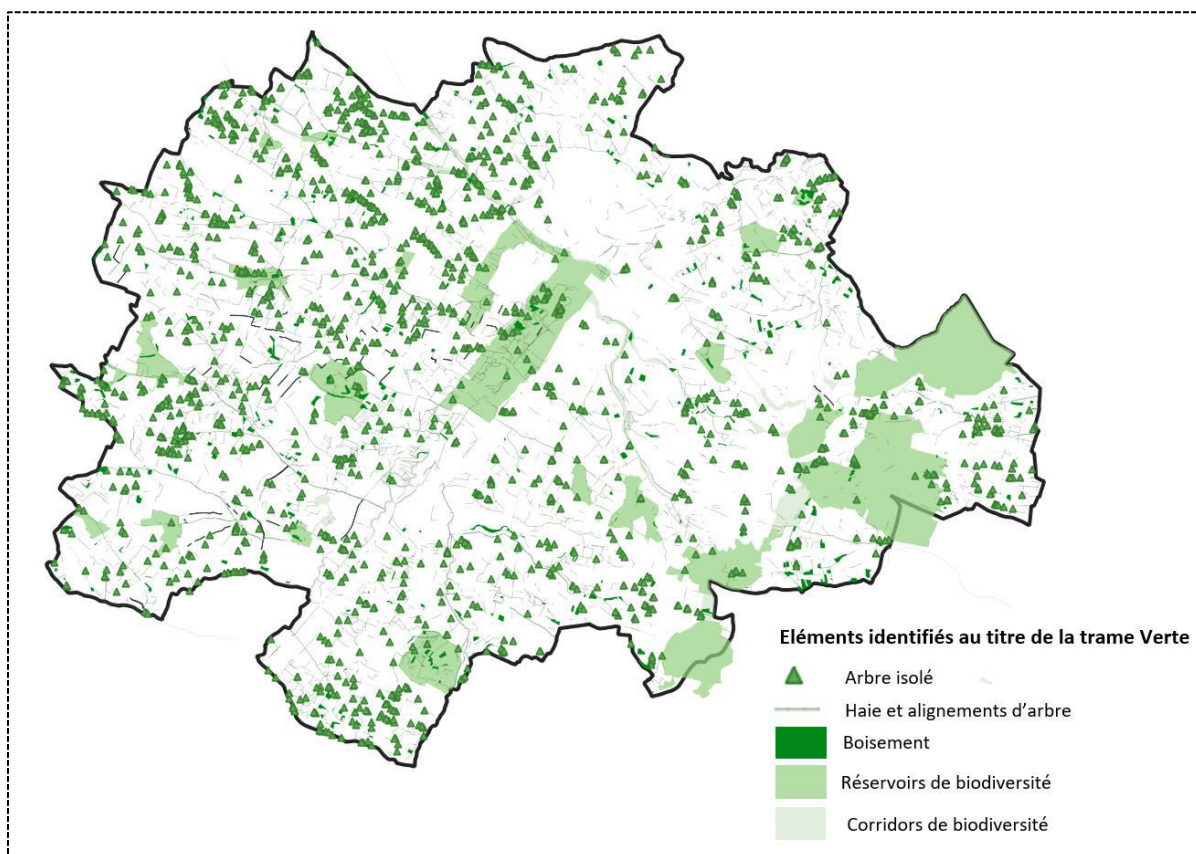
Afin de construire la trame verte et bleue la plus opérationnelle possible, une méthodologie a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLUiH ; elle détermine, pour chaque élément constituant la trame, la manière dont il est représenté géographiquement et la manière dont il est retranscrit dans le règlement graphique (opposable) du PLUiH.

Ainsi, la trame verte comprend :

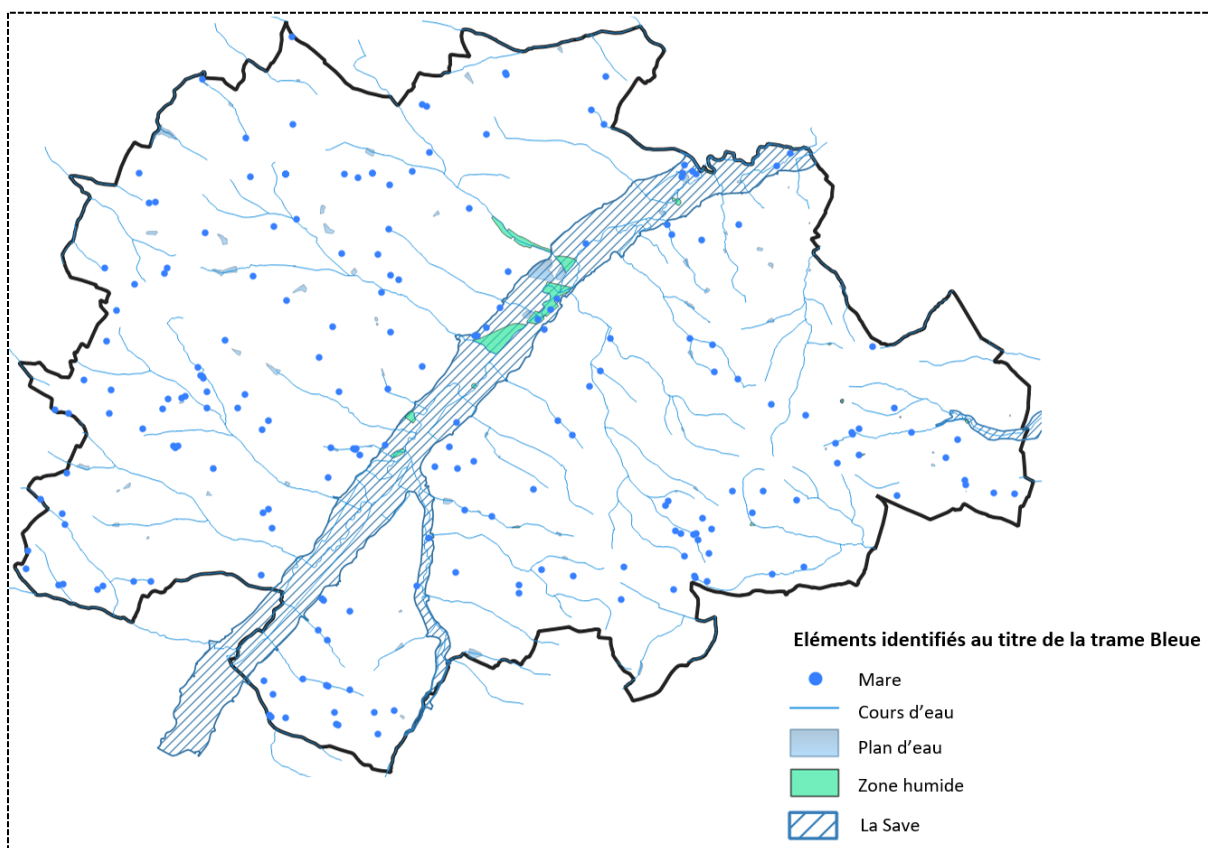
- L'ensemble des boisements (BD Topo de l'IGN et corrections sur photographie aérienne),
- Les arbres isolés (identifiés sur photographie aérienne),
- Les haies (identifiées sur la base de la base de données nationale des données de bocage, retravaillée sur photographie aérienne),
- Les ripisylves (photographie aérienne),
- Les prairies permanentes et temporaires (issues du Registre Parcellaire Graphique 2020).

La trame bleue comprend :

- Les cours d'eau temporaires et permanents,
- Les mares et les plans d'eau (uniquement ceux qui sont bordés de végétation et présentent un intérêt potentiel pour la biodiversité),
- Les zones humides (incluant la zone humide prioritaire de l'Isle-Jourdain),
- Les zones inondables.



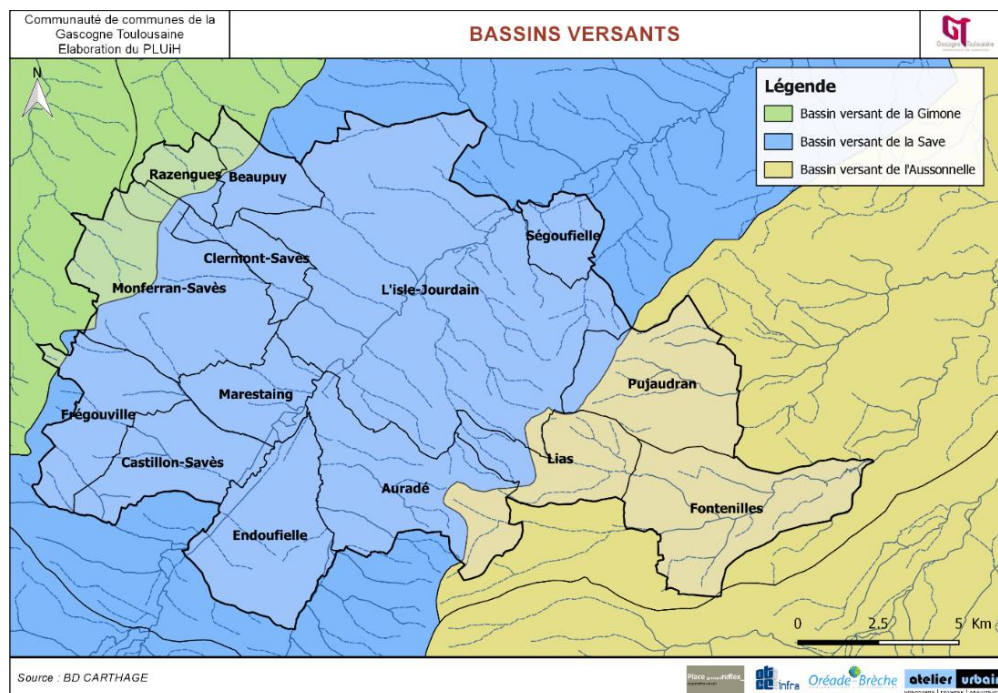
Les sous-trames « vertes » du territoire intercommunal.



Les sous-trames « bleues » du territoire intercommunal.

❖ La gestion de la ressource en eau

Le territoire de la Gascogne toulousaine se situe au sein de la région hydrographique de la Garonne, et du système hydrographique « Neste et rivières de Gascogne ». Il couvre trois principaux bassins versants : celui de la Gimone à l'ouest, celui de la Save au centre et celui de l'Aussonnelle à l'est.



Bassins versants et réseau hydrographique de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

Le réseau hydrographique du territoire comprend donc une partie de la Save et de ses affluents, une partie de l'Aussonnelle et de ses affluents ainsi que quelques ruisseaux en tête de bassin de la Gimone. **Treize masses d'eau superficielles** sont présentes sur le territoire intercommunal. Ce réseau est dominé par les cours d'eau intermittents. La vallée de la Save occupe une place centrale dans le territoire, dont elle draine la majeure partie. Elle joue à la fois un rôle d'axe écologique structurant et de facteur de risque lié aux inondations fréquentes survenant sur le territoire.

Le territoire de la Gascogne toulousaine se situe également à cheval sur quatre masses d'eau souterraines dont deux masses d'eau dites « libres » et deux masses d'eau dites « captives ou profondes ».

La gestion de la ressource en eau est encadrée par des documents cadres interagissant à différentes échelles :

- A l'échelle du bassin hydrographique Adour-Garonne : le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**, définit notamment les objectifs à atteindre en termes de qualité de l'eau pour l'ensemble des masses d'eau du bassin, avec obligation de résultats. Un programme de mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il traduit ses dispositions sur le plan opérationnel en listant les actions à réaliser au niveau des territoires pour atteindre ses objectifs. Ses prescriptions s'imposent à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau et pour partie aux documents d'urbanisme. Le PLUiH doit ainsi être compatible avec ce document au titre de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ;
- A l'échelle du sous bassin hydrographique : le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**, décline localement les orientations définies à l'échelle du bassin. Les mesures du PDM sont traduites dans des Plans d'Action Opérationnels Territorialisés (PAOT). Le territoire intercommunal est concerné par le **SAGE Vallée de la Garonne**, approuvé le 21 juillet 2020.
- A l'échelle d'une unité hydrographique cohérente : le **contrat de rivière (ou contrat de milieu)**, qui permet la mise en œuvre opérationnelle des objectifs d'un SAGE sur la base du volontariat (convention

entre partenaires) pour une durée de 5 ans. Un contrat de milieu avait été élaboré en 1999 pour la Save pour une durée de 5 ans mais n'a pas été reconduit. Le territoire a également été concerné par un plan de gestion couvrant l'ensemble du bassin versant de la Save sur la période 2016-2020. Ce dernier était porté par le Syndicat de gestion de la Save et de ses affluents ;

- A l'échelle du système hydrographique : les **Plans de Gestion des Etiages (PGE) « Neste et rivières de Gascogne » et « Vallée de la Garonne, bassin de l'Ariège »**, dont le contenu est fixé par le SDAGE. Le rôle des PGE est de permettre le maintien ou le rattrape des débits d'objectif d'étiage sur la base de l'engagement des partenaires concernés et de la définition de règles de gestion. Les volumes et débits maximums prélevables pour atteindre un équilibre entre prélèvement et ressource en eau sont arrêtés par l'Etat.

L'analyse de la qualité de l'eau sur le territoire montre que **toutes les masses d'eau superficielles du territoire intercommunal et les deux masses d'eau souterraines « libres » sont impactées par des pollutions d'origine agricole** (pesticides et/ou azote ou nitrates) avec un impact important sur la biodiversité aquatique (diatomées, macro-invertébrés, poissons, macrophytes). Compte-tenu du contexte agricole et de la vulnérabilité des eaux superficielles, plusieurs zonages règlementaires ont été mis en place :

- Toutes les communes du territoire sont situées en **Zone sensible à l'eutrophisation** : il s'agit de zones particulièrement sensibles aux pollutions anthropiques favorisant le développement de phénomènes d'eutrophisation ;
- Toutes les communes du territoire sont situées en **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole**. Ces zones sont caractérisées par une teneur en nitrates > 50 µg/l (norme de potabilité) ou comprise entre 25 et 50 µg/l. Elles font l'objet d'un programme d'action arrêté par le préfet de département qui définit les contraintes des agriculteurs dans la zone vulnérable concernée.

Les communes de Pujaudran, l'Isle-Jourdain, Ségoufielle, Clermont-Savès, Marestaing, Monferran-Savès, Razengues et Beaupuy se situent également en **zone dérogatoire « argile »** qui rend la couverture des sols obligatoire uniquement sur 20% de la surface avec en contrepartie la mise en place de bande végétalisées le long de tous les cours d'eau et la tenue d'un bilan de fin de culture.

❖ Les sols et le sous-sol

Le territoire de la Gascogne toulousaine présente des sols à bon potentiel agronomique dans l'ensemble, ce qui a favorisé le développement de l'agriculture. Les sols sont généralement profonds, fertiles, et avec une bonne structure naturelle. L'activité agricole est en effet une composante majeure du territoire, cela autant du point de vue économique que de la Surface Agricole Utile (SAU).

Les activités liées à l'extraction des matériaux du sous-sol sont encadrées par les Schéma Départementaux des Carrières (SDC) du Gers. Au sein de la Gascogne Toulousaine, les gisements portent très majoritairement sur de la molasse. Seule la partie Est (Auradé, Lias, L'Isle-Jourdain, ainsi que dans une plus grande mesure Pujaudran) se caractérise par la présence d'alluvions. Trois sites d'extraction utilisent ces matériaux dans le département du Gers (Pavie, Boulaur et Auradé). La totalité de la fabrication est orientée vers la production de tuiles et briques.

Une seule carrière est en exploitation sur le **territoire du PLUiH** (argile pour la production de tuiles et briques), sur la commune d'Auradé (A la Laque, Au Midi de la Laque, A Caygeras). L'exploitation du gisement y a commencé en 2005 et voit son autorisation courir jusqu'en 2027. Il s'agit d'une carrière à ciel ouvert occupant une vingtaine d'hectares.

2.3. Les risques naturels et technologiques

❖ Présentation générale des risques

Le territoire de la Gascogne toulousaine présente des sols à bon potentiel agronomique dans l'ensemble, ce qui a favorisé le développement de l'agriculture. Les sols sont généralement profonds, fertiles, et avec une bonne

structure naturelle. L'activité agricole est en effet une composante majeure du territoire, cela autant du point de vue économique que de la Surface Agricole Utile (SAU).

Les principaux risques majeurs en présence sur le territoire intercommunal sont le risque d'inondation et le risque de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles). Plusieurs communes sont également concernées par un risque de transport de matières dangereuses (TMD), notamment en raison de la présence de canalisations de gaz.

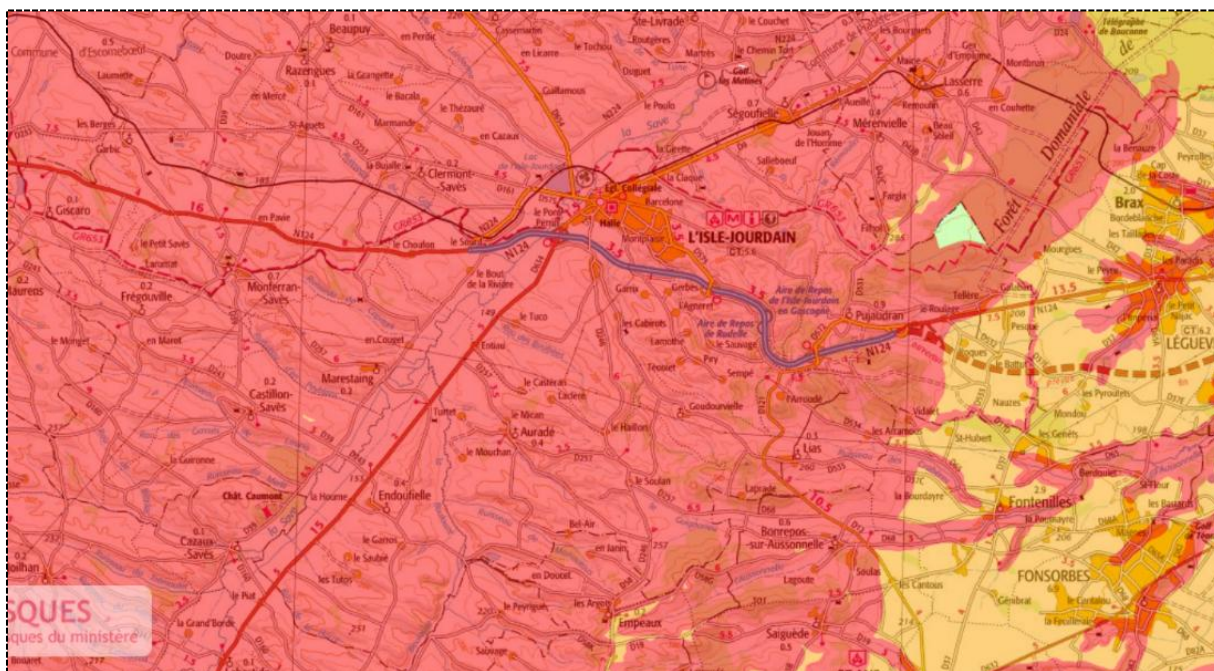
Récapitulatif des risques par commune sur le territoire intercommunal (sources : DDRM 32).

Risques	Inondation	Sècheresse	Mouvement de terrain	Séisme	TMD (gaz)	Industriel (SEVESO)
Auradé	×		×	TF*	×	
Beaupuy	×		×	TF		
Castillon-Savès	×		×	TF		
Clermont-Savès	×		×	TF		
Endoufielle	×		×	TF		
Frégouville	×		×	TF	×	
L'Isle-Jourdain	×		×	TF	×	
Lias	×		×	TF	×	
Marestaing	×		×	TF	×	
Monferran-Savès	×		×	TF	×	×
Pujaudran	×		×	TF	×	
Razengues	×		×	TF		
Ségoufielle	×		×	TF		

* TF : risque très faible

❖ Le risque mouvement de terrain

Dans le département du Gers, le risque mouvement de terrain est principalement lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui se gonflent en présence d'eau et inversement se rétractent en période de sécheresse. Ce phénomène engendre des mouvements de sols créant des dommages aux habitations. Sur le territoire intercommunal, toutes les communes sont classées en aléa « fort », sauf pour partie la commune de Pujaudran, qui comprend des secteurs en aléa « moyen » voire « faible ». Toutes les communes du territoire font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques retrait-Gonflement des Argiles (PPR-RGA), approuvé en février 2014.



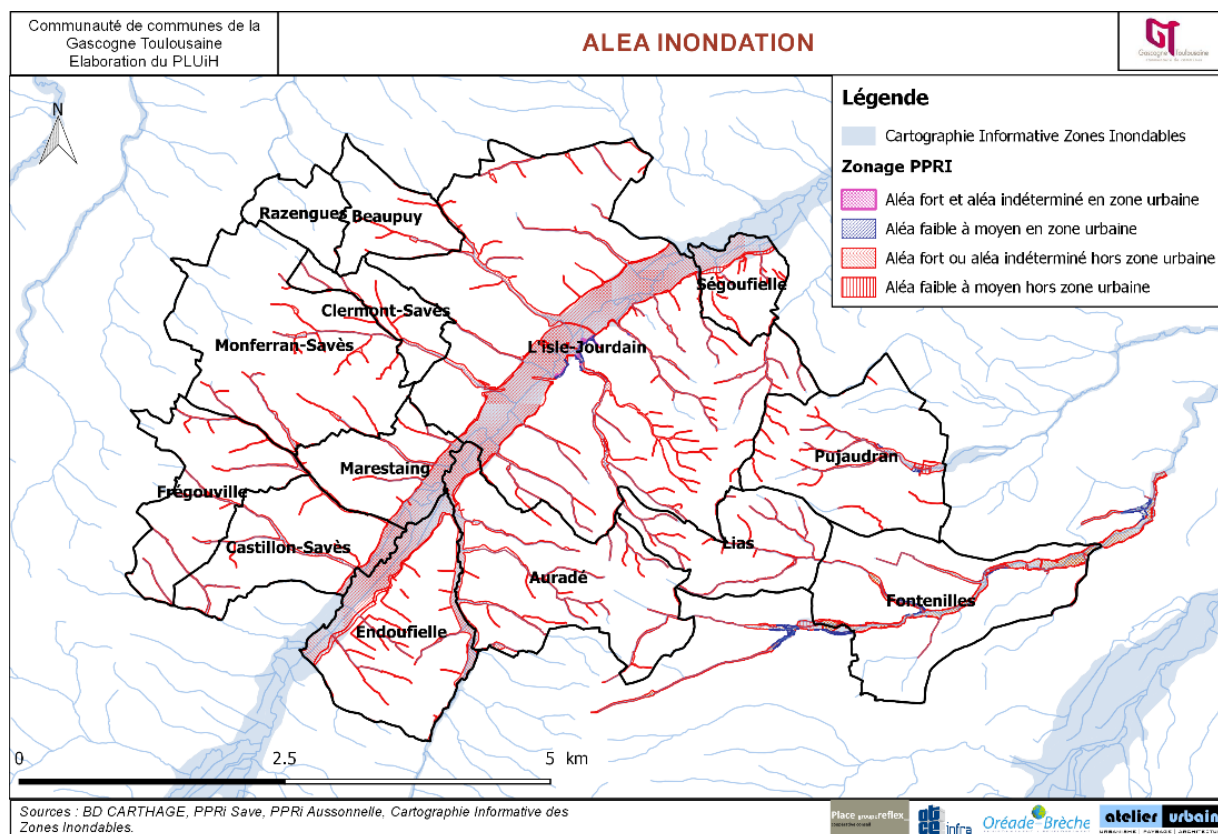
Aléa Retrait-Gonflement des Argiles sur le territoire intercommunal (source : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactive/#/>).

Le territoire intercommunal est également fortement touché par des phénomènes **d'érosion des sols**. Dans les zones agricoles, le ruissellement lié à de fortes précipitations associé à la nature argileuse du terrain et la mise à nu des sols agricoles en période d'interculture entraîne par endroits un important phénomène d'érosion des sols et de glissement de terrain voire de coulées de boue. Plus d'une cinquantaine d'arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris suite à des coulées de boues sur les treize communes gersoises du territoire sur une période de presque 30 ans. Ce phénomène est lié d'une part à la topographie parfois pentue du territoire, et d'autre part à l'évolution des pratiques agricoles vers l'agrandissement des parcelles, la motoculture et la suppression de haies et de petits boisements qui entraînent un phénomène de ravinement. Les conséquences sont multiples : appauvrissement et amincissement des sols sur haut de pente, coulées de boues pouvant occasionner des dégâts aux habitations et dégradation de la qualité des cours d'eau en bas de pente (forte augmentation de la charge sédimentaire et pollution par les produits phytosanitaires contenus dans les sols).

❖ Le risque inondation

Concernant le risque d'inondation, toutes les communes du territoire sont concernées par le PPRI du bassin de la Save, qui a été prescrit par arrêté le 4 octobre 2011 et approuvé le 16 novembre 2015. Il vise à protéger les populations et les biens des crues de la Save et de ses affluents, qui ont été relativement fréquentes au cours des 200 dernières années, la dernière grande crue datant de janvier 2013. L'enjeu est d'autant plus important que l'urbanisation en zone inondable n'est pas rare.

Les communes de Razengues, Monferran-Savès, Beaupuy et Frégouville sont également concernées par le PPRI Arrats-Gimone Centre, prescrit le 7 décembre 2011 et toujours non approuvé en 2022.



❖ Le risque technologique

Parmi les autres risques notables sur le territoire intercommunal, sept communes sont concernées par un risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz : Auradé, Frégouville, l'Isle-Jourdain, Lias, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran.

Tableau 1. Canalisations TIGF et servitudes associées sur le territoire intercommunal (source : PAC, 2017).

Nom de la canalisation	Pression maximale du service (bar)	Servitudes d'utilité publique (rayon du cercle glissant centré sur la canalisation) Contraintes associées	
		SUP 1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2 Effets létaux du phénomène dangereux réduit
		- Permis de construire pour tout projet d'extension d'établissement recevant du public (ERP) > 100 pers., d'ERP neuf > 100 pers. ou d'immeuble de grande hauteur (IGH) subordonnée à la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur du projet approuvée par TIGF - Pas d'installation nucléaire de base	- Pas d'ERP neuf > 100 pers. - Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base - Permis de construire pour extension d'un ERP existant subordonnée à : . la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF . Une étude de résistance du bâti
DN 040-080 GrDF L'ISLE JOURDAIN	66,2	15 m	5 m
DN 050 GrDF PUJAUDRAN	67	10 m	
DN 350 LIAS-LEVIGNAC	66,2	120 m	
DN 400 LIAS-FONSORBES	66,2	145 m	
DN 400 LIAS-LEGUEVIN PIBRAC	66,2	145 m	
DN 400 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	145 m	
DN 400 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	145 m	
DN 500 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	195 m	
DN 500 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	195 m	
DN 800 LIAS-ST LYS LANGLA	80	390 m	
DN 800 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	355 m	
DN 800 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	355 m	

Par ailleurs, 20 installations classées relevant de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, et de la Protection des Populations (DDCSPP) du Gers ont été recensées sur le territoire intercommunal. **Une seule installation SEVESO seuil bas**, l'établissement Agro d'Oc situé à Monferran-Savès, est présente sur le territoire intercommunal. Il s'agit d'une coopérative agricole qui exploite un stockage de produits agro-pharmaceutiques et fait l'objet d'un porter à connaissance au titre de la réglementation sur les installations classées et d'un zonage de l'aléa correspondant. Les principaux risques recensés sont l'incendie et les émissions de fumées lors de la combustion. Le périmètre d'aléa englobe une partie du sud de la commune de Clermont-Savès.

2.4. Risques sanitaires

❖ Nuisances sonores

La principale nuisance sonore du territoire intercommunal vient du trafic routier sur la RN 124. Cette dernière est classée en niveau 2 dans le classement sonore des infrastructures de transport du Gers ; la distance sensible au bruit à respecter de part et d'autre est donc de 250 m (isolation sonore renforcée des bâtiments).

❖ Qualité de l'air

La qualité de l'air du territoire intercommunal se trouve surtout sous l'influence de l'agglomération Toulousaine en présence de vent d'Ouest, et cela pour tous les types de polluants suivis par Atmo Occitanie (l'association régionale de suivi de la qualité de l'air). Cette pollution est massivement due à la circulation automobile et atteint le territoire selon les conditions météorologiques.

Le bilan réalisé en 2019 montre que dans le département du Gers (indépendamment des émissions en provenance de l'agglomération toulousaine), les émissions de particules sont principalement liées à l'activité agricole ; respectivement 68 % pour les particules fines PM10, et 46 % pour les particules très fines PM2,5. L'activité agricole et les transports participent de façon équivalente aux émissions de dioxyde d'azote, à hauteur de 45 % chacun. En 2019, toutefois, les niveaux de pollution de l'air relevés en zone rurale dans le Gers étaient conformes à la réglementation pour le dioxyde d'azote et les particules.

La pollution à l'ozone (O3), après une forte baisse entre 2015 et 2016, augmente à nouveau graduellement chaque année. Les valeurs restent cependant en-dessous de la valeur cible fixée pour la protection de la santé (< 25 jours par an dépassant 120 µg/m3).

2.5. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire de la Gascogne toulousaine

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'identifier 9 enjeux environnementaux sur le territoire intercommunal. Pour chaque enjeu, un certain nombre d'objectifs permettant leur prise en compte dans le PLUiH ont été définis. Les enjeux sont également priorisés en fonction de trois critères :

- La **transversalité** : vise à mettre en évidence les liens entre les divers compartiments de l'environnement. Un enjeu sera considéré comme étant transversal lorsqu'une action sur lui aura des incidences sur une ou plusieurs thématiques environnementales. À titre d'exemple, la question de la consommation foncière aura des incidences sur les paysages, les habitats naturels et la biodiversité, mais aussi sur les déplacements, et donc les dépenses énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air. Codage : Forte/Moyenne/Faible ;

- Les **perspectives d'évolution** : caractérise l'évolution de l'enjeu si on ne met pas en œuvre l'action définie pour sa prise en compte. Par exemple, « préserver la biodiversité locale » : quelle est la perspective d'évolution de la biodiversité locale si on ne la préserve pas sur le territoire ? Codage : Bonne/Moyenne/Mauvaise ;

- La **marge de manœuvre du PLUi** : correspond aux outils dont on dispose dans le PLUi pour répondre à l'enjeu. À titre d'exemple, le PLUi aura une très forte marge de manœuvre sur la maîtrise de la consommation d'espace, tandis qu'il aura une marge de manœuvre faible à moyenne sur la gestion des déchets (tout du moins de manière directe, ses orientations pouvant influencer cette thématique de manière induite). Codage : Forte / Moyenne / Faible.

❖ Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire intercommunal :

Thématiques	Principaux enjeux	Transversalité	Perspectives d'évolution	Marge de manœuvre	Niveau priorité
Biodiversité et milieux naturels	1/ Les milieux naturels résiduels du territoire (boisements, zones humides, réseaux de haies, milieux ouverts non cultivés) doivent être protégés pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ; notamment dans la vallée de la Save où ils sont largement dégradés et soumis aux plus fortes pressions.	Forte	Moyenne	Forte	1
	2/ La présence potentielle d'espèces menacées et protégées du territoire doit être prise en compte dans la localisation des projets d'aménagement	Faible	Moyenne	Faible	3
	3/ Le développement du territoire ne doit pas accentuer les pressions sur les déplacements de la faune notamment concernant le corridor est-ouest au niveau des communes de Pujaudran et l'Isle-Jourdain : la nature en ville doit donc être considérée comme une composante à part entière des nouveaux projets d'aménagement.	Faible	Mauvaise	Forte	2
Ressources naturelles (eau et sols)	4/ Le projet d'aménagement est une opportunité pour mieux contrôler les pressions sur les ressources ; le maintien voire la restauration des infrastructures écologiques existantes apparaît nécessaire pour limiter l'impact des pollutions d'origine agricole (rôle filtrant) et préserver la valeur agronomique des sols (lutte contre l'érosion) ; l'optimisation des prélèvements et de l'utilisation des réseaux d'eau potable comme levier pour la préservation quantitative de la ressource en eau.	Forte	Mauvaise	Forte	1
Risques naturels	5/ La protection de la population et des infrastructures contre les aléas naturels apparaît comme une des clefs d'entrée incontournable des choix d'aménagement sur le territoire ; des mesures de précaution suffisantes doivent être prises pour limiter les risques (maintien / restauration des infrastructures écologiques à rôle de protection contre l'érosion et les inondations, maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort, transparence hydraulique des nouveaux projets...)	Forte	Mauvaise	Forte	1
Nuisances sonores	6/ Les nuisances sonores doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement pour anticiper un risque d'augmentation de la gêne pour les habitants.	Faible	Mauvaise	Moyenne	3
Qualité de l'air	7/ Les transports, et en premier lieu l'usage de la voiture individuelle, sont le premier facteur de dégradation de la qualité de l'air sur le territoire ; le recours aux modes de déplacements doux doit être soutenu et systématisé dans les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble du territoire	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	2
Risques technologiques	8/ Les risques liés aux activités industrielles ne doivent pas être négligés ; le projet doit anticiper l'arrivée possible de nouvelles activités à risque pour l'environnement naturel et humain (ICPE, SEVESO).	Moyenne	Moyenne	Moyenne	2
	9/ Le risque lié aux canalisations de transport de gaz doit constituer une des clefs d'entrée du choix de la localisation des futures zones à urbaniser.	Faible	Mauvaise	Forte	2

3) LE PROJET DU PLUI

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'ensemble des élus du territoire se sont rassemblés pour élaborer conjointement un projet de développement territorial cohérent et adapté aux ambitions de chacun. Ce projet politique commun est ainsi matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui établit les lignes directrices du développement urbain de chaque commune à l'horizon 2035. Ainsi, les ambitions politiques partagées par les élus du territoire s'appuient sur une logique d'équilibre entre préservation de l'environnement et maintien des dynamiques existantes de développement territorial.

Le PADD du PLUiH a été élaboré de façon concertée avec l'ensemble des acteurs du territoire afin de répondre aux principaux enjeux suivants :

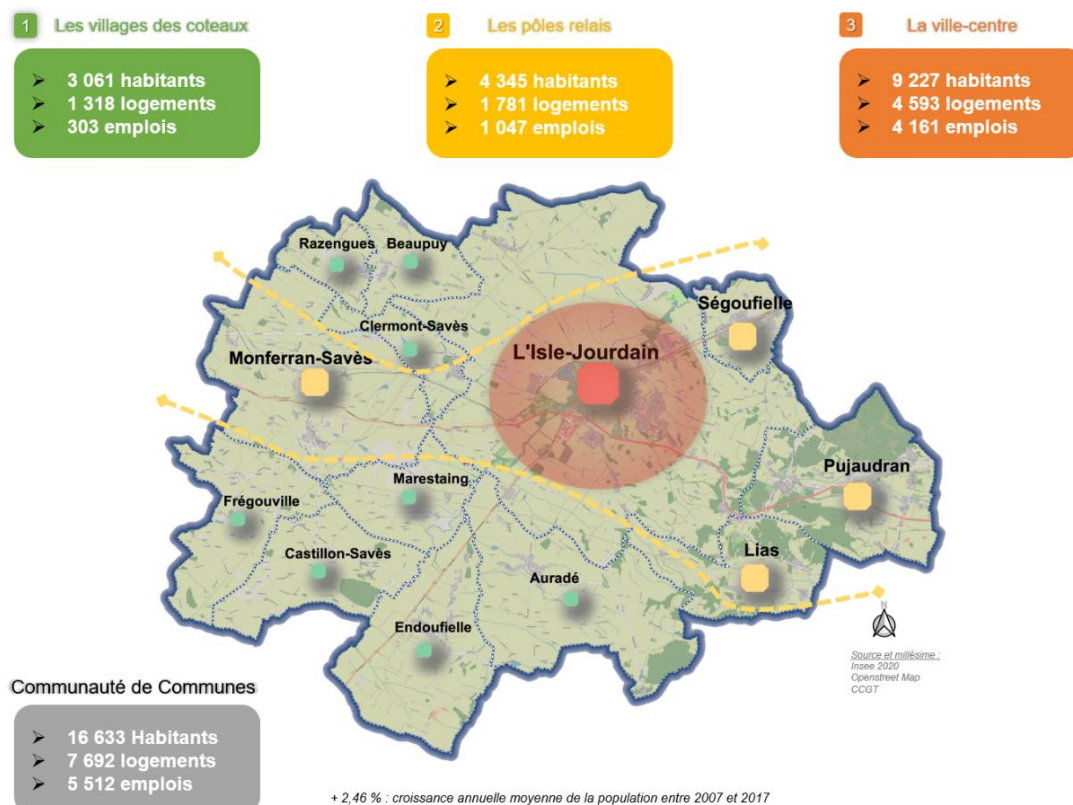
- Comment inscrire l'évolution du territoire dans une dynamique de développement durable ?
- Quelles réponses apporter aux attentes et aux besoins d'habitat ?
- Comment favoriser un développement plus équilibré et plus autonome du territoire ?

Le PLUi intègre également directement les objectifs du Programme Local de l'Habitat, constituant ainsi son volet opérationnel.

► L'armature du territoire

Le territoire de la Gascogne Toulousaine se situe à l'interface entre l'agglomération toulousaine, très dynamique, et l'espace rural gersois. L'influence forte de l'agglomération toulousaine et la structure très différente des communes qui composent la Gascogne Toulousaine, imposent des dynamiques spécifiques en matière d'accueil de population et de besoins en équipements pour les communes. Pour ce faire, le territoire a été divisé en différentes armatures : une ville centre, L'Isle-Jourdain, des principaux bourgs qui maillent le territoire et constituent des espaces de référence, les pôles-relais (Lias, Monferran-Savès, Pujaudran, Ségoufielle) et enfin l'ensemble des villages gascons qui comptent dans l'armature des services comme dans l'équilibre et la cohésion d'ensemble du territoire.

La déclinaison des enjeux et objectifs du PLUiH se fait donc en fonction de trois entités géographiques distinctes : « Villages des coteaux gascons », « Pôles-relais », « Ville-Centre ».



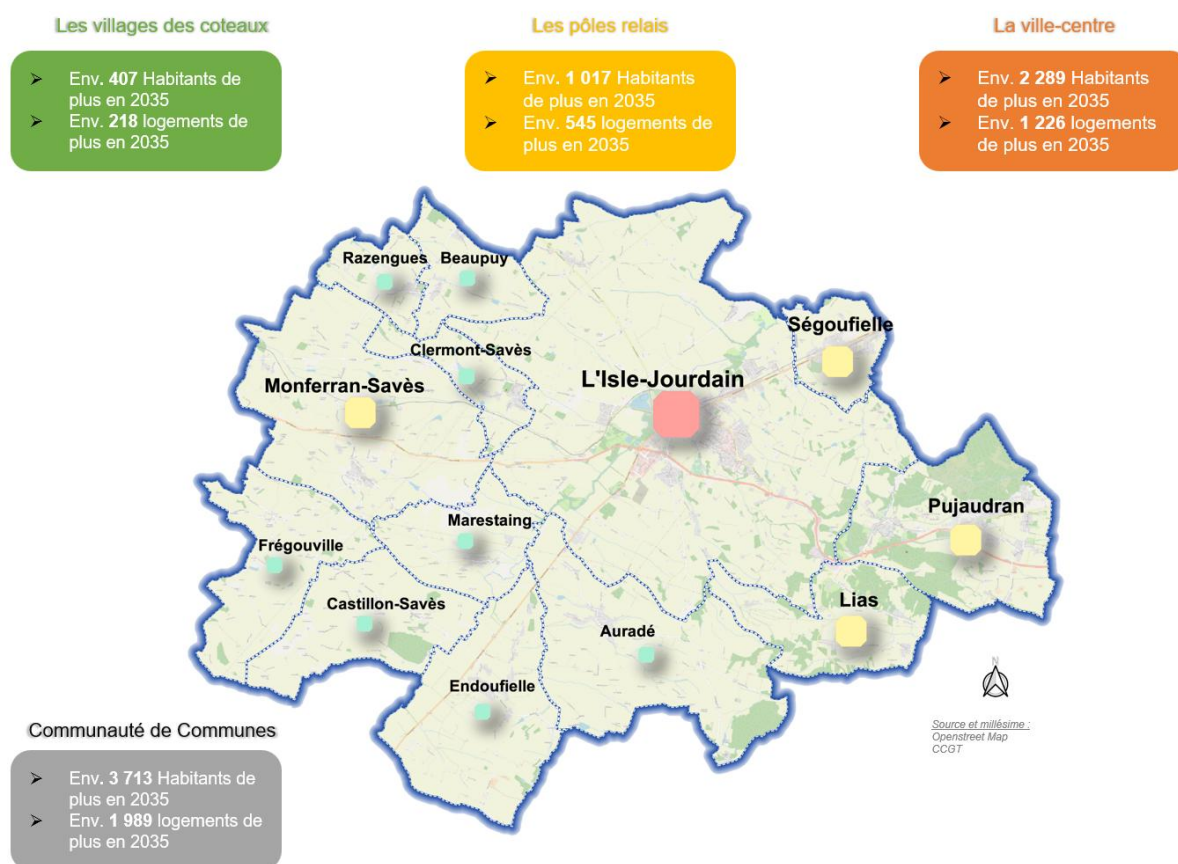
► Synthèse des objectifs chiffrés du PLUiH de la Gascogne Toulousaine

Les objectifs chiffrés, qui permettent de cadrer le projet de territoire, portent sur les éléments suivants : l'accueil de nouveaux habitants ; l'évolution du parc de logements ; la production de logements sociaux ; le nombre d'emplois à créer. C'est au regard de ces objectifs chiffrés et des orientations générales d'aménagement qui les complètent, que sont déclinées les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUiH.

La définition du projet intercommunal est basée sur un scénario établi sur 13 ans, à compter du 1er janvier 2023 (le T0 du PLUi-H) et à l'horizon du 31 Décembre 2035

Le projet prévoit le maintien de la dynamique de croissance démographique observée sur le territoire impliquant un accueil de population de 3 700 habitants supplémentaires d'ici à 2035, la construction d'environ 1 989 logements supplémentaires dont 438 logements locatifs sociaux.

Cartographie de l'armature de la CCGT et de la répartition des objectifs chiffrés



► Une modération de la consommation d'espace

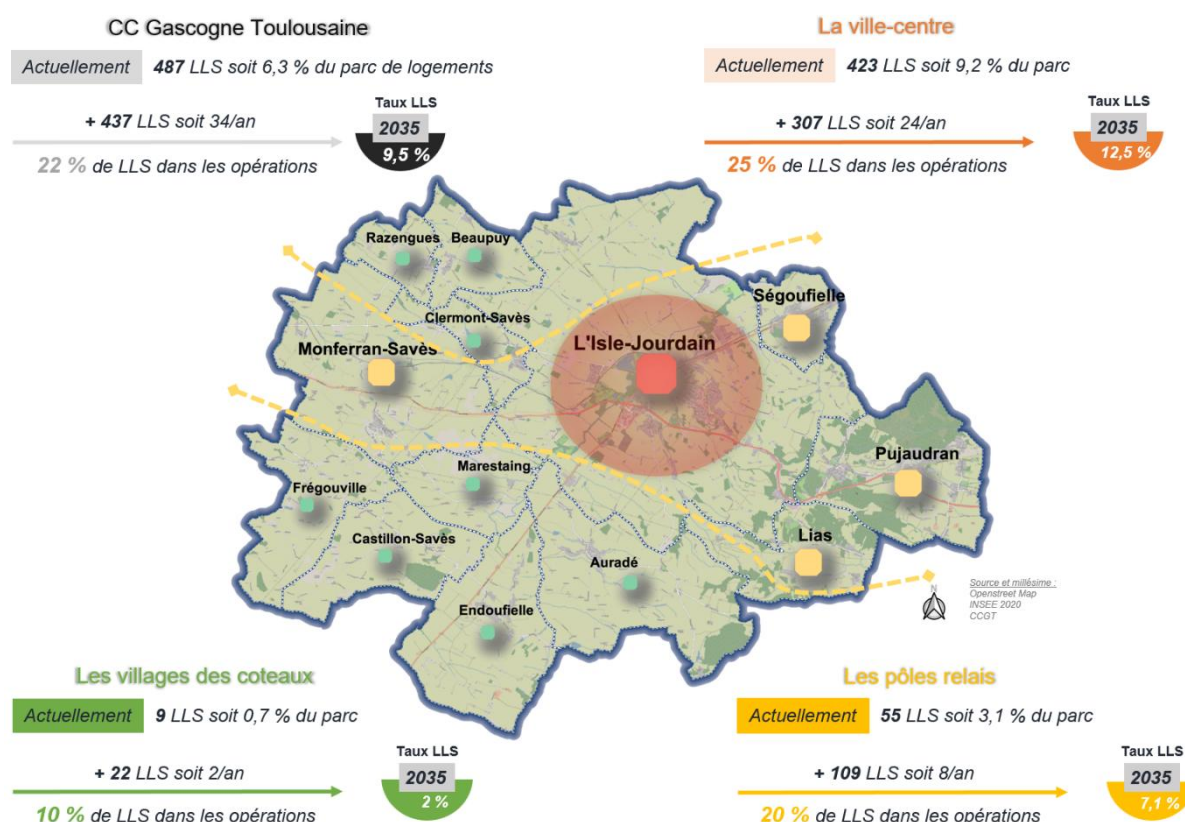
Le maintien de cette dynamique nécessite l'ouverture à l'urbanisation de 112 ha d'extensions urbaines à vocation résidentielle pour répondre aux besoins en logement induits. La production d'environ 150 logements/an sur l'ensemble du territoire, hiérarchisée en fonction de l'armature territoriale, est affichée en considérant que près de 25% des besoins en logements (485 logements minimum) seront satisfaits en densification sans consommation ENAF, dans ce qu'on appelle les capacités de renouvellement urbain (dent creuse, division de jardin) et de renouvellement bâti (mutation, changement de destination, lutte contre la vacance etc.).

Ainsi, ce projet porte pour ambition un objectif de modération de la consommation foncière de l'ordre de 60 % pour le développement résidentiel par rapport aux années précédentes. Un objectif basé sur une mobilisation du potentiel en renouvellement urbain et une augmentation de la densité des nouvelles opérations, modulée en fonction du statut des communes dans l'armature territoriale. Il s'agit d'un engagement fort pris par les élus de préservation des espaces agricoles et naturels du territoire.

Enfin, pour permettre de maintenir un ratio de 1 emploi pour 3,1 habitants sur le territoire, soit la création d'environ 1 100 emplois supplémentaires, le projet intègre le développement de zones d'activités économiques et le maintien des grandes entreprises locales pourvoyeuses d'emplois. Cela passe par l'ouverture à l'urbanisation de 55 ha d'extensions urbaines à vocation économiques pour conforter l'attractivité du territoire entre 2023 et 2035.

► Développer la diversité de l'habitat

Dans un contexte territorial marqué par une montée de la pression foncière et immobilière, le parc locatif social existant est fortement sollicité et peu développé (**6,3 % des logements en 2020**). Le PLUiH a pour volonté de favoriser la diversité de l'habitat, en tout premier lieu au moyen de la création de logements locatifs à loyers maîtrisés. L'objectif fixé est de construire 437 logements locatifs sociaux entre 2023 et 2035, représentant **22% de la production totale de logements**. Cet effort de production permettra de porter la part du logement locatif à plus de **9,5 % des logements**.



► Synthèse des orientations du PLUiH de la Gascogne Toulousaine

Le PADD est structuré en 5 orientations générales d'aménagement, qui se déclinent en différents objectifs qui visent à répondre aux enjeux du territoire.

1. Valoriser l'armature « naturelle » du territoire, en préservant l'environnement naturel et les paysages, ainsi que la prise en compte des risques et de la transition énergétique dans le développement du territoire.
2. Maîtriser le développement urbain et l'évolution du paysage.
3. Renouveler l'armature urbaine pour un projet territorial durable, pour permettre le développement d'une offre d'équipements et de services adaptée aux besoins du territoire, et une mobilité facilitée.
4. Développer la diversité de l'habitat, afin d'adapter le parc de logements aux besoins démographiques actuelles.
5. Assurer les conditions d'un développement économique durable, en permettant le développement des activités existantes et l'arrivée de nouvelles entreprises.

Synthèse des principaux objectifs du PADD et déclinaison selon les trois entités territoriales retenues.

Orientations générales	Territoires concernés	Objectifs
Valoriser l'armature « naturelle » du territoire	Les 3 territoires	1.1– Protéger les milieux naturels résiduels et la biodiversité
		1.2– Limiter les pressions sur l'environnement générées par l'urbanisation
		1.3– Préserver et conforter la fonction régulatrice des milieux naturels
		1.4– Concilier le développement urbain et la préservation des ressources naturelles
		1.5– Préserver et conforter la fonction protectrice des infrastructures écologiques
		1.6 – Prendre en compte les prescriptions définies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels
		1.7– Diminuer les nuisances et limiter l'exposition aux risques technologiques
Maîtriser le développement urbain et l'évolution du paysage	Les 3 territoires	2.1– Préserver et valoriser la structure paysagère de la Gascogne Toulousaine
		2.2 – Affirmer l'identité culturelle du territoire, porte d'entrée du Gers, seuil de la métropole toulousaine
		2.3 –Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie
	Villages des coteaux	2.4 – Préserver la vocation première agricole du territoire
		2.5 – Ménager l'équilibre instauré entre le cadre bâti et son environnement
		2.6 – Préserver la continuité entre le tissu traditionnel et les formes contemporaines de l'habitat résidentiel
		2.7 – Optimiser la qualité des relations entre le cadre bâti, le paysage et l'espace public
	Les 3 territoires	2.8 – Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre
		2.9 – Maîtriser le développement des extensions urbaines
Renouveler l'armature urbaine pour un projet territorial durable	Les 3 territoires	3.1 – Affirmer le rôle structurant du territoire dans l'aire métropolitaine
	Villages des coteaux	3.2 – Pérenniser et conforter l'offre de proximité
	Ville-Centre	3.3– Intensifier le niveau de services et d'équipements
	Pôles-relais	3.4– Compenser le déficit de services et d'équipements
	Les 3 territoires	3.5– Améliorer l'offre de transports en commun
		3.6– Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique
		3.7– Promouvoir les mobilités douces pour les déplacements de proximité
		3.8– Améliorer et sécuriser les déplacements motorisés
		3.9– Mieux articuler les questions d'urbanisation et de mobilité

Orientations générales	Territoires concernés	Objectifs
Développer la diversité de l'habitat	Les 3 territoires	4.1 – Faire du logement social, le levier de la mise en œuvre de la diversité de l'habitat
		4.2 – Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire
		4.3 – Améliorer et valoriser la qualité d'habitat du parc ancien
		4.4 – Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants
		4.5 – Valoriser le potentiel de renouvellement urbain
Assurer les conditions d'un développement économique durable	Les 3 territoires	5.1– Limiter la pression foncière et les conflits d'usage liés à la dynamique d'urbanisation
		5.2 – Concourir à la diversification et au renouvellement des activités agricoles
		5.3 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire
		5.4 – Conforter l'armature agricole en bordure de la Save
		5.5 – Limiter l'impact de l'urbanisation sur le territoire
		5.6 – Conforter l'armature agricole en contact avec l'urbanisation
		5.7 – Promouvoir une pratique récréative du territoire participant à la mise en valeur de ses qualités
		5.8 – Conforter et diversifier les équipements structurants participant à l'affirmation d'une identité propre et spécifique du territoire
		5.9 – Mobiliser et fédérer les acteurs du territoire autour d'une offre touristique globale
	Villages des coteaux	5.10 – Recentrer l'accueil et le maintien des activités autour des polarités
		5.11 – Pérenniser le tissu commercial et de services des centres bourgs
		5.12 – Redéfinir les conditions de développement des zones d'activités diffuses
		5.13 – Maintenir les conditions d'exercice des activités existantes
		5.14 – Promouvoir le déploiement du réseau très haut débit et de la fibre optique
	Ville-Centre	5.15 – Conforter l'attractivité du pôle Lislois
		5.16 – Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises
		5.17 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques
	Pôles-relais	5.18 –Développer une stratégie d'accueil pour pallier la spécialisation résidentielle de Lias et Pujaudran
		5.19 – Conforter Monferran-Savès en tant que pôle de proximité
		5.20 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques en développement

3.2 La traduction du projet dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2.1 Un zonage et un règlement écrit traduisant le projet politique

L'élaboration du zonage du PLUiH s'est appuyée sur 3 principes fondamentaux :

- Un principe de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturelles.
- Une logique de densification et d'optimisation des espaces déjà urbanisés, en notament des centralités urbaines.
- Un principe de protection et de valorisation du cadre de vie sur le territoire.

Le zonage et le règlement écrit définissent ainsi 4 grands types de zones : Les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Au sein de chaque zone définie par le zonage, le règlement écrit fixe des règles relatives à l'occupation du sol ; des caractéristiques urbaines, paysagères et naturelles ; ainsi que des conditions de raccordement aux réseaux et aux autres équipements. Pour répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et des paysages du PADD, le règlement encadre fortement la constructibilité au sein des zones agricoles et naturelles pour limiter l'étalement urbain, éviter la dégradation des paysages et préserver les réservoirs de biodiversité.

► Présentation des zones urbaines du PLUiH

Les **zones U1 et U2** regroupent les secteurs dominés par l'habitat et le logement, mais la mixité de fonctions est possible à condition que ces activités soient compatibles avec la vie urbaine (commerces, équipements, etc.). Ces deux zones sont divisées en plusieurs sous-secteurs correspondant à des typologies urbaines différentes (centre-bourg dense, faubourgs, extension récente, etc.).

La **zone Ue** rassemble onze sites regroupant des zones d'équipement ou de loisirs existantes (L'Isle-Jourdain, Frégouville) ou projetées (Lias, Ségoufielle).

La **zone Ux** rassemble les secteurs correspondants aux zones d'activités économiques existantes du territoire.

La **zone Uenr** correspond aux secteurs du territoire où des installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées. Elle comprend deux sites à développer sur des espaces déjà artificialisés ou dégradés : l'ancien site de carrière de la commune de Auradé, l'ancienne décharge de la commune de l'Isle-Jourdain.

► Présentation des zones à urbaniser « habitat » du PLUiH

Les zones **AU2** sont des **zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUiH** disposant ou qui disposeront d'infrastructures et de réseaux adaptées pour cela. Chacune des zones AU2 comporte une OAP sectorielle et un phasage dans le temps qui permet un développement progressif du territoire.

Les zones **AU0 et AUx0** sont des **zones de développement futur (à long terme) fermées à l'urbanisation**. L'ouverture d'une zone AU0 est possible qu'après une procédure de modification ou de révision du PLUiH. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne sera possible que si les zones AU2 situées sur la même commune n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction et que les capacités de densification du tissu urbain (dent creuses, densification de jardin en zones U etc.) n'offrent pas d'autres possibilités suffisantes pour la construction.

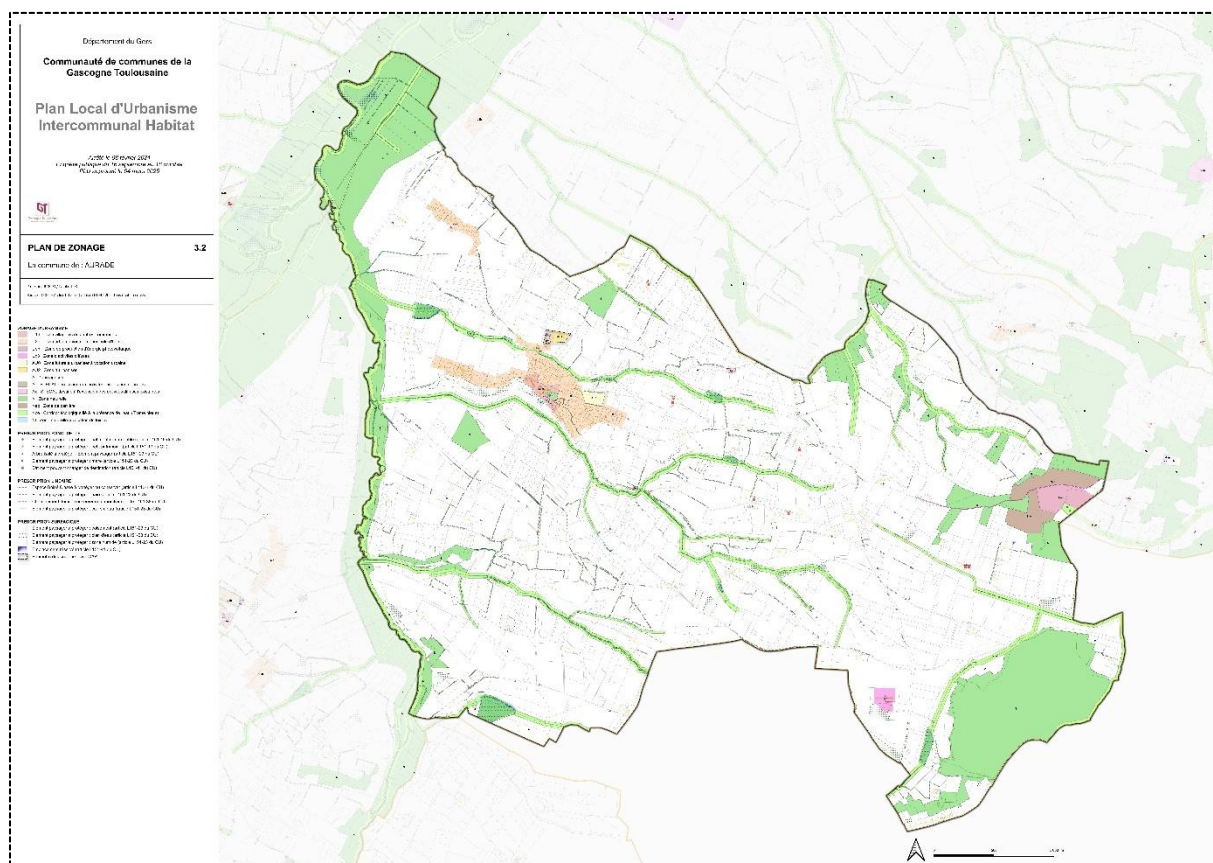
► Quelques chiffres clés

- Les zones agricoles et naturelles couvrent **93,9 %** du territoire.
- Les zones à urbaniser dans le cadre du PLUiH couvrent **0,6 %** du territoire.

Le règlement écrit et le zonage disposent de 36 zones et sous-secteurs détaillées ci-dessous :

Zones	Libellé	Surface (ha)	Surface (%)
Zones urbaines		1199	5,5
U1a	Centre ancien de l'Isle-Jourdain	23,6	0,1
U1b	Centre ancien de Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle	22,2	0,1
U1c	Faubourgs de l'Isle-Jourdain	21,0	0,1
U1d	Tissu villageois des autres communes	30,6	0,1
U2a	Tissu urbain à vocation mixte	253,1	1,2
U2b	Tissu urbain à vocation principale d'habitat	580,4	2,7
U2c	Zone à caractère médico-social	6,9	0,0
Ue	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	70,2	0,3
Ue1	Base de loisirs du lac	34,8	0,2
Uenr	Zone de production d'énergie photovoltaïque	14,5	0,1
Ux1	Zone d'activités existantes	96,6	0,4
Ux2	Zone d'activités stratégiques	8,8	0,0
Ux3	Zone d'activités diffuses	17,5	0,1
Ux4	Zone à urbaniser de Pont-Peyrin à vocation de commerces et services	8,9	0,0
Ux5	Zone à urbaniser de Pont-Peyrin	9,8	0,0
Zones à urbaniser		136,5	0,6
AU2	Zone à urbaniser (dominante habitat)	45,7	0,2
AU0	Zone à urbaniser à vocation urbaine (réserve foncière long termes)	36,0	0,2
AUe	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	7,1	0,0
AUx0	Zone à urbaniser à vocation d'activités (réserve foncière long termes)	23,0	0,1
AUx1	Zone à urbaniser à vocation d'activités	14,0	0,1
AUx2	Zone à urbaniser à vocation d'activités	6,5	0,0
AUx3	Zone d'activités diffuses : Le Choulon	4,1	0,0
Zones agricoles		16221,6	74,5
A	Zone agricole	16190,9	74,4
Ada	STECAL de diversification de l'activité agricole	1,2	0,0
Ah	STECAL destiné à l'accueil et l'habitat des Gens du voyage	1,0	0,0
Ar	STECAL nécessaire aux activités rurales non agricoles	1,2	0,0
Asp	Secteur dédié aux services publics ou d'intérêt collectif	11,6	0,1
At	STECAL destiné aux activités de tourisme et de loisirs	7,8	0,0
Ax	STECAL destiné à l'extension des activités diffuses existantes	7,9	0,0
Zones naturelles		4212,5	19,4
N	Zone naturelle	2823,6	13,0
Nac	Zone de carrière	15,8	0,1
Nce	Corridor écologique lié à la présence de l'eau (Trame bleue)	1364,8	6,3
Nl	Zone naturelle à vocation de loisirs	5,2	0,0
Nsp	Secteur dédié aux services publics ou d'intérêt collectif	0,6	0,0
Nt	STECAL destiné aux activités de tourisme et de loisirs	0,3	0,0
Nx	STECAL destiné à l'extension des activités diffuses existantes	2,2	0,0
CCGT		21769,6	100,0

Exemple du zonage d'Auradé sur une planche format A0 :



3.2.2. Des trames graphiques qui complètent le zonage

Pour préserver les espaces soumis à des enjeux particuliers sur le territoire, certaines trames viennent compléter le zonage composé de ses différentes zones. L'objectif de ces trames vise à préserver les atouts patrimoniaux importants du territoire (bâtis ou naturels) dont la modification est interdite ou encadrée, on retrouve ici notamment la trame verte et bleue du territoire qui protège zones humides, mares, plans d'eau, arbres, haies et boisements.

Le règlement écrit et le zonage disposent de 21 prescriptions particulières :

PRESCRIPTION PONCTUELLE	
•	Arbre isolé à planter - Espace Boisés Classé à créer (article L113-1 du CU)
•	Elément paysager à protéger : bâtiment remarquable (article L151-19 du CU)
•	Elément paysager à protéger : petit patrimoine (article L151-19 du CU)
•	Arbre isolé à protéger - Elément paysager (article L151-23 du CU)
•	Elément paysager à protéger : mare (article L151-23 du CU)
•	Bâtiment pouvant changer de destination (article L151-11 du CU)
PRESCRIPTION LINEAIRE	
—	Espace Boisé Classé à protéger ou conserver (article L113-1 du CU)
—	Espace Boisé Classé à créer (article L113-1 du CU)
—	Elément paysager à protéger : murets (article L151-19 du CU)
—	Elément paysager à protéger : haie (article L151-23 du CU)
—	Cheminement doux à conserver ou à modifier (article L151-38 du CU)
—	Elément paysager à protéger : cours d'eau (article L151-23 du CU)
PRESCRIPTION SURFACIQUE	
■	Espace Boisé Classé (article L113-1 du CU)
■	Linéaire commercial protégé (article L151-16 du CU)
■	Elément paysager à protéger : paysage/histoire (article L151-19 du CU)
■	Elément paysager à protéger : boisement (article L151-23 du CU)
■	Elément paysager à protéger : plan d'eau (article L151-23 du CU)
■	Elément paysager à protéger : zone humide (article L151-23 du CU)
■	Emplacement réservé (article L151-41 du CU)
■	Emplacement réservé Logement social (article L151-41-4° du CU)
■	Périmètre des secteurs avec OAP

3.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent des principes d'aménagement qui concernent soit des zones à urbaniser (AU), soit des secteurs soumis à des enjeux spécifiques. Elles visent à encadrer l'aménagement de ces espaces en permettant notamment :

- D'assurer des densités de construction et des principes d'aménagement et d'intégration urbaine.
- D'optimiser la desserte routière et l'extension des réseaux.
- De préserver ou de conforter le cadre végétal et paysager.

L'élaboration du PLUiH se traduit par la mise en place de 25 orientations d'aménagement et de programmation :

- 1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue, qui vient traduire les contraintes et mesures de protection des éléments environnementaux du territoire suite aux enjeux identifiés en phase de diagnostic.
- 24 OAP sectorielles permettant de fixer le cadre d'aménagement des nouveaux sites d'urbanisation en réponse aux objectifs et orientations du PADD. Les OAP sectorielles couvrent une superficie totale de 130 ha toutes vocations confondues.

Dans les OAP, 54,55 ha sont destinés au développement de zones d'activités économiques intercommunales localisées à l'Isle-Jourdain. On retrouve également le développement d'un pôle d'équipement sur CORNAC, secteur stratégique d'entrée de ville de l'Isle-Jourdain. Certaines OAP prévoient également le développement d'une mixité des fonctions urbaines (habitat et groupe scolaire, boulodrome et halle, etc.).

► Développement de l'habitat

La superficie brute dédiée à la vocation d'habitat est de 48 ha. Les espaces réservés aux espaces publics ou communs ainsi qu'aux VRD et emplacements réservés est d'un peu plus de 10 ha.

En fonction des densités nettes moyennes appliquées au cas par cas selon les enjeux liés à l'insertion de l'urbanisation de chaque secteur dans son environnement, ce sont près de 700 logements supplémentaires qui sont projetés sur les zones concernées par la mise en place des OAP.

Huit opérations, réparties sur 6 communes, sont conditionnées à la réalisation de logements sociaux : au total, ce sont près de 150 logements sociaux qui sont projetés à minima dans les secteurs à OAP soit près de 22% du nombre total de logements à produire. Ce volet programmatique est à mettre en perspective avec les dispositions du Programme d'Orientations et de d'Actions (POA) du PLUiH et l'engagement des communes de répondre à la diversité des parcours résidentiels par la diversification de l'offre résidentielle.

Exemples d'OAP :



4) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le présent chapitre résume de manière simple et succincte l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLUiH sur l'environnement.

Ce chapitre du résumé non technique est structuré en 3 chapitres. Ceux-ci résument le rapport complet d'évaluation environnementale :

- La présentation des objectifs de l'évaluation environnementale et la manière dont elle a été réalisée ;
- La synthèse des objectifs du PLUiH, sur lesquels porte l'évaluation ;
- Enfin, l'analyse des impacts potentiels sur l'état de l'environnement (on parle alors d'incidences environnementales) de la réalisation des objectifs du PLUiH.

4.1. Présentation de l'évaluation environnementale et méthode de mise en œuvre

4.1.1. Une démarche itérative d'amélioration continue du document

L'évaluation environnementale fait partie intégrante de la démarche d'élaboration du PLUiH. Elle est réalisée de façon itérative afin de permettre une amélioration continue du document et d'anticiper d'éventuels impacts négatifs de sa mise en œuvre.

L'objectif et le contenu de l'évaluation environnementale sont encadrés par la Directive européenne n°2001/42/CE, retranscrite au niveau national dans les Codes de l'urbanisme et de l'environnement. L'évaluation environnementale permet de s'assurer que le PLUiH est compatible avec les objectifs nationaux et internationaux de protection de l'environnement aussi bien qu'avec les enjeux spécifiques au territoire. Les objectifs fixés par la directive européenne dans son article 1er sont les suivants :

- assurer un niveau élevé de protection de l'environnement ;
- contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans la planification territoriale.

Les finalités sont donc d'anticiper d'éventuelles incidences dommageables, en intégrant les préoccupations environnementales en amont des décisions, puis avant d'arrêter le projet, de rechercher si besoin des solutions alternatives, afin d'éviter, réduire, ou, à défaut, de compenser d'éventuels dommages sur l'environnement.

La protection de l'environnement prend en compte toutes ses composantes : ressources naturelles, biodiversité, pollutions, nuisances, risques, etc. Des liens sont également établis avec la santé publique et les valeurs sociales, culturelles et esthétiques, ce qui amène donc à analyser le projet au regard non seulement du bon fonctionnement des écosystèmes mais aussi au regard des conditions de vie des populations (paysages, mobilités, etc.).

4.1.2. Principes de mise en œuvre

L'évaluation environnementale consiste à caractériser les impacts notables probables sur l'environnement liés à la mise en œuvre des orientations et objectifs du PLUiH. Cette évaluation intervient préalablement à la mise en œuvre de ses orientations ; **il s'agit d'une évaluation « ex-ante »** qui relève d'une démarche d'analyse à un stade où la localisation ou la nature des projets d'aménagement ne sont pas connues avec précision.

Notons que le Code de l'Urbanisme pose un principe important, celui de la proportionnalité des informations qui peuvent être exigées par l'autorité environnementale (cf. article 104-4 cité plus haut).

La notion « d'incidence notable » est définie par la Directive n°2001/42/CE du 27/06/01, notamment en fonction des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLUiH. Cela dépend en particulier de :

- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- le caractère cumulatif des incidences,
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement,

- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison : de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limite, de l'exploitation intensive des sols,
- les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

Le champ qui intéresse l'évaluation est également indiqué. Il s'agit de l'ensemble des domaines environnementaux et du cadre de vie : diversité biologique, santé humaine, faune-flore, sols, eau, air, climat, biens matériels, patrimoine culturel, y compris patrimoine architectural et archéologique, paysages et interactions entre ces facteurs.

La méthode d'évaluation environnementale retenue ici consiste à comparer la situation environnementale du territoire (état et pressions) que devrait induire la mise en œuvre du PLUiH, à la situation en l'absence de PLUiH.

Concrètement, il s'agit de comparer les incidences du PLUiH à une situation de référence que nous définissons comme scénario tendanciel : cette approche permet de cerner les changements que devraient apporter les objectifs définis dans le PADD et leur traduction dans les pièces opposables, en positif ou en négatif, sur l'état de l'environnement.

La comparaison des 2 situations permet d'identifier les améliorations apportées par le projet, ainsi que les effets négatifs s'il y en a et, dans ce cas, d'examiner des solutions alternatives ou des mesures d'atténuation, correctrices ou compensatrices.

4.2. Résumé de l'évaluation environnementale

4.2.1. La justification des choix d'aménagement retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le scénario tendanciel comporte un certain nombre de points faibles vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement, que le projet de PLUiH prend en compte. Cela passe dans le PADD et dans sa traduction réglementaire, par des orientations et objectifs qui traduisent les engagements internationaux et nationaux, ainsi que les politiques régionales en faveur de l'environnement, selon les modalités suivantes :

- **Objectifs de préservation de la Diversité biologique** : Convention internationale sur la diversité biologique (1992) ; Protocole de Nagoya (2010) ; Stratégie communautaire pour la biodiversité à l'horizon 2020 ; Stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique (2014) ; Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016) ; SRADDET de la région Occitanie.

Les objectifs du PLUiH traduisent la volonté du territoire de protéger la biodiversité et les éléments de fonctionnalité écologique identifiés dans la trame verte et bleue. Les deux premières orientations du PADD ciblent directement la protection de la biodiversité et des milieux naturels, et visent à réduire les effets de l'urbanisation sur l'environnement. Cela se traduit par des objectifs ambitieux de densification urbaine (pour réduire les extensions), de réduction de l'imperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces urbanisés. Des outils réglementaires contraignants sont mis en place dans le zonage et dans le règlement pour assurer la protection des éléments supports de biodiversité du territoire.

- **Objectifs de protection de l'atmosphère** : Protocole de Kyoto entré en vigueur en 2005 ; Plan d'action Climat de l'Union européenne et objectifs européens et nationaux de réduction des gaz à effet de serre et d'économie d'énergie ; Loi sur la Transition Energétique et la Croissance Verte (2015) ; Schéma Régional Climat Air Energie de l'ancienne région Midi-Pyrénées (2012) ; SRADDET de la région Occitanie.

La lutte contre le changement climatique et la réduction de la consommation d'énergie sont une ambition transversale, de nombreux objectifs peuvent y contribuer plus ou moins directement, notamment les actions visant à réduire les besoins en déplacements et à favoriser des moyens de locomotion alternatifs à la voiture individuelle : soutien et développement des commerces de proximité, développement des transports en commun et de l'intermodalité, urbanisme plus dense et lutte contre la vacance, maillage des équipements, etc. Plusieurs de ces objectifs sont rassemblés dans l'orientation 2.3 du PADD « Promouvoir une gestion plus durable et performante de l'énergie ».

Un autre levier de lutte contre le changement climatique est le développement des énergies renouvelables, objectif également inscrit au sein de l'orientation 2.3.

- **Objectifs de protection de l'eau et des milieux aquatiques : Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 ; lois sur l'eau de 2006 ; Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 ; SAGE Vallée de la Garonne.**

Le projet cherche à répondre à l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et à améliorer la situation par rapport au scénario tendanciel qui prévoit une accentuation de la pression sur la ressource, notamment en cas d'accroissement de la population. Par rapport au scénario tendanciel, le projet conduit au développement d'un urbanisme plus respectueux de la ressource ; les principaux leviers restant la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, l'adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et la disponibilité de la ressource, et la protection des zones humides (incluant les zones de mobilité des cours d'eau) et des autres infrastructures paysagères susceptibles de jouer un rôle de filtre.

- **Objectifs de gestion économe de l'espace : Lois « Grenelle 1 et 2 » ; Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite LAAF) ; Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.**

L'ensemble des objectifs relatifs à la protection des espaces naturels et agricoles, à l'optimisation du tissu urbain, la densité et à la revalorisation des logements vacants, au développement d'extensions urbaines raisonnées... permettent de répondre à un objectif de gestion économe des espaces.

Le projet de PLUiH répond pleinement aux objectifs environnementaux définis aux échelles internationales et nationales ; le scénario retenu est plus vertueux que le scénario tendanciel pour l'ensemble des thématiques analysées. Les seuls aspects négatifs identifiés directement liés à la mise en œuvre du PLUiH résultent d'un bilan comptable associé à l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, qui génère mathématiquement un accroissement de la consommation des ressources naturelles, un accroissement de la production de déchets / effluents et un accroissement de la consommation d'espace agricole.

4.2.2. Analyse de l'articulation du PLUiH avec les documents cadres de rang supérieur qui s'imposent à lui sur le territoire

Selon l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme et l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, le PLUi doit être compatible, lorsqu'ils existent sur le territoire concerné, avec :

- Le schéma de cohérence territoriale,
- Les schémas de mise en valeur de la mer,
- Les plans de mobilité,
- Le programme local de l'habitat.

Le territoire de la Gascogne Toulousaine est concerné par le **SCoT de Gascogne**, qui couvre l'ensemble des communes du département du Gers. Le SCoT a été approuvé le **20 Février 2023**. Le rôle de l'évaluation environnementale est donc de vérifier la compatibilité entre les prescriptions du SCoT, et les orientations du PLUiH et leur traduction réglementaire dans le zonage et le règlement.

Depuis la loi Grenelle II et comme réitéré dans l'ordonnance du 17 juin 2020, le SCoT joue un rôle intégrateur et prend en compte ou est compatible avec les autres documents cadres applicables sur le territoire (SRADDET/SRCE, SRCAE, SDAGE Adour-Garonne, SAGE, etc.). Le chapitre sur la justification des choix du SCoT, montre bien que ce dernier est compatible avec l'ensemble des documents cadres de rangs supérieurs qui s'appliquent à lui sur son territoire. L'analyse de l'articulation entre le PLUiH et le SCoT vaut donc analyse de l'articulation avec ces documents.

De plus, selon l'article L 131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLUiH doit être directement **compatible** avec les objectifs du Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET) lorsqu'il existe sur le territoire couvert par le document. Le territoire intercommunal est couvert par le PCAET du Pays Portes de Gascogne adopté en 2019.

- ✓ De manière générale, les objectifs du PLUiH sont pleinement compatibles avec les prescriptions du SCoT de Gascogne pour les prescriptions qui le concernent. La traduction réglementaire des objectifs du PLUiH dans ses pièces opposables contribue à la mise en œuvre concrète des objectifs et prescriptions du SCoT ;
- ✓ Le PLUi-H est compatible avec les objectifs du PCAET ; il contribue même directement à la mise en œuvre de plusieurs de ses objectifs.

4.2.3. Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLUiH sur l'environnement

❖ Analyse thématique des incidences

L'analyse des incidences du PLUi a pour objectif de mettre en évidence ses impacts positifs et négatifs sur l'ensemble des thématiques environnementales détaillées dans l'état initial de l'environnement pour pouvoir, par la suite, envisager des mesures permettant de supprimer ou de limiter les incidences négatives identifiées. Le cas échéant, des mesures de compensation des incidences à prendre en compte une fois le PLUi adopté peuvent être envisagées. L'analyse des incidences a été réalisée dans un premier temps par thématiques environnementales, chacune faisant l'objet d'un paragraphe descriptif. Les incidences ont ensuite été synthétisées sous forme d'une grille d'évaluation, qui est reprise ici.

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Objectif 1 : Valoriser l'armature naturelle du territoire										
Préserver la biodiversité et les milieux naturels										
3 Territoires	1.1 - Protéger les milieux naturels résiduels et la biodiversité	++	+	+	+					++
3 Territoires	1.2 - Limiter les pressions sur l'environnement générées par l'urbanisation	++	++		+					++
Préserver les ressources naturelles										
3 Territoires	1.3 - Préserver et conforter la fonction régulatrice des milieux naturels	++	++	+	++					+
3 Territoires	1.4 - Concilier le développement urbain et la préservation des ressources naturelles		++							
Limiter l'exposition des populations aux risques naturels										
3 Territoires	1.5 - Préserver et conforter la fonction protectrice des infrastructures écologiques	++	++	++	++					+
3 Territoires	1.6 - Prendre en compte les prescriptions définies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels				++					

Rapport de présentation – Résumé non technique

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Diminuer les nuisances et maîtriser les risques technologiques										
3 Territoires	1.7 - Diminuer les nuisances et maîtriser l'exposition aux risques technologiques					++	++	++		+
Objectif 2 : Maîtriser le développement urbain et l'évolution du paysage										
3 Territoires	2.1 - Préserver et valoriser la structure paysagère de la Gascogne Toulousaine	++	+		+					++
3 Territoires	2.2 – Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie						+		++	
3 Territoires	2.3 – Affirmer l'identité culturelle du territoire, porte d'entrée du Gers, seuil de la métropole toulousaine	+								++
Villages des Coteaux	2.4 - Préserver la vocation première agricole du territoire	++		++						++
Villages des Coteaux	2.5 - Ménager l'équilibre instauré entre le cadre bâti et son environnement	+		++						++
Villages des Coteaux	2.6 – Préserver la continuité entre le tissu traditionnel et les formes contemporaines de l'habitat résidentiel				+					++
Villages des Coteaux	2.7 – Optimiser la qualité des relations entre le cadre bâti, le paysage et l'espace public	+								++
Les 3 territoires	2.8 - Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre			++					+	+
Les 3 territoires	2.9 - Maîtriser le développement des extensions urbaines	+		++						++
Objectif 3 : Renouveler l'armature urbaine pour un projet territorial durable										

Rapport de présentation – Résumé non technique

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
3 Territoires	3.1 - Affirmer le rôle structurant du territoire dans l'aire métropolitaine		-	-		-	-	-	-	
Villages des Coteaux	3.2 - Pérenniser et conforter l'offre de proximité						+		+	
Ville centre	3.3 - Intensifier le niveau de services et d'équipements									
Pôles relais	3.4 - Compenser le niveau de services et d'équipements									
3 Territoires	3.5 - Améliorer l'offre de transports en commun					+	++		++	
3 Territoires	3.6 - favoriser les nouveaux modes de transports individuels "collectifs" ou écologiques					+	++		++	
3 Territoires	3.7 - Promouvoir les mobilités douces pour les déplacements de proximité					+	++		++	
3 Territoires	3.8 - Améliorer et sécuriser les déplacements motorisés					-	-		-	
3 Territoires	3.9 - Mieux articuler les questions d'urbanisation et de mobilité	+		++		+	+		+	+
Objectif 4 : Développer la diversité de l'habitat										
3 Territoires	4.1 - Faire du logement social le levier de la mise en œuvre de la diversité de l'habitat									
3 Territoires	4.2 - Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire									
3 Territoires	4.3 – Améliorer et valoriser la qualité d'habitat du parc ancien								+	
3 Territoires	4.4 – Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants									

Rapport de présentation – Résumé non technique

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
3 Territoires	4.5 - valoriser le potentiel de renouvellement urbain	+		+					+	+
Objectif 5 : Assurer les conditions d'un développement économique durable										
3 Territoires	5.1 – Limiter la pression foncière et les conflits d'usage liés à la dynamique d'urbanisation	+		++						+
3 Territoires	5.2 – Concourir à la diversification et au renouvellement des activités agricoles								+	
3 Territoires	5.3 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++	++					++
Villages des Coteaux et pôles relais	5.4 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++	++					++
Villages des Coteaux	5.5 – Limiter l'impact de l'urbanisation sur le territoire	+		++						+
Pôles-relais et Ville centre	5.6 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++						++
3 Territoires	5.7 – Promouvoir une pratique récréative du territoire participant à la mise en valeur de ses qualités	+							+	++
3 Territoires	5.8 – Conforter et diversifier les équipements structurants participant à l'affirmation d'une identité propre et spécifique du territoire	-								+
3 Territoires	5.9 – Mobiliser et fédérer les acteurs du territoire autour d'une offre touristique globale	-								
Villages des Coteaux	5.10 – Recentrer l'accueil et le maintien des activités autour des polarités									
Villages des Coteaux	5.11 – Pérenniser le tissu commercial et de services des centres bourgs						+		+	

Rapport de présentation – Résumé non technique

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Villages des Coteaux	5.12 – Redéfinir les conditions de développement des zones d'activités diffuses			+						++
Villages des Coteaux	5.13 – Maintenir les conditions d'exercice des activités existantes									
Villages des Coteaux	5.14 – Promouvoir le déploiement du réseau très haut débit et de la fibre optique									
Ville-centre	5.15 – Conforter l'attractivité du pôle Lislois	-		-		-	-	-	-	-
Ville-centre	5.16 – Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises									
Ville-centre	5.17 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques						+		+	++
Pôles-relais	5.18 – Développer une stratégie d'accueil pour pallier la spécialisation résidentielle de Lias et Pujaudran									
Pôles-relais	5.19 – Conforter Monferran-Savès en tant que pôle de proximité									
Pôles-relais	5.20 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques en développement									+

❖ Analyse des volontés de développement, susceptibles de porter atteinte à l'environnement

L'une des étapes importantes de l'évaluation environnementale a été le choix du positionnement des secteurs de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que celui des futures zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du tissu existant.

Pour ce faire, la prise en compte des composantes environnementales, détaillées au sein de l'état initial de l'environnement, a été primordiale. En effet, certaines sensibilités et certains enjeux environnementaux sont spatialisés et les données cartographiques associées ont ainsi pu être collectées, ou dans certains cas créés, sous format SIG. C'est par exemple le cas des risques (PPRI), de la Trame Verte et Bleue, ou de certains éléments patrimoniaux (monument historique). Toutes les données cartographiques ainsi disponibles sur le territoire de la Gascogne Toulousaine et pouvant orienter les choix de développement ont été compilées dans un même projet cartographique et classées en différentes thématiques : paysage et patrimoine, risques et nuisances, biodiversité.

La combinaison entre les volontés initiales des communes et la prise en compte des composantes environnementales a permis d'aboutir à une première version des zones jugées intéressantes pour une ouverture à l'urbanisation ou une densification. Au cours de la démarche d'élaboration du PLUi-H, de nouvelles données environnementales ont pu être rajoutées au projet afin de compléter le pré-cadrage environnemental (intégration des nouvelles données d'inventaire départemental des zones humides par exemple).

Une fois les secteurs de développement positionnés en évitant les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers (cf. étape de pré-cadrage décrite précédemment), un travail d'analyse cartographique a pu être effectué de manière plus fine, afin de faire un focus sur chaque zone et identifier les enjeux locaux en présence. Des données d'analyse sensible du territoire ont été rajoutées à la compilation cartographique afin de compléter l'analyse paysagère (présence de points de vue depuis ou vers des zones de projet, la situation en hauteur, en ligne de crête ou en pente de coteau de la zone de projet, la situation en entrée de ville) et l'analyse écologique (photo-interprétation, mobilisation de données d'expertises locales et, dans certains cas, visites de terrain par un écologue naturaliste).

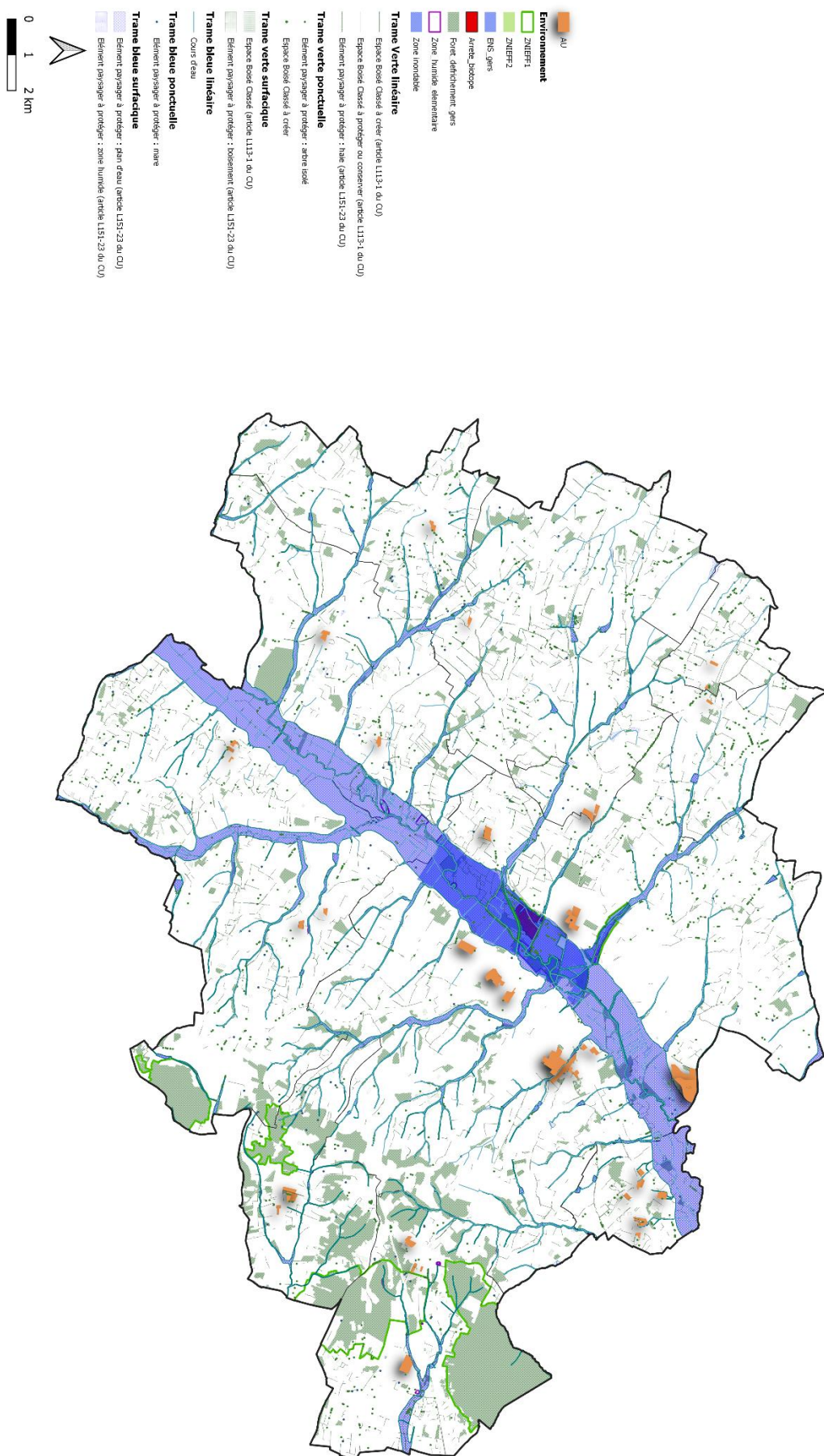
Les enjeux environnementaux compilés ont ainsi été croisés avec la cartographie des zones d'extension envisagées dans le projet de zonage. Ce croisement de données a permis de faire ressortir les enjeux environnementaux propres à chaque zone afin de réorienter les choix si cela s'avérait nécessaire, ou d'intégrer des mesures visant à prendre en compte les enjeux, au sein des OAP.

Une fois cette étape validée par les élus, et donc une réflexion bien avancée sur le choix des secteurs de développement, nous avons pu opérer une nouvelle analyse en entonnoir pour évaluer les enjeux potentiels sur chaque secteur de développement retenu et pouvoir cibler quelles zones méritaient d'être visitées sur site pour vérifier la présence ou l'absence d'enjeux environnementaux et localisés, et fournir des recommandations pour leur prise en compte au sein du projet de développement urbain.

En parallèle de ce travail, les gestionnaires de réseaux (eau potable et assainissement) ont été consultés afin de connaître les possibles contraintes sur les zones de développement (taux de saturation des stations d'épuration susceptibles de recevoir de nouveaux effluents, raccordement en eau potable, raccordement au réseau d'assainissement collectif ou possibilité de mise en place d'un assainissement individuel).

Ils ont été consultés pour chaque commune, sur la base du projet de zonage consolidé. Chaque zone de développement projeté a ainsi pu être analysée afin d'identifier les potentielles problématiques liées aux réseaux. Tout comme pour la prise en compte des composantes environnementales (écologie, risques, paysage...), cette donnée de connaissance a permis d'identifier les secteurs les plus contraints pour l'urbanisation, ou bien d'intégrer des préconisations pour la construction des OAP. Ce travail a également permis de porter à la connaissance des élus les éventuels impacts financiers des projets de développements, liés à la mise à niveau des réseaux.

Carte de positionnement des zones à urbaniser, basé sur la prise en compte des composantes environnementales du territoire



4.4. Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000 ; le site le plus proche se situe à environ 10 km à l'Est, il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « *Vallée de la Garonne de Muret à Moissac* ».

Les projets envisagés concernent principalement le développement localisé de l'habitat. Ils ne sont donc pas de nature à affecter le fonctionnement du site Natura 2000 à cette distance.

L'élaboration du PLUiH n'a aucune incidence directe ou indirecte prévisible sur le site Natura 2000.

4.5. Synthèse des mesures proposées pour éviter / réduire / compenser les incidences négatives du PLUiH

L'objectif de la séquence Eviter-Réduire-Compenser est de viser zéro perte nette de biodiversité dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement (article L100-1-2 du Code de l'Environnement). Le principe de cette séquence est de donner la priorité à l'évitement des impacts ; la mise en œuvre de la doctrine « éviter-réduire-compenser » comprend trois étapes successives :

- **En premier lieu : éviter** les effets dommageables sur l'environnement (*ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée...*) ;
- **Ensuite, et seulement si l'évitement n'est pas possible ou pas suffisant, réduire** les effets négatifs (*ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser...*) ;
- **Enfin, et seulement en cas d'impossibilité d'évitement et de réduction insuffisante ou également impossible, compenser** les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (*ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel...*).

La mise en œuvre de cette séquence s'applique à tous les projets d'aménagement y compris à l'élaboration/révision des Plans Locaux d'Urbanisme. La nature des mesures ERC peut être très variable, depuis la réécriture de certaines orientations jusqu'à la proposition de modifications du projet de zonage ou du règlement.

Ce chapitre récapitule toutes les mesures qui ont été mises en place au cours de l'élaboration du PLUiH afin de réduire le plus possible ses effets négatifs sur l'environnement, à la date d'arrêt de la procédure.

❖ Mesures d'évitement

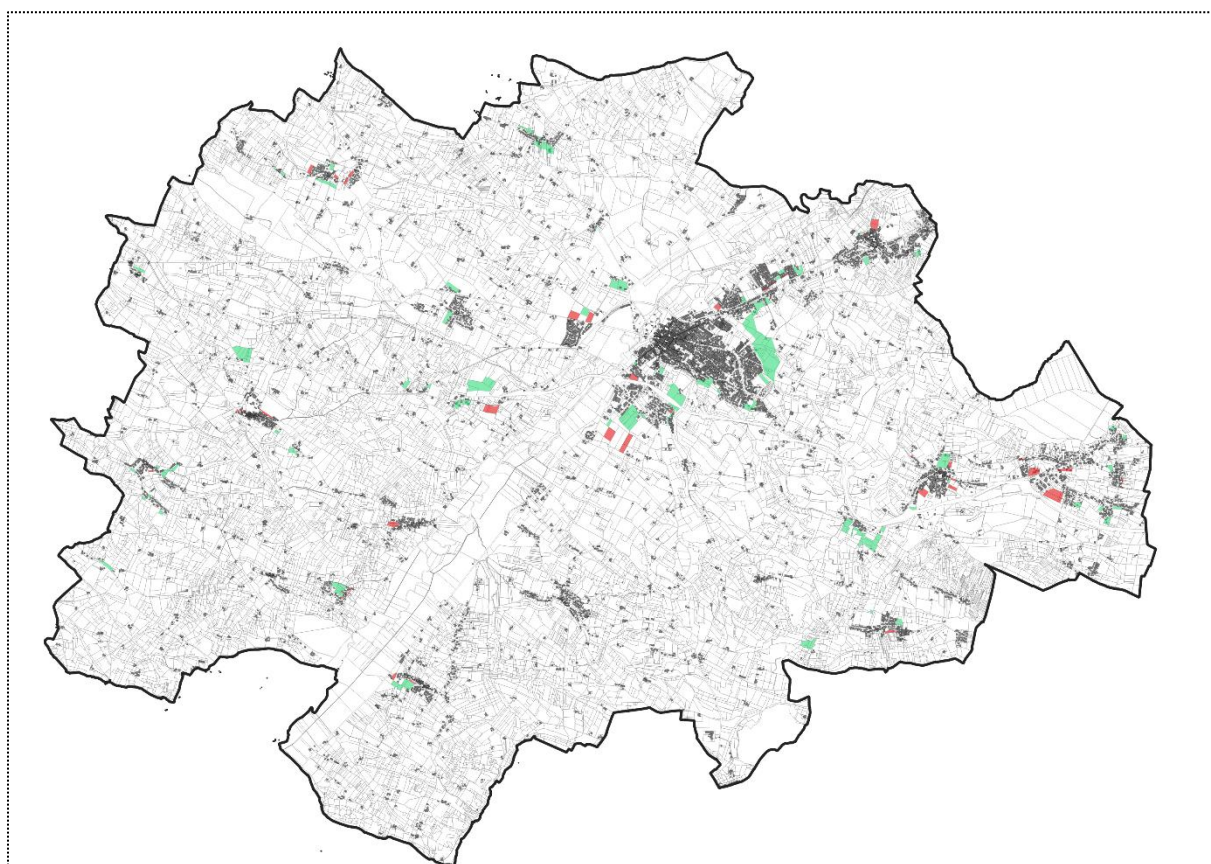
Les **mesures d'évitement** recensées sont les suivantes :

- La réduction des surfaces urbanisées par rapport aux documents d'urbanisme existants
- La prise en compte des risques naturels et technologiques
- La prise en compte des zones humides
- La prise en compte des éléments supports de biodiversité traduits dans la trame verte et bleue

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, la principale mesure d'évitement des impacts consiste à réduire les zones à urbaniser.

Le PLUi supprime près de **131,5 ha** de potentiel constructible par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (différence faite entre les suppressions et les ajouts réalisés). A noter que certaines communes étant non dotées de documents d'urbanisme, relevaient du RNU et ne disposaient donc pas de zones constructibles identifiées. Les évolutions entre les documents d'urbanisme antérieurs et le PLUi, traduisent l'effort de modération de la consommation d'espace par la densification de l'urbanisation existante et par un recentrage de l'urbanisation au niveau des bourgs. Cet effort permet de réduire le besoin total en extension à 228 ha.

Evolution des zones urbaines et à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :



- Zones urbaines et à urbaniser supprimées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs
- Zones urbaines et à urbaniser ajoutées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

❖ **Mesures de réduction**

Il s'agit de toutes les mesures permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux détaillées dans les OAP – voir chapitre sur l'analyse des OAP qui reprend, pour chacune d'entre elles, les mesures permettant de réduire les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Certaines prescriptions du règlement écrit du PLUiH permettent également de prendre en compte de façon globale les enjeux environnementaux du territoire :

- Prise en compte des risques naturels,
- Réglementation des clôtures pour les rendre plus transparentes pour la faune,
- Gestion de l'eau via la notice du pluvial
- Limitation de l'imperméabilisation,
- Définition des modalités d'occupation du sol de nature à limiter les impacts sur les milieux naturels à enjeux,

Le tableau suivant récapitule les remarques émises au cours de l'évaluation environnementale concernant les secteurs de projet.

Zone	Remarque évaluation	Prise en compte	Commentaire
Auradé AU2 « <i>Au Coure</i> »	- Haie existante à préserver et identifier dans l'OAP de secteur. - Identifier une voie douce depuis le sud de la zone permettant de relier le centre-bourg plus rapidement et via un espace sécurisé, arboré et paysagé.	Oui	Haie et voie douce identifiées dans l'OAP de secteur.
Castillon-Savès AU1 « <i>Chemin de Noilhan</i> »	Les deux gros arbres à préserver ne sont pas pris en compte dans le projet pour l'instant.	Oui	Permis d'aménager déjà accordé. Cependant identification dans le zonage du PLUiH par un classement des deux arbres comme éléments paysagers à protéger.
Castillon-Savès AU1 « <i>Chemin de Noilhan</i> »	L'emplacement de ce secteur va dans le sens d'une urbanisation linéaire le long d'un axe routier et poursuit la dynamique d'urbanisation le long des crêtes avec un fort impact paysager à prévoir -> localisation du projet à reconsidérer ?	Non	Permis d'aménager déjà accordé
Castillon-Savès AU2 « <i>Entrée Est du village</i> »	Maintien de la jeune haie plantée et des arbres présents en bord de route au nord (avenue du Cogotois).	Partiel	Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter les arbres isolés le long de l'avenue du Cogotois. Une coupe partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée à condition que les arbres soient remplacés par un arbre d'essence équivalente.
Clermont-Savès AU2 et AU0 « <i>Aux Usclades</i> »	- réduire la zone AU2 pour exclure la zone de prairie ?	Non	Zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur qui est reprise dans le PLUiH : un PUP est déjà signé entre la mairie et les propriétaires privés ce qui fige ce périmètre.
Endoufielle – AU2 « <i>Le Village</i> »	Il faudrait ajouter un principe de gestion de l'eau à la parcelle, prévoir des noues etc. car cette parcelle est très en pente et cela va générer des ruissellements	Oui	Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes qui encadre tout projet avec plus de 500 m ² d'imperméabilisation.
Endoufielle - U2b « <i>Chemin du Château</i> »	Protéger les deux arbres isolés au nord et intégrer la végétation existante dans le projet (plusieurs vieux arbres et haies n'apparaissent pas comme étant conservés dans le projet) Compléter l'OAP avec des éléments sur la gestion des eaux pluviales (forte pente)	Oui	Intégration dans le zonage d'une protection via la TVB du PLUiH des 2 arbres isolés au nord de la zone Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter la végétation existante et de préserver les arbres isolés en bordure du chemin. Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes.
Frégouville AU2 « <i>LA CASSAGNE</i> »	Protéger les deux arbres isolés en entrée de zone	Oui	Intégration dans le zonage via la TVB du PLUiH de ces 2 arbres isolés.

Lias – U2b/AU2 « A Carmeil »	Décaler légèrement vers l'ouest l'accès nord à la zone pour englober la petite zone humide dans l'espace public et assurer sa préservation, cela évitera aussi d'endommager le système racinaire du gros chêne lors des terrassements	Partiel	Intégration dans l'OAP de la protection des arbres existants le long de l'accès nord à la zone.
Razengues AU2 « Au nord du Pesque »	Continuité hydraulique assurée pour la gestion des eaux pluviales -> pas de bassin de rétention : où vont les eaux de ruissellement ? Protection de la zone humide du secteur : Il faudrait prévoir une bande non-imperméabilisée plus large en bordure de cours d'eau ce qui évitera aussi une possible pollution du cours d'eau par les eaux de ruissellement du lotissement	Oui	C'est l'étude loi sur l'eau qui dira la façon la plus pertinente de gérer les eaux pluviales : bassin, rétention sous les espaces communs (option de plus en plus concurrentiel financièrement) Bande inconstructible au sud dans l'OAP pour protéger la zone humide.
Razengues AU2 « Au village »	Construire plutôt dans la bande jaune pour limiter l'impact sur le boisement ? Imposer la préservation des plus gros arbres.	Non	La bande jaune est une bande de recul des constructions par rapport à la RD afin valoriser l'entrée du village. La construction dans la bande orange permet de valoriser l'orientation bioclimatique. La zone a été déboisée il y a quelques années.
Ségoufielle AU2 « Au Village »	Prévoir de végétaliser davantage le long du fossé (arbres) notamment pour réduire le risque d'inondation et limiter les risques de ruissellement vers le cours d'eau Végétaliser le long de la voie ferrée pour créer un écran entre les habitations et la voie	Oui	Intégration dans l'OAP d'une bande tampon le long du fossé et de la voie ferrée
L'Isle-Jourdain AU2 « EN CLAQUE »	Déclasser la partie Nord-Est de la zone d'En Claque, secteur très pentu et présentant plusieurs alignements d'arbres remarquables.	Oui	Pris en compte dans l'OAP et le zonage, déclassement de 3,5 Ha sur le secteur Nord-Est, secteur classé agricole et naturelle inconstructible.
L'Isle-Jourdain AUe et Ux3 « Lamothe »	Tirer parti du point d'eau existant en bord de la départementale pour le maintenir et créer un espace collectif valorisant et sécurisé.	Oui	Pris en compte dans l'OAP, le plan d'eau est valorisé au sein d'un espace collectif. Cet espace participe à l'aménagement paysager de la RD161 et marque l'entrée de la zone.
L'Isle-Jourdain AUx1 et AUx0 « Les Martines »	Vu les enjeux environnementaux du secteur : imposer une frange et un recul de 10 m plutôt que 5 m vis-à-vis du ruisseau de la Lune et de la ripisylve qui le borde.	Oui	Pris en compte, bande tampon de 10 m dans l'OAP

❖ Mesures de compensation

Les principales incidences résiduelles identifiées relèvent d'un bilan comptable lié à l'accueil de nouveau habitants et de nouvelles activités (consommation d'eau supplémentaire, augmentation des effluents, consommation de ressources pour la construction des nouveaux logements, consommation foncière de terres agricoles etc.).

Elles ne justifient pas la mise en œuvre de mesures de compensation spécifiques.

De plus, dans le cas de la gestion du pluvial la plupart des projets envisagés seront soumis à la loi sur l'eau, ce qui permettra au cas par cas de compléter les mesures de réduction proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale et de réduire ainsi davantage les incidences résiduelles. Pour les projets non soumis à la loi sur l'eau, l'intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes permettra d'encadrer tout projet avec plus de 500 m² d'imperméabilisation.

4.6. Dispositif de suivi environnemental

Le dispositif de suivi environnemental a pour objectif de suivre les effets de la mise en œuvre du PLUiH sur l'environnement pour alimenter le bilan qui doit être réalisé 6 ans après son approbation (article 153-27 du Code de l'Urbanisme).

Ce dispositif est complémentaire aux indicateurs plus globaux de mise en œuvre du PLUiH (évolution de la population et du nombre de logements, etc.).

Il s'agit de définir des indicateurs de suivi du PLUiH qui soient capables de refléter l'évolution de l'état des thématiques environnementales traitées dans l'état initial de l'environnement, des pressions s'exerçant sur ces thématiques, et des réponses apportées à ces pressions. Le choix des indicateurs prend donc en compte à la fois, les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, les orientations du PLUiH et les incidences identifiées et leurs mesures de réduction.

Les indicateurs sélectionnés pour le suivi doivent être synthétiques et dans la mesure du possible, cartographiables. Ils doivent être réalistes, simples à appréhender par les décideurs, facilement mobilisables (données de base faciles à collecter et à traiter) et évolutifs (données de base collectées régulièrement).

La fréquence d'actualisation de ces indicateurs dépend de la source de la donnée qui permet de les renseigner. Ils devront être à minima renseignés avant chaque nouvelle évolution du PLUiH et au maximum 6 ans après son approbation.

Quelques indicateurs proposés pour le suivi des impacts du PLUiH sur l'environnement :

Thématique	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée
Ressource en eau	Qualité des eaux superficielles	Qualité des masses d'eau superficielles principales	Agence de l'eau Adour-Garonne (état de référence du SDAGE) (1)	Tous les 6 ans (réactualisation des données du SDAGE)
	Surface imperméabilisée	Evolution des surfaces artificialisées au sens du décret no 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols (ha)	OCSGE-IGN	Annuelle
	Assainissement autonome	Evolution du nombre d'installations autonome	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et/ou d'aménager) et gestionnaire réseaux pour les raccordements aux tout à	Annuelle

Thématique	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée
			l'égout postérieur à la construction.	
	Consommation d'eau potable	Evolution de la consommation en m3 / an	Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save, Service de l'eau potable de l'Isle-Jourdain, Régie communale de Ségoufielle	Tous les 6 ans
	Etat et capacité des stations d'épuration en nombre d'équivalent habitant	Suivi de la conformité des équipements (collecte des effluents, équipements d'épuration, performance des ouvrages)	Commune de l'Isle-Jourdain et de Ségoufielle ; Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save	Annuelle
Milieu naturel	Consommation d'espaces agricoles et naturels (ha)	Evolution du pourcentage de la surface du territoire qui est effectivement urbanisée = zones U et AU bâties. Correspond à la surface de la tâche urbaine.	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et/ou d'aménager)	Annuelle
	Suivi des éléments paysagers d'intérêt écologique permettant le déplacement des espèces	Evolution des surfaces et de l'intérêt écologique des sites	Analyse de la consommation foncière par l'observatoire de l'artificialisation des sols	Tous les 3 ans, analyse de l'orthophotographie IGN au sein des périmètres concernés par les prescriptions graphiques liées à l'article L151-23.
	Suivi des réservoirs de biodiversité			Au bout de 5 ans, analyse naturaliste de terrain et mise à jour/ complétude de la TVB.
Consommation d'énergie	Consommation d'énergie finale sur le territoire	Evolution globale de la consommation d'énergie (KWh)	Le PETR (étude PCAET)	Tous les 6 ans
Qualité de l'air	Qualité de l'air à l'échelle départementale (pas de station de mesure représentative de la qualité de l'air du territoire d'étude à proximité).	Kg / an ou µg/m³ (concentration moyenne annuelle)	ATMO Occitanie, station "Peyrusse-Vieille rural"	Annuelle
Risques, nuisances et autres servitudes	Nb d'arrêtés de catastrophes naturelles sur le territoire	Evolution du nombre d'arrêtés	Base de données Gaspar	Annuelle
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Nombre d'ICPE venant s'installer sur le territoire dont nombre avec classement SEVESO seuil bas / seuil haut	Portail de l'inspection des installations classées	Annuelle

PIÈCE 1.2 RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic du territoire

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : du 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



INTRODUCTION.....	4
Le PLUiH, l'ambition d'un projet territorial partagé	5
Les objectifs initiaux du PLUi-H	7
1) POSITIONNEMENT TERRITORIAL.....	8
1.1. Le contexte territorial.....	9
1.2. Les territoires de projets	18
2) SOCIO-DEMOGRAPHIE / HABITAT	25
2.1. Les dynamiques socio-démographiques	26
2.2. Dynamiques de l'habitat	35
3) ECONOMIE, ACTIVITES, EMPLOIS	65
3.1. Un territoire idéalement positionné entre Auch et Toulouse.....	66
3.2. Une progression constante de l'emploi	69
3.3. Une dynamique qui questionne l'environnement institutionnel et foncier	72
3.4. Une offre touristique balbutiante	74
3.5. Synthèse des enjeux économiques	75
4) AGRICULTURE	76
4.1. Méthodologie	77
4.2. Cadre et contexte	77
4.3. Situation des exploitations agricoles.....	79
4.4. Un territoire dominé par les grandes cultures.....	83
4.5. L'élevage, une activité en forte baisse	84
4.6. Les autres surfaces à forte valeur ajoutée	86
4.7. L'urbanisation des terres agricoles.....	88
4.8. Synthèse et enjeux	89

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

INTRODUCTION

Le PLUiH, l'ambition d'un projet territorial partagé

En 2016, l'ensemble des communes de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine ont décidé d'élaborer un PLUi-H, Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. La commune de Fontenilles a quitté la CCGT au 30 Avril 2023, le PLUi-H a été finalisé à treize communes.

Après le SCOT des Coteaux-du-Savès approuvé en 2010, c'est le second document d'urbanisme intercommunal dont se dote cette intercommunalité, créée en décembre 2009, démarche révélatrice d'une volonté de poursuivre la construction d'un projet cohérent et commun pour ce territoire, diversifié et confronté à des enjeux de développement majeurs.

La diversité du territoire : un bien commun

Ce territoire présente une grande diversité : diversité de situations (paysages, environnement, habitat...), diversité des dynamiques (démographie, logements, économie), diversité d'enjeux (social, économique, urbain, agricole...). Dans l'approche intercommunale, cette diversité n'est pas un facteur de division. Elle est au contraire considérée comme un bien commun qui enrichit les débats et construit de nouvelles solidarités ouvrant de nouvelles perspectives au-delà des simples frontières communales.

La Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a exposé les principaux enjeux qui justifient l'intérêt de l'ensemble des communes : l'harmonisation du développement fondé sur une meilleure prise en compte des identités locales, une gestion plus rigoureuse des sols intégrant une répartition géographique plus cohérente des zones de peuplement, la mutualisation des moyens et des équipements, l'accueil et la diversification des activités économiques pour un développement plus équilibré du territoire...

Un travail important doit être entrepris pour adapter les documents d'urbanisme existants en tirant parti des démarches récentes d'actualisation de certains d'entre eux, et pour harmoniser les règles et intégrer les dernières dispositions législatives (lois Grenelle, loi ALUR, loi Macron, loi MAPAM, loi pour la transition énergétique pour une croissance verte, loi Climat...). L'élaboration du PLUi-H est aussi l'occasion de valoriser le pacte « trame verte et bleue » élaboré par la Communauté de communes, de mettre en œuvre les orientations du SCoT Gascogne qui constitue le document de référence fixant les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'horizon 2040.

L'élaboration du PLU à une échelle intercommunale et intégrant un volet Habitat, est une démarche pertinente pour associer pleinement les compétences et les moyens, donner plus de force et d'ambition aux projets, et partager efficacement la gestion du territoire, ses ressources et ses moyens.

Conformément à la réglementation, le PLUi-H devra mettre notamment l'accent sur la préservation des zones agricoles et du territoire rural en général, sur la volonté d'un accueil maîtrisé de nouveaux habitants, sur la production d'un habitat diversifié, sur une diversification de l'économie... Il devra assurer le renouvellement de population des communes, en répondant à une exigence de mixité. Il devra permettre de maintenir une qualité de services et d'équipements et de favoriser le développement et l'accueil des activités respectant, ainsi, un principe de développement durable du territoire.

Un territoire à enjeux

Le territoire de la Communauté de communes peut se définir comme un territoire de transition. Ancré entre Auch et Toulouse, il constitue un espace charnière en limite de l'agglomération toulousaine, reliant l'espace urbain dense du cœur de la métropole au territoire plus rural du Gers.

Ce territoire est aujourd'hui en pleine mutation. Il a jusque-là su conserver et mettre en valeur un certain nombre d'atouts qui lui confèrent aujourd'hui une réelle attractivité : la proximité des dessertes de liaison avec la métropole toulousaine, la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité, la faible densité d'occupation de l'espace dans des communes d'emprise encore rurale et agricole, la diversification du tissu économique consolidant l'offre d'emploi, le développement d'équipements et de services au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux habitants...

Fort de ses atouts, le territoire constitue aujourd'hui un espace convoité, notamment sur le plan résidentiel. Il continue à fonctionner en bassin de vie relativement autonome, principalement centré sur la commune de L'Isle-Jourdain, mais il s'inscrit aussi progressivement dans la dynamique de desserrement de la métropole toulousaine dont l'expansion repousse toujours plus loin les limites. Les liens qui unissent désormais le territoire à la capitale régionale sont particulièrement sensibles en matière d'emplois : le territoire accueille de plus en plus de « navetteurs » qui se dirigent chaque matin vers la métropole toulousaine pour aller travailler. Il accueille en parallèle de plus en plus d'entreprises « métropolitaines » dynamiques qui se relocalisent en périphérie de l'agglomération alimentant en retour la demande résidentielle.

L'impact de cette attractivité résidentielle est d'abord démographique : le territoire ne cesse de gagner de la population et se transforme. Ce contexte d'accélération des mutations rejaillit sur le domaine de l'habitat, sur lequel pèsent des enjeux multiples.

Le regain d'attractivité accroît la pression foncière conduisant à une montée progressive du prix des terrains à bâtir. Il existe ainsi un risque que le territoire soit uniquement appréhendé comme une des réserves foncières importantes au service de l'expansion de l'aire métropolitaine toulousaine.

Parallèlement, le bâti ancien des cœurs de ville et de bourg peut souffrir de la concurrence exercée par les extensions urbaines récentes et davantage en adéquation avec les préférences résidentielles actuelles. Ces effets de déqualification de l'habitat ancien rejaillissent sur l'image et la vitalité de ces pôles de services.

En devenant attractif à l'égard d'une population extérieure, le territoire court également le risque de devenir sélectif à l'égard de ses propres habitants qui peuvent avoir de plus en plus de mal à se loger. C'est la capacité du territoire à loger ses propres habitants qu'il convient de maintenir.

Dans ce contexte, l'habitat devient un enjeu stratégique pour le territoire, en termes d'attractivité comme de cohésion sociale.

D'un point de vue environnemental et paysager, cette dynamique n'est pas sans poser également problème. Si le territoire dispose d'atouts naturels remarquables, son attractivité engendre des pressions croissantes à la fois sur la trame verte et bleue, sur la gestion des ressources naturelles, et sur la qualité de vie (dégradation de la qualité de l'air, augmentation des nuisances sonores, dégradation des paysages, exposition aux risques naturels...). Les enjeux « environnementaux » induits devront être clairement identifiés et placés au centre de la démarche, le projet de PLUi-H s'affirmant comme un projet « paysager ».

Le cadre d'élaboration du PLUi-H témoigne d'une réelle prise de conscience de ces enjeux. La Communauté de communes a, en effet, souhaité que cette étude, menée selon une démarche d'évaluation environnementale, intègre un Programme Local de l'Habitat dont le volet opérationnel pourra être décliné dans le PLUi-H de manière très concrète. D'autres études ou projets ont été lancés en parallèle : l'élaboration d'un règlement de publicité intercommunal, d'un schéma de développement économique et la mise en place d'un Conseil en Développement qui a accompagné l'écriture d'un projet de territoire.

La CCGT a ainsi pris le parti d'une démarche globale et cohérente avec l'objectif de se doter d'un document d'urbanisme très opérationnel, élaboré selon une démarche transversale, qui interroge et réoriente nombre de ses domaines de compétences et politiques. Cet engagement, ambitieux, témoigne d'une volonté d'inscrire véritablement l'évolution du territoire dans le cadre d'un développement durable.

Fédérer les communes et les habitants autour des valeurs qui fondent l'identité et le devenir du territoire

Pour atteindre ces objectifs, le PLUi-H doit fédérer les acteurs du territoire autour des valeurs qui fondent son identité : le paysage rural, le patrimoine architectural (bastides, hameaux, fermes...), la qualité du cadre de vie (qualité de l'environnement, accès aux services et aux équipements...), la diversité des formes d'habitat. Le PLUi-H est élaboré avec l'idée que seule une approche sociale, économique et environnementale est en mesure d'insuffler la dynamique nécessaire pour animer le travail de construction du projet et surtout en faire partager son « dessein » à l'ensemble des acteurs.

Comment ménager tradition et modernité, comment préserver les qualités du paysage rural, et accueillir un habitat contemporain, respectueux de son environnement ? Quels enseignements peut-on tirer de l'habitat traditionnel, de la présence discrète des hameaux, ou de la justesse du plan de la bastide (un cas exemplaire de gestion économe de l'espace urbain, et un modèle de convivialité) ? Comment mobiliser les logements vacants et saisir les opportunités du tissu existant pour proposer une alternative urbaine aux extensions résidentielles qui banalisent le paysage ?

Le PLUi-H doit bâtir un projet ambitieux, construit sur les valeurs qui ont fondé l'identité du territoire : la centralité de L'Isle-Jourdain, et des principaux bourgs qui maillent le territoire et constituent des espaces de référence et des lieux de polarité qui comptent dans l'armature des services comme dans l'équilibre et la cohésion d'ensemble du territoire, la qualité de leurs liens avec les communes voisines, la mise en valeur des éléments qui structurent les paysages : continuités naturelles des cours d'eau, lignes de crêtes, vallées,...

L'élaboration du PLUi-H est ainsi un moment privilégié pour tisser les liens de ce territoire avec son environnement et en inventer un nouvel horizon.

Les objectifs initiaux du PLUi-H

Les objectifs initiaux fixés par la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine sont les suivants :

- Construire un nouveau projet de territoire pour le territoire de la Gascogne Toulousaine à l'horizon 2035 afin de répondre aux besoins actuels de la population et d'anticiper les besoins futurs.
- Ce projet de territoire s'appuiera notamment sur l'ambition de maîtriser l'accueil de nouveaux habitants, en diversifiant les formes d'habitat, et de structurer l'offre territoriale en termes d'équipements publics. Dans la logique d'un développement équilibré du territoire, le développement des activités économiques constitue un enjeu complémentaire majeur du projet de territoire.
- Définir une stratégie commune à l'ensemble des communes permettant de mettre en cohérence les règles d'urbanisme en matière d'habitat et de construction, de valoriser le potentiel de développement lié au renouvellement urbain, de préserver et reconstituer la Trame Verte et Bleue, de préserver les zones agricoles et naturelles.
- Promouvoir l'agriculture comme fondement du territoire et de son développement en la pérennisant et la confortant.
- Préserver les valeurs identitaires du territoire tout en construisant le paysage de demain, en menant une réflexion approfondie sur la consommation foncière compatible avec la qualité paysagère qui fait l'atout de ce territoire, mais qui constitue également un point de vigilance compte tenu de sa vulnérabilité.
- Harmoniser les règles d'urbanisme en prenant en compte les dernières dispositions du Code de l'urbanisme et en corrigeant les différents dysfonctionnements des documents d'urbanisme communaux existants.

Modification du périmètre du PLUiH

Prescrit en 2016, le plan local d'urbanisme intercommunal a subi une évolution de son périmètre suite au départ de la commune de Fontenilles le 30 Avril 2023. Le présent dossier élaboré entre 2017 et 2023 a donc été mis à jour pour enlever les données et informations ayant trait à FONTENILLES et redéfinir l'équilibre et le projet territorial sans la commune de FONTENILLES.

À NOTER : Certaines cartographies du rapport de présentation peuvent encore faire apparaître la commune de FONTENILLES lorsque cela n'a pas d'impact sur le fond du propos. Chaque support ou tableur comprenant Fontenilles est indiqué par un encart avec Astérisque *.

1) POSITIONNEMENT TERRITORIAL

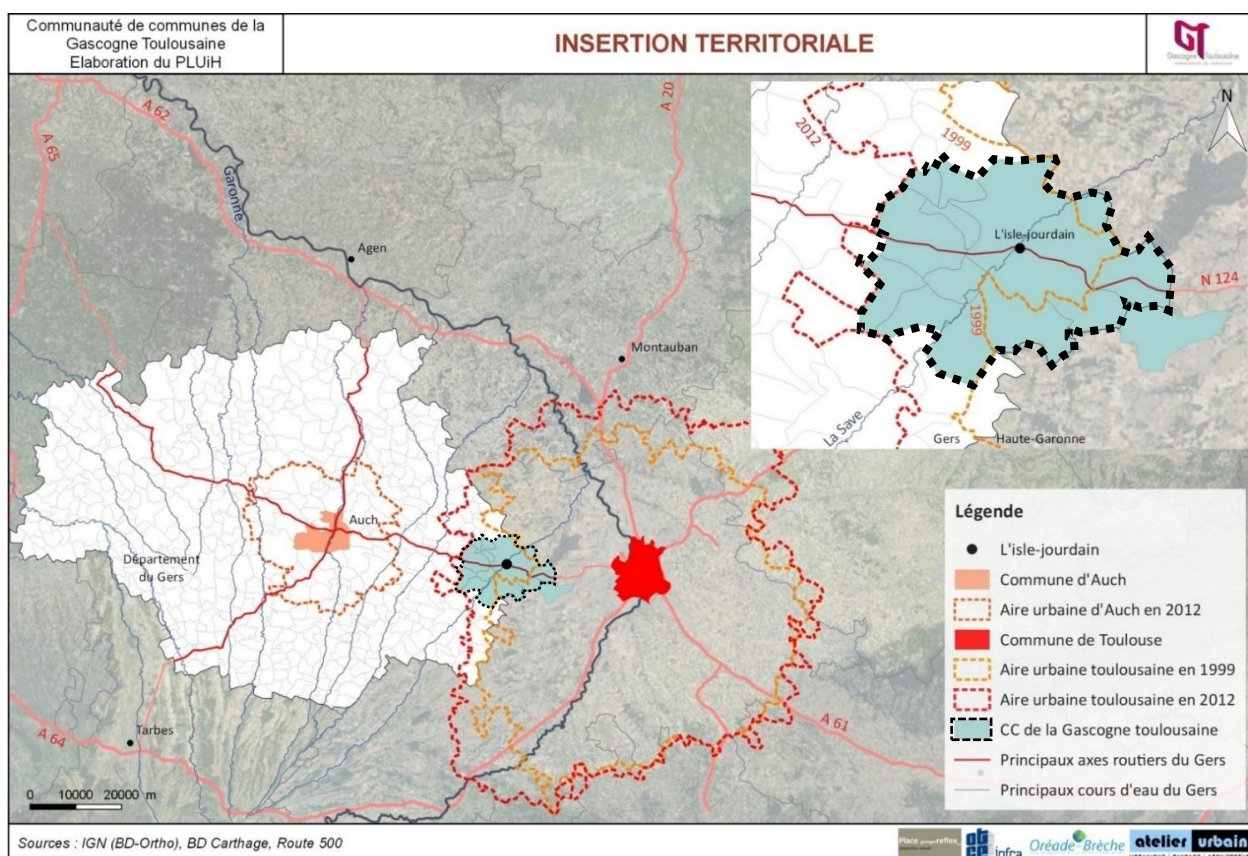
1.1. Le contexte territorial

1.1.1. Un territoire de transition, « Porte d'entrée du Gers » et seuil de la Métropole

Le territoire de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine correspond à l'extrémité est du département du Gers. En limite orientale de l'éventail gascon, il est situé au carrefour de deux axes principaux qui marquent un double ancrage territorial.

L'axe Toulouse-Auch (RN124, voie ferrée) inscrit, de plus en plus fortement, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine au sein des dynamiques de l'aire métropolitaine. La vallée de la Save, affluent de la Garonne qui traverse le territoire du sud au nord, maintient les relations de proximité entretenues de longue date entre les communes du Savès toulousain (Samatan, Lombez, Cologne...).

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine constitue ainsi un territoire de transition, entre l'espace urbain métropolitain et le territoire rural du Gers, deux espaces dont elle a l'opportunité de valoriser les atouts respectifs. Au contact de « Toulouse métropole » ; du « Muretain aggro » et du « Grand Ouest Toulousain », la CCGT s'inscrit au sein de la couronne périurbaine de Toulouse qui englobe 38 communes du département du Gers en 2018 et constitue la zone la plus dynamique de celui-ci.

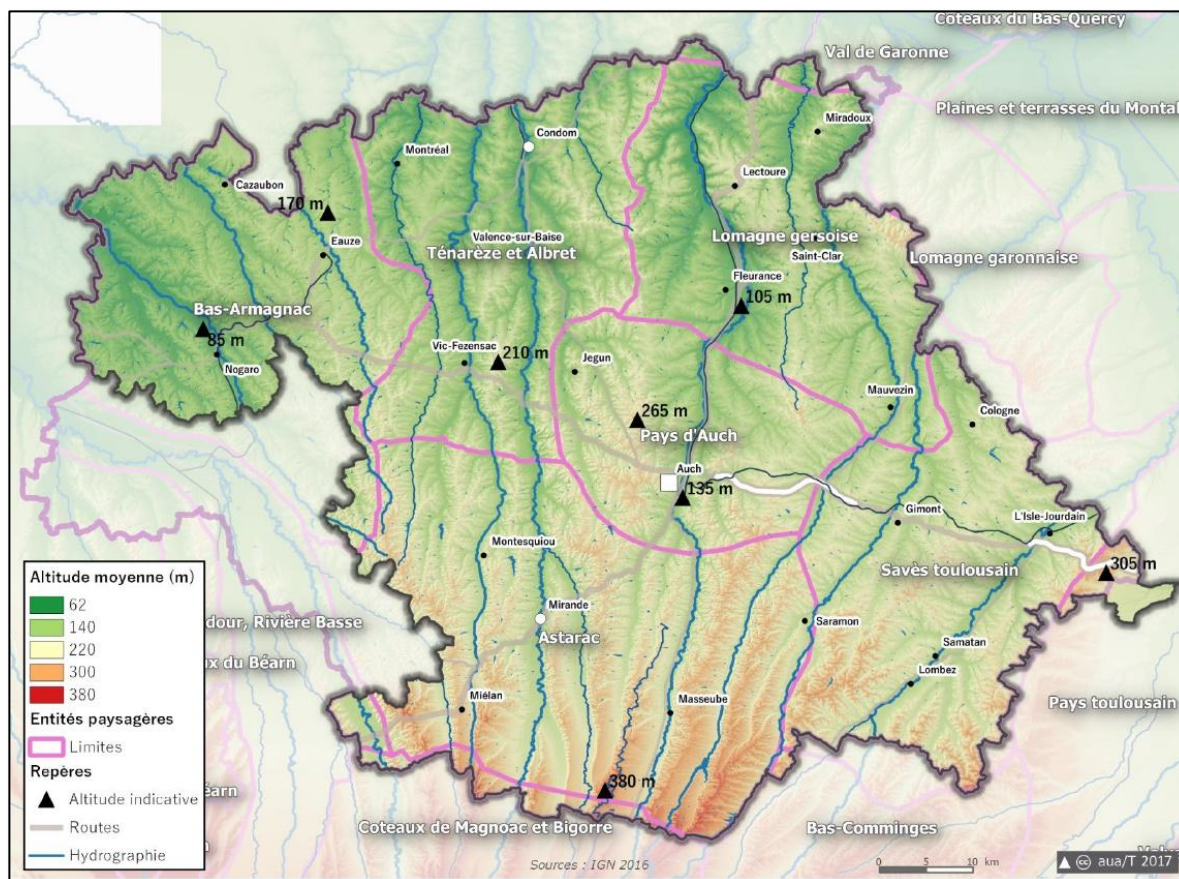


- Un territoire de transition, « Porte d'entrée du Gers » et seuil de la Métropole toulousaine sur l'axe Auch/Toulouse.
- Un territoire dans l'aire d'influence de Toulouse Métropole et au contact du Muretain.
- Une desserte de qualité.
- Un renforcement de l'attractivité du territoire qui doit être anticipé.

Le Savès-toulousain, un territoire de nouveaux projets ?

La CCGT s'inscrit majoritairement au sein d'un territoire plus vaste, le Savès toulousain, Pujaudran et Lias appartenant au Pays toulousain lié à la large vallée de la Garonne.

Centré sur la Gimone et la Save, le Savès toulousain occupe l'extrémité est du département. Aux portes de Toulouse, le Savès affiche une double personnalité : de terroir fertile profondément rural et agricole, il est devenu petit à petit une frange urbaine et un des arrière-pays résidentiels de l'agglomération toulousaine. C'est une terre résolument agricole : tradition du gras et production de céréales et oléagineux. Mais l'économie locale se tourne nettement vers Toulouse, et la confrontation ville/campagne est directement lisible dans le paysage.



Relief et entités paysagères ; SCOT Gascogne ; AUAT, 2017

La CCGT partage ces évolutions avec ses territoires voisins centrés sur des villes comme Samatan, Lombez, Gimont ou encore Cologne. Hier grenier à céréales de la région toulousaine, le Savès est devenu un espace résidentiel inscrit dans la grande couronne d'influence toulousaine. Ainsi, cet espace devient une terre de plus en plus convoitée tant par un marché de l'immobilier, en plein essor, que par un développement des activités et des emplois. La population autrefois agricole est en pleine recomposition, avec l'arrivée de nouveaux résidents liée directement ou indirectement à l'expansion du pôle aéronautique de Toulouse.

Ce territoire, aussi appelé Gascogne toulousaine, assure ainsi durablement le lien entre l'espace urbain toulousain et le territoire du Gers.

- Le Savès toulousain, une histoire partagée, un espace commun propice à la mise en place de nouvelles solidarités et de nouveaux échanges entre les communes qui le composent afin d'anticiper et de canaliser les dynamiques de transformation du territoire.

1.1.2. Un territoire attractif, dans l'aire d'influence de Toulouse

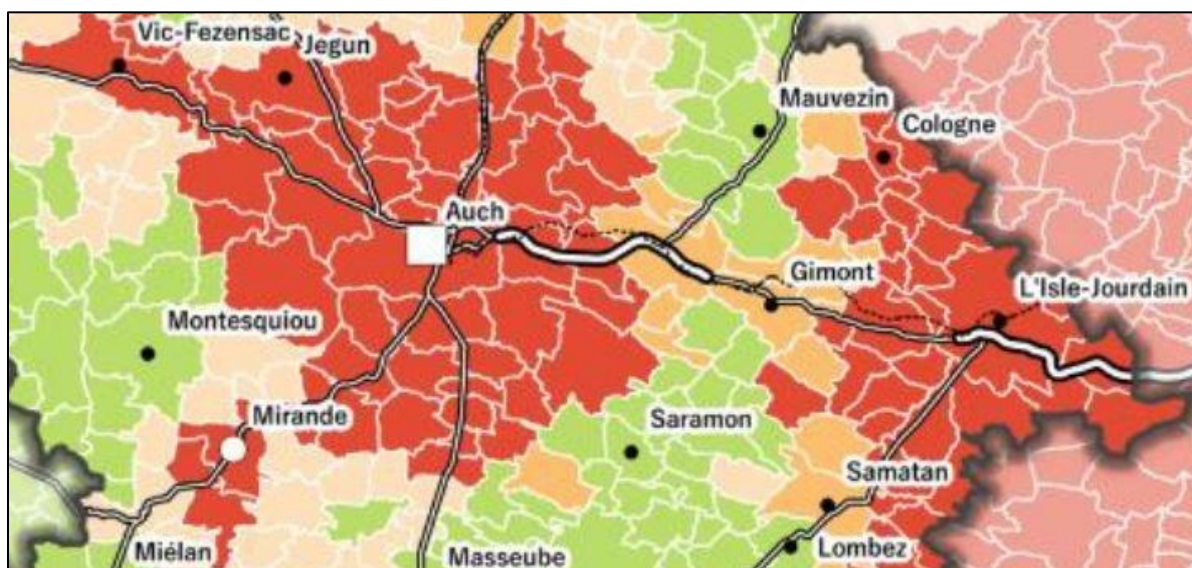
Un nouveau maillon dans la hiérarchie urbaine du territoire métropolitain

Historiquement cloisonné entre Toulouse et Auch, le territoire intercommunal est désormais, entièrement intégré à l'aire urbaine de Toulouse. Le phénomène de métropolisation constaté autour de l'agglomération toulousaine a, en l'espace de 20 ans, totalement intégré les communes du Savès-toulousain dans les dynamiques métropolitaines. En effet, les communes de Beaupuy, Marestaing, Endoufielle, Castillon-Savès, Razengues, Frégouville, Clermont-Savès et de Monferran-Savès ont rejoint l'aire urbaine de Toulouse entre 1999 et 2012.

Pour l'ensemble de ces communes, au moins 40 % des actifs ayant un emploi font donc le trajet quotidien pour se rendre sur leur lieu de travail situé dans le pôle urbain que constitue Toulouse et sa périphérie. Dans le contexte d'une aire métropolitaine toulousaine très dynamique, le desserrement de l'agglomération a profité pleinement au territoire de CCGT du fait de ses qualités : une situation en 1ère couronne périurbaine à proximité de Toulouse et du pôle aéronautique, au contact direct du pôle urbain ; une amélioration de la desserte routière ou ferroviaire (mise en 2x2 voies de la RN124, amélioration des cadencements de la ligne SNCF, nouvelle offre multimodale de transports en commun à Colomiers) ; la présence d'une ville centre structurante qui rayonne sur un territoire rural de qualité ; l'accessibilité du foncier par rapport à des communes plus proches de Toulouse (offre et coût)... Ensemble d'atouts qui entrent en résonance avec l'aspiration de nombreux ménages à vivre « à la campagne » dans un cadre de vie de qualité.

Cette dynamique a engagé un renouvellement de la position de la CCGT dans la hiérarchie urbaine du territoire métropolitain. Elle renforce la dynamique démographique qui stimule l'économie présentielle. Elle offre de nouvelles perspectives de développement économique...

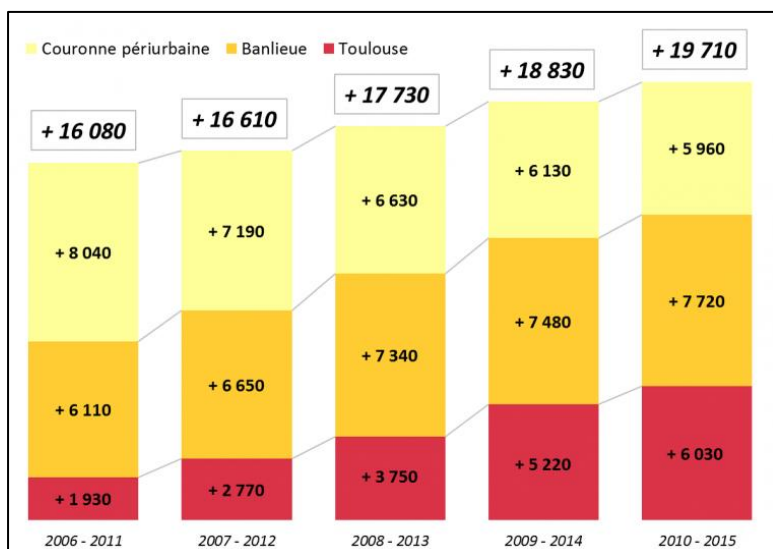
Autant d'éléments que devra prendre en compte et anticiper le projet de territoire du PLUi-H.



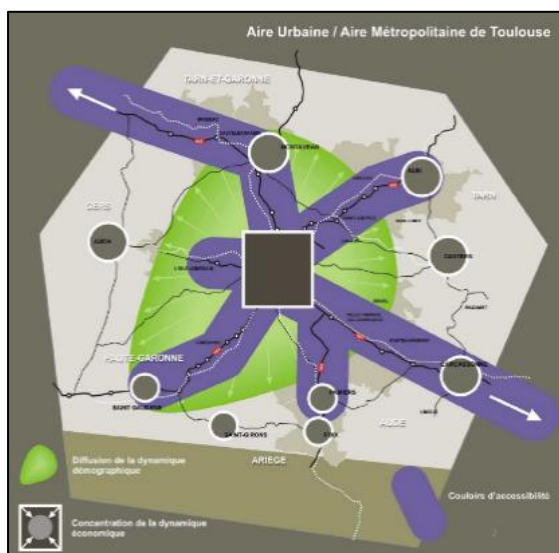
Les aires urbaines du territoire ; extrait du SCoT de Gascogne ; aua/T, 2017

Un territoire sous l'influence de deux polarités infrarégionales :

- Toulouse, une polarisation forte en lien avec l'offre d'emplois, notamment du secteur ouest de l'agglomération et l'offre de commerces, services et de loisirs.
- Auch, une polarisation à mettre principalement en lien avec la fonction administrative de la ville.



La croissance démographique annuelle de l'aire urbaine toulousaine :
Source : aua/T ; janvier 2018



L'aire métropolitaine toulousaine, un système en pleine expansion ; PLACE Réflex, 2018

L'Isle-Jourdain, un pôle d'équilibre de l'aire urbaine toulousaine

Autrefois bourg centre rayonnant sur un territoire rural, L'Isle-Jourdain s'impose désormais, et de plus en plus, comme un pôle d'équilibre de l'aire urbaine toulousaine entre Toulouse et Auch, une des villes moyennes métropolitaines. L'Isle-Jourdain constitue ainsi une nouvelle strate dans la hiérarchisation de l'espace métropolitain qui se met progressivement en place.

Depuis 2006, L'Isle-Jourdain est un des seuls pôles d'équilibre en marge de l'aire urbaine à avoir connu simultanément :

- Une croissance très soutenue de population,
- Une augmentation et une diversification de son parc de logements,
- Un développement de ses activités, créatrices de nouveaux emplois
- Une amélioration de son accessibilité.

Définitions Insee

Métropolisation

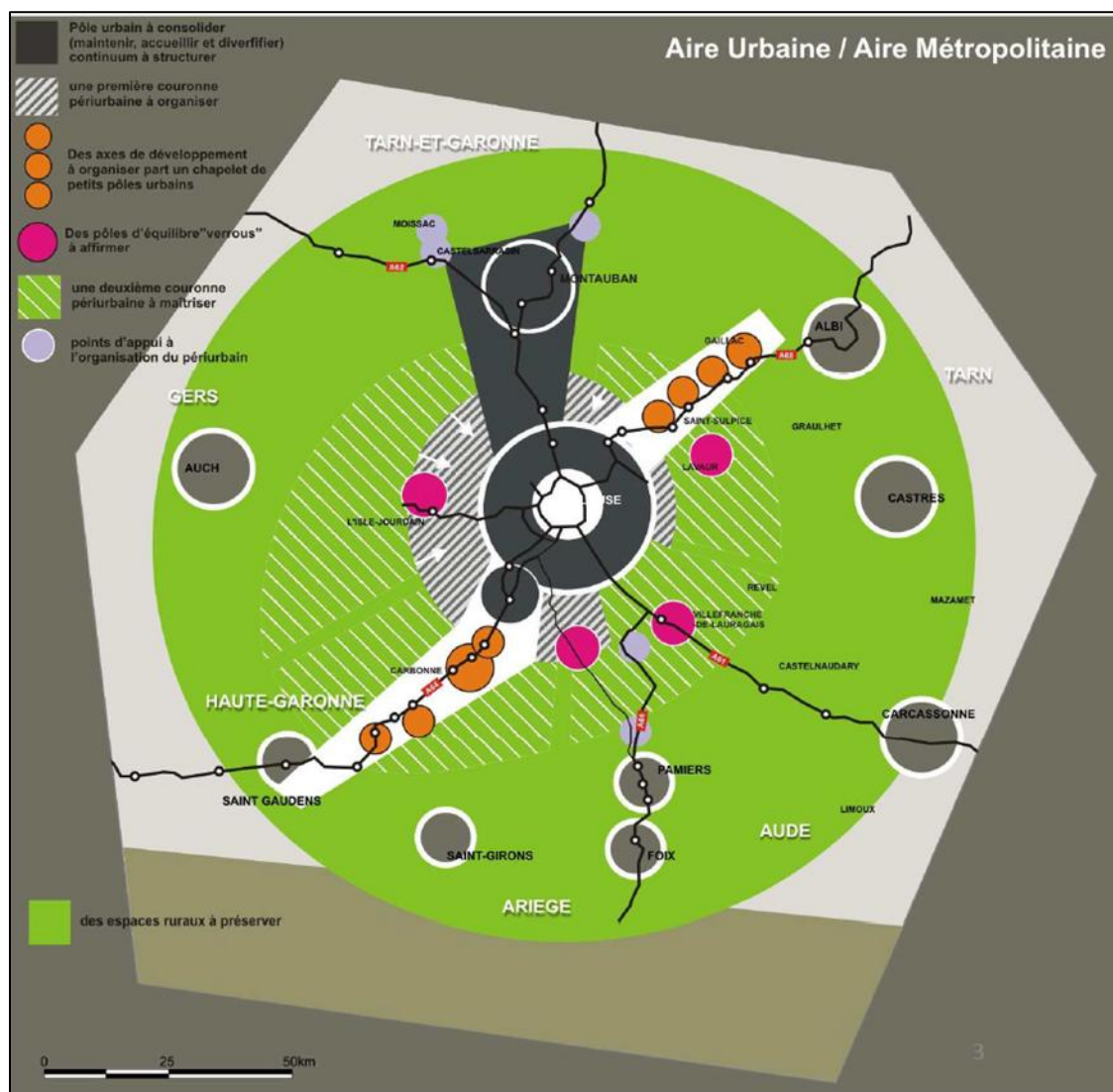
Processus de concentration de populations, d'activités, et de valeurs dans des ensembles urbains de grande taille. Lié à la globalisation de l'économie, à la généralisation des échanges de toute nature et à la transformation des modes de vie, ce processus socio-économique affecte la ville, à la fois dans ses formes et dans ses fonctions, à l'échelle régionale, nationale et internationale.

Aire urbaine

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Unité urbaine

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.



Vers un nouveau modèle de hiérarchisation de l'aire métropolitaine ; PLACE Réflex, 2018

Son rôle de pôle urbain s'est renforcé au cœur d'un territoire attractif, qui dépasse les frontières de la CCGT et où l'urbanisation se diffuse dans toutes les communes, et dont il renforce le dynamisme. L'Isle-Jourdain constitue ainsi un pôle urbain fort du territoire, nécessaire au développement de celui-ci.

- L'Isle-Jourdain, une polarité qui s'affirme vis-à-vis de l'agglomération Toulousaine et une centralité fédératrice pour les communes rurales qui l'entourent.

1.1.3. L'armature territoriale

Un territoire structuré autour de 3 bassins de vie

Selon l'INSEE, le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants : les services aux particuliers, les commerces, les équipements scolaires, de santé, de sports, loisirs et culturels ainsi que les infrastructures de transport. Ce territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique importante, prend en compte la capacité d'attraction des équipements et services de la ville principale.

Le bassin de vie de L'Isle-Jourdain est composé de trente-sept communes, dont dix-huit communes de Haute-Garonne. Sur la Gascogne Toulousaine cela comprend Beaupuy, Razengues, Clermont-Savès, Marestaing, Castillon-Savès, Endoufielle, Auradé et Ségoufielle. C'est un espace de vie du quotidien pour tous les habitants de ces communes qui sont notamment attirés par l'offre de services et d'équipements de la commune-centre.

De son côté, la commune de Frégouville est rattachée au bassin de vie de Gimont, centre urbain situé à moins de 10 km de la commune via la RN 124. Lias et Pujaudran, communes limitrophes du département de Haute-Garonne font quant à elles partie du bassin de vie de Toulouse, accessible très rapidement via la RN124.

- L'Isle-Jourdain, un pôle urbain qui fédère un territoire au-delà des limites du Gers.
- Une polarisation secondaire du territoire autour de centres urbains proches et facilement accessibles dont les dynamiques sont liées au desserrement de l'agglomération toulousaine : Gimont pour l'ouest du territoire de la CCGT, mais aussi Fonsorbes et Saint-Lys, communes de Muretain agglomération, dont l'attractivité révèle un tropisme de la partie est de la CCGT vers la Haute-Garonne.

La polarisation du territoire

La polarisation de la CCGT est liée à l'offre de commerces et services, aux équipements notamment sportifs et culturels (loisirs enfants), aux emplois et aux conditions de déplacements.

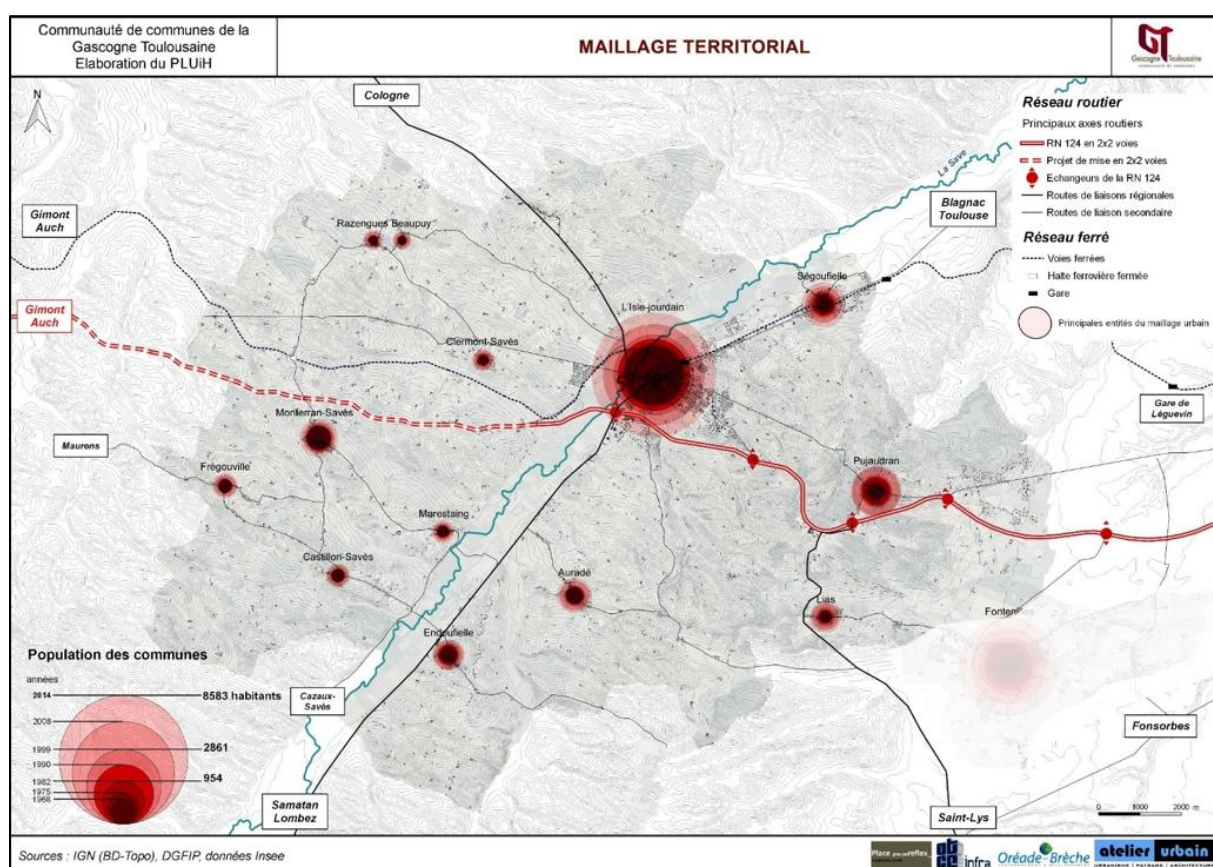
L'Isle-Jourdain, qui en concentre la plus grande partie, s'impose historiquement comme la polarité principale du territoire du fait de son degré d'autonomie, de son niveau d'équipement et de la qualité de son accessibilité.

D'autres polarités secondaires se distinguent du fait de la présence d'activités, de commerces ou de certains équipements (scolaires, culturels ou de loisirs) :

- Centres médico-sociaux, zone d'activités intercommunale et coopérative agricole à Monferran-Savès, Zone d'activités intercommunale du Roulage à Pujaudran, zone d'activités intercommunale de Rudelle à Lias...

- École primaire à Monferran-Savès et Lias.

- Offre diversifiée de commerces et services à Ségoufielle, qui complète celle de L'Isle-Jourdain, ces deux communes se caractérisant par leur grande proximité.

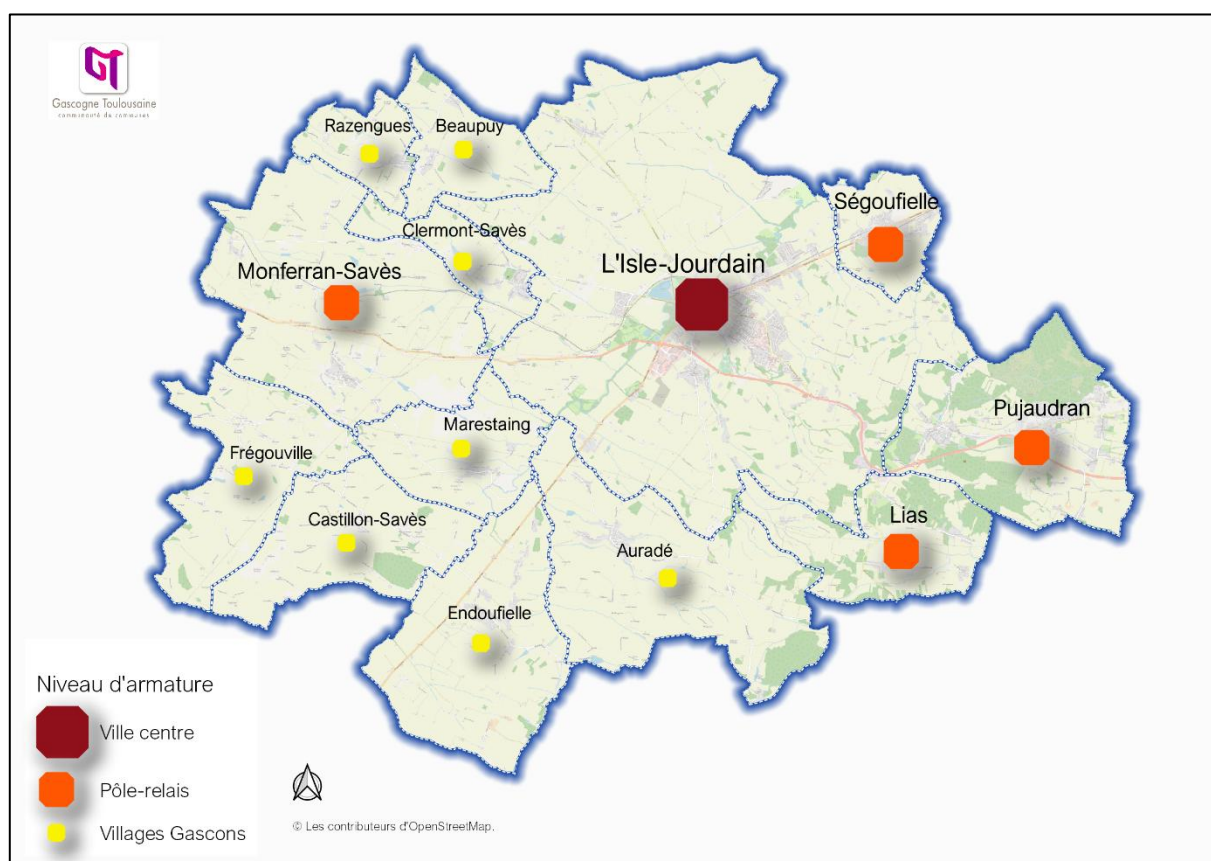


- Une armature urbaine qui doit être questionnée en fonction de la position de chaque commune au sein de l'intercommunalité et des dynamiques territoriales à l'œuvre.

Quelle projection pour les dix prochaines années ?

L'analyse thématique réalisée lors de l'élaboration du diagnostic du PLUiH permet de proposer, à ce stade de l'étude, une représentation du maillage territorial et de sa polarisation à l'horizon 2035 basée sur trois groupes de communes :

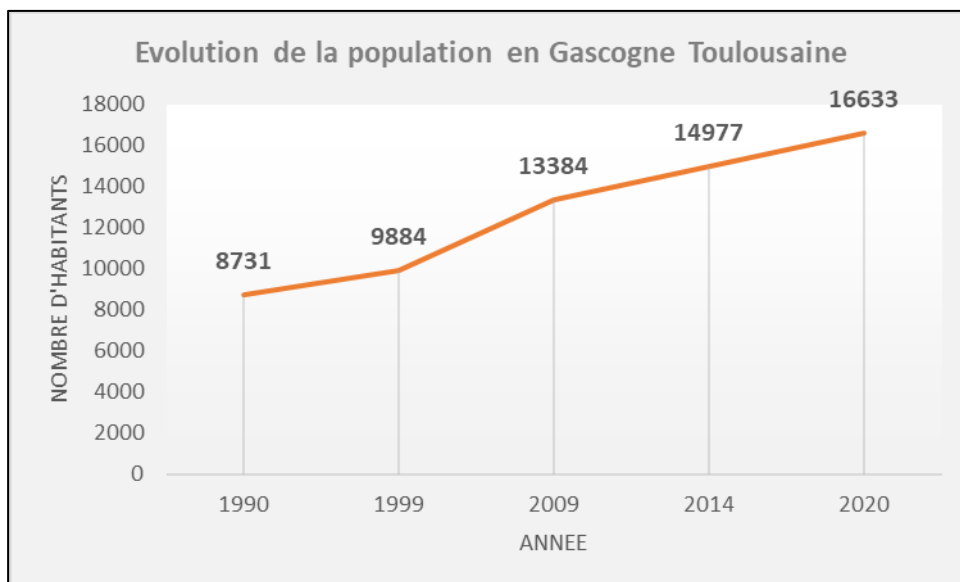
- Les villages des coteaux gascons : ils correspondent aux communes de la CCGT, dont le caractère rural demeure encore très marqué : activité agricole prégnante, offre faible de services, mais qui progresse, développement mesuré, mais certain, de l'urbanisation qui témoigne de l'attractivité de l'ensemble du territoire intercommunal.
- Les pôles relais : les pôles relais comprennent les communes de Monferran-Savès, Pujaudran, Lias et Ségoufielle, qui de par leurs caractéristiques et leurs dynamiques font office de pôle secondaire du territoire. (présence d'équipement divers, école, zone d'activités intercommunales, etc.)
- La ville centre » : au centre du territoire, un pôle urbain fédérateur qui concentre l'essentiel des habitants, équipements et activités du territoire.



- Le PLUi-H, un projet qui doit s'appuyer sur une présentation territorialisée des enjeux de développement afin de définir des stratégies de développement concourant à la mise en œuvre d'un projet partagé, établi à l'horizon 2035 : équilibre territorial du développement, partage des ressources, mutualisation des équipements, valorisation des spécificités...

1.1.4. Conclusion : l'inscription dans l'aire urbaine toulousaine : quels impacts, quelles cartes à jouer ?

- Un territoire largement emboîté au système métropolitain dans ses dynamiques démographiques comme économiques, mais aussi en interactions avec les territoires voisins du Gers avec lesquels se créent de nouvelles proximités ouvrant la perspective de nouveaux espaces de solidarités et de projets.
- Une situation hyper attractive liée à l'effet conjugué de la proximité du pôle aéronautique (Blagnac, Colomiers), de l'amélioration de la desserte routière et ferroviaire, d'une image et d'un cadre de vie encore préservés et du prix très compétitif du foncier qui constituent l'attractivité et le moteur de développement du territoire, mais aussi à une tension plus forte de l'offre de logements sur les territoires périphériques de la Haute-Garonne liée à la mise en place récente de documents d'urbanisme plus restrictifs et contraignants (SCOT de la grande agglomération toulousaine, nouveaux PLU...).
- La CCGT accueille des habitants à des rythmes très soutenus et continus, la population de la Gascogne Toulousaine a doublé en près de 30 ans. Elle est ainsi l'une des communautés de communes qui connaît le rythme le plus fort de l'aire métropolitaine. Progressivement, elle constitue un territoire où se développent les emplois présentiels tournés vers l'offre de commerces et de services en direction de la population locale.



- Un territoire résidentiel... qui dispose, en poursuivant la dynamique engagée, d'une réelle opportunité de participer à l'accueil d'entreprises innovantes en lien notamment avec le pôle aéronautique. La CCGT est – et pourrait être plus encore – intégrée au système économique métropolitain. Le développement de l'habitat nécessitera d'être planifié afin d'accompagner cet essor économique lié au déploiement d'activités de la sphère productive.
- Un territoire de la 1ère couronne périurbaine soumis au desserrement résidentiel et économique de l'aire métropolitaine sur l'axe Toulouse Auch (RN124). C'est une opportunité autant qu'un facteur de vulnérabilité. La dynamique de développement enregistrée sur l'Ouest toulousain est extrêmement forte. La CCGT n'est ainsi pas confrontée à une gestion quantitative de la demande, mais bien à une gestion qualitative de celle-ci. Cette perspective pose la question de la stratégie à adopter pour anticiper la contribution du territoire à la structuration de la dynamique d'accueil de l'aire urbaine métropolitaine sur l'axe Toulouse-Auch.

- Un modèle de développement à construire pour conjuguer dynamique et capacité d'accueil, préservation du cadre de vie et attractivité de l'habitat. La dynamique d'accueil et de développement s'est organisée — jusqu'à encore peu de temps — dans le modèle de la diffusion/dilution.
- Ce modèle est aujourd'hui largement remis en cause au regard de ses impacts environnementaux, économiques et sociaux. Pour autant, entre l'affirmation d'une polarité puissante à L'Isle-Jourdain et le développement d'un chapelet de bourgs sur l'axe de la RN124, les possibles sont contrastés et les scénarios multiples.
- Dans tous les cas, le scénario retenu devra permettre de ne plus subir la pression périurbaine ou se développer au fil de l'eau, pour au contraire mieux accompagner, anticiper et maîtriser le développement. Le contexte de fragilisation des finances publiques impose de faire des choix. C'est une exigence forte, mais cela ouvre l'opportunité de s'entendre collectivement sur le modèle de développement que l'on souhaite privilégier.
- La pression foncière et immobilière exercée sur le territoire va se renforcer avec la raréfaction et la cherté du foncier dans les premières couronnes ou encore les « restrictions » qu'introduit par exemple le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine ou qu'impose de plus en plus fortement la réglementation. De plus en plus convoités, les gisements fonciers du territoire vont mécaniquement voir leur prix augmenter. Cette situation doit être anticipée en se dotant d'outils et de dispositifs permettant de constituer des réserves foncières, d'orienter et de maîtriser la libération du foncier, de peser sur le contenu des programmes de logement... afin de pouvoir répondre à la diversité des parcours résidentiels de l'ensemble de la population.

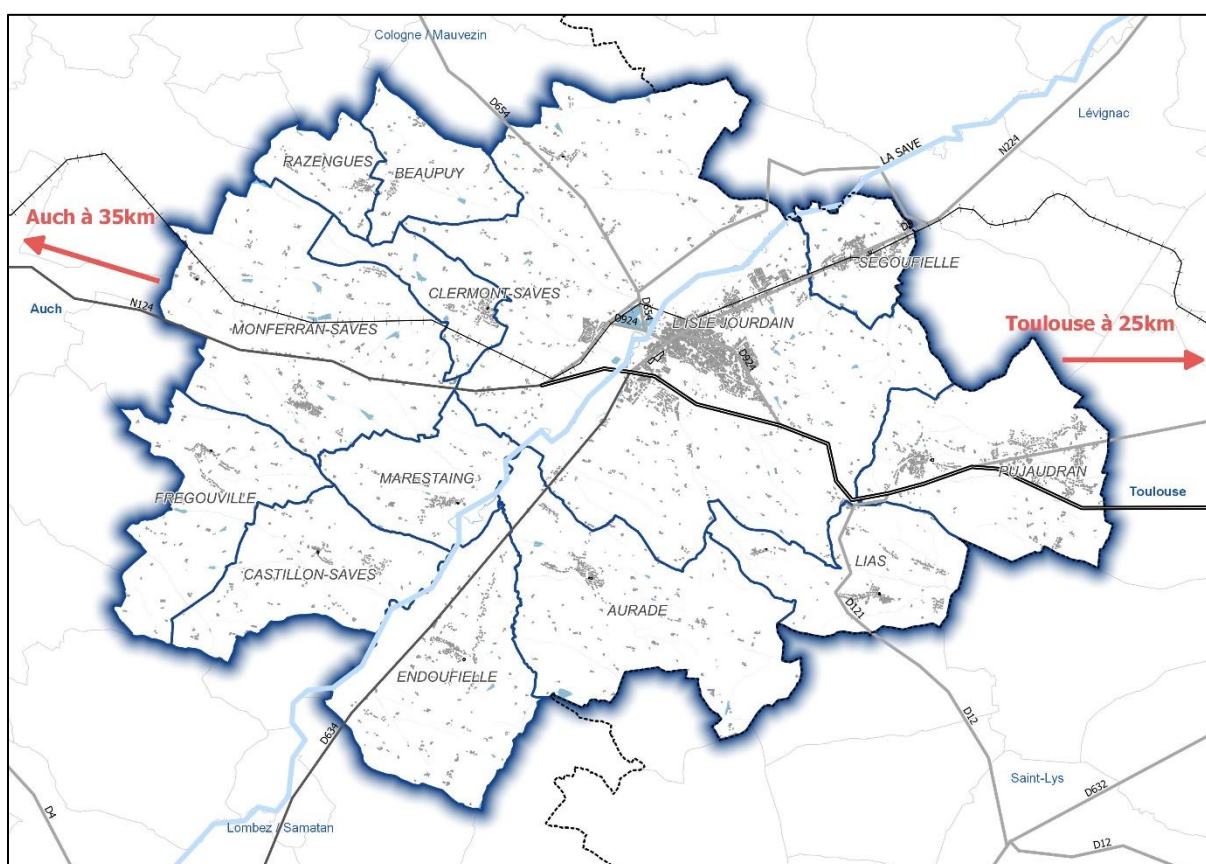
1.2. Les territoires de projets

1.2.1. La Communauté de communes de la Gascogne toulousaine

Un territoire administratif qui évolue

La Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine est, depuis le 1er janvier 2010, un territoire administratif issu de la fusion des communautés de communes de la Save Lisloise et des Coteaux de Gascogne. Elle s'est agrandie au 1er janvier 2012 avec l'intégration de Fontenilles, seule commune de Haute-Garonne de l'entité intercommunale. La commune de Fontenilles a quitté la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine au 30 Avril 2023 pour rejoindre le Grand Ouest Toulousain.

En 2023, la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine est un territoire constitué de 13 communes : Auradé, Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Frégouville, Lias, L'Isle-Jourdain, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran, Razengues et Ségoufielle. Avec 9 227 habitants en 2020, L'Isle-Jourdain est la commune la plus peuplée de ce territoire qui compte au total un peu plus de 16 600 habitants en 2020.



Le découpage communal de la Communauté de Communes, source : CCGT

Les compétences

Elles se déclinent de la manière suivante :

Compétences obligatoires

1. Aménagement de l'espace
2. Développement économique
3. Aménagement, entretien et gestion des aires des gens du voyage
4. Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
5. GEMAPI

Compétences optionnelles

1. Politique du logement et du cadre de vie
2. Action sociale d'intérêt communautaire
3. Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
4. Protection et mise en valeur de l'environnement
5. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
6. Politique de la ville

Compétences facultatives

1. Réalisation ou participation à des diagnostics relatifs à l'offre culturelle, sportive ou de transports
2. Accessibilité
3. Politique de développement des sports et de la culture
4. Équipements touristiques
5. Action petite enfance – enfance – jeunesse

Autres documents

Désireuse d'inscrire l'évolution de son territoire dans le cadre d'un développement durable et cohérent, la CCGT a lancé plusieurs études en parallèle à l'élaboration du PLUi-H. Ce choix traduit la volonté des élus de porter un regard nouveau sur leur territoire et de mieux en apprécier les enjeux afin de définir le nouveau cadre des politiques conduites par la CCGT.

Le Règlement Local de Publicité Intercommunal

L'élaboration du règlement local de publicité intercommunal (RLPi) permet d'adapter la réglementation nationale de la publicité, des enseignes et préenseignes aux enjeux locaux, qui sont trois dispositifs définis par le code de l'environnement.

Le RLPi a pour objectif de protéger le cadre de vie, le patrimoine et les paysages :

- Préserver l'attractivité du territoire tout en luttant contre la pollution visuelle ;
- Renforcer l'identité du territoire et harmoniser la réglementation locale ;
- Adapter la réglementation nationale aux caractéristiques du territoire et la renforcer ;
- Intégrer les exigences environnementales du Grenelle II.

Le schéma de développement économique (adopté le 25 mars 2019)

À la suite à l'approbation de la loi Notre (Nouvelle Organisation du territoire de la République), la communauté de Communes a souhaité définir sa politique en matière de développement économique afin de se doter de moyens et d'outils pour développer cette compétence de manière cohérente et concertée sur son territoire.

Plusieurs objectifs sont recherchés :

- Permettre aux élus et aux acteurs locaux d'avoir une vision prospective et concertée du développement économique du territoire, en phase de recomposition, tout en veillant à l'adéquation entre les besoins du territoire et les projets opérationnels de développement retenus.
- Positionner l'offre du territoire de manière lisible par rapport aux territoires environnants (la métropole toulousaine, mais aussi les territoires gersois).
- Apporter les bases pour l'élaboration du Document d'Aménagement Commercial qui sera mis en place dans le cadre de l'élaboration du SCOT Gascogne.

Le PCAET, un projet territorial de développement durable (adopté en 2019)

LA CCGT s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial en choisissant de participer à une opération mutualisée à l'échelle du PETR du Pays Portes de Gascogne. Depuis juillet 2019, la CCGT a adopté son PCAET et met en œuvre les actions de celui-ci.

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. Il a pour objectif de permettre la planification d'une politique de transition énergétique sur une durée de 6 années avec un plan d'action opérationnel dans les champs de l'énergie, la mobilité, l'agriculture, la qualité de l'air et la réduction des émissions de CO².

Il définit des objectifs stratégiques et un plan d'action, afin :

- D'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter,
- De développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie (en cohérence avec les engagements internationaux de la France),
- D'intégrer les enjeux de qualité de l'air.

Le PCAET établit sur la période 2019-2024 constitue la feuille de route de la politique climatique et énergétique de la CCGT.

La stratégie adoptée est de :

- ▶ Diminuer de 20 % la consommation énergétique :
 - En développant la mobilité alternative
 - En construisant des écoquartiers
 - En actant un urbanisme durable et limitant l'étalement urbain
 - En réalisant des travaux de rénovation énergétique sur les bâtiments communaux
 - En accompagnant les habitants et les acteurs dans la rénovation énergétique
- ▶ Multiplier par 3 les énergies renouvelables :
 - En développant les installations à fort potentiel comme le solaire photovoltaïque et la méthanisation
 - En accompagnant les porteurs de projets
 - En soutenant les acteurs locaux experts dans ce domaine
- ▶ Baisser de 80 % les émissions de gaz à effet de serre.
 - En développant la mobilité alternative
 - En végétalisant le territoire pour augmenter le stockage carbone
 - En accompagnant les agriculteurs sur les changements de pratiques

Elle a pour objectif de faire de la CCGT un territoire à énergie positive à l'horizon 2050 et d'adapter le territoire au changement climatique projeté.

Il s'agit alors de :

- ▶ Acter des principes d'aménagements durables ;
- ▶ Définir une gestion durable de la ressource en eau ;
- ▶ Poursuivre la préservation de la Zone Humide de L'Isle-Jourdain ;
- ▶ Végétaliser les bourgs et lutter contre les îlots de chaleurs.

1.2.2. Le PETR Pays des Portes de Gascogne

Le territoire administratif du Pays

Le PETR Pays des Portes de Gascogne est, au même titre que la Communauté de communes de la Gascogne toulousaine, intégré à la démarche de SCOT. Le PETR est composé de 160 communes et de 5 intercommunalités de l'est du Gers, qui ont choisi de se réunir pour créer l'association en 2003.



Les communautés de communes du Pays Portes de Gascogne, source Pays Portes de Gascogne

Le Pays une instance de concertation qui permet aux acteurs locaux d'élaborer ensemble un projet de développement durable pour leur territoire. L'objectif commun est, avec l'aide de l'Europe via son programme LEADER, de soutenir des projets sur le thème de l'accueil de nouveaux acteurs locaux et d'entreprises, notamment dans le domaine de l'aéronautique ou de l'innovation.

La charte

La charte du PETR se décline en 2 volets et 9 ambitions :

Être une terre d'accueil attractive et attrayante :

- Favoriser et maintenir l'accueil et la mobilité des populations ;
- Favoriser l'emploi ;
- Œuvrer à l'accueil des entreprises ;
- Conforter et promouvoir une filière plantes.

Préserver la qualité du cadre de vie, l'identité et l'authenticité du territoire :

- Œuvrer à la sauvegarde de la qualité du cadre de vie ;
- Façonner un territoire ancré dans son patrimoine, ses coutumes et ses pratiques culturelles ;
- Maintenir et valoriser les activités agricoles ;
- Cultiver l'identité Gras du territoire ;
- Favoriser l'émergence d'une identité touristique et soutenir les professionnels dans leur développement.

Le contrat de réciprocité avec Toulouse Métropole : « un partenariat innovant entre le rural et l'urbain »

Jean-Luc Moudenc, président de Toulouse Métropole, et Raymond Vall, président du PETR du Pays des Portes de Gascogne, ont signé en juillet 2017 un contrat de réciprocité instaurant une coopération particulière et originale entre espaces urbain et rural.

Cette coopération peut s'exprimer particulièrement dans certains champs thématiques :

- Un développement économique partagé, au titre notamment d'une mise en cohérence des stratégies foncières et de développement, du soutien à la création d'entreprises, de l'appui aux initiatives innovantes et de la promotion du télétravail,
- L'agriculture biologique et raisonnée via un projet alimentaire de territoire, le maintien d'une agriculture de proximité, la relocalisation de la culture et la transformation de productions à forte valeur ajoutée (plantes à parfum, productions agroalimentaires biologiques...),
- Un développement touristique avec la mise en place et la promotion de parcours touristiques associant les atouts des deux territoires,
- Une coopération dans le champ culturel, en particulier dans les domaines de la culture scientifique et technique, spécificités remarquables de l'action des deux territoires,
- Une mise en cohérence des plans de mobilités entre les deux territoires, notamment pour favoriser l'accessibilité aux services publics et à l'emploi.

Un cadre de coopération propice à des actions et projets concertés avec la Métropole Toulousaine.

1.2.3. Le SCoT de Gascogne

Le SCoT de Gascogne constitue l'outil stratégique de mise en cohérence des politiques publiques à l'échelle d'un territoire constitué de 13 intercommunalités et de 3 PETR regroupant près de 180 000 habitants et plus de 65 000 emplois, le tout sur un territoire de 5580 km², soit 90% du département et 86% des communes Gersoises. Son périmètre a été créé par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. Le projet, reposant sur une vision prospective du territoire à l'horizon 2040, est porté par le Syndicat Mixte du SCoT de Gascogne, en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Toulouse. Le 20 février 2023, les élus du Syndicat mixte du SCoT de Gascogne ont approuvé à l'unanimité le SCoT de Gascogne.

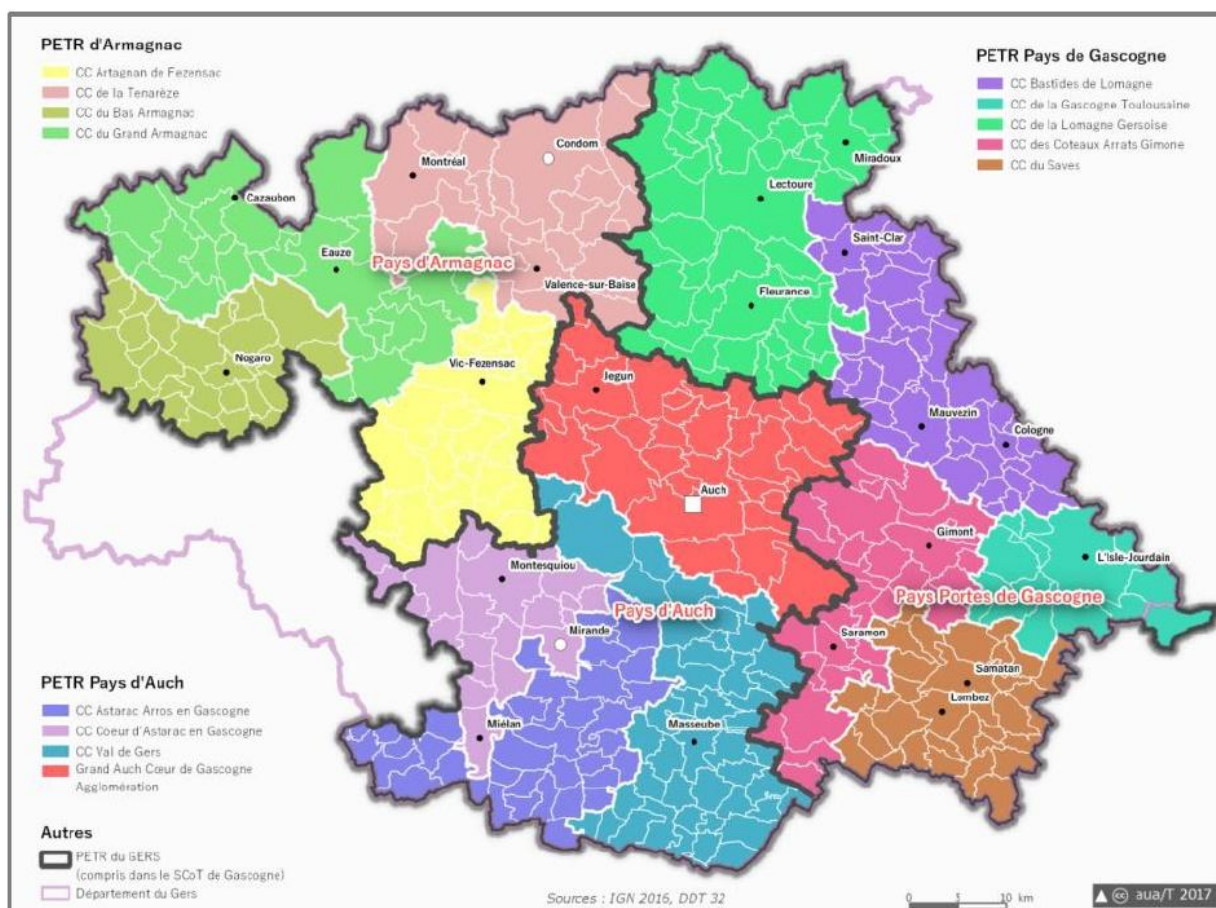
C'est le SCoT, avec lequel le PLUi-H doit être compatible, qui, par sa dimension programmatique et opérationnelle, fixe les objectifs territorialisés en matière de logements. Il fixe également des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de densité, de consommation économe de l'espace et de protection des espaces de biodiversité.

► **Les objectifs du SCoT Gascogne**

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du SCoT s'articulent autour de cinq axes :

- Construire un projet de territoire cohérent et partagé, fruit du dialogue entre les cinq composantes territoriales, concourant au dynamisme et à l'attractivité du Gers.
- Assurer le développement harmonieux de chacune des composantes territoriales constitutives du territoire, en confortant chacune des entités territoriales et en prenant en compte leurs enjeux spécifiques : le renforcement du chef-lieu départemental au service de l'attractivité de l'ensemble, la maîtrise des espaces sous influence du développement métropolitain ou en pression face au développement de l'accueil, le renouvellement de l'attractivité des territoires « hyper-ruraux ».

- Conforter la solidarité et la cohésion
- Affirmer l'identité gersoise fondée notamment sur l'équilibre et la complémentarité entre les espaces urbains, ruraux, agricoles, forestiers et naturels ainsi que sur la valeur patrimoniale des paysages.
- Promouvoir un développement maîtrisé et durable en satisfaisant les besoins économiques tout en assurant la mixité sociale, la qualité de l'environnement et la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité.



Le territoire du SCoT Gascogne, aua/T 2017

► Une démarche concertée à l'échelle du Grand Bassin Toulousain

Outre la concertation classique inhérente à la mise en place du SCoT, le Syndicat mixte du SCoT de Gascogne, proche de 11 SCoT et soumis à l'influence d'agglomérations fortes et en partie inscrit dans l'aire urbaine toulousaine, s'est engagé dans l'interSCoT Grand Bassin Toulousain.

L'objectif de la démarche est de dialoguer entre espaces urbains et ruraux, construire le projet de territoire en complémentarité avec ses voisins et porter des contributions collectives sur des projets, notamment, d'échelle régionale.

Cette démarche est d'autant plus pertinente que le Syndicat Mixte du SCoT Gascogne, est au contact de 3 des 4 SCoT de l'interSCoT de l'aire urbaine toulousaine, dont le SCoT de la Grande agglomération Toulousaine qui borde le territoire de la CCGT et dont le SMEAT a engagé une nouvelle révision. Celle-ci doit retenir toute l'attention des intercommunalités gersaises riveraines, car la redéfinition du projet du territoire toulousain conditionne aussi pour partie le développement de leur territoire.

1.2.4. L'intercommunalité technique

Une intercommunalité technique, qui, classiquement, permet la gestion des différents réseaux, de l'assainissement et des déchets : AEP, défense incendie, eaux usées (assainissement collectif et non collectif), eaux pluviales, voirie, électricité, téléphonie, numérique, collecte des déchets.

La multiplicité des prestataires qui interviennent sur le territoire, comme cela est rappelé dans la partie réseaux du diagnostic, complique des actions coordonnées sur le territoire. Le transfert progressif de ces compétences à la CCGT devrait faciliter la gestion de celles-ci et donc permettre une rationalisation des investissements liés au développement impératif des réseaux au regard des objectifs de développement de la CCGT.

1.2.5. Synthèse sur les territoires de projets

- ▶ Une intercommunalité, jeune, dont l'élargissement des compétences et l'inscription de plus en plus forte dans l'espace métropolitain l'amènent à engager une réflexion approfondie sur son inscription dans le processus de périurbanisation et sur son rôle dans la structuration des espaces périurbains.
- ▶ Après un développement, souhaité, mais plutôt subi, la CCGT, centrée sur L'Isle-Jourdain, interroge toutes les dimensions de son développement, pour une croissance durable et équilibrée au sein d'un espace métropolitain dont elle pressent qu'elle peut participer activement à sa structuration.
- ▶ Un territoire engagé dans des intercommunalités dynamiques de projet dont la finalité est de planifier le développement et l'aménagement durables et concertés de leur territoire en complémentarité avec le projet des territoires voisins, en particulier avec le bassin toulousain.
- ▶ UN PLUi-H qui devra être établi en compatibilité avec les dispositions du SCOT de Gascogne et en cohérence avec les possibilités d'évolution des infrastructures techniques du territoire.

2) SOCIO-DEMOGRAPHIE / HABITAT

Dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat on retrouvera en complément de ce chapitre plusieurs documents dans le PLUiH détaillant les enjeux de l'habitat sur le territoire :

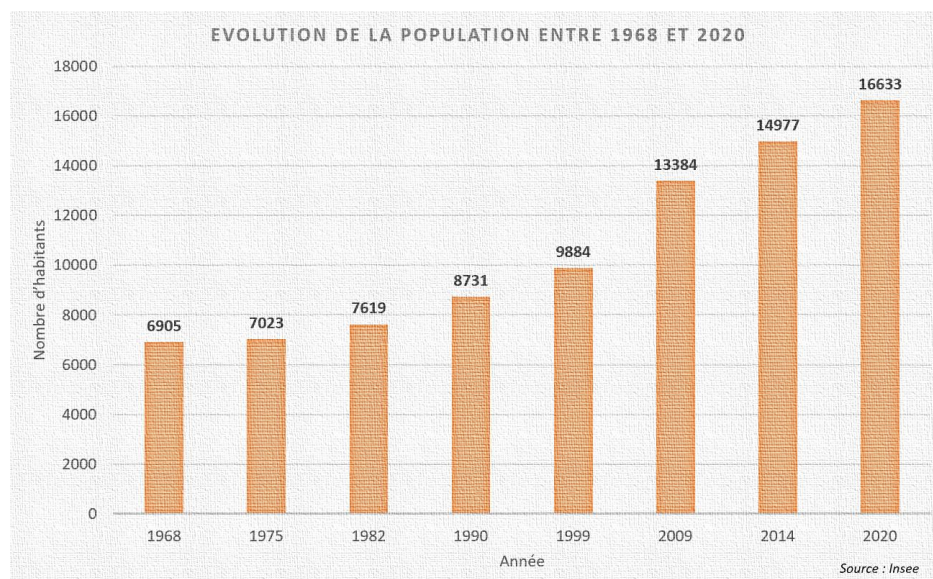
- La pièce 1.8.2. *Annexe 2 - Diagnostic de l'étude Habitat*, réalisée dans le cadre du Programme Petite Ville de Demain et la mise en place d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le territoire. Ce diagnostic complémentaire insiste notamment sur la dynamique et la typologie du parc ancien du territoire.
- La pièce 6.2.2 *Annexe 2 – Atlas des logements sociaux* détaillant et localisant l'ensemble des logements sociaux du territoire en 2022.
- La pièce 6.2.3 *Annexe 3 – Fiches communales d'informations* présentant pour chacune des communes de la CCGT un ensemble de données et indicateurs socio-démographiques.

2.1. Les dynamiques socio-démographiques

2.1.1. Une hyper-attractivité démographique

La CC de la Gascogne Toulousaine ne cesse de consolider son attractivité résidentielle en gagnant toujours plus d'habitants.

En 2020, la population de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine dépasse les 16 600 habitants. Depuis plus de 25 ans, le développement démographique s'opère à haute intensité et le nombre d'habitants a presque doublé (8 700 habitants en 1990). Sur les 5 dernières années, l'augmentation de la population reste vive. Le rythme a à peine un peu fléchi. Cette croissance démographique constante et soutenue tient à la poursuite de l'expansion de la métropole toulousaine qui repousse toujours plus loin ses limites. La dynamique s'alimente aussi des interactions avec l'arrière-pays gersois qui s'intensifient à mesure que l'axe Toulouse / Auch affirme son rôle structurant dans le développement de l'Ouest métropolitain.



Taux annuel d'évolution de la population INSEE	Evolutions récentes 2012-2017	Evolutions de long terme 1999-2012
CC de la Gascogne Toulousaine	2,7%	3,1%
CC de la Save au Touch	2,3%	1,7%
CA du Sicoval	2,2%	1,5%
CC de Val'Aigo	1,9%	2,5%
CC du Frontonnais	1,8%	3,1%
CC des Hauts Tolosans	1,7%	3,1%
CC des Coteaux Bellevue	1,6%	1,7%
CC Grand Sud Tarn et Garonne	1,5%	3,1%
CC des Terres du Lauragais	1,5%	2,6%
CC Tarn-Agout	1,4%	2,6%
CA Grand Montauban	1,3%	1,0%
Toulouse Métropole	1,2%	1,3%
CC du Volvestre	1,2%	2,5%
CA Le Muretain Agglo	1,1%	2,3%
CC Quercy Vert-Aveyron	1,0%	2,6%
CC Terres des Confluences	0,8%	1,1%
CC Cœur de Garonne	0,8%	2,6%
CC des Coteaux du Girou	0,8%	1,9%
CC du Quercy Caussadais	0,5%	1,2%
CC du Save	0,5%	2,0%
CC Bastides de Lomagne	0,4%	2,1%
CC Coteaux et Plaines du Pays Lafrançaisain	0,4%	1,6%

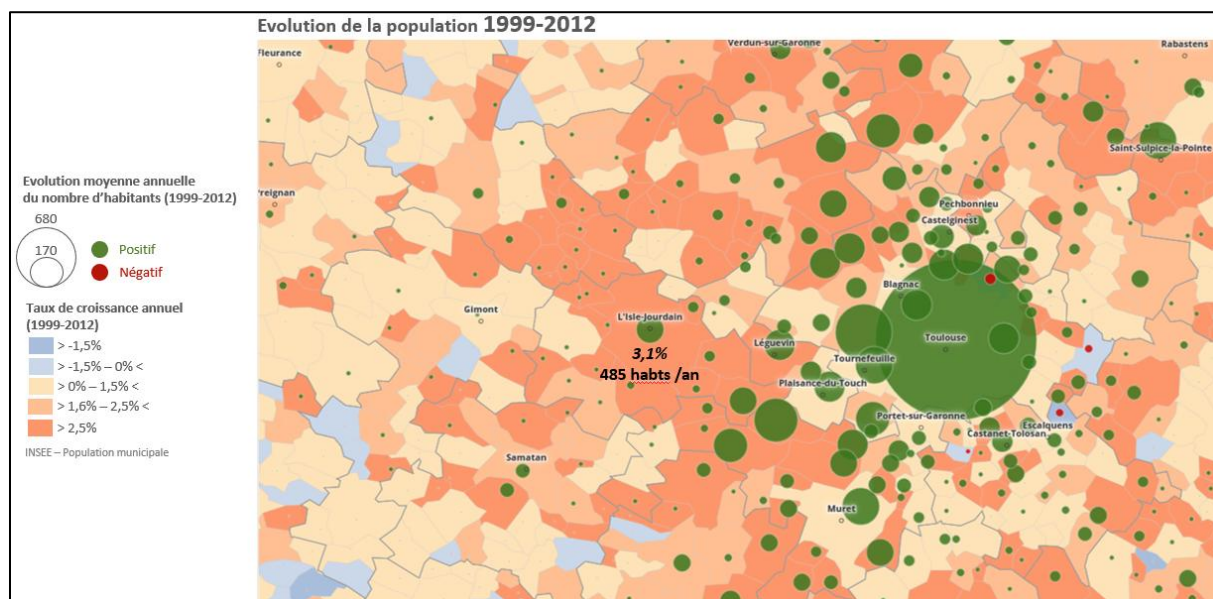
Comparaison des dynamiques démographiques avec les territoires voisins ;

*Avec Fontenilles

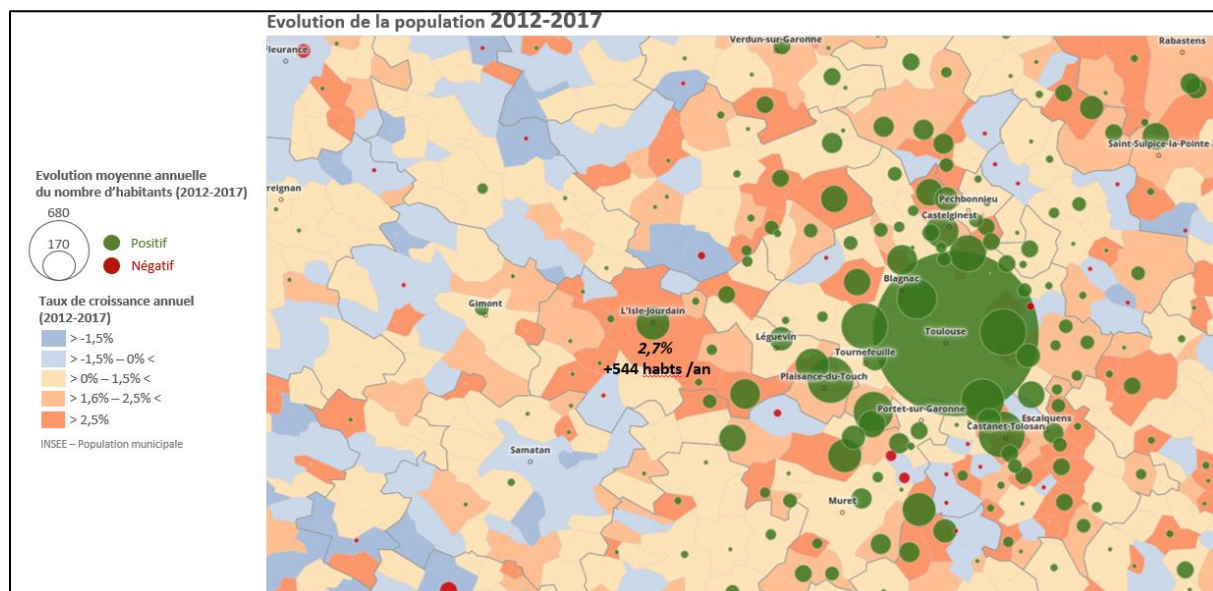
Source : Insee ; Place

Tirant parti de cette position charnière, le territoire parvient à se singulariser de la plupart des autres EPCI de l'aire métropolitaine qui ont vu leur rythme de croissance se ralentir sur la toute la dernière période. Autant les années 2000 avaient été marquées par une expansion toujours plus lointaine de la croissance démographique, autant la dynamique récente a vu se recentrer le développement dans et autour de la métropole. L'effet de diffusion a marqué le pas... mais pas pour la Gascogne toulousaine ! En se situant à +2.4% par an entre 2007 et 2017, son rythme de développement est le plus soutenu de l'aire métropolitaine toulousaine, aussi bien sur la période récente (2012-2017) qu'antérieurement (1999-2012).

Dans les années 2000, la croissance de la métropole toulousaine a diffusé toujours plus loin. Notamment dans la Gascogne Toulousaine, mais aussi ailleurs.



Sur la période récente, le développement démographique a eu tendance à se recentrer dans et autour de la métropole. L'effet de diffusion a marqué le pas... mais pas pour la Gascogne Toulousaine !



Évolution des dynamiques démographiques autour de la Métropole Toulousaine ; Insee ; Place 2021

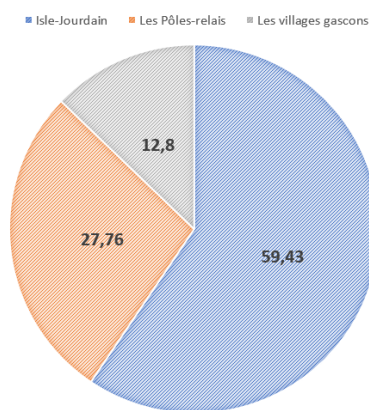
- **Une dynamique d'accueil qui sollicite l'ensemble du territoire, même si elle se pose avec des intensités variables**

Source INSEE	Population 2020	Population 2014	Population 2009	Evolution population entre 2009 et 2020
Aurade	673	656	610	63
Beaupuy	208	185	191	17
Castillon-Saves	339	315	292	47
Clermont-Savès	414	264	246	168
Endoufielle	505	543	561	-56
Frégouville	339	336	321	18
Isle-Jourdain	9227	8345	7296	1931
Lias	744	549	506	238
Marestaing	332	284	235	97
Monferran-Savès	825	774	692	133
Pujaudran	1616	1423	1298	318
Razengues	251	229	189	62
Segoufielle	1160	1074	947	213
CCGT	16 633	14 977	13 384	3 249

La Gascogne Toulousaine regroupe sur son territoire 16 633 habitants en 2020. Au cours des vingt dernières années, elle s'est fortement développée. Entre 2009 et 2020, le territoire a vu sa population croître de près de 25% avec 3 249 habitants supplémentaires, soit un rythme de croissance moyen de 295 personnes par an.

À mesure qu'elle s'intensifie, la dynamique de croissance démographique embrasse de plus en plus de communes. Son intensité est variable, en fonction du positionnement géographique ou encore du niveau d'équipements et de services.

RÉPARTITION DES GAINS DE POPULATION ENTRE 2009 ET 2020 (%)



► Les « communes résidentielles » Lias et Pujaudran situées dans l'orbite toulousaine qui sont largement bénéficiaires de la dynamique d'accueil. À elle seule, la commune de Lias a vu sa croissance démographique augmentée de 47,04 % entre 2009 et 2020. Pour Pujaudran on note une croissance démographique de près de 25 % sur la même période, soit 318 habitants supplémentaires. Tant en rythmes de croissance qu'en valeur absolue, la progression du nombre d'habitants est significative sur cette partie du territoire.

► L'Isle-Jourdain, qui tire parti de sa position de pôle de services pour être le moteur du développement de la Gascogne Toulousaine. Depuis 2009, la ville-centre a vu sa population croître de près de 26 % soit au rythme de + 2,5% chaque année. Cela correspond à environ 180 habitants chaque année. La ville centre a accueilli près de 60 % de la population nouvelle entre 2009 et 2020.

► Clermont-Savès et Segoufielle, qui en tant que communes proches des commerces et services proposés par L'Isle-Jourdain, voient leur population en forte augmentation. C'est particulièrement spectaculaire pour Clermont-Savès avec 68 % de croissance démographique entre 2009 et 2020.

► Monferran-Savès, en tant que pôle relai de l'ouest du territoire disposant d'une offre de commerces et de services de proximité, voit sa population en augmentation avec 19 % de croissance démographique entre 2009 et 2020.

► Les autres villages des coteaux gascons voient eux aussi globalement leur population augmenter. Mais leur position plus en retrait de l'expansion toulousaine explique un rythme de progression plus faible sur la même période : en moyenne 1,6% l'an entre 2012 et 2017, contre 2,7% sur la longue période précédente (1999-2012). Cette tendance au

tassement du rythme est à manier avec précaution dans ces communes faiblement peuplées. À noter la position unique d'Endoufielle, seule commune du territoire en décroissance démographique sur la même période.

- **La croissance démographique récente a principalement été portée par la ville-centre.**
- **Les communes résidentielles limitrophes de la Haute-Garonne sont maintenant une partie non négligeable de la croissance démographique de la Gascogne Toulousaine.**
- **Certains villages des coteaux sont restés un peu plus en retrait de la dynamique d'accueil.**

► Le territoire affirme aussi sa fonction économique

La logique d'externalisation a d'abord valu à l'égard des actifs : ils n'ont cessé d'élargir leurs déplacements domicile-travail, pour aller habiter en dehors de l'agglomération toulousaine, tout en y retournant chaque matin pour aller travailler. Le même processus de desserrement s'est étendu à la sphère économique : la dynamique de développement des emplois s'étend et singulièrement sur l'axe Toulouse / Auch, dans le prolongement du pôle aéronautique particulièrement actif. C'est une opportunité pour le territoire de la Gascogne Toulousaine qui participe de plus en plus à l'accueil d'entreprises de sous-traitance de ce secteur. Lequel pourrait néanmoins subir des ralentissements avec la pandémie. Les créations d'emplois s'alimentent aussi de l'économie « présente » qui se développe à travers les activités et les services proposés pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.

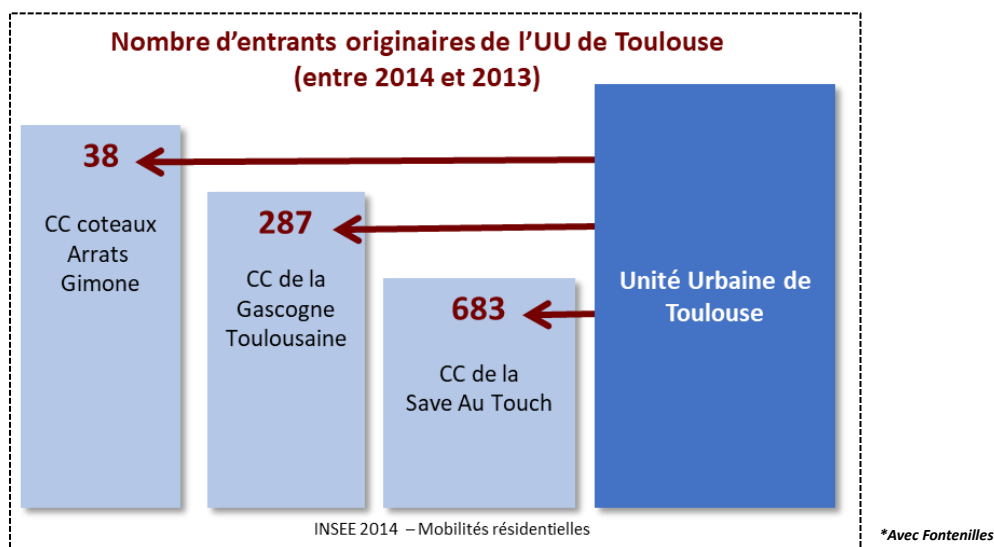
Sous l'effet de ce double processus, l'activité économique se consolide dans le territoire : plus de 5 500 emplois sont proposés dans la CCGT et ils progressent (5 512 emplois en 2020, contre 4 255 en 2009). La moitié est occupée par des actifs qui habitent le territoire et l'autre, par des actifs venus de l'extérieur. La Gascogne Toulousaine ne se résume donc pas à sa vocation résidentielle ; c'est aussi sa fonction économique qui s'affirme : pour illustration, le volume d'emplois proposés localement est supérieur au nombre d'actifs de la Communauté de Communes qui travaillent en Haute-Garonne.

2.1.2. Un espace attractif et de plus en plus convoité

► La Gascogne Toulousaine s'affirme comme territoire préférentiel d'installation des familles de cadres et professions intermédiaires

La venue de nouveaux habitants porte le développement démographique de la Gascogne Toulousaine. Les « entrants » font progresser la population ; ils tendent aussi à modifier et renouveler le profil socio-démographique du territoire, en l'orientant vers la figure dominante de familles plutôt jeunes, dont les chefs de ménage, inscrits dans l'emploi, disposent de revenus suffisants pour franchir le cap de l'accession à la propriété.

Le ressort démographique du territoire repose sur l'apport de familles qui trouvent dans le territoire la possibilité d'accéder à la propriété. Le processus est assez classique : le durcissement des conditions d'accès au marché toulousain amène les candidats à l'accession à s'éloigner de l'agglomération centrale.



Ce desserrement toulousain voit logiquement son intensité décroître avec la distance : le nombre d'habitants qui ont quitté l'Unité Urbaine (UU) pour s'installer le long de l'axe Toulouse / Auch diminue à mesure que l'on s'éloigne de la métropole. Mais les profils socio-démographiques des arrivants restent similaires d'un territoire à l'autre : la proportion des « professions intermédiaires et employés » domine parmi les entrants, aussi bien dans la CCGT que dans la CC de la Save au Touch, plus proche de Toulouse. En concernant le quart des arrivants, le

le poids des « cadres et professions intellectuelles » est même un peu plus important dans la Gascogne Toulousaine.

Professions des ménages qui habitaient l'UU de Toulouse et qui se sont installés sur les premières Communautés de Communes de l'axe Gersois													
Mobilité résidentielle 2014	Artisans commerçants, chefs d'entrep.		Cadre et prof intellectuelle supérieures		Professions intermédiaires et employés		Ouvriers		Retraités		Autres		Total
CC de la Save Au Touch	28	4%	136	20%	344	50%	132	19%	31	5%	11	2%	683
CC Gascogne Toulousaine	14	5%	73	25%	138	48%	37	13%	20	7%	5	2%	287

Mobilités résidentielles des ménages selon leurs professions ; Insee 2016-2017 ; Place, 2021

*Avec Fontenilles

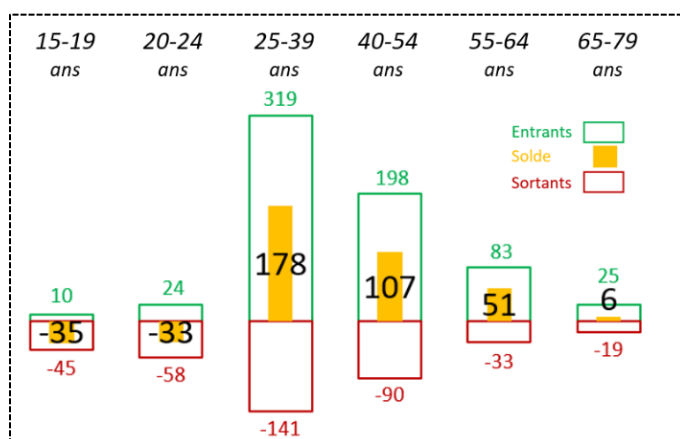
L'éloignement n'est pas donc ici synonyme de « tamis social » qui verrait l'accueil se resserrer sur les catégories sociales dont les niveaux plus faibles de rémunération et de qualification ne les « autorisent » pas à rester en première couronne. Au contraire, l'installation dans la Gascogne Toulousaine est de plus en plus prisée et « convoitée », ce qui signifie aussi « sélective ». Le territoire attire des cadres et professions intellectuelles supérieures : ils tirent parti du différentiel de prix encore favorable par rapport aux toutes premières couronnes toulousaines et ils souhaitent aussi bénéficier du cadre de vie de qualité et encore « préservé » que propose la CCGT.

Les tendances récentes confirment le ressort « typé » qui porte aujourd'hui l'attractivité résidentielle du territoire. Les caractéristiques socio-démographiques des ménages qui ont déménagé pour s'installer dans la CCGT entre 2016 et 2017, soulignent un positionnement résidentiel de plus en plus tourné vers l'installation de familles, aux ressources confortables.

► Le profil des nouveaux ménages *Avec Fontenilles

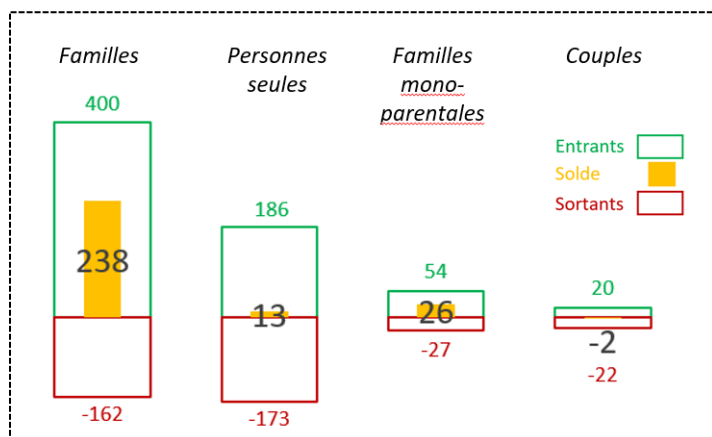
- Des classes d'âge « actives », marquées par leur jeunesse...

Ce sont essentiellement des jeunes ménages actifs qui viennent s'installer sur le territoire de la CCGT : près de la moitié des nouveaux ménages ont entre 25 et 39 ans.



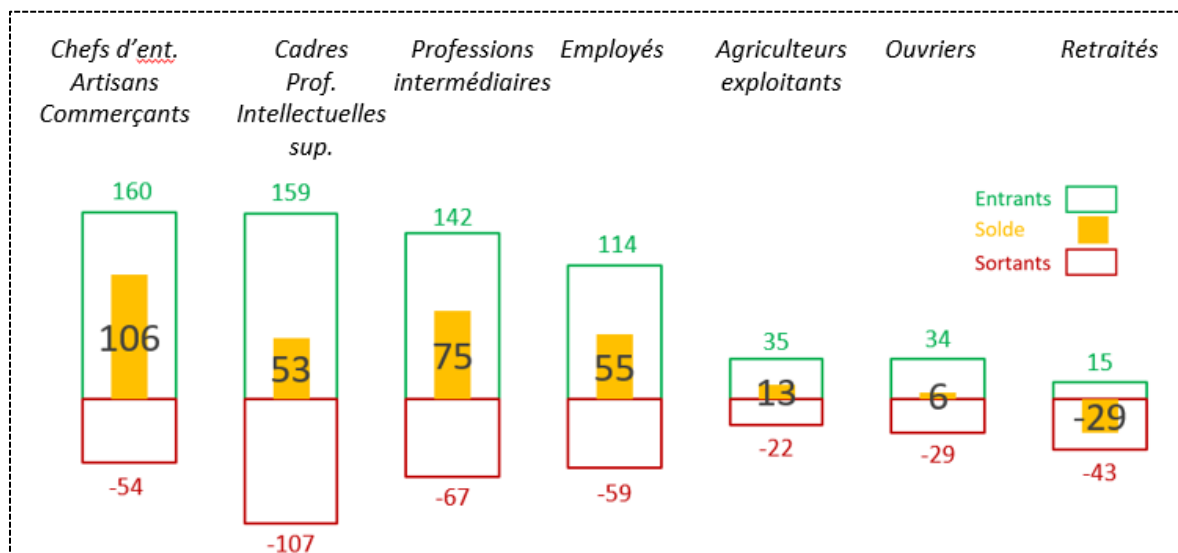
- Des familles avec enfants...

Les couples avec enfants dominent parmi les emménagés récents : 60% des nouveaux ménages sont dans ce cas.



- Des professions intermédiaires et des cadres

Presque la moitié des « arrivants » (48%) sont des cadres ou des chefs d'entreprises, tandis que les ouvriers et les employés pèsent beaucoup moins (22%).



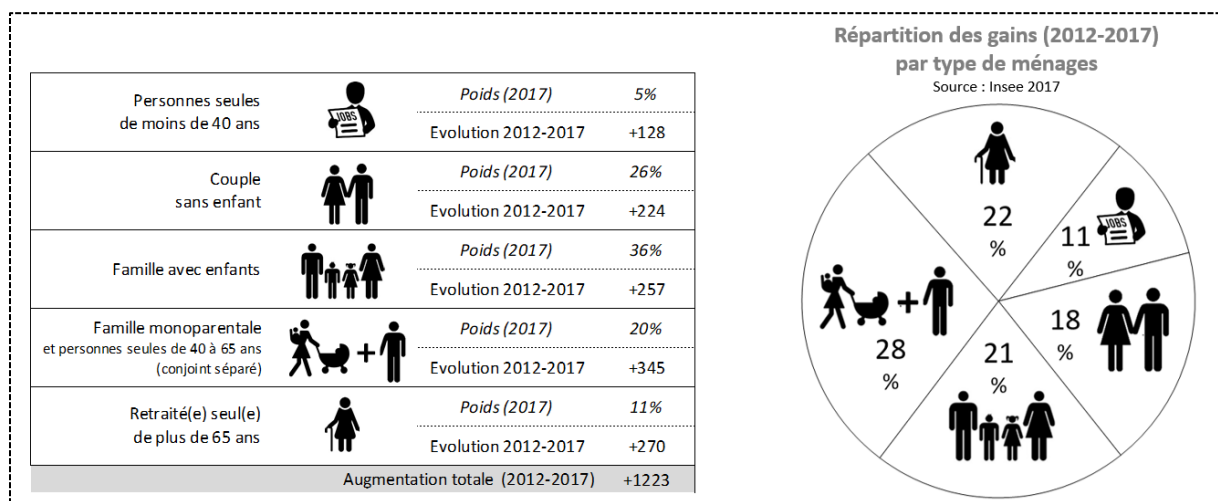
Mobilités résidentielles ; Insee 2017 ; Place 2021 *Avec Fontenilles

- Comparés aux nouveaux habitants, la population « en place » présente des profils davantage diversifiés.

L'arrivée d'habitants est un puissant levier de transformation-recomposition du profil sociologique de la population. Mais les dynamiques internes jouent aussi : le territoire n'échappe pas aux transformations sociales et sociétales générales qui tendent à diversifier la composition des ménages. Leur structure évolue et rime avec une pluralité de profils.

- L'une des évolutions les plus marquantes concerne la recomposition des structures familiales. Leurs transformations récentes ne sont plus portées par le seul modèle classique de la famille « nucléaire » : les couples qui vivent ensemble avec leur(s) enfant(s) ont généré 21% de l'augmentation des ménages entre 2012 et 2017. Cette contribution à la croissance des ménages se situe en-dessous de leur poids démographique (36% des ménages en 2017). Dans la répartition des gains par type de ménages, les familles « traditionnelles » s'effacent au profit de la progression des familles monoparentales et de leurs pendants (ex-conjoints). Ces derniers ont alimenté plus du quart (28%) de l'augmentation des ménages enregistrée au cours des cinq dernières années.

- Le poids et la progression des personnes seules sont l'autre fait remarquable. Le vieillissement de la population joue beaucoup dans la montée des personnes qui vivent seules dans leur logement. Pas loin du quart (22%) de l'augmentation des ménages est portée par des retraité(e)s seul(e)s. Cette vie « en solo » vaut aussi pour les étudiants et les actifs au démarrage de leur carrière professionnelle et de leur vie personnelle.



*Avec Fontenilles

Autant la dynamique d'accueil externe tend à se spécialiser autour des familles dans l'emploi, plutôt aisées et qui arrivent sur le territoire pour accéder à la propriété, autant les transformations qui traversent la population « en place » orientent les besoins en logement vers des produits davantage diversifiés en termes de prix, de statut d'occupation comme de taille des logements.

2.2. Dynamiques de l'habitat

2.2.1. Un parc de logements en forte croissance

► Une dynamique exceptionnelle entre 2010 et 2020 ...

INSEE	Nombres de logements 2020	Nombres de logements 2014	Nombres de logements 2009	Evolution brut 2009/2020	Evolution en % 2009/2020
Ville Centre	4593	3998	3628	965	26,6
Isle-Jourdain	4593	3998	3628	965	26,6
Pôle-relais	1781	1532	1404	377	26,8
Lias	266	198	176	90	51,1
Monferran-Savès	354	326	295	59	20,2
Pujaudran	684	586	557	127	22,8
Segoufielle	477	422	377	101	26,7
Les villages gascons	1319	1174	1066	253	23,7
Aurade	282	265	244	38	15,6
Beaupuy	84	73	65	19	28,8
Castillon-Saves	154	141	135	19	14,5
Clermont-Savès	157	107	90	66	73,6
Endoufielle	256	248	242	14	5,7
Fregouville	150	134	114	36	31,4
Marestaing	131	116	99	32	32,4
Razengues	106	91	77	29	37,2
CCGT	7692	6704	6098	1594	26,1

Selon l'INSEE, le territoire compte en 2020 près de 7 692 logements. Comme la population, la majorité de ces logements sont situés sur la ville centre, L'Isle-Jourdain, qui accueille 60 % du parc.

Entre 2009 et 2020, avec 1 594 nouveaux logements, l'augmentation du parc de logements a été de plus de 26 %, soit une création de près de 150 logements par an. Cette forte croissance du nombre de logements concerne quasiment l'ensemble des communes du territoire, avec un pic notable sur Lias, commune limitrophe de la Haute-Garonne et du bassin d'emploi toulousain qui connaît 51 % de croissance entre 2009 et 2020.

► ... mais un ralentissement récent

<i>Service instructeur Gascogne Toulousaine</i>	2020	Dont Logts sociaux	2021	Dont Logts sociaux	2022	Dont Logts sociaux	2023	Dont Logts sociaux
Aurade	0		3		4		6	
Beaupuy	0		3		2		0	
Castillon-Saves	0		3		2		0	
Clermont-Savès	1		1		0		0	
Endoufielle	17		6		0		0	
Fregouville	3		1		0		6	
Isle-Jourdain	48	10	109		29	8	28	6
Lias	15	5	34	6	15	9	0	
Marestaing	0		0		0		0	
Monferran-Savès	5		1		0		8	8
Pujaudran	0		23		13	6	45	30
Razengues	18		4		0		1	
Segoufielle	3		6		2		4	
CCGT	110	15	194	6	67	23	98	44

Nombre de logements accordés par années (autorisations d'urbanismes délivrées sur le territoire)

Sur ces dernières années, on remarque une dynamique de production de logements qui a ralenti (110 logements par an depuis 2020). Cela sans compter un fait nouveau sur ce territoire : de plus en plus de chantiers pour les logements accordés mettent beaucoup de temps à s'achever voir ne commencent pas avant 2-3 ans.

Le ralentissement de la construction est particulièrement marqué dans le cas du logement privé qui s'effondre sur ces deux dernières années. Paradoxalement sur notre territoire, c'est le logement social qui porte la croissance de logements sur les dernières années en représentant 34 % en 2022 et 45 % en 2023 des logements accordés.

Ces tendances seront à étudier sur des temps plus longs lors de la prochaine révision du document et en tenant compte du contexte national et international du bâtiment et de la construction.

► La résidence principale, largement majoritaire sur l'ensemble du territoire

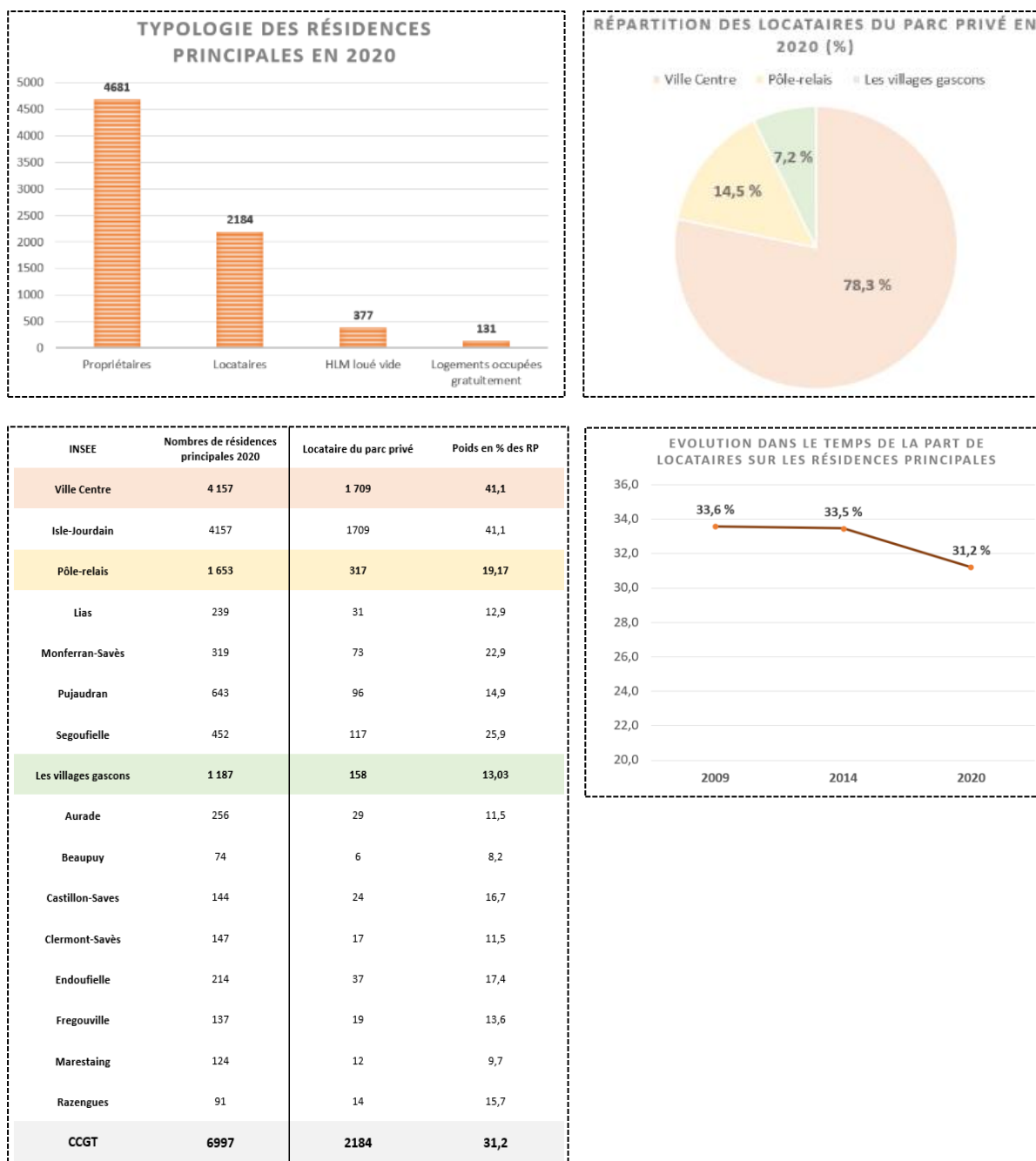
INSEE	Nombres de logements 2020	Nombres de résidences principales 2020	Nombres de résidences secondaires 2020	Poids en % des RP
Aurade	282	256	11	90,7
Beaupuy	84	74	8	88,1
Castillon-Saves	154	144	3	93,5
Clermont-Savès	157	147	6	94,1
Endoufielle	256	214	14	83,5
Fregouville	150	137	2	91,1
Isle-Jourdain	4593	4157	151	90,5
Lias	266	239	1	89,7
Marestaing	131	124	2	94,7
Monferran-Savès	354	319	16	90,2
Pujaudran	684	643	5	94,0
Razengues	106	91	6	86,3
Segoufielle	477	452	4	94,7
CCGT	7692	6997	229	91,0

Selon l'INSEE, le territoire compte en 2020 près de 6 997 résidences principales et comme le nombre de logements total, la majorité de ces résidences sont situées sur la ville centre, L'Isle-Jourdain, qui accueille 60 % du parc.

Représentant 229 logements, soit 3 % du parc de logements du territoire en 2020, les résidences secondaires ne sont pas une problématique sur ce territoire qui est largement dominé par les résidences principales (91 % des logements).

2.2.2. Le parc locatif privé : la principale porte d'entrée sur le territoire... mais de plus en plus étroite

► Le secteur locatif est faiblement présent et concentré géographiquement



Dans un territoire où le fait propriétaire est structurel, le parc locatif privé se révèle modeste (31,2% des résidences principales). Son poids est toutefois non négligeable à L'Isle-Jourdain où près de 41 % des ménages sont en location chez un bailleur privé. La ville-centre apporte ainsi de la diversité : 78,3% des ménages du territoire locataires du parc privé habitent L'Isle-Jourdain. Par comparaison, la ville-centre accueille un peu moins de 60 % des résidences principales de la CCGT en 2020. Il y a bien un effet de concentration géographique du parc locatif privé dans la principale ville.

La plupart des autres communes ne disposent que de très peu de logements locatifs. Leur taux est particulièrement faible dans les « villages gascons » (13%). Le développement résidentiel est ici quasi-

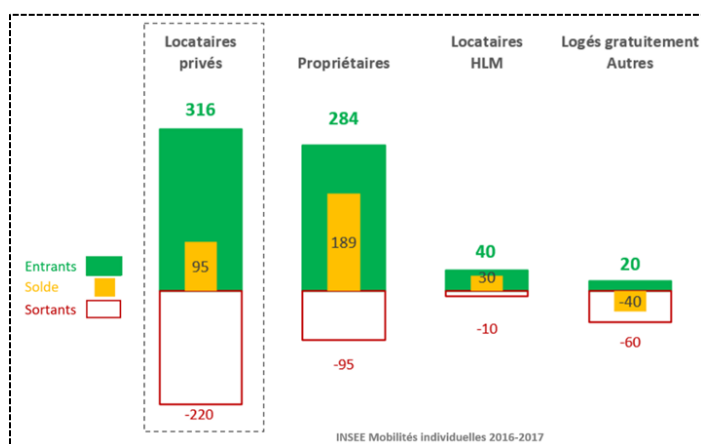
exclusivement tourné vers l'accession à la propriété en maison individuelle et ce secteur du territoire ne contribue que modestement à l'offre locative privée de la CCGT (7,2%).

Un peu moins de deux logements locatifs privés sur 10 se situent dans les « pôles relais ». L'essentiel de cette offre est ici adossé au tissu ancien des noyaux villageois (Monferran-Savès, Segoufielle) et se complète de quelques locations de pavillons.

Le parc locatif privé a vu son poids stagner voir se réduire davantage au cours des 10 dernières années. En 2020 sur la Gascogne Toulousaine, 31,2 % des ménages y louent à un bailleur privé contre 33,6 % en 2009.

► On rentre sur le territoire majoritairement par le parc locatif privé

S'il ne représente qu'un tiers de l'offre, le parc locatif privé joue en revanche un rôle stratégique dans l'installation des « arrivants » : il accueille près de la moitié d'entre eux (48%). Cette composante du parc fait ainsi figure de « porte d'entrée » sur le territoire. Les conditions d'accueil de nouveaux habitants et leurs profils dépendent donc pour beaucoup des caractéristiques de l'offre locative privée : rareté ou abondance, niveaux des loyers, conditions d'accès (caution, garantie...), localisation / services-emplois-transport, qualité-confort...



Profil des entrants et sortants sur le territoire, selon leur mode d'habiter ; Insee ; Place 2021 *Avec Fontenilles

► Faiblement présente et de plus en plus convoitée, l'offre locative privée est soumise à des risques de tension-sélection

Tout aussi stratégique que rare, l'offre locative privée fait mécaniquement l'objet d'une pression croissante qui se répercute sur le montant à la hausse des loyers. D'après l'Observatoire de l'Habitat du Gers, quelle que soit la typologie de logement, la Gascogne Toulousaine est le secteur le plus cher du Gers. Les loyers sont en augmentation constante, à ce rythme, si les loyers du marché locatif local n'atteignent pas encore le niveau de tension de la métropole toulousaine, ils s'en rapprochent.

Loyer moyen par typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	351 €	416 €	551 €	635 €	890 €	924 €
CC Aire sur l'Adour	308 €	412 €	539 €	644 €	767 €	713 €
CC Armagnac Adour	307 €	344 €	451 €	552 €	559 €	580 €
CC Artagnan en Fezensac	347 €	373 €	487 €	577 €	730 €	707 €
CC Astarac Arros en Gascogne	250 €	445 €	553 €	610 €	612 €	
CC Bastides de Lomagne	317 €	421 €	520 €	618 €	760 €	623 €
CC Bastides et Vallons du Gers	297 €	382 €	427 €	500 €	600 €	900 €
CC Bas Armagnac	323 €	404 €	480 €	550 €	696 €	640 €
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	293 €	355 €	452 €	519 €	605 €	750 €
CC Coteaux Arrats Gimone	380 €	387 €	541 €	695 €	771 €	933 €
CC Grand Armagnac	354 €	398 €	479 €	659 €	615 €	588 €
CC Gascogne Toulousaine	386 €	519 €	627 €	869 €	1 068 €	
CC Lomagne Gersoise	310 €	447 €	507 €	560 €	621 €	
CC du Savès	314 €	435 €	560 €	719 €	668 €	
CC la Ténarèze	276 €	374 €	519 €	586 €	450 €	800 €
CC Val de Gers	304 €	368 €	484 €	615 €	718 €	750 €

Le niveau des loyers moyens par territoire du Gers.

Source : l'Observatoire de l'Habitat du Gers – Publication 2020

Loyer moyen en €/m² par typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	14,6€	9,7€	7,8€	6,8€	7,3€	5,2€
CC Aire sur l'Adour	14,0€	9,6€	7,4€	7,1€	6,5€	5,0€
CC Armagnac Adour	10,2€	8,0€	6,6€	5,8€	4,5€	4,2€
CC Artagnan en Fezensac	9,9€	8,1€	6,9€	5,9€	5,6€	4,0€
CC Astarac Arros en Gascogne	12,5€	9,5€	7,2€	6,5€	4,2€	
CC Bastides de Lomagne	10,9€	9,0€	7,4€	6,0€	5,2€	3,6€
CC Bastides et Vallons du Gers	9,6€	8,3€	6,5€	5,9€	4,9€	5,4€
CC Bas Armagnac	10,4€	10,1€	7,0€	6,2€	6,3€	5,5€
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	9,8€	8,3€	6,5€	5,9€	4,9€	5,4€
CC Coteaux Arrats Gimone	10,9€	8,2€	7,8€	6,5€	5,9€	4,6€
CC Grand Armagnac	13,6€	8,7€	7,5€	6,8€	5,9€	4,6€
CC Gascogne Toulousaine	13,8€	11,3€	8,5€	8,8€	7,9€	
CC Lomagne Gersoise	10,7€	9,0€	7,6€	6,0€	7,1€	
CC du Savès	12,6€	9,3€	8,2€	7,3€	7,7€	
CC la Ténarèze	9,5€	8,7€	7,3€	6,3€	6,0€	3,2€
CC Val de Gers	9,2€	8,6€	7,6€	6,0€	5,8€	4,5€

Le niveau des loyers moyens par territoire du Gers.

Source : l'Observatoire de l'Habitat du Gers – Publication 2020

*Avec Fontenilles

La capacité des ménages à se loger dans le parc locatif privé de la Gascogne Toulousaine suppose ainsi un taux d'effort de plus en plus important. Les allocations logement (AL) sont alors décisives pour réduire le budget-logement des ménages. Leur effet solvabilisateur est crucial pour les personnes seules bénéficiaires du RSA, dont le reste à vivre, une fois déduit le poste « loyers », est néanmoins très contraint (moins de 450 € par mois). L'acquiescement du loyer, même après déduction de l'AL, oblige à fournir un effort financier particulièrement important et sans doute à la limite du « soutenable » pour les familles aux ressources modestes. Une famille-monoparentale avec deux enfants qui perçoit l'équivalent du SMIC, est amenée à consacrer plus du tiers de son budget au paiement de son loyer (AL déduite). Une fois son loyer payé, son reste à vivre dépasse à peine les 380 € par unité de consommation*. De tels taux d'effort exposent à des fragilités financières. Ils marquent aussi le caractère sélectif qu'ont désormais atteint les niveaux de loyers du marché locatif de la Gascogne Toulousaine.

- **Entre parc locatif ancien à la qualité parfois incertaine et offre plus récente, mais souvent plus chère, le panel de solutions est réduit**

L'offre locative du territoire repose principalement sur deux piliers bien distincts : le premier est adossé au parc ancien édifié avant 1948 ; le second est plus récent, lié à l'irruption des produits locatifs défiscalisés au milieu des années 2000.

LOCATIF	avant 1948	1949-1974	1975-1999	2000-2009	2010-2015	Total
Isle-Jourdain	23%	10%	29%	32%	7%	100%
	294	124	371	415	90	1294
Autres communes	37%	7%	20%	28%	7%	100%
	135	26	74	102	27	364
Fontenilles	13%	6%	21%	42%	19%	100%
	41	18	67	132	60	318
Pujaudran	14%	7%	15%	59%	4%	100%
	14	7	15	58	4	98
CC GT	23%	8%	25%	34%	9%	100%
	484	175	527	707	181	2074

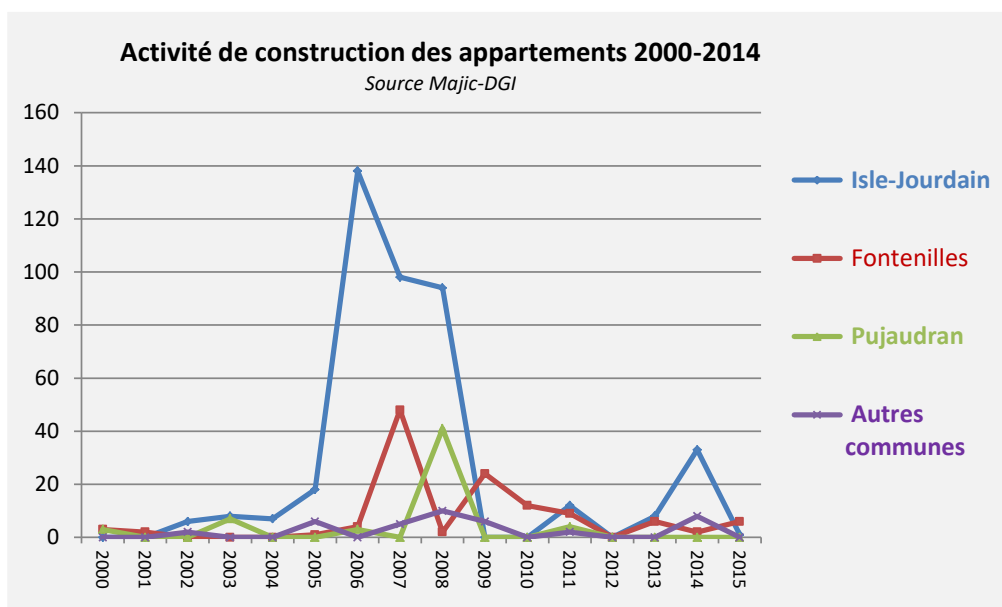
Source Majic-DGI

Répartition du parc locatif sur le territoire intercommunal ; Majic DGI ; Place, 2018

*Avec Fontenilles

Les différences entre ces deux principales composantes du parc locatif ne tiennent pas qu'à la période de construction. Leur localisation en est une autre : l'effet de concentration géographique sur L'Isle-Jourdain vaut pour la production « défiscalisée » comme pour le parc locatif ancien. Mais ce dernier se retrouve aussi de manière disséminée dans le bâti ancien de la plupart des noyaux villageois et des cœurs de bourg. Cette dispersion géographique au-delà de la ville-centre ne concerne pas les produits défiscalisés : en dehors de L'Isle-Jourdain, seules quelques résidences ont été construites à Pujaudran.

Resserrée géographiquement, la production défiscalisée l'a aussi été dans le temps, comme l'indique le pic de construction d'appartements enregistré sur seulement trois années, de 2006 à 2008. En aval, la dynamique de construction en collectif a marqué un très net fléchissement et les signes de redressement ne sont perceptibles que sur les toutes dernières années. L'entrée en scène des produits investisseurs s'est ainsi faite avec une forte intensité, mais sur une période réduite.



*Avec Fontenilles

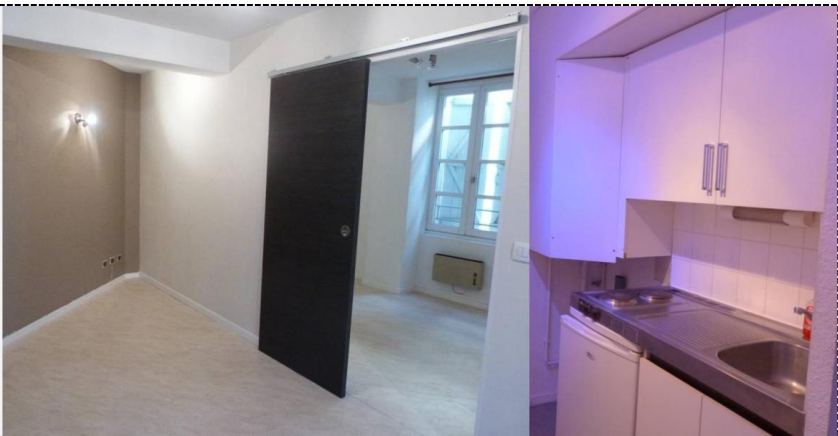
Activité de construction des appartements 2000-2014 ; Majic DGI ; Place 2021

Le segment défiscalisé a pour autre caractéristique de s'être développé autour d'une production relativement standardisée, dans la forme architecturale (petits immeubles aux proportions identiques et régulièrement répartis, dont les façades s'ouvrent sur des balcons...) comme dans la typologie de logements (majoritairement des T2/T3). Quant aux niveaux des loyers, initialement tirés vers le haut pour asseoir une rentabilité locative évaluée à partir de critères nationaux, ils ont souvent par la suite été revus à la baisse pour cadrer davantage avec les capacités financières de la demande locale. Mais la consultation des annonces immobilières comme les avis donnés par les professionnels de l'immobilier convergent pour souligner que les résidences issues de la vague de défiscalisation se situent dans la fourchette plutôt haute des niveaux de loyer du marché local.

Comparée à la production défiscalisée récente, la gamme disponible sur le marché locatif du parc plus ancien apparaît davantage diversifiée. La dynamique démographique et l'attractivité résidentielle ont des effets paradoxaux. Certains investisseurs privés commencent à se saisir des opportunités longtemps peu recherchées et « déclassées » qui sont encore disponibles dans le tissu ancien pour les racheter, les remettre à niveau et les réinjecter sur le marché locatif. Les niveaux atteints par le marché local autorisent à la clé une augmentation des loyers qui compense le coût des travaux et assure la rentabilité de l'investissement.

Si ces biens font l'objet de travaux, d'autres sont laissés « en l'état » par leurs bailleurs : ils ont tendance à considérer que face à la pression de plus en plus forte exercée sur le marché locatif, leur proposition de location finira de toute façon par trouver preneur. Entre deux locations, l'entretien est minimal et si les loyers restent relativement abordables, les prestations peuvent se révéler problématiques (en termes de performance énergétique, d'exigüité et luminosité des pièces ou encore de décoration).

La consultation des annonces immobilières et les échanges avec les professionnels de l'immobilier confirment l'hétérogénéité des prestations et des montants de loyer qui caractérise les biens locatifs situés dans le tissu ancien.

Appartement Centre de l'Isle-Jourdain 3 pièces - 45 m² (coin nuit semi-indépendant) Loyer : 488 € par mois charges comprises (40 €) Dépôt de garantie : 400 € Honoraires TTC à la charge du locataire : 240 €, dont état des lieux : 50 € Mis en ligne : 16/03/2018 http://www.logic-immo.com	
Appartement L'Isle-Jourdain, proche des commodités 3 pièces - 80 m² environ Loyer : 668 € par mois charges comprises (10 €) Dépôt de garantie : NC Honoraires TTC à la charge du locataire : 553 €, dont état des lieux : 158 € Mis en ligne : 16/03/2018 http://www.logic-immo.com	

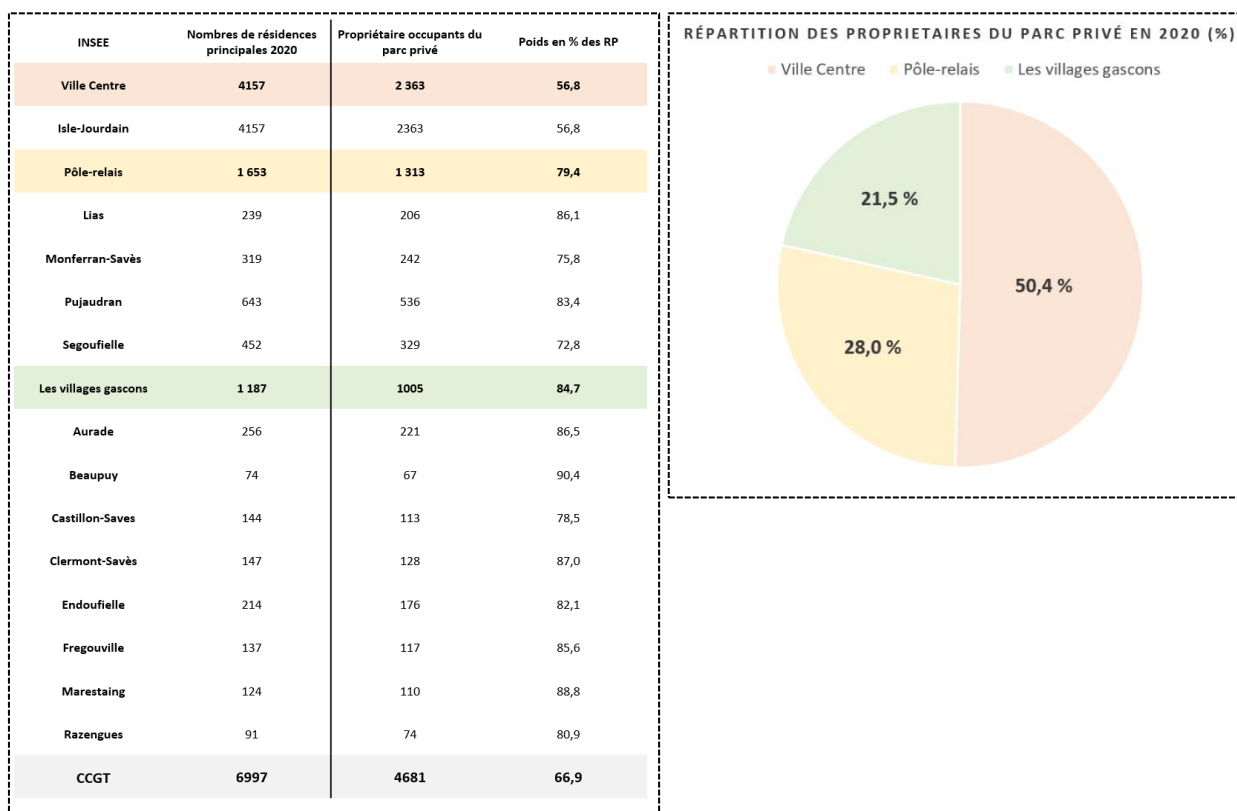
Exemple d'annonces de location d'appartement à L'Isle-Jourdain en 2018 ; logic-immo.com

2.2.3. L'accession à la propriété : le moteur du développement résidentiel du territoire... soumis à une pression croissante

► Le fait propriétaire est prédominant

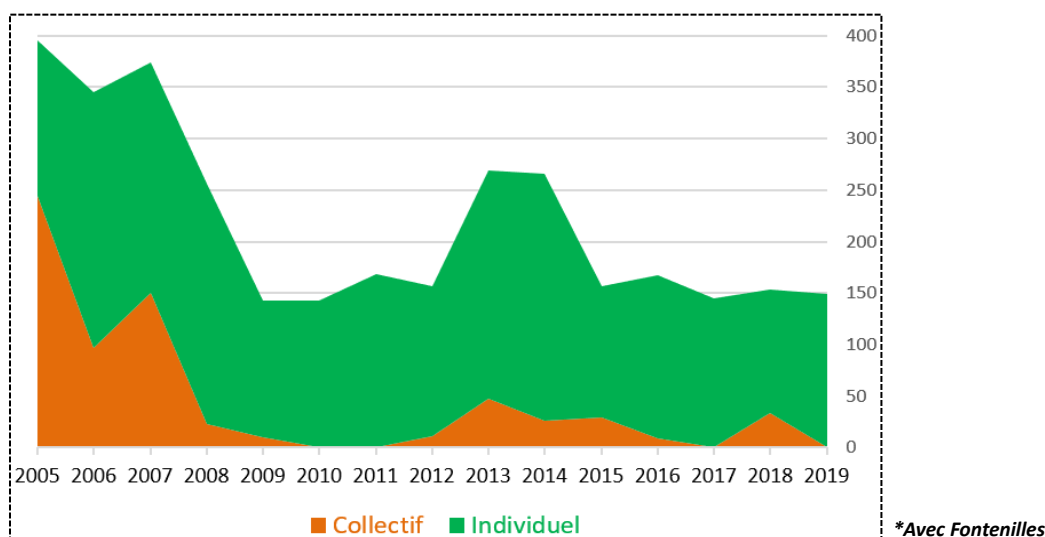
Le statut de propriétaire domine dans la Gascogne Toulousaine : 66% des ménages sont dans ce cas. Leur part se hisse même jusqu'à plus de 80% aussi bien dans les « pôles relais » que dans les « villages gascons ». Ces taux élevés de propriétaires occupants reflètent la double assise qui fonde la structure et le fonctionnement du territoire : dans sa composante d'assise rurale, le fait propriétaire est une donnée quasi-structurelle ; dans sa partie la plus proche de la métropole toulousaine, le développement résidentiel s'opère sur le segment de l'accession à la propriété en maison individuelle.

L'effet de spécialisation est moins marqué à L'Isle-Jourdain : la ville-centre accueille 50,4 % des propriétaires de la CCGT (contre 60% de la totalité des ménages) et « seulement » un peu plus de la moitié de ses habitants sont propriétaires (57%). Mais leur poids a néanmoins progressé depuis 2012 (55%). C'est le signe que dans la principale ville comme dans les autres communes, le développement de l'offre laisse de plus en plus de place aux propriétaires occupants. Les 5 dernières années (2012-2017) confirment que le positionnement résidentiel de la Gascogne toulousaine est orienté très majoritairement vers les propriétaires occupants : leur part a augmenté dans toutes les composantes du territoire.



► **Le développement résidentiel du territoire s'appuie sur la construction de maisons... et le rythme est soutenu**

La prédominance des propriétaires occupants est le résultat d'un développement résidentiel qui repose très largement sur l'offre de terrains à bâtir à destination des accédants à la propriété. Au cours des 15 dernières années et même en tenant compte de la production « défiscalisée » en collectif du milieu des années 2000, 4 logements construits sur 5 correspondent à de l'habitat individuel. Autant la production d'appartements s'est « effondrée » après la « vague de défiscalisation », autant l'activité de construction des maisons fait preuve d'une stabilité remarquable. Contrairement à d'autres territoires, la crise financière de 2008 n'a pas affecté l'activité de la construction en habitat individuel. Elle a même bénéficié d'un « pic » entre 2013 et 2014, pour retrouver ensuite le rythme moyen de 150 à 160 maisons construites chaque année.



Activité de la construction des maisons et des appartements ; Majic – DGFIP ; Place, 2021

Derrière le rythme de construction relativement stable, la géographie a un peu évolué au cours de la dernière période. Les deux « communes résidentielles » ont de leur côté accéléré leur rythme annuel de construction. C'est la preuve que l'attrait et la pression qui en résulte restent forts sur cette composante du territoire qui est la plus proche de la métropole régionale.

En parallèle, la capacité des communes du « pôle urbain » à porter l'activité de la construction du territoire s'est confortée entre 2019 et 2014 : Ségoufielle et surtout L'Isle-Jourdain ont assuré la construction de plus de la moitié des constructions « en individuel » (55% contre 40% au cours des 6 années précédentes).

Sur la période récente, les « villages des coteaux » sont restés un peu plus en retrait de la diffusion du desserrement résidentiel toulousain : on continue d'y construire, mais à un rythme qui s'est un peu ralenti (une vingtaine de maisons par an au cours des six dernières années contre 26 entre 2013 et 2018). Dans leur arbitrage, les candidats à la construction de leur maison mettent davantage en balance les facteurs liés aux distances à parcourir entre leur domicile, leur travail ou encore les commerces et les services.

SITADEL	2019-2014		2013-2008	
	Rythme annuel	Nbre total	Rythme annuel	Nbre total
Auradé	2 /an	13	5 /an	31
Beaupuy	2 /an	10	1 /an	5
Castillon-Savès	1 /an	7	3 /an	16
Clermont-Savès	6 /an	36	4 /an	21
Endoufielle	1 /an	3	1 /an	7
Frégouville	2 /an	12	4 /an	22
L'Isle-Jourdain	78 /an	467	64 /an	385
Lias	9 /an	54	6 /an	34
Marestaing	2 /an	10	3 /an	17
Monferran-Savès	3 /an	19	4 /an	23
Pujaudran	16 /an	95	7 /an	39
Razengues	2 /an	11	3 /an	15
Ségoufielle	8 /an	47	6 /an	34
CCGT	132/an	784	111/an	649

Rythme de construction des maisons (2004-2019) et Évolution de la répartition géographique de la construction de maisons entre 2013 et 2019 ; Majic – DGFIP, 2021

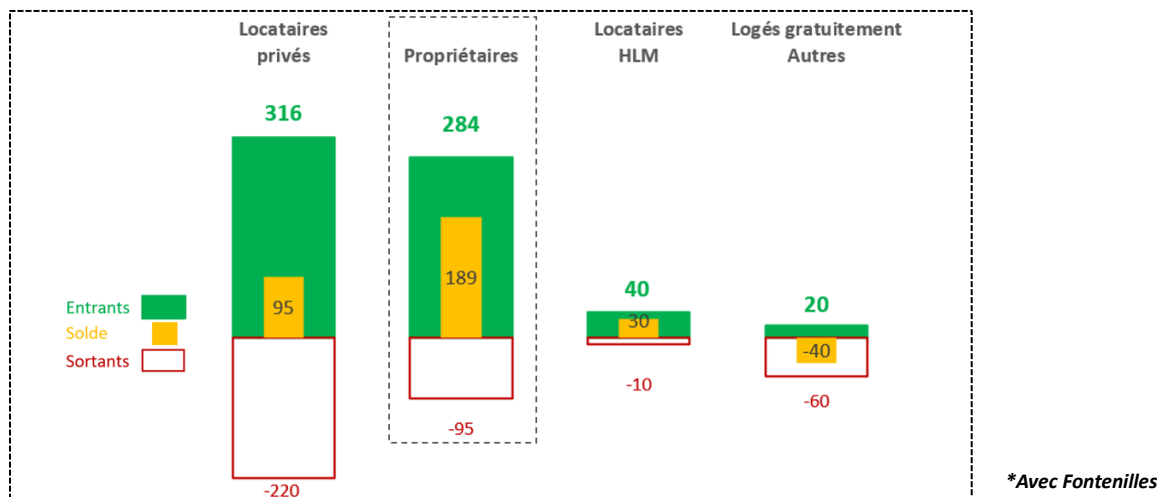
De tels volumes font que la CCGT se développe vite et se transforme beaucoup : au cours des dix dernières années, on a construit plus d'une maison sur cinq existante. L'impact de l'urbanisation récente est particulièrement marqué dans les « communes résidentielles », par exemple à Lias où plus du tiers des maisons (36%) ont moins de 10 ans. Mais les mutations à l'œuvre sont aussi perceptibles dans les franges rurales où le tissu bâti se limitait jusque-là à quelques fermes et maisons de village : par exemple à Clermont-Savès, les maisons récentes représentent 42% de l'habitat individuel. La forte dynamique de l'activité de la construction tournée vers la maison individuelle consacre de nouveaux espaces de conquête et la dilution de l'urbanisation à l'échelle du territoire.

Auradé	10%	Lias	36%
Beaupuy	19%	Marestaing	17%
Castillon-Savès	14%	Monferran-Savès	11%
Clermont-Savès	42%	Pujaudran	22%
Endoufielle	3%	Razengues	27%
Frégouville	19%	Ségoufielle	17%
L'Isle-Jourdain	25%		

Poids des constructions récentes de maisons (2010-2019) par rapport au total des maisons en 2017 ; Majic ; Insee ; Place, 2021

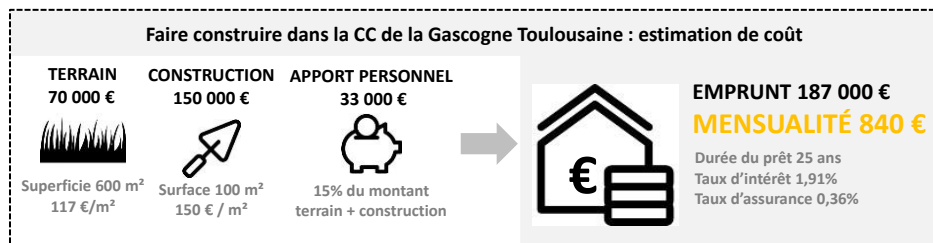
► **Les conditions posées pour accéder à la propriété se durcissent et deviennent de plus en plus sélectives**

La location permet d'entrer sur le territoire ; l'accession, d'y rester : seulement moins d'une centaine de ménages propriétaires ont quitté la CCGT entre 2013 et 2014 (contre presque 230 ménages locataires). Le statut de propriétaire rime ainsi avec une certaine stabilité (familiale, professionnelle...). Il implique aussi de disposer de moyens financiers suffisants pour faire face à l'effort financier qu'exige le franchissement du cap de l'accession à la propriété.



Profil des entrants et sortants sur le territoire, selon leur mode d'habiter, zoom sur les propriétaires ; Insee mobilités individuelles 2016-2017 ; Place 2021

S'ancrer et rester sur le territoire en accédant à la propriété se révèle de plus en plus exigeant du point de vue financier. Portés par le dynamisme de la construction et la concurrence exacerbée sur l'accès au foncier, les prix de l'immobilier sont à la hausse dans la Gascogne Toulousaine et se répercutent sur tous les produits, qu'il s'agisse des terrains à bâtir, des maisons ou des appartements (rares) à la vente.



Estimation des coûts pour faire construire sur le territoire intercommunal ; Place, 2018

Les niveaux atteints impactent le « droit d'entrée » sur le territoire requis pour les familles venues d'ailleurs qui souhaitent faire construire dans la Gascogne Toulousaine. Sur la base d'une simulation, le coût d'achat d'un terrain puis celui de la construction passent par le remboursement de mensualités au montant minimal de 840 €. Cette somme a été ramenée aux revenus médians mensuels des familles qui résident dans des territoires voisins de la CCGT. Les taux d'effort adossés au remboursement mensuel des prêts sont exigeants, mais encore « tenables » pour les ménages issus de l'agglomération toulousaine dont les niveaux de ressources sont tirés vers le haut par la dynamique économique métropolitaine. En revanche, les conditions d'installation sont très contraintes voire rédhibitoires pour les familles gersoises dont par exemple l'un des deux parents travaillent dans la CCGT et qui souhaiteraient y développer leur parcours de vie.

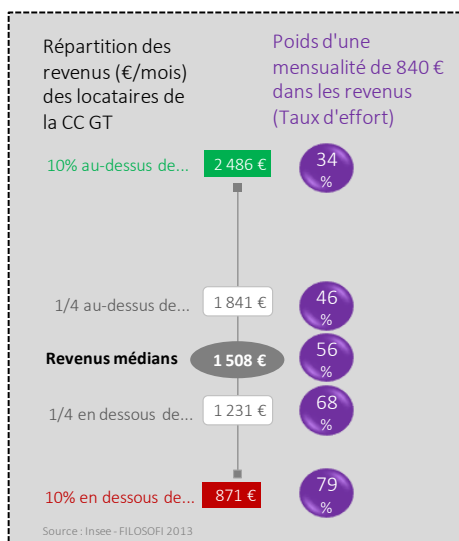
La tendance haussière des prix interroge aussi la capacité du territoire à retenir les ménages qui sont arrivés dans la Gascogne Toulousaine en étant locataires et envisagent aujourd'hui de devenir propriétaires. Sur la base de la même estimation du coût de l'accession à la propriété, les montants des mensualités ont été rapportés aux revenus mensuels des locataires qui habitent la CCGT. Pour la plupart d'entre eux, l'effort financier qu'exige la

construction de sa maison est problématique : la capacité d'emprunt nécessaire n'est « tenable » que pour les 10% qui disposent des ressources les plus élevées (au moins 2,2 SMIC). Les autres courent le risque de s'exposer à des fragilités financières... ou de se reporter plus loin pour concrétiser leur projet. Les conditions financières posées pour accéder à la propriété font de plus en plus obstacle au déroulé « sur place » des parcours résidentiels.

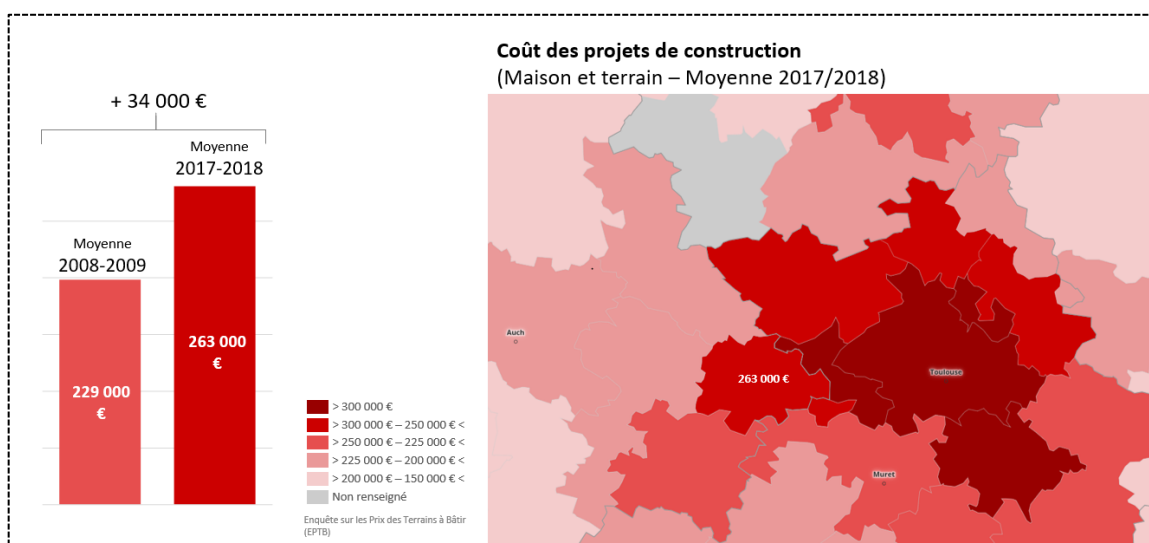
	Revenus mensuels MÉDIANS Couples avec enfant(s)*	Capacité d'emprunt (un tiers des revenus)	% couverture mensualité de 840 €
CC de la Save au Touch	2 137 €	712 €	85%
Toulouse Métropole	1 970 €	657 €	78%
CC Save Garonne et Côteaux de Cadours	1 867 €	622 €	74%
Grand Auch	1 727 €	576 €	69%
CC du Savès	1 727 €	576 €	69%
CC des Coteaux Arrats Gimone	1 651 €	550 €	66%

* INSEE- FiLoSoFi 2013

Comparaison des capacités d'emprunt des ménages, avec les territoires voisins ; Insee, FiLoSoFi 2013 ; Place, 2018



Faire construire sa maison en Gascogne toulousaine coûte de plus en plus cher. L'attractivité résidentielle du territoire se répercute sur les prix qui sont à la hausse. Le franchissement du cap de l'accession à la propriété se durcit. Avec le manque d'offres abordables, les ménages aux ressources modestes sont freinés dans leurs parcours résidentiels... au risque d'être contraints de quitter le territoire pour pouvoir accéder à la propriété.



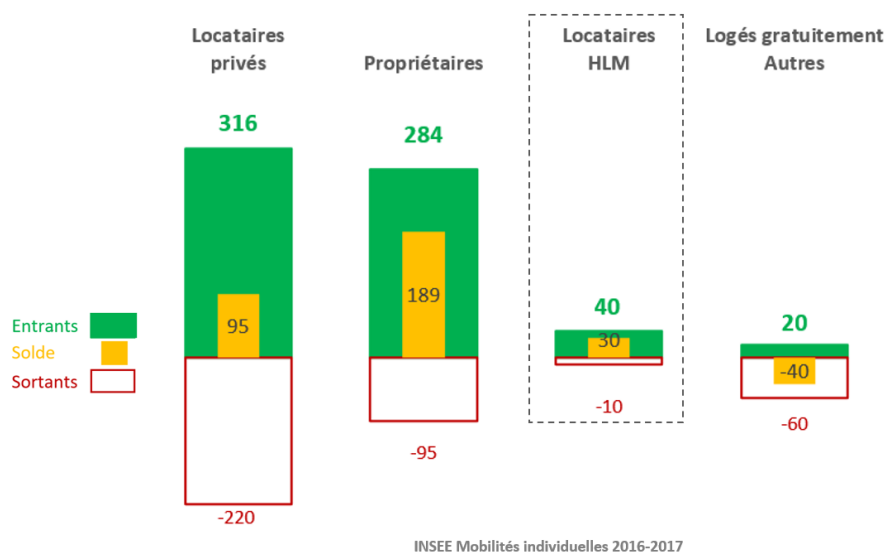
Coût des projets de construction / Enquête sur le prix à bâtir des terrains à bâtir ; Place 2021

* Avec Fontenilles

2.2.4. Le parc locatif social : un rôle encore marginal... face à des sollicitations fortes

► Le parc HLM pèse peu dans l'offre de logements

L'offre HLM joue un rôle marginal dans la dynamique d'accueil : entre 2016 et 2017 une quarantaine de ménages sont « rentrés » dans la CC GT en devenant locataires du parc HLM, tandis qu'ils étaient plus de 316 à emménager dans le parc locatif privé. Ce constat renvoie à la rareté de l'offre HLM. C'est aussi le résultat d'une offre que l'on quitte peu (seulement 45 attributions en 2019 soit un taux de rotation de 8 entrées pour 100 logements). La rareté des départs est à rapprocher de la structure de l'offre : elle est essentiellement pavillonnaire et les familles qui en bénéficient, trouvent là la possibilité de dérouler sur place l'essentiel de leur parcours résidentiel... au moins jusqu'au départ des enfants. Cette stabilité d'occupation est à prendre en compte : dans la Gascogne Toulousaine, c'est moins la libération de l'offre que le développement de nouveaux programmes qui est de nature à ouvrir l'accès au parc HLM.



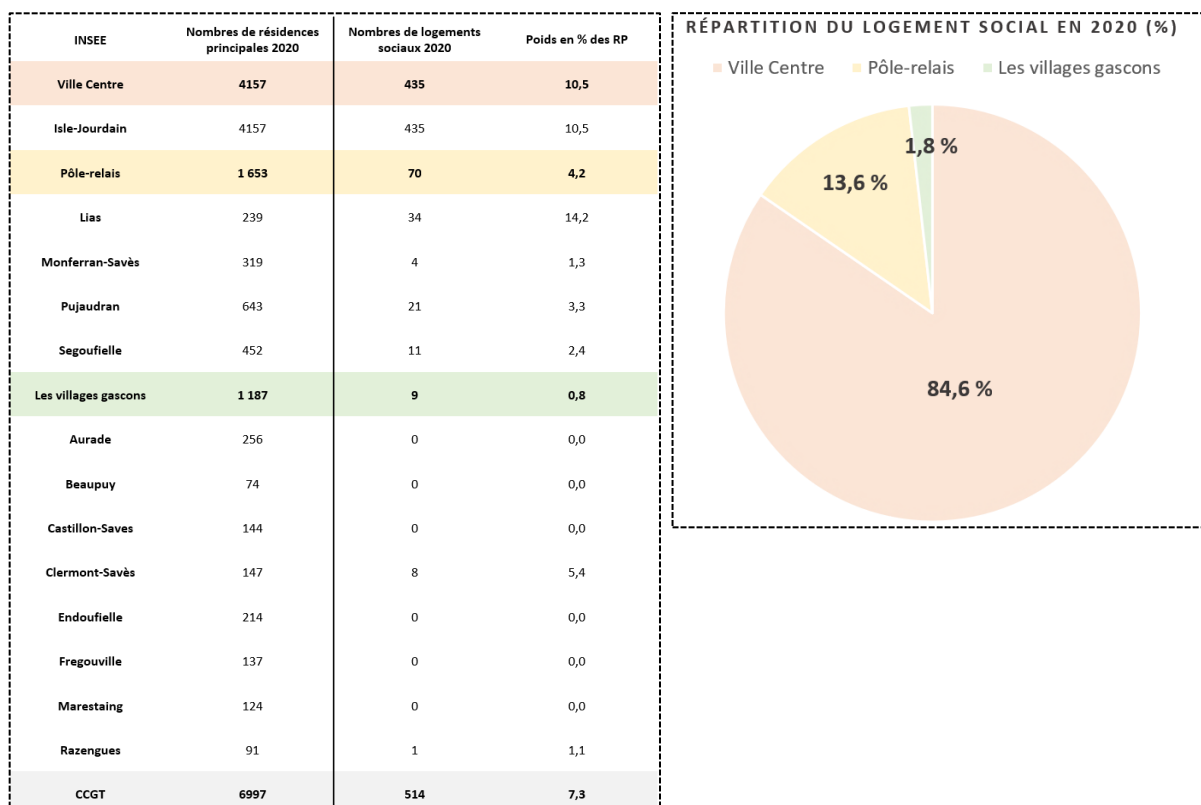
*Avec Fontenilles

Profil des entrants et sortants sur le territoire, selon leur mode d'habiter, Zoom sur les locataires HLM ; Insee ; Place 2021

► L'offre locative sociale est rare et concentrée géographiquement... mais un effort de développement et de rééquilibrage géographique s'amorce

En 2020, la CC de la Gascogne toulousaine compte 514 logements HLM que complète une dizaine de logements locatifs communaux conventionnés proposés pour l'essentiel dans les « villages des coteaux ». Ils y jouent un rôle utile, en apportant des réponses aux besoins locatifs sociaux et participent aussi à la requalification du bâti ancien des cœurs de bourg et noyaux villageois (par exemple la réhabilitation et transformation en logement de l'ancienne mairie à Monferran-Savès). Le parc de logements à loyers maîtrisés représente au total 7,3% des résidences principales. Le comparatif établi avec les EPCI voisins (au 1er janvier 2020) met en évidence que le taux d'équipement en HLM de la CC GT est proche de celui d'autres territoires gersois (notamment les CC des Bastides de Lomagne et de la Lomagne gersoise), mais pour des dynamiques d'accueil qui n'ont rien de comparable. La mise en parallèle avec la CC de la Save au Touch fait davantage ressortir la faiblesse d'offre locative sociale qu'accuse le territoire.

Le parc HLM est modeste, il est aussi concentré géographiquement. 85% de cette offre est apportée par la ville centre, tandis que cette dernière accueille 60% des résidences principales de la CCGT. C'est aussi à L'Isle-Jourdain que se trouve la résidence HLM la plus ancienne du territoire (la cité de la Vierge). Si ce programme peut paraître « daté » dans sa forme architecturale, il a l'avantage de proposer des niveaux de loyers particulièrement bas et de se situer en position centrale. Il est aussi prévu que la cité de la Vierge bénéficie de travaux d'amélioration de sa performance énergétique.



Répartition géographique des logements locatifs sociaux ; Insee, DDT, RPLS 1er janvier 2020 ; Place 2021

En complément : Pièce 6.1.2 Annexe 2 – Atlas des logements sociaux sur la Gascogne Toulousaine.

S'agissant de la faiblesse et de la concentration géographique de l'offre HLM, la période récente donne néanmoins à voir des évolutions positives qui invitent à être prolongées. D'un côté, la production HLM récente a disséminé géographiquement : c'est toujours L'Isle-Jourdain qui contribue à l'essentiel de l'apport de nouveaux programmes, avec notamment plus de 80% de la production des dix dernières années réalisées dans la ville-centre. Mais les autres communes amorcent leur diversification en accueillant quelques opérations récentes, essentiellement en habitat individuel. Lias, Pujaudran ou encore Clermont-Savès adossent leurs développements résidentiels à davantage de logements locatifs sociaux.

Revenir sur la répartition structurellement déséquilibrée de l'habitat social est un enjeu qui demeure fort. Le renforcement du maillage du territoire en services ouvre la perspective de diversifier l'habitat et inversement, la construction de logements locatifs sociaux pourra contribuer à pérenniser l'offre de services qui est en train de se consolider. À cet égard, il s'agira de prendre en compte les singularités et les potentialités des différentes composantes de la Gascogne Toulousaine. Autrement dit, calibrer et spécifier le développement résidentiel diversifié du territoire dans un souci d'équilibre et de respect de ses différentes composantes. Le contexte national et international sera également à surveiller, car le territoire y sera très dépendant pour maintenir un rythme de production important et amorcer une diversification (hausse des taux d'intérêt, court des matières premières, fragilités financières des bailleurs, etc.).

De l'autre, le rythme de développement du parc HLM progresse : d'abord au rythme de 24 logements par an entre 2000 et 2009, pour atteindre en moyenne 34 logements supplémentaires chaque année sur la dernière décennie. Cet effort a permis de faire progresser le nombre de locataires du parc HLM (en nombre, comme en taux). Au cours des 5 dernières années, 14% du développement résidentiel a été consacré à la production HLM. Les bailleurs sociaux ont porté les deux tiers de l'offre locative supplémentaire. Dans le même temps, le secteur privé a largement privilégié le segment de l'accession à la propriété et délaissé les investissements locatifs. Avec cette tendance, le maintien et le développement du parc locatif seront de plus en plus dépendants de l'impulsion publique donnée à la production HLM.

► **Le parc HLM est soumis à une pression forte**

Nombre de demande et d'attribution de logements sociaux :

Attributions de Logements sociaux	2019	2020	2021	Demandes de Logements sociaux	2019	2020	2021
L'Isle-Jourdain	38	45	98	L'Isle-Jourdain	225	245	254
Autres communes*	5	9	7	Pujaudran	13	10	13
CC de la Gascogne Toulousaine 13	43	54	105	Autres communes*	17	17	21
Gers	711	710	820	CC de la Gascogne Toulousaine 13	255	272	288
Région Occitanie	33045	29357	33274	Gers	2 564	2315	2405
				Région Occitanie	149 095	148215	155460
CCGT	2019	2020	2021	* Regroupement des communes ayant moins de 10 attributions (secret statistique)			
Nombre de demandes pour 1 attribution	5,93	5,04	2,74				

Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE - Données du 04/03/2022 éditées le 10 mars 2022

L'analyse de la demande sociale donne à voir l'intensité de la tension portée sur l'offre locative publique. Fin 2019, un peu plus de 200 ménages étaient en attente d'un logement HLM, tandis que 43 ménages avaient pu bénéficier d'une attribution au cours de l'année. Cela signifie qu'à l'échelle de la Gascogne toulousaine, le niveau de réponse du parc HLM se situe à presque 6 demandes pour une attribution en 2019. Cet indice de pression souligne les tensions vives qui s'exercent sur cette offre. Par rapport à d'autres territoires du Gers, mais aussi de la Haute-Garonne, le niveau de tension atteint dans la CCGT est particulièrement élevé. L'effort de production réalisé au cours des dernières années n'a pas suffi à détendre la pression (4,8 demandes pour 1 attribution en 2015).

► **L'effort de production aura à prendre en compte les caractéristiques de la demande sociale**

Les besoins sont manifestes et soulignent l'exigence de développer l'offre locative sociale. Ce sont aussi leurs caractéristiques socio-démographiques qui invitent à être pris en compte.

- D'une part, la fragilisation financière de la demande sociale est une tendance de fond qui est perceptible sur le territoire comme ailleurs : presque les trois-quarts des ménages demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (soit 930 € par mois pour une personne seule et un peu plus de 1 800 € pour un ménage de 4 personnes). Cette précarité financière forte des demandeurs souligne la nécessité de promouvoir une offre à vocation sociale, notamment au moyen des logements financés en PLAI qui permettent de déboucher sur des niveaux de loyers bas.

- D'autre part, les besoins sociaux sont marqués par le poids des ménages de petite et moyenne taille : l'essentiel des demandes (44%) porte sur la recherche de T1/T2. Les réponses à ces demandes se révèlent d'autant plus difficiles à satisfaire qu'en face, le parc a plutôt privilégié l'offre pavillonnaire et propose 42% de T4.

Derrière les enjeux liés à l'accessibilité et à la typologie de l'offre HLM à promouvoir, se jouera la capacité du secteur locatif social à répondre à des besoins diversifiés : jeunes en voie de décohabitation, ménages aux ressources faibles ou instables qui ne peuvent pas toujours envisager le passage à l'accession à la propriété, familles touchées par une séparation ou un divorce, actifs aux revenus moyens ou au démarrage de leur carrière professionnelle, seniors désireux de se rapprocher des commerces et services, etc..

► **Il s'agira aussi de composer avec des conditions de réalisation qui se durcissent**

Le durcissement des conditions d'accès au foncier se répercute sur le prix de sortie des opérations. Le déploiement du parc social public est de plus en plus confronté à la difficulté à assurer des opérations équilibrées.

Ce constat invite à franchir un cap dans la capacité à peser sur les conditions de libération et d'usage du foncier. C'est la condition pour permettre aux communes de la Gascogne Toulousaine de développer des modes opératoires qui leur permettent de davantage maîtriser les formes urbaines et la nature de l'offre (sa qualité, sa localisation, son prix...). L'élaboration du PLUiH en donne l'opportunité.

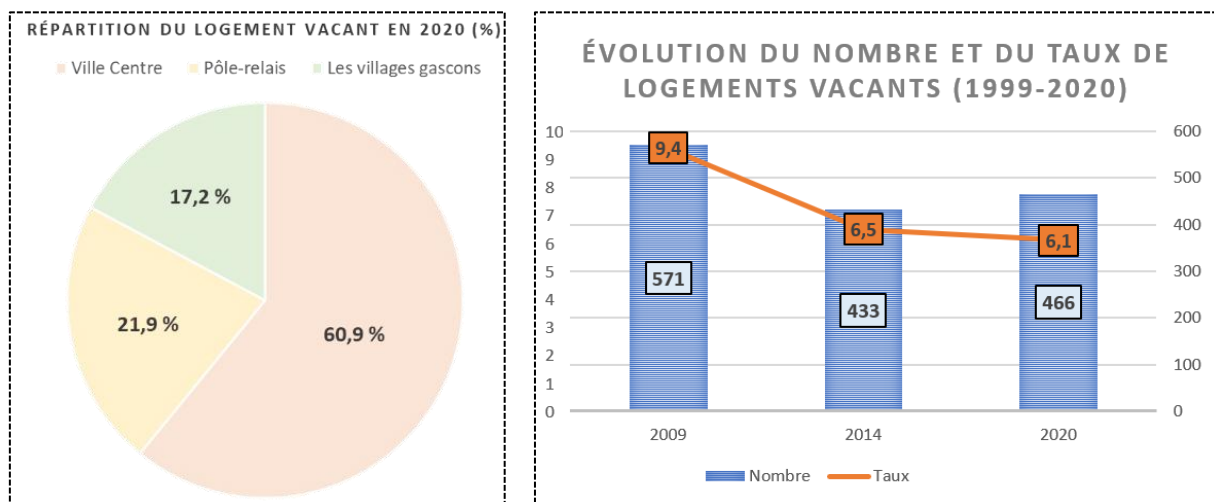
2.2.5. Les enjeux d'amélioration du parc ancien

- **L'attractivité résidentielle entraîne une réduction de la vacance... Mais la qualité des biens remis sur le marché reste incertaine**

INSEE	Nombres de logements vacants 2020	Poids en % des log.	Nombres de logements vacants 2014	Poids en % des log	Nombres de logements vacants 2009	Poids en % des log
Ville Centre	284	6,2	269	6,7	386	10,6
Isle-Jourdain	284	10,5	269	6,7	386	10,6
Pôle-relais	102	5,7	99	6,4	123	8,8
Lias	26	14,2	15	7,6	11	6,4
Monferran-Savès	19	1,3	27	8,2	20	6,9
Pujaudran	36	3,3	25	4,3	49	8,8
Segoufielle	21	2,4	32	7,5	43	11,3
Les villages gascons	80	6,1	65	5,6	61	5,8
Aurade	15	5,4	15	5,7	19	7,8
Beaupuy	2	2,4	2	2,7	0	0,0
Castillon-Saves	7	4,5	10	7,0	14	10,6
Clermont-Savès	3	2,2	6	5,8	4	4,5
Endoufielle	28	11,0	13	5,2	15	6,2
Fregouville	11	7,5	8	6,2	2	1,9
Marestaing	5	3,8	6	5,2	3	3,0
Razengues	8	7,8	5	5,5	4	5,2
CCGT	466	6,1	433	6,5	571	9,4

En nombre comme en taux, le parc vacant suit une tendance à la stagnation voir à la diminution dans le territoire et cela dans pratiquement toutes les communes. Dans un marché immobilier actif et en tension, les biens jusqu'à délaissés retrouvent de leur attractivité. À l'échelle du territoire et d'après l'INSEE, la vacance ne concerne que 466 logements en 2020. Au cours des 10 dernières années, leur nombre a diminué de près d'une centaine de logements. Situé désormais à 6,1 %, le taux des logements sans occupant peut quasiment être considéré comme associé à la « vacance de marché », celle liée au temps nécessaire pour revendre ou relouer les logements. L'analyse cartographique et de terrain vient confirmer cette impression, un nombre important des logements identifiés comme vacants sont en cours de vente ou avec un projet en cours de réhabilitation/changement de destination, etc.

Tout en restant la commune qui accueille la majorité du parc vacant (284 logements soit 60% du parc sans occupant de l'ensemble de l'EPCI), L'Isle-Jourdain est particulièrement concernée par la dynamique de remobilisation du parc vacant. Ce dernier s'est réduit de 100 logements en 10 ans. Le poids du parc vacant est passé de 10% en 2009 à 6% en 2020.



Positive et significative de l'attractivité dont bénéficie la ville-centre, la dynamique de réinvestissement n'est pas néanmoins sans risque.

- Du côté des investisseurs locatifs, la logique de rentabilisation peut s'opérer au détriment de la qualité. Dans un marché locatif tendu où les biens finissent par trouver « preneurs », les travaux de remise en état peuvent rester sommaires, envisagés davantage pour rendre le logement « habitable » que pour proposer une « qualité d'habiter » aux futurs occupants. Pour des propriétaires bailleurs qui envisagent une rentabilité à court terme ou pour ceux qui ont consacré l'essentiel de leur capacité d'investissement à l'achat du bien, c'est l'ampleur des travaux qui peut conduire à parer au plus pressé, faute de conseils adaptés et de financements suffisants. La maximisation de l'investissement alimente aussi la division des logements. Les travaux se réduisent souvent à diviser les logements sans apporter d'amélioration plus globale. Le déficit de remise à niveau se répercute sur les ménages souvent plus modestes auxquels les logements divisés sont loués.

- Du côté des propriétaires occupants, les produits vacants fondent leur attractivité sur leurs prix plus abordables, mais ils peuvent nécessiter des travaux de réhabilitation au coût élevé pour les acquéreurs. Les plus modestes remettent certaines des améliorations à plus tard, au risque d'habiter dans un logement au confort précaire, au moins dans un premier temps et parfois pendant plusieurs années.

Face à ces processus, l'animation « en proximité » d'un programme d'amélioration de l'habitat, en proposant aides et conseils, trouverait son utilité pour veiller à ce que la dynamique de réinvestissement du centre ancien aille de pair avec la montée en qualité des logements qui sont remis sur le marché.

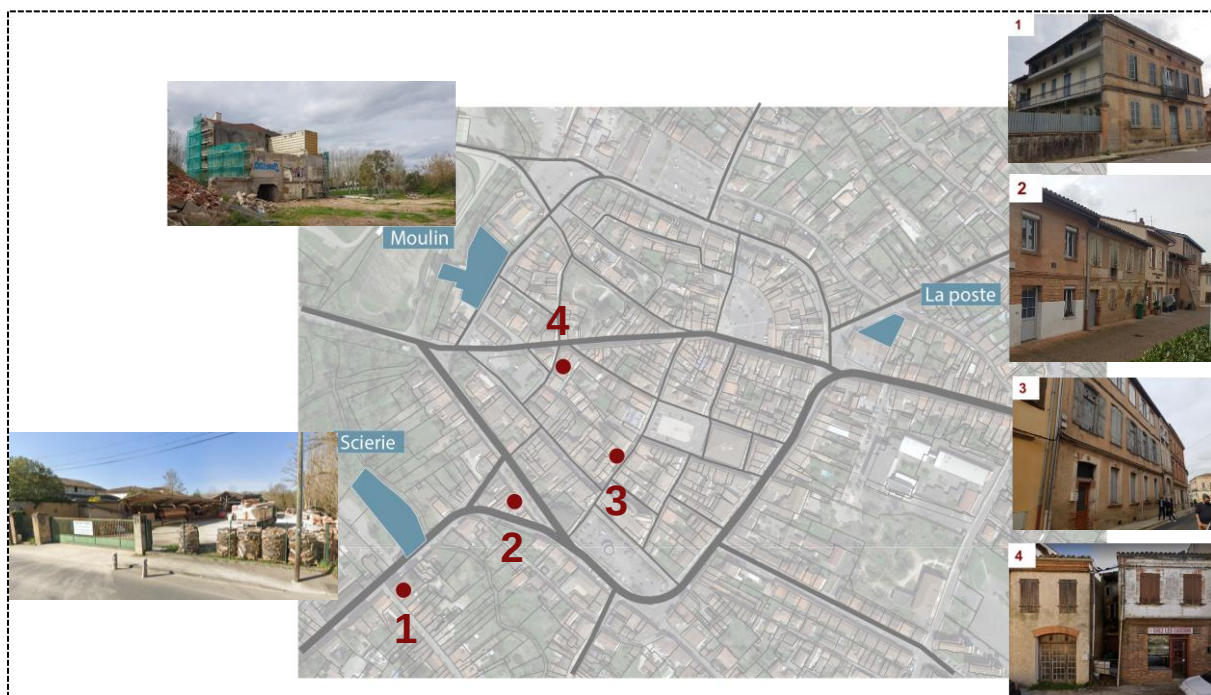
► **Le gisement de reprise se resserre sur des « points durs » à la remobilisation complexe... mais aussi stratégique**

Si la dynamique du marché favorise le réinvestissement du parc ancien, elle tend à privilégier les biens estimés comme présentant le plus fort potentiel, à savoir :

- pour les bailleurs, les achats qui permettent d'asseoir une rentabilité locative, dans un rapport où les rentrées de loyer doivent permettre de compenser le coût des travaux ;
- pour les propriétaires occupants, les acquisitions pour lesquelles le coût des travaux reste « tenable » financièrement et continue à faire pencher la balance vers un achat dans l'ancien, plutôt que vers la construction neuve.

Avec ces processus, le potentiel de reprise au sein du centre ancien de L'Isle-Jourdain se resserre sur les secteurs au bâti particulièrement dégradé et dont la structure de propriété peut être problématique (indivisions, morcellement, propriétaires défaillants...). Leur requalification passe par des travaux lourds, pouvant aller jusqu'à nécessiter des démarches de démolition partielle ou de reprise-cyclage.

La réalisation d'un « diagnostic en marchant » aux côtés d'élus et d'agents de la ville et de la Communauté de communes a permis d'identifier quelques-uns de ces « points durs ». Certains (en tache bleue sur la carte) correspondent à des emprises foncières adossées à des activités qui sont susceptibles de muter et pour lesquels les projets sont à consolider pour les années à venir. Les autres (ronds rouges) sont des immeubles dont l'aspect extérieur suggère un mauvais état global, avec des détériorations significatives d'un manque d'entretien depuis plusieurs années.



« Diagnostic en marchant » ; Place 2021

Quantitativement modestes, ces gisements n'en représentent pas moins un potentiel stratégique pour soutenir et accompagner le nouveau positionnement de L'Isle-Jourdain comme lieu d'une centralité vivante et animée. Le potentiel est stratégique, en même temps que sa remobilisation sera complexe : expertise et technicité seront nécessaires pour réhabiliter les immeubles au bâti particulièrement dégradé ou pour recycler les sites amenés à changer d'usage. Le soutien en ingénierie adossé au programme « Petites villes de demain » sera utile pour passer de la perception de ce qui n'est encore qu'un gisement théorique à la connaissance affinée des possibilités de requalification et de reprise. Ciblées sur ces « points durs », les démarches d'expertise à visée opérationnelle permettront d'éclairer la stratégie d'intervention et les modes opératoires à prévoir pour asseoir les conditions de faisabilité de la reprise requalifiante de ces gisements peu nombreux, mais stratégiques.

► **Le déficit de performance énergétique nuit à la qualité d'usage du logement et pèse aussi sur les dépenses des ménages**

La faible performance énergétique est un autre facteur qui pèse sur l'attractivité du parc ancien. Les effets sont multiples : inconfort et déficit de qualité d'usage, surémission de gaz à effet de serre, dépenses excessives de chauffage... À l'échelle de la Communauté de communes, la transition énergétique des logements est un défi d'ampleur : un quart des résidences principales construites avant 2005 (près de 1500 logements) peut être estimé comme présentant des insuffisances thermiques problématiques (étiquette énergétique E). 13% de plus (600 logements) relèvent potentiellement de véritables passoires thermiques (étiquettes énergétiques F et G).

		Avant 1945 jusqu'à 2005	
Logements potentiellement ÉNERGIVORES	Étiquette E	25%	1 472
Logements potentiellement	Étiquette F	9%	505
TRÈS ÉNERGIVORES	Étiquette G	2%	124

Source : ADEME, données issues des Diagnostics de performance énergétique (DPE) des maisons mises en vente dans le Gers / INSEE 2018, Périodes de construction des résidences principales

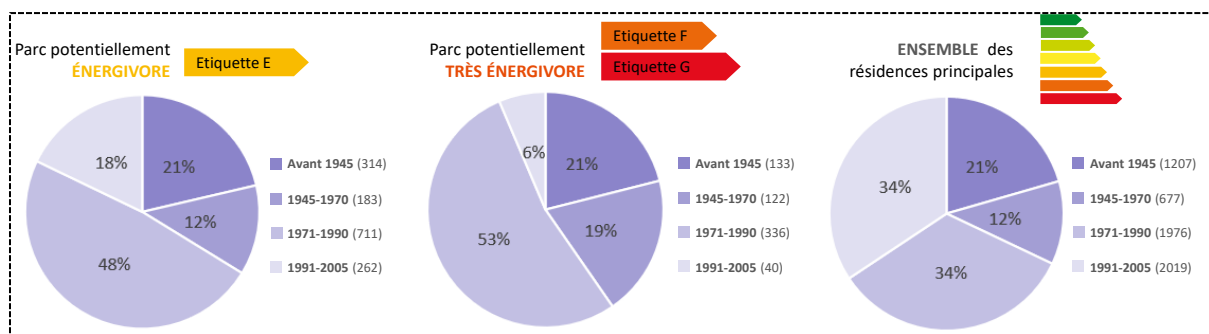
Les logements construits avant 1970 et la mise en place de la première réglementation thermique sont évidemment concernés. 37% du parc qui date d'avant 1945 et 45% de celui construit entre 1945 et 1970 peut être estimé comme présentant des carences thermiques (étiquette énergétique égale ou inférieure à E).

Mais dans un territoire dont le développement résidentiel est récent, ce n'est pas le parc le plus ancien (avant 1970) qui pèse le plus. Les déficits de performance énergétique concernent aussi et même avec plus d'ampleur les logements construits entre 1970 et 1990. Plus de la moitié d'entre eux (53%) sont potentiellement énergivores. Ils ont été concernés par la mise en place de la première réglementation thermique en 1974, mais selon des normes qui apparaissent aujourd'hui minimales, notamment concernant l'isolation. Leur mode de chauffage et/ou leur système de ventilation pâtissent de leur vétusté. Pour cet habitat pavillonnaire de « première génération », la volumétrie importante des pièces représente souvent un point critique supplémentaire. Cette conjugaison de facteurs explique que les logements des années 1970-1990 soient surreprésentés dans le parc en carence thermique : la moitié des logements potentiellement énergivores date de cette période, alors qu'ils représentent un peu plus du tiers des résidences principales.

Poids des logements potentiellement énergivores et très énergivores par période de construction des résidences principales :

		Avant 1945		1945-1970		1971-1990		1991-2005	
Logements potentiellement ÉNERGIVORES	Étiquette E	26%	320	27%	183	36%	706	13%	264
Logements potentiellement	Étiquette F	8%	101	14%	94	14%	268	2%	41
TRÈS ÉNERGIVORES	Étiquette G	2%	30	5%	30	3%	60	0%	4

Répartition du parc potentiellement énergivore ou très énergivore par période de construction :



Sources : ADEME, données issues des Diagnostics de performance énergétique (DPE) des maisons mises en vente dans le Gers / INSEE 2018, Périodes de construction des résidences principales

Le parc des années 1970-1990 est le plus concerné par le déficit de performance énergétique. Il est aussi présent dans l'ensemble des communes. Sa rénovation énergétique constitue ainsi un enjeu intercommunal. À l'échelle du département, le guichet unique Rénov' Occitanie du Gers (GROC), conduite par la Région Occitanie et l'Agence

Energie Climat Occitanie (AREC) et décliné dans le Gers par le Conseil Départemental et ses partenaires (le CAUE et l'ADIL), propose des aides et des conseils visant à accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement. La portée de l'initiative invite à être amplifiée par des relais locaux. Un programme animé d'amélioration de l'habitat pourrait y contribuer en intégrant la lutte contre la précarité énergétique parmi ses priorités.

- **Moins présentes que dans le reste du Gers, les situations potentiellement d'habitat indigne relèvent de problématiques complexes et lourdes à traiter**

Les situations potentielles d'habitat indigne concerneraient 5% des ménages du parc privé (un peu plus de 300 logements). Même si l'on connaît les décalages entre le dénombrement statistique et réalité de terrain, la présence du parc privé potentiellement indigne (PPI) se manifeste avec beaucoup moins d'intensité en Gascogne Toulousaine que dans le reste du Gers. C'est de nouveau le signe que dans un marché actif, les logements anciens même les plus dégradés bénéficient d'un regain d'attractivité.

Source DDT (2017)	Nombre de RP du Parc Privé	Nombre de PPPI	Part du PPPI	
CC de la Tenarèze	7 093	843	12%	
Condom	3 282	451	14%	
CC de la Lomagne Gersoise	8 798	890	10%	
Fleurance	2 987	357	12%	
CC de la Gascogne Toulousaine	6 420	309	5%	
L'Isle-Jourdain	3 832	229	6%	
Gers	88 523	9 592	11%	<i>*Avec Fontenilles</i>

Le PPI se repère davantage à L'Isle-Jourdain que dans les autres communes. Lesquelles sont toutefois aussi concernées, avec des situations qui relèvent de propriétaires souvent âgés, isolés géographiquement et socialement, mais aussi pas toujours conscients de vivre dans des conditions d'habitat indignes. En général modestes, leurs ressources se révèlent insuffisantes – hors la mise en place d'aides – pour supporter le coût des travaux élevé que nécessite l'état dégradé de leur logement. La complexité et l'enchevêtrement des problématiques invitent ici à renforcer le chaînage des interventions. Le développement d'un programme animé d'amélioration de l'habitat pourrait permettre de mieux prendre en compte cette expression éparse des formes les plus complexes et graves du « mal logement » : d'abord pour mieux les repérer puis pour lever les freins aussi bien financiers que sociaux et psychologiques qui font que ces situations ont aujourd'hui tendance à rester dans l'ombre.

2.2.6. L'adaptation de l'habitat face à l'avancée en âge et/ou au handicap : un enjeu à accompagner et à anticiper

- **La structure de la population de la Gascogne Toulousaine est plutôt jeune, mais la présence des seniors s'affirme**

Au sein de la Gascogne Toulousaine, 2 654 habitants sont âgés de plus de 65 ans (2020). Près de 30 % d'entre eux (796 personnes) a franchi le cap des 79 ans. Dans un département marqué par le vieillissement accusé de sa population, le territoire affiche sa jeunesse relative : la part des « plus de 65 ans » se situe à 15,95 % de la population, tandis qu'elle se hisse à 27,4% pour l'ensemble du Gers.

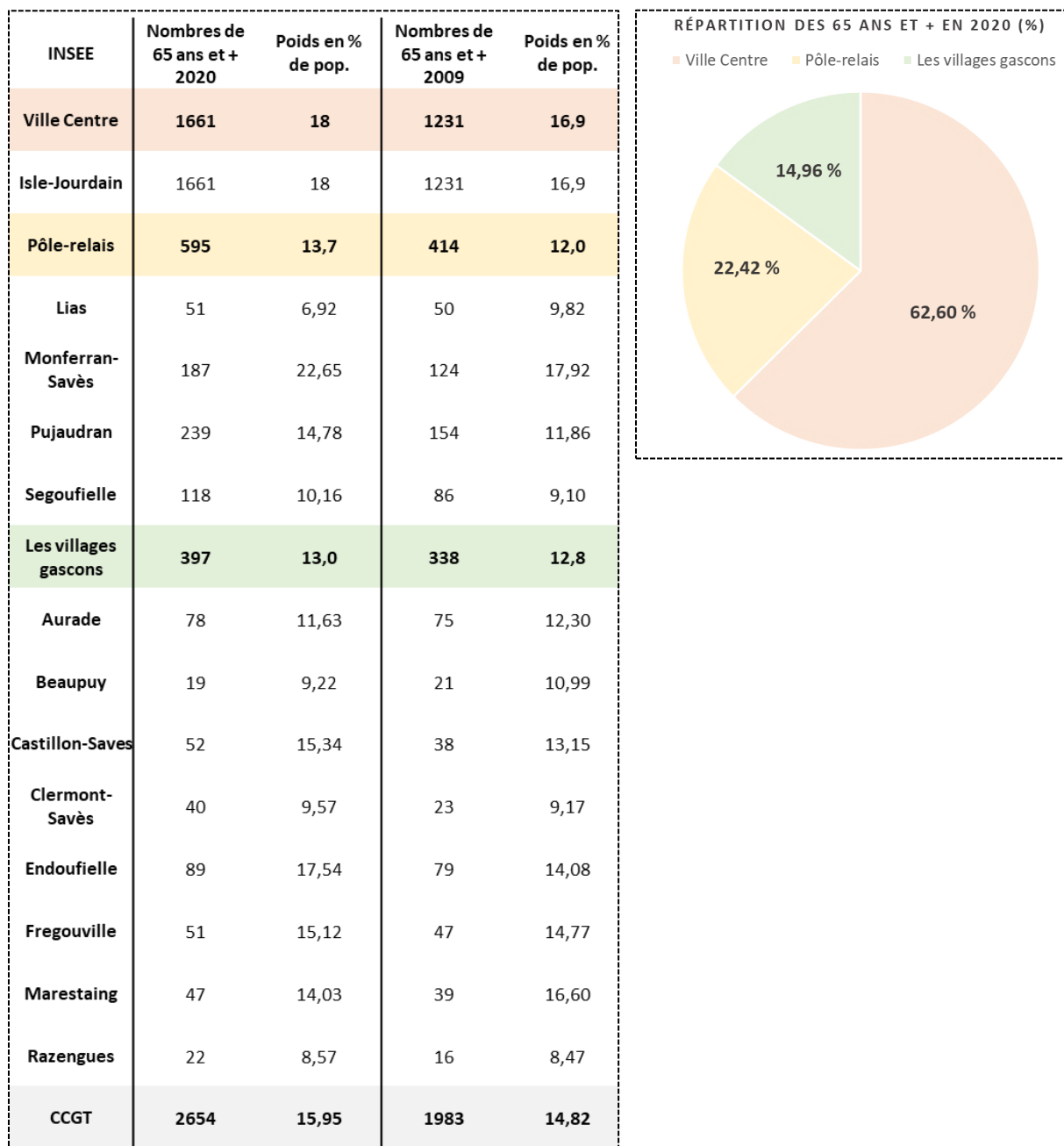
Les enjeux associés à l'avancée en âge de la population se font néanmoins sentir pour au moins deux raisons.

- Si la Gascogne Toulousaine est l'intercommunalité la plus « jeune » du Gers, le vieillissement de sa population se manifeste avec davantage d'intensité dans certaines de ses composantes. S'il est modeste dans les communes résidentielles, le poids des « 65 ans et plus » ressort nettement plus significatif dans les « villages des coteaux » : 22 % des habitants ont franchi ce cap à Monferran-Savès ou encore 17,5% à Endoufielle. En proposant l'essentiel

des équipements et des services, la ville-centre se révèle attractive auprès des seniors : 62,60% des Gascons Toulousains âgés d'au moins 65 ans habitent L'Isle-Jourdain. Presque 18% des Lislois sont ainsi des seniors.

- Dans une intercommunalité caractérisée par sa croissance démographique vive, le rythme de progression des seniors est aussi rapide que pour les autres classes d'âge : la population âgée d'au moins 65 ans a augmenté de 25 % entre 2009 et 2020.

Réalité un peu moins prégnante que dans le reste du Gers, le vieillissement de la population marque d'ores et déjà la dynamique démographique du territoire et cette tendance ne pourra que s'accélérer.

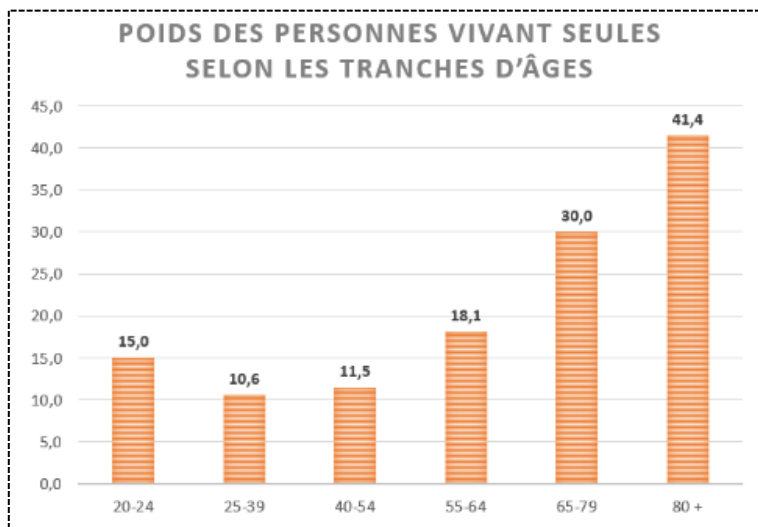


Nombre et poids de la population âgée de 65 ans et plus ; INSEE, Place, 2021

► L'avancée en âge expose à des vulnérabilités face au logement

L'affirmation de l'isolement

Un peu plus de 27% des « 65-79 ans » vivent seul(e)s dans leur logement et leur proportion va jusqu'à atteindre 42% parmi les « 80 ans ou plus ». Se retrouver dans son logement en étant âgé(e) et veuf(ve) implique d'avoir à accomplir seul(e) les tâches de la vie quotidienne (les courses, les repas, le ménage...). Ces situations sont aussi exposées à un risque accru d'isolement social et de repli sur soi. L'expérience de l'inactivité et la perte progressive de mobilité fragilisent les liens sociaux. Ces processus ont tendance à s'accélérer lorsqu'on vit seul(e) dans son logement.

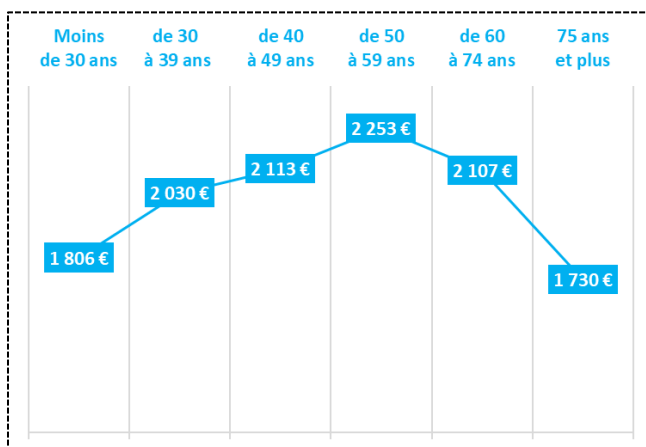


INSEE 2020, Place, 2021

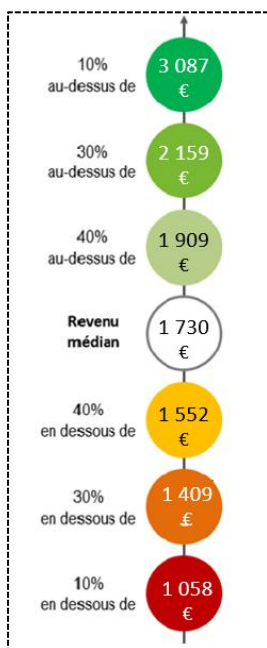
La fragilisation des ressources

Après avoir augmenté tout au long de la progression des carrières, les ressources « décrochent » au-delà de 75 ans : le revenu médian baisse alors de près de 380€/mois, comparé à la classe d'âge précédente. Beaucoup de personnes âgées ne disposent aujourd'hui que de petites retraites : personnes ayant travaillé à temps partiel, ayant connu des périodes de chômage, des trous de carrière et des temps d'interruption de leur activité professionnelle (éducation des enfants, périodes de chômage, de maladie...), personnes veuves (allocation de réversion). C'est ainsi qu'en 2018 dans la Gascogne Toulousaine, un tiers des foyers fiscaux, dont le référent a plus de 75 ans, a des ressources inférieures à 1400 € par mois, 10% perçoivent à peine 1000€ par mois ! De même, le montant de l'allocation aux adultes handicapés rend particulièrement vulnérables les personnes en situation de handicap.

Revenus mensuels médians déclarés par unité de consommation selon les tranches d'âge des référents fiscaux :



Ménages dont le référent fiscal est âgé de 75 ans ou plus : revenus mensuels déclarés par UC



Ces contraintes financières entraînent des conséquences multiples :

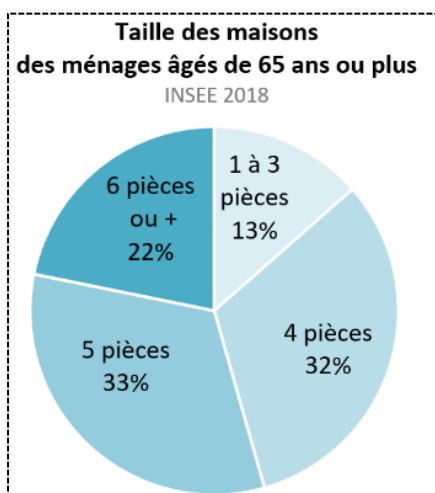
- Elles pèsent sur la capacité à faire face aux dépenses de la vie courante (se nourrir, s'habiller, se chauffer...);
- Elles impactent la possibilité d'entreprendre les travaux de nature à améliorer le confort et la qualité d'usage du logement ;
- Elles sont aussi à prendre en compte dans la définition des nouvelles formes d'habitat promues autour du « bien vieillir chez soi ».

INSEE -Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi) - Année 2018

L'inadaptation du logement face à la perte d'autonomie et au handicap

85% des ménages dont le référent a dépassé 65 ans, sont propriétaires de leur logement. Le plus souvent, il s'agit d'une maison et même d'une grande maison (au moins 5 pièces pour un sénior sur deux). Cette dernière rassemble toute une vie : c'est là que les séniors ont vu grandir leurs enfants, qu'ils ont leurs attaches et leurs repères familiaux.

Mais cette même maison se relève plus contraignante à mesure que les effets de l'âge se font sentir :



- Recours souvent obligé à des déplacements en voiture,
- Sous-occupation, après le départ des enfants puis le décès du conjoint,
- Chambres à l'étage,
- Marches d'accès à l'entrée,
- Jardin plus difficile à entretenir,
- Difficulté à chauffer de grandes pièces...

Pour lever ces contraintes, des travaux d'aménagement et d'équipement sont possibles, mais des limites financières peuvent se poser pour les réaliser. Les freins psychologiques alimentent aussi les hésitations et réticences : certaines personnes âgées ne se sentent pas le courage de faire face seules à la définition et à la réalisation des travaux d'adaptation ; d'autres n'en perçoivent pas l'utilité dans l'immédiat et repoussent à plus tard.

Pour les séniors de la Gascogne Toulousaine, les possibilités d'aides et de conseils qui sont mobilisables pour accompagner les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, sont actuellement proposées en « secteur diffus », c'est-à-dire hors opération programmée. Avec le risque que les formes d'aides et de conseils ne soient pas toujours suffisamment bien repérées.

- **Entre maintien au domicile et recours aux structures d'hébergement médicalisées, de nouveaux besoins émergent autour de l'habitat inclusif**

La montée des difficultés motrices et cognitives, la perte d'autonomie peuvent finir par compromettre le maintien au domicile. L'accueil en hébergement spécialisé devient alors incontournable. Pour accompagner les personnes en situation de « grand âge », L'Isle-Jourdain dispose de l'EHPAD Saint-Jacques qui dispose de 79 places. La structure est en train de faire l'objet d'une restructuration complète. Le projet de PLUiH devra permettre et accompagner cette restructuration qui pourra passer par une réhabilitation complète du bâtiment existant ou par le déménagement de l'EHPAD dans une zone à urbaniser.

Avant de se résoudre à quitter leur logement pour rentrer en maison de retraite, les personnes âgées sont en recherche de formules intermédiaires alternatives au « tout établissement spécialisé ». Leurs attentes vont au développement de solutions :

- qui offrent un véritable « chez soi » (indépendant, ergonomique et fonctionnel)
- mais aussi qui proposent un « mode d'habiter » permettant de se sentir moins isolé (socialement et géographiquement), de pouvoir être soutenu si besoin dans les activités de la vie courante, ou encore de bénéficier de formes d'entraide, de moments de convivialité...

La commune d'Auradé est porteuse d'un projet de nature à répondre à ce type d'aspirations. En s'adressant à 25 résidents, il est voulu à « taille humaine ». Le site est arboré et la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole en salle commune est envisagée pour organiser les activités partagées, propices à la dynamique collective qu'entend favoriser le projet. L'assise foncière est de propriété communale.

S'agissant des personnes en situation de handicap, le territoire accueille à Monferran-Savès le Foyer de vie et le Foyer d'accueil médicalisé « Les Thuyas » qui accueillent au total 81 résidents. Lesquels sont répartis entre une dizaine d'unités de vie. La gestion est assurée par le CCAS.

Dans cette même commune, le château d'Envalette accueille l'Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP) que gère l'association Essor. Différents services (Services d'Éducation Spéciale et de Soins à Domicile – SESSAD, internat de semaine, semi-internat, semi-internat séquentiel, CFAS (Centre Familial d'Accueil Spécialisé), SAI (Service d'Aide à l'Insertion intervenant à la sortie de l'établissement) sont proposés en direction d'enfants, d'adolescents et de jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques dont l'intensité perturbe leur socialisation et l'accès à l'apprentissage. La structure accueille également un Centre Médico-Psycho-Pédagogique (CMPP) qui assure un travail de consultation et de soins ambulatoires, de prévention et d'orientation pour des enfants et adolescents de 3 à 20 ans. Au total, la capacité d'accueil de l'établissement concerne 61 places.

Aujourd'hui, des travaux d'adaptation et de modernisation deviennent indispensables. Face à leur ampleur, l'association « l'Envol » envisage de déménager ses activités vers un autre site. Elle y voit l'occasion de développer localement des réponses à la dynamique inclusive promue aujourd'hui autour de l'accueil et de l'accompagnement des personnes en situation de handicap. Comme la faisabilité et la réussite de telles solutions impliquent une localisation à proximité des services et des équipements, la ville-centre est pressentie pour accueillir cette forme innovante de réponse. En parallèle se pose la question du devenir du château d'Envalette qui appartient à l'association.

Encore en gestation, les projets de la commune d'Auradé ou encore de l'association « l'Envol » sont significatifs des nouvelles formes de réponse qui seront amenées à se développer autour des modes d'habitat alternatifs proposés aussi bien aux personnes en situation de handicap qu'âgées. Certains promoteurs font aussi part de leur volonté de développer sur le territoire des résidences services à destination des seniors, éventuellement sous forme intergénérationnelle. L'animation du volet « Habitat » du PLUiH aura un rôle à jouer pour accompagner ces nouvelles formes d'habitat à destination des personnes âgées et/ou handicapées, aussi bien dans leur montage technique et financier (prospection foncière, mobilisation de financements croisés, conception architecturale...) que dans la définition de leur dynamique « inclusive » (projet de vie, conception adaptée des logements, intégration dans la vie locale, coût abordable). L'enjeu sera de s'entendre sur les conditions de faisabilité et de réussite à promouvoir autour de ces nouvelles réponses.

2.2.7. Le logement et l'hébergement des jeunes : un secteur « en tension »

► Un territoire qui peine à maintenir ses jeunes

Nombre de jeunes âgés de 15 à 29 ans et part des jeunes parmi la population totale

Communes	L'Isle-Jourdain	CC de la Gascogne Toulousaine	Gers
Nb de Jeunes (15-29 ans)	1 308	2 217	24 110
% des jeunes parmi la pop totale	14,6 %	13,7 %	12,6 %

CCGT	15-17 ans	18-24 ans	25-29 ans
2018	734	768	715
Répartition au sein de la classe d'âge	33,1 %	34,6 %	32,3 %

Source : INSEE, RP2018

La communauté de Commune de la Gascogne Toulousaine compte en 2018 2 217 jeunes âgés de 15 à 29 ans. Parmi ces jeunes, 734 sont mineurs et âgés de 15 à 17 ans (33,1%). 1483 sont majeurs, 768 sont âgés de 18 à 24 ans (34,6%) et 715 sont âgées de 25 à 29 ans (32,3%). Cette répartition plutôt équilibrée est intéressante et nous renseigne grandement sur la situation professionnelle des jeunes :

- Les 15-17 ans, sont majoritairement des lycéens vivant au domicile familial et sans ressource.
- Les 18-24 ans, représentent 34,4% des jeunes du territoire. Un chiffre qui interpelle dans la mesure où le territoire ne compte aucun établissement d'enseignement supérieur, et qu'il est généralement constaté dans des territoires aux caractéristiques similaires que cette tranche d'âge est sous représentée, les jeunes quittant le territoire pour poursuivre leurs études. Cela induit que sur la CCGT, une grande partie des 18-24 ans sont des jeunes actifs.
- Les 25-29 ans, ont généralement des situations, notamment professionnelles, plus stables. La majorité de ces jeunes est autonome. Toutefois, les échanges avec les agences immobilières montrent qu'il leur est de plus en plus difficile d'accéder à la propriété avec la tension du parc immobilier en cours sur le territoire.

Évolution de la part des jeunes parmi la population totale

CCGT	2008	%	2013	%	2018	%
Jeunes (15-29 ans)	2 035	15,8	2 122	14,6	2 217	13,7

Source : INSEE, RP2018

En absolu, le nombre de jeunes sur le territoire ne cesse d'augmenter, pourtant la part des jeunes parmi la population totale a tendance à baisser. Les 15-29 ans représentent 13,7% de la population en 2018, alors qu'ils représentaient 14,6% en 2013 et 15,8% en 2008. Ceci s'explique par la tendance au vieillissement de la population, causé par l'augmentation de la part des 45 ans ou plus. Il faut toutefois souligner que la part des

jeunes sur la CCGT est importante (13.7%) et supérieure à la part départementale qui s'établit à 12.6%, mais elle reste néanmoins inférieure à la part des jeunes à l'échelle régionale qui est de 16.8% de la population totale.

Ce cadrage statistique est révélateur de la difficulté du territoire à retenir ses jeunes... ou à en faire venir. En complexifiant les réponses aux besoins en main-d'œuvre des entreprises, cette tendance pénalise la capacité du territoire à consolider son assise économique.

► **Le niveau de tension du marché locatif pénalise tout particulièrement les jeunes**

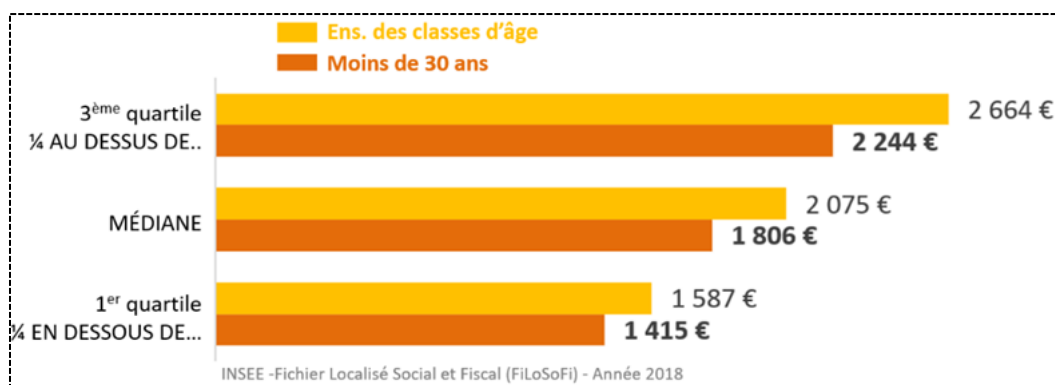
Le parc locatif privé constitue le segment privilégié d'accueil des jeunes : 62% des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans, sont locataires d'un bailleur privé.

INSEE 2018	Locataire ou sous-locataire d'un logement privé	Propriétaire	Locataire ou sous-locataire d'un logement HLM	Locataire ou sous-locataire d'un logement meublé ou d'une chambre d'hôtel	Logé gratuitement
Moins de 25 ans	104 62%	34 20%	17 10%	10 6%	4 2%
Autres classes d'âge	1804 21%	6201 71%	542 6%	46 1%	152 2%

Les moins de 25 ans dans le parc locatif privé ; INSEE 2018, Place, 2021

Pour se loger, la faible solvabilité constitue le premier cadre de contraintes que rencontrent les jeunes :

- Les ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans vivent en moyenne avec un peu moins de 1 800 € par mois (soit 270 € de moins que le revenu médian de l'ensemble des ménages de la Communauté de communes) ;
- un quart des ménages jeunes disposent de 1 415 euros de revenus mensuels.



Revenu mensuel par unité de consommation ; INSEE FiLoSoFi 2018, Place, 2021

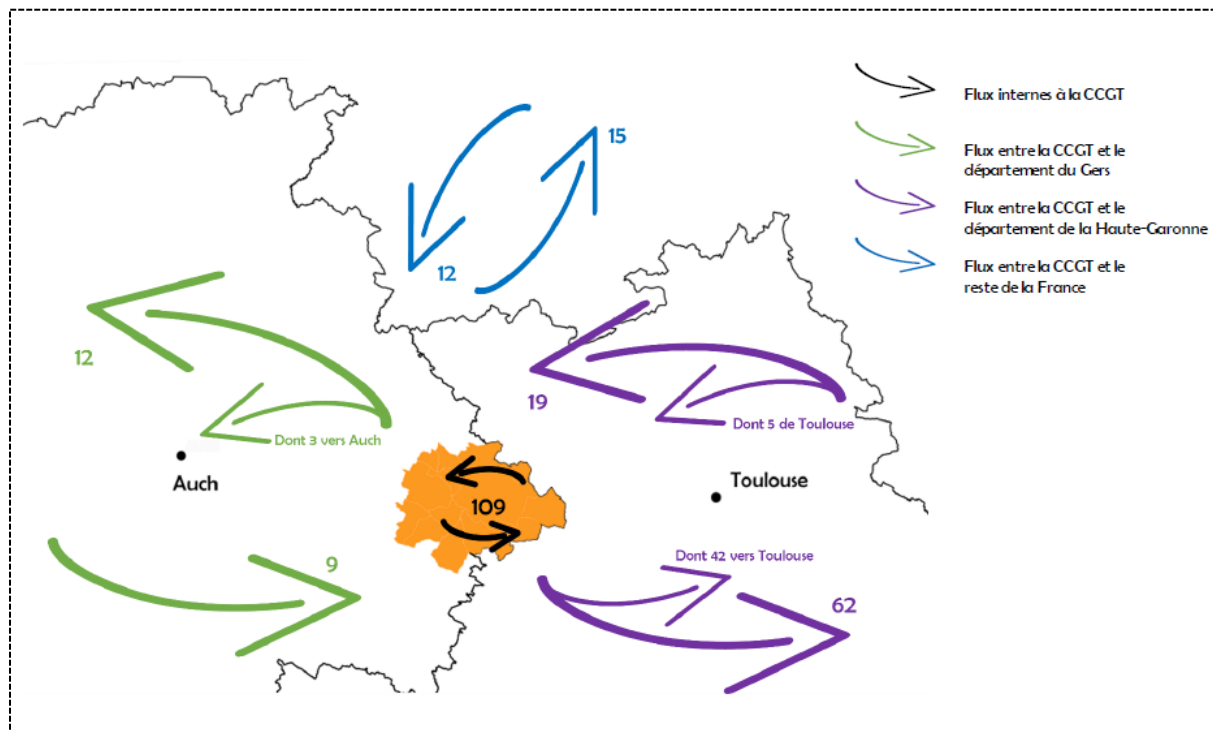
Ces niveaux de ressources se révèlent pénalisants pour répondre aux exigences d'un marché locatif marqué à la fois par son poids modeste et par la hausse de ses loyers. Le jeu de concurrence entre clientèles est souvent défavorable aux jeunes. Dans leurs choix, les propriétaires bailleurs ont tendance à privilégier les profils de locataires dont les ressources sont à la fois plus élevées et moins instables. Ils hésitent aussi à louer aux jeunes en raison de leur plus forte mobilité, synonyme de changements plus fréquents de locataires.

Dans ce contexte de sélectivité pour accéder au logement, certains jeunes se retrouvent captifs de solutions aux coûts – et parfois aussi à la qualité – problématiques. D'autres n'ont pas d'autres alternatives que de quitter le territoire. Dans ses échanges avec les autres territoires, la Gascogne Toulousaine perd davantage de jeunes qu'elle

n'en attire. 89 jeunes ont quitté le territoire entre 2017 et 2018. 70% (soit 62 jeunes) ont déménagé en Haute-Garonne, dont 42 à Toulouse, la ville universitaire la plus proche. 12 ont déménagé dans le Gers et 15 dans d'autres départements. Les mobilités sortantes concernent majoritairement des jeunes âgés de 18 à 25 ans qui partent étudier ailleurs et notamment à Toulouse.

Au niveau des mobilités entrantes, 40 jeunes se sont installés sur la CCGT entre 2017 et 2018. 9 étaient originaires du Gers, 19 de Haute-Garonne, dont 5 de Toulouse et 12 étaient originaires d'autres départements français. Plus de la moitié de ces jeunes avaient obtenu un CDI ou équivalent, et se sont donc installés pour des raisons professionnelles sur le territoire.

Pour deux jeunes qui quittent le territoire, un seul s'installe. Cela montre bien qu'il y a un frein à l'installation sur le territoire malgré son dynamisme économique.



Les mobilités entrantes et sortantes des jeunes ; INSEE ; URHAJ Occitanie 2022

À l'échelle du Gers, la Plateforme « J'loge.fr », gérée par l'association ALOJEG en partenariat avec l'ADIL propose un service d'offres de logement entre les propriétaires et les jeunes de 18 à 30 ans. À travers cette plateforme, les bailleurs ont la possibilité de diffuser gratuitement leurs annonces, tandis que les jeunes repèrent des logements adaptés à leur demande. Cette initiative invite à être mieux connue et diffusée au niveau local, aussi bien auprès des propriétaires bailleurs que des jeunes en recherche d'un logement.

- **L'axe Toulouse-Auch ne propose pas de solutions dédiées, de type résidence Habitat Jeunes, même si des projets sont susceptibles de s'adresser aux jeunes**

Les programmes HLM récents ou encore l'examen des projets en cours ou envisagés pointent un certain nombre d'opérations qui sont susceptibles d'élargir le panel de réponses proposées aux jeunes.

- Le Toit de Gascogne a livré à L'Isle-Jourdain la résidence Actis qui comporte 32 logements dont la typologie, constituée de Type 1 et 2 allant de 18 à 35 m², vise particulièrement les jeunes actifs.
- Des promoteurs privés font part de leur souhait de développer des opérations intergénérationnelles.
- Le projet de « Vélopolé » à L'Isle-Jourdain prévoit de proposer une structure d'hébergement en direction des sportifs qui fréquenteront la Cycling Academy.

Ces initiatives ou ces projets sont porteurs d'améliorations dans la prise en compte des besoins des jeunes, mais sans toutefois leur être spécifiquement destinés. En matière d'offre ciblée et adaptée à ce public, le territoire ne dispose pas de résidence Habitat Jeunes. La comparaison avec d'autres Pôles d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) d'Occitanie souligne le sous-équipement de l'axe Toulouse-Auch à l'égard de ce type de réponses.

	Nombre de places FJT pour 1000 jeunes	Part des 15-30 ans	Nombre de 15-30 ans	Nombre de places FJT
PETR Pays d'Auch	14	14%	8 889	122
PETR Centre Ouest Aveyron	10	14%	22 258	223
PETR du Pays Comminges Pyrénées	9	12%	9 447	83
PETR Figeac, Quercy, Vallées de la Dordogne	7	13%	11 274	74
PETR du Pays Lauragais	3	14%	15 058	52
PETR de l'Ariège	2	14%	17 239	28
PETR Grand Quercy	1	12%	110 865	134
PETR Vallée de l'Aude	1	11%	4 778	5
PETR Pays Portes de Gascogne	0	12%	8 946	0

La faisabilité et la pertinence de créer une résidence Habitat Jeunes invitent à être étudiées à l'échelle du bassin économique en plein essor qui s'organise le long de cet axe structurant. Ces solutions dédiées ont l'avantage de combiner la mise à disposition de solutions d'hébergement au coût abordable avec des services d'information et d'accompagnement qui permettent de guider les jeunes dans leur apprentissage de l'autonomie dans un logement et plus largement de les orienter dans leurs démarches d'insertion sociale et professionnelle. Un de leurs autres intérêts est de s'adresser à des jeunes aux profils variés (actifs, demandeurs d'emploi, stagiaires, jeunes en formation, en alternance...). Les résidences Habitat Jeunes proposent aussi des conditions d'accès souples qui s'accordent bien aux besoins de mobilité des jeunes : leurs expériences professionnelles, de formation, d'insertion, de décohabitation ou encore la formulation de nouveaux projets les amènent à changer de statuts et à devoir enchaîner des formules variées de logements ou d'hébergement.

2.2.8. L'hébergement d'urgence et d'insertion et le logement accompagné : un enjeu de solidarité et de cohésion sociale

- **Le CADA de L'Isle-Jourdain participe à l'hébergement et à l'accompagnement des demandeurs d'asile dans des conditions dignes et adaptées.**

En direction des demandeurs d'asile, L'Isle-Jourdain dispose de 45 places qui sont réparties entre une quinzaine d'appartements. France Terre d'asile est gestionnaire du CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile). Au terme de l'instruction des demandes d'asile, certains bénéficiaires d'une protection internationale aspirent à rester dans le territoire. Leur accès au logement parvient à être travaillé « au cas par cas », en mobilisant notamment les bailleurs sociaux et le contingent préfectoral. Face aux sollicitations croissantes dont fait l'objet le parc HLM, il conviendra d'être attentif au maintien de l'examen partenarial de qualité dont bénéficient aujourd'hui les demandes des sortants du CADA qui ont obtenu le statut de réfugié et souhaitent s'insérer durablement sur le territoire.

- **Les solutions d'urgence proposées à L'Isle-Jourdain assurent un premier niveau de réponse**

Les acteurs associatifs ou institutionnels (CCAS, maison départementale de la solidarité...) peuvent être confrontés à des situations de vulnérabilité forte, complexes ou passagères, qui appellent des solutions de « mise à l'abri ». En direction de ces situations, la mairie de L'Isle-Jourdain propose 6 places d'urgence réparties en 3 chambres. Un projet est en cours pour les déplacer dans un secteur proche du site actuel. L'orientation vers ces solutions est gérée par le SIAO (Service d'information d'Accueil et d'Orientation). La mobilisation des places est possible pour une durée courte (2 ou 3 nuits). Certaines des personnes accueillies ne sont là que de passage, tandis que d'autres sont orientées vers d'autres structures du Gers. Lesquelles les accompagnent dans leur (ré)insertion sociale et recherchent avec elles des solutions pérennes d'hébergement ou de logement.

Au-delà de ce premier niveau de réponse, au rôle utile et avéré, la connaissance des besoins qui mériteraient d'être mieux pris en compte, invite à être consolidée et partagée. La convention territoriale globale – conclue récemment entre la CAF et la CC GT et dont l'un des champs d'intervention concerne le logement –, propose une dynamique de travail partenarial intéressante pour avancer sur ces enjeux. En lien avec les co-pilotes du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), son cadre de coopération pourra être utile pour :

- Dans un premier temps, affiner le partage des situations et la nature de leurs difficultés d'hébergement ou de logement accompagné,
- Et de là, ouvrir sur la recherche de solutions nouvelles, adaptées aux besoins aujourd'hui mal ou insuffisamment couverts.

2.2.9. Les gens du voyage : l'affirmation de l'ancrage... dans des conditions pas toujours adaptées

- La présence des gens du voyage se manifeste de plus en plus par leur « ancrage » sur le territoire



Implantation à Séguoufielle en bordure de la RD9

Dans la Gascogne Toulousaine, la présence des gens du voyage suit la tendance générale qui voit leur itinérance se réduire ou s'organiser seulement une partie de l'année, notamment en été. Ces populations tendent à s'ancrer sur le territoire, même si les situations restent contrastées et même si leur mode de vie peut rester lié à la caravane. S'installer durablement ou bien disposer d'un point de chute stable qui sécurise la possibilité de partir et de revenir, est une aspiration forte, mais qui s'opère dans des conditions qui ne sont pas toujours satisfaisantes, ni pour les familles, ni pour les communes concernées.

L'aire d'accueil de L'Isle-Jourdain, dont la gestion a été confiée par l'intercommunalité au syndicat Manéo, illustre ces formes d'ancrage inadaptées. Les mêmes familles y sont installées quasiment en permanence. Pour elles, l'aire s'est transformée en lieu de résidence, faute de trouver des solutions davantage adaptées. Les conséquences sont multiples :

- La « résidentialisation » de l'aire gèle la capacité à répondre aux besoins des familles en itinérance,
- Sa mobilisation en tant que lieu d'ancrage pose des difficultés de gestion et d'application du règlement intérieur,
- Le décalage se creuse entre la conception à destination des populations de « passage » et l'usage actuel marqué par la présence continue des mêmes familles. Cet usage intensif accélère les effets d'usure.

Pour d'autres familles, l'ancrage s'est opéré sous la forme d'installations sur des terrains. Cette modalité de « sédentarisation » s'opère souvent dans un « entre-deux », entre installation durable de caravanes sur un terrain et construction d'un logement sur sa parcelle. Le statut d'occupation est souvent flou, entre propriétaire en titre, locataire ou mise à disposition à titre gracieux. La nature des constructions, le zonage du terrain peuvent poser des questions de régularité au regard du droit de l'urbanisme, mais aussi des problèmes sanitaires, en raison du non-raccordement aux réseaux et de conditions d'habitat précaires.

2.2.10. Les enjeux sectorisés sur l'habitat

Enjeux Habitat	Le projet d'accueil et les besoins en logements Entre vocation attendue et capacité d'accueil (école, réseaux, déplacement, paysages etc.)	La diversité de l'habitat Locatif et accession à coûts abordables	La mobilisation foncière Anticipation, maîtrise, optimisation
Ville Centre	Une exigence d'accueil malgré la nécessité d'un ralentissement (acceptabilité sociale, capacité des équipements)	L'accroissement de la diversité des produits habitats dans leur ensemble pour consolider les fonctions d'un pôle urbain vivant et animé	La mise en œuvre d'une stratégie foncière prospective à long terme. Optimiser les gisements disponibles.
Pôle-relais	Un développement conjuguant la maîtrise des impacts environnementaux et sociaux (artificialisation, vie sociale)	La montée en puissance de l'offre à coût maîtrisé (accession abordable et locatif HLM)	L'affirmation et le déploiement des outils réglementaire de mixité sociale
Les villages gascons	Un développement à la mesure des équipements scolaires et des réseaux d'approvisionnement et de la préservation de la qualité paysagère	Le développement modéré d'un parc locatif public de centre bourg pour soutenir la vitalité et le renouvellement de la population	Une ouverture mesurée sur un ou deux sites clés de chaque village adossée à une exigence de qualité urbaine renforcée

3) ECONOMIE, ACTIVITES, EMPLOIS

Dans le cadre de de la loi Climat et résilience (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) la CCGT a réalisé un inventaire et un atlas des zones d'activités économiques existantes en 2023. Cet atlas complète ce chapitre et se trouve en pièce *1.8.1. Annexe 1 - Inventaire et Atlas des zones d'activités*. On retrouvera pour chaque ZAE :

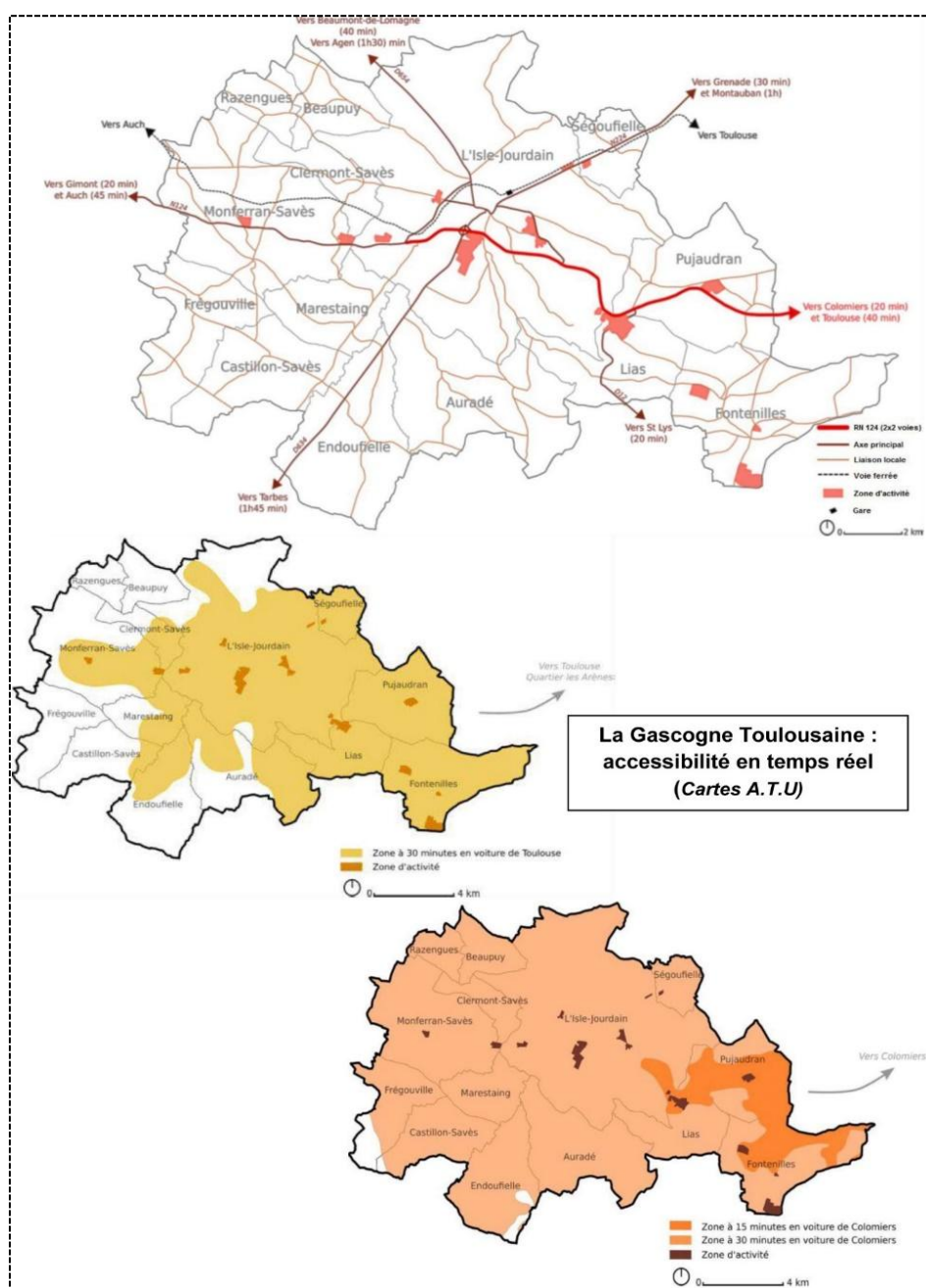
- **Un état parcellaire des unités foncières** composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière ;
- **L'identification des occupants** de la zone d'activité économique ;
- **Le taux de vacance** de la zone d'activité économique

3.1. Un territoire idéalement positionné entre Auch et Toulouse

3.1.1. Un territoire au carrefour de grandes aires urbaines

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine bénéficie d'un environnement économique très favorable, entre la Communauté d'Agglomération du Grand Auch et l'aire métropolitaine de Toulouse.

Au carrefour entre la RD634 et la RN 224, qui suivent la vallée de la Save, et la RN124, axe majeur de développement économique et de déplacements, toutes les zones d'activités du territoire sont accessibles en moins de 30 minutes de Toulouse, celles, plus à l'Est, de Pujaudran et Lias étant situées à moins de 15 minutes du pôle aéronautique de Colomiers.



*Avec Fontenilles

Source : Schéma Cadre de développement économique, Diagnostic du territoire, CODE, Mars 2018

3.1.2. La CCGT dans son environnement économique

2020	CCGT	GERS	
Population 15 – 64 ans	10 434	109 789	
Actifs	8 382	83 029	
Taux d'activité en %	80,3	75,6 %	
Actifs ayant un emploi	7 787	74 495	
Taux d'emploi en %	74,6	67,9 %	

CCGT	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	4 255	4 725	5512
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	6 217	7 056	7 872
Indicateur de concentration d'emploi	68	67	70

Le taux d'emploi

C'est la part des personnes ayant un emploi parmi les personnes âgées de 15 à 64 ans, exprimée en pourcentage.

Cet indicateur rend compte de la capacité des structures productives à mobiliser les ressources humaines présentes sur le territoire. L'élévation du taux d'emploi accroît la production de richesse par habitant et favorise l'inclusion sociale des populations.

L'indicateur de concentration d'emplois

Cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur ce territoire.

Il permet de qualifier l'attractivité du territoire. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois d'un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

Source : INSEE 2020

La CCGT se caractérise par un taux d'emploi supérieur au reste du département : 74,6 % pour la CCGT en 2020 (74% en 2012 et 74,6% en 2017) – contre autour de 68 % pour le Gers.

Inversement, elle possède un taux de concentration d'emplois bien inférieur à la moyenne départementale : le taux de concentration d'emplois est de 70 emplois pour 100 actifs sur la CCGT (68 en 2009 et 67 en 2014), il est de 91,1 pour le Gers et atteint jusqu'à 127 emplois pour 100 actifs sur la Communauté d'agglomération du Grand Auch. À noter cependant qu'il y a de très fortes différences selon les communes, avec un indice de 97,8 emplois pour 100 actifs à L'Isle-Jourdain et un indice à 21 pour Ségoufielle par exemple.

Ce double constat s'explique par le dynamisme et la proximité du pôle d'emplois de Toulouse métropole :

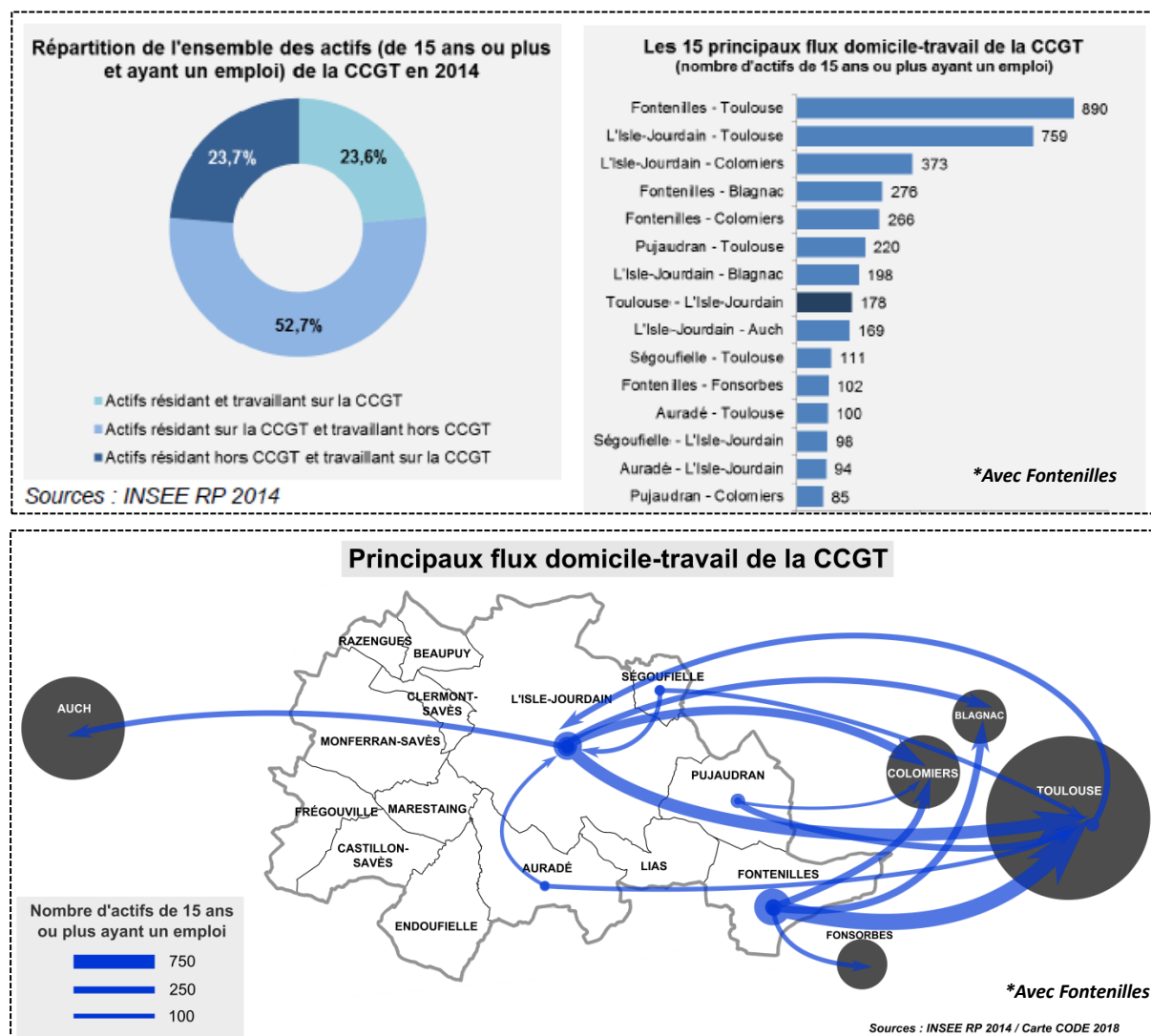
- La CCGT a une attractivité résidentielle forte pour des actifs occupés dont la majorité dépend du pôle d'emplois de Toulouse Métropole, comme en témoignent l'intensité et l'augmentation des déplacements domicile-travail.
- Toulouse Métropole exerce, logiquement, une polarisation plus forte sur les territoires les plus proches.

3.1.2. Une imbrication forte avec le territoire de Toulouse métropole (*Avec Fontenilles)

Parmi les actifs recensés sur le territoire, près de 69% travaillent en dehors de la CCGT (70% en 2017). Les échanges les plus importants s'effectuent avec Toulouse métropole qui attire près de 50% des actifs de la CCGT. Les mobilités ayant pour destination le pôle d'emplois du Muretain, de la communauté de Communes de la Save au Touch et du Grand Auch sont également importantes.

Cependant en 2014, la CCGT compte 2958 actifs qui habitent et travaillent sur son territoire dont 78% d'entre eux, habitent et travaillent sur la même commune (1373 actifs à L'Isle-Jourdain, 402 actifs à Fontenilles ou encore 75 actifs à Pujaudran). La capacité « endogène » de la CCGT à fixer ses actifs sur le territoire est donc notable.

Inversement, la CCGT constitue un territoire attractif pour les actifs « extérieurs ». Sur les 5928 actifs qui travaillent sur la CCGT en 2014, 2970 d'entre eux, soit un peu plus de 50%, résident en dehors du territoire, notamment dans Toulouse Métropole, la communauté de communes de la Bastide Lomagne ou le Muretain.



Source : Données INSEE 2014, Schéma Cadre de développement économique, Diagnostic du territoire, CODE / ATU, Mars 2018

Si le bilan de ces migrations domicile-travail reste nettement en défaveur de la CCGT, cette situation illustre toutefois l'attractivité exercée par la CCGT sur les actifs « extérieurs » en particulier ceux qui résident à Toulouse métropole.

3.2. Une progression constante de l'emploi

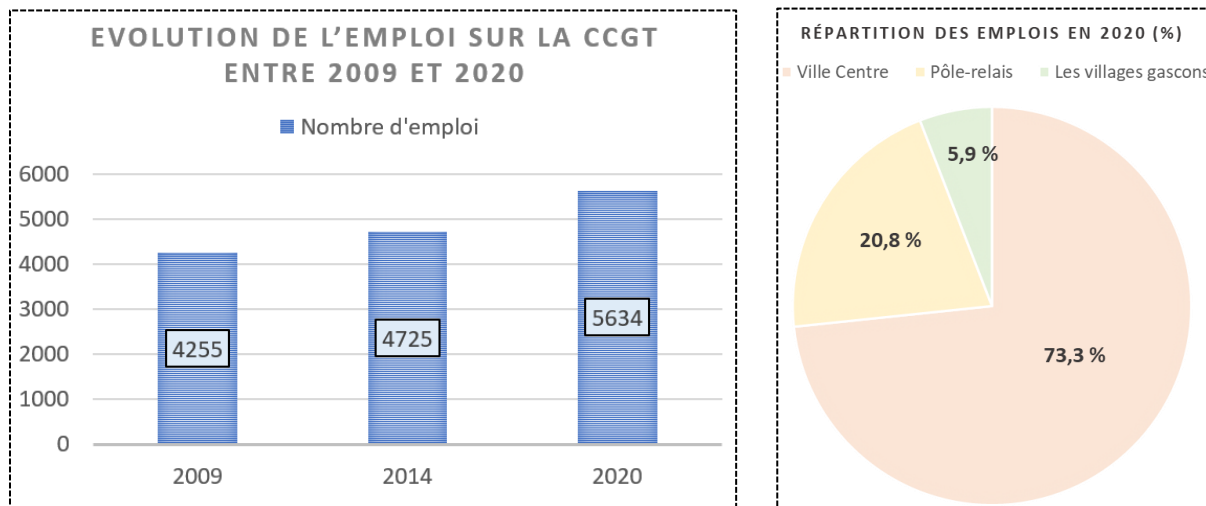
3.2.1. Une croissance de l'emploi rapide

INSEE	Emploi 2020	Emploi 2014	Emploi 2009	Taux de Croissance 2009-2020
Ville Centre	4132	3598	3294	25,4
Isle-Jourdain	4132	3598	3294	25,4
Pôle-relais	1170	809	680	72,1
Lias	103	73	63	61,9
Monferran-Savès	402	408	355	13,1
Pujaudran	514	200	159	222,9
Segoufielle	152	128	102	48,5
Les villages gascons	397	13,0	338	17,9
Aurade	48	84	59	-19,2
Beaupuy	36	24	19	84,9
Castillon-Saves	50	29	27	82,9
Clermont-Savès	23	24	19	20,4
Endoufielle	80	76	80	0,4
Fregouville	50	45	40	25,3
Marestaing	30	20	20	49,7
Razengues	15	16	17	-8,5
CCGT	5634	4725	4255	32,4

Source : Données INSEE 2020

En 2020, la CCGT compte près de 5634 emplois, soit 1 emploi pour 2,95 habitants (1 emploi pour 3,17 habitants en 2014 et 1 emploi pour 3,15 habitants en 2009). Le nombre d'emplois a progressé de 8% entre 1975-1999 alors qu'il a augmenté de 32,4 % entre 2009 et 2020 soit un taux de croissance moyen de 2,6% par an. Ce phénomène

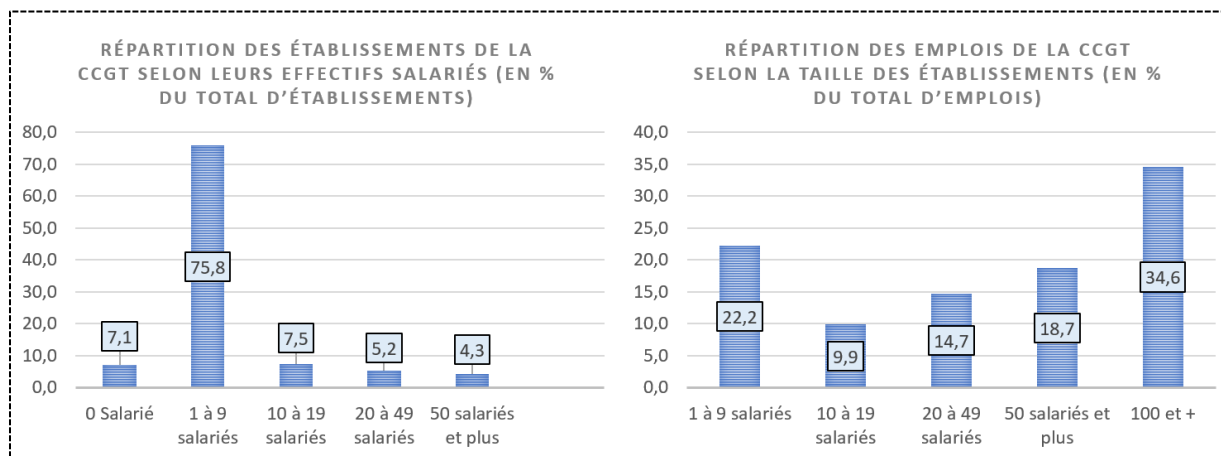
récent est lié à une action volontariste des communes de la CCGT, au premier rang desquelles L'Isle-Jourdain, Pujaudran ou Lias, qui se sont données les moyens d'accueillir des entreprises, dont certaines importantes, notamment dans le domaine aéronautique, et qui ont su répondre à la demande de développement des services et du commerce. Des communes comme Pujaudran et Lias ont ainsi connu une augmentation récente très importante du nombre d'emplois (respectivement 222 % et 64,9 % de croissance entre 2009 et 2020) grâce à la création et le développement de zones d'activités avec une très bonne commercialisation (Rudelle, le Roulage).



Source : Données INSEE 2020

À noter que le nombre d'emplois est fortement polarisé autour de quelques communes de la CCGT. L'Isle-Jourdain a elle seule concentre 73,3 % des emplois de la CCGT en 2020 tandis que les pôles relais représentent près de 20 % des emplois.

3.2.2. Une structure économique où les grandes entreprises ont autant de poids que celles de petite taille.



Source : Données INSEE 2020

À l'image de la structure économique que l'on retrouve au niveau du Gers ou de la Haute-Garonne, la majorité des établissements recensés sur le territoire de la CCGT correspond à des établissements de moins de 10 salariés : 7,1% des établissements n'ont pas de salariés ; 75,8% comptent 1 à 9 salariés, soit 22,2% du nombre total d'emplois du territoire.

Si ces établissements, majoritaires d'un point de vue quantitatif, ne concentrent qu'une faible partie du nombre des actifs, ils n'en restent pas moins non négligeables pour le tissu économique local.

Les établissements de taille intermédiaire (50 à 99 salariés) et de grandes tailles (plus de 100 salariés), s'ils restent marginaux en nombre, puisqu'ils représentent 4,3% du nombre total des établissements, accueillent pourtant respectivement 18,7% et 34,6% des emplois en 2020. L'installation de grandes entreprises, souvent sur des ZA récentes (Pont-Peyrin, Roulage, etc.) participent à la fois à l'image de marque du territoire et à dynamiser la création d'emploi. Capter des secteurs d'activités à haute valeur ajoutée (Air Cost control, Parera group) et des marques pionnières dans leurs secteurs (Ecocert, CycleLab...) participent à la modernisation de l'économie locale, sont créatrices d'emplois et donnent une image très valorisante du territoire. Un effet d'entraînement peut ensuite aboutir à la création de petites structures spécialisées dans le service aux entreprises et nourrir l'économie présentielle.

3.2.3. Une économie qui se tourne vers le service et l'administration

À l'échelle de la CCGT, on compte en 2020 plus de 2 500 entreprises et on dénombre 5 634 emplois, avec une majorité de postes concentrés dans les secteurs des services divers et du commerce (2 710 postes soit 48,1% du total), et de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (1 636 postes soit 29 % du total).

Emploi	Nombre en 2020	%
Agriculture	240	4,3
Industrie	751	13,3
Construction	296	5,3
Commerce, transport, services divers	2 710	48,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 636	29
Ensemble	5 634	100

Source : INSEE 2020

Ces chiffres témoignent d'une diversification des activités du territoire au détriment de l'agriculture : le secteur primaire, avec 240 emplois recensés, n'emploie que 4,3 % des salariés de la CCGT contre 5,6% à l'échelle du Gers. La proximité de la métropole Toulousaine et l'implantation de grandes entreprises tournées vers les services aux entreprises de l'aéronautique et l'export montre une montée en gamme de l'économie tandis que l'agriculture, si elle marque toujours autant les paysages, perd de son poids économique. Ce tournant pris par le territoire s'illustre par la typologie de créations de locaux d'activités, majoritairement commerciaux et d'entrepôts à l'instar des départements métropolitains comme la Haute-Garonne.

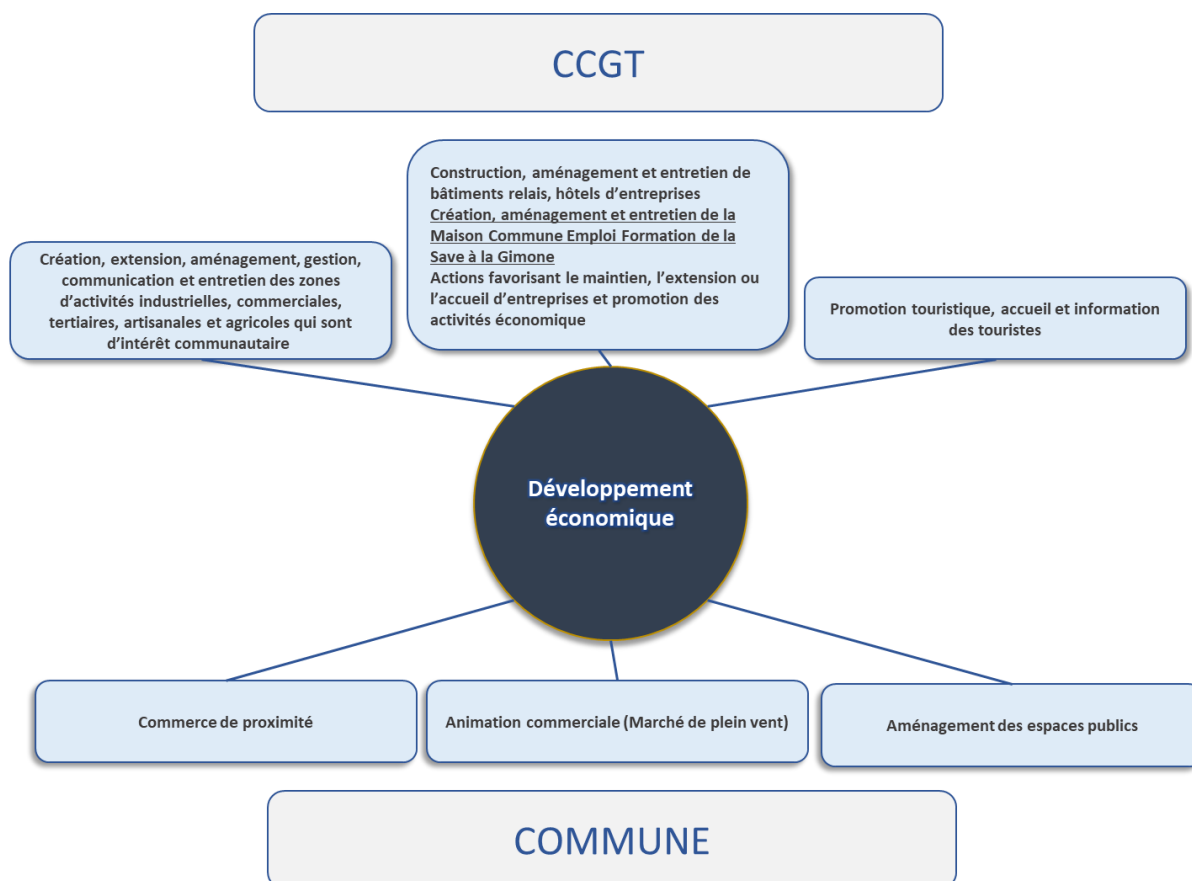
3.2.4. Développement et animation de réseaux d'acteurs

L'écosystème de la CCGT pour rester compétitif doit se rendre visible dans un contexte concurrentiel et attractif en particulier par rapport à la métropole toulousaine voisine. La CCGT, compétente en matière de développement économique, apparaît comme l'acteur central dans cette mise en réseau et valorisation du territoire afin d'amorcer une dynamique de partenariat et d'échange.

Plusieurs actions sont mises en place en ce sens :

- Le développement et la structuration d'une cellule « développement économique » intercommunale
- L'élaboration d'une plaquette de promotion et d'un annuaire regroupant les entreprises de la Gascogne Toulousaine ;
- La mise en réseau et en relation partenariale (club, cluster, grappes d'entreprises...) des entreprises du territoire.

Une stratégie de marketing territoriale est attendue des acteurs locaux, car le territoire peut miser sur un capital identitaire fort : Agriculture biologique et qualitative ; Aéronautique ; Cyclisme ; Art de vivre à la Gersoise.



3.3. Une dynamique qui questionne l'environnement institutionnel et foncier

Dans un contexte de pression foncière, l'attribution des surfaces accueillant de futurs locaux est un outil fondamental pour la stratégie de développement du territoire. Comparativement au Gers ou à la Haute-Garonne, la CCGT a eu ses rythmes et cycles spécifiques correspondant notamment à l'aménagement et l'extension d'entreprises sur les zones de Pont-Peyrin (L'Isle-Jourdain), de Rudelle (Lias/L'Isle-Jourdain) et du Roulage (Pujaudran).

Un atlas des ZAE de la Gascogne Toulousaine réalisé, par la Gascogne Toulousaine, est annexé au présent document. Les éléments qui suivent constituent donc une synthèse de l'analyse de cette thématique.

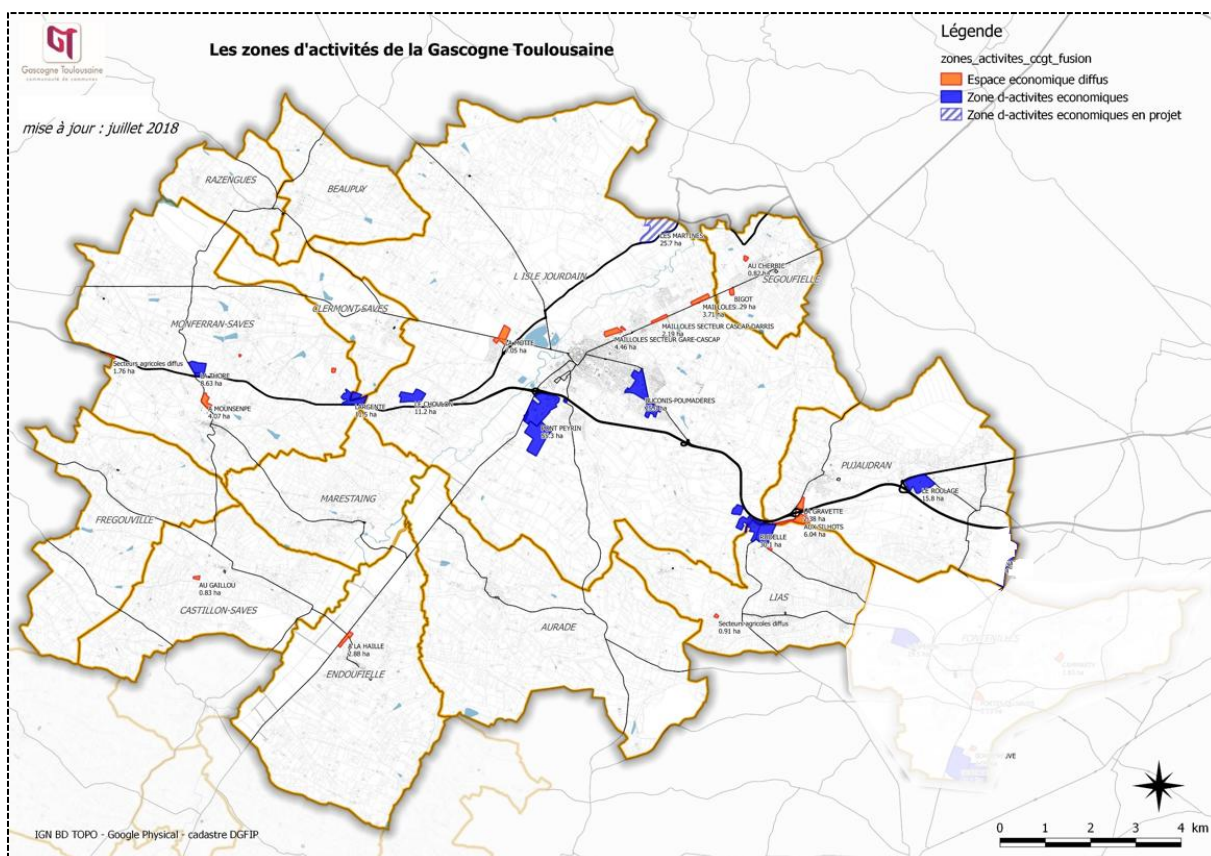
La CCGT se caractérise par la présence d'une douzaine de zones d'activités économiques, majoritairement situées sur l'axe de la RN 124 (Toulouse-Auch), parfois mixtes (cf. Pont-Peyrin, à la fois industrielle et commerciale) et dont un certain nombre d'entre elles (Buconis, Poudraderes...) sont, à présent, relativement anciennes.

De surcroît, elles se situent, parfois (cf. Buconis, Poumadères, en particulier) en entrées de ville, notamment sur L'Isle-Jourdain, renvoyant ainsi une image assez peu qualifiée et valorisante.

Enfin, ces zones d'activités ne disposent pas réellement de disponibilités foncières conséquentes et arrivent aujourd'hui à saturation (à l'exemple de la récente zone du Roulage, sur Pujaudran, en bord de RN 124, très attractive et qui est aujourd'hui totalement commercialisée).

Il existe aussi sur le territoire de la Gascogne Toulousaine du foncier classé à « vocation économique » au sein des anciens documents d'urbanisme et des espaces économiques formés d'une ou deux entreprises (La Motte, Bigot, Maillolles...) qui ne constituent, de fait, pas des zones d'activités, au sens urbanistique, spatial et économique du terme.

Carte des secteurs économiques du territoire selon les documents de planifications en 2018 :

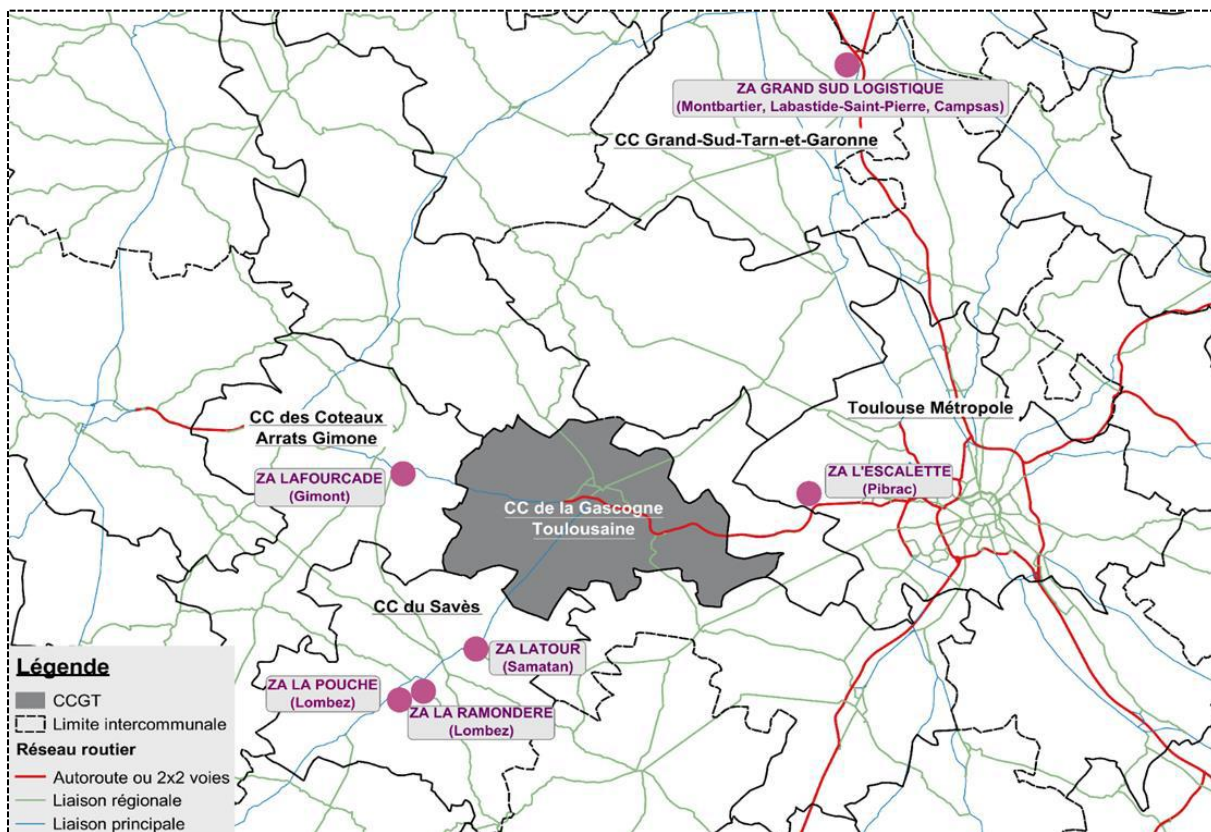


Dans la planification territoriale, l'anticipation et la prospection foncières s'avèrent indispensables. Suivant cette logique, les élus de la Gascogne Toulousaine ont engagé une réflexion large sur le développement économique ces dernières années à partir du schéma de développement économique élaborée en 2019 avec plusieurs actions :

- L'Acquisition foncière de 8 ha sur la zone de Pont Peyrin pour réaliser en 2022 l'extension dite « Pont Peyrin 3 ».
- L'Acquisition foncière de 25 hectares avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie, sur L'Isle-Jourdain, au lieu-dit « les Martines », un secteur stratégique fléchée depuis longtemps par les élus.
- L'Acquisition foncière de 4 hectares sur le lieu-dit du Choulon au niveau du futur double échangeur dans le cadre des travaux de mise à 2*2 voies de la RN 124 entre Gimont et Isle-Jourdain prévu pour 2027. Une plateforme et centre de gestion des déchets est prévu sur ce secteur avec notamment le déménagement de la déchetterie intercommunale de Pont Peyrin.
- Lancement d'une étude de requalification des zones d'activités de Buconis et Poumadères en Juin 2023.

Les concurrences économiques

Cette projection dans l'avenir, est d'autant plus nécessaire, qu'outre la pression économique que connaît la Gascogne Toulousaine, d'autres territoires limitrophes, tels que la CC Arrats-Gimone (Gimont) aménagent, sur une dizaine d'hectares, l'extension de la ZAE d'intérêt régional de Lafourcade IV qui accueille déjà l'entreprises aéronautique Latécoère.



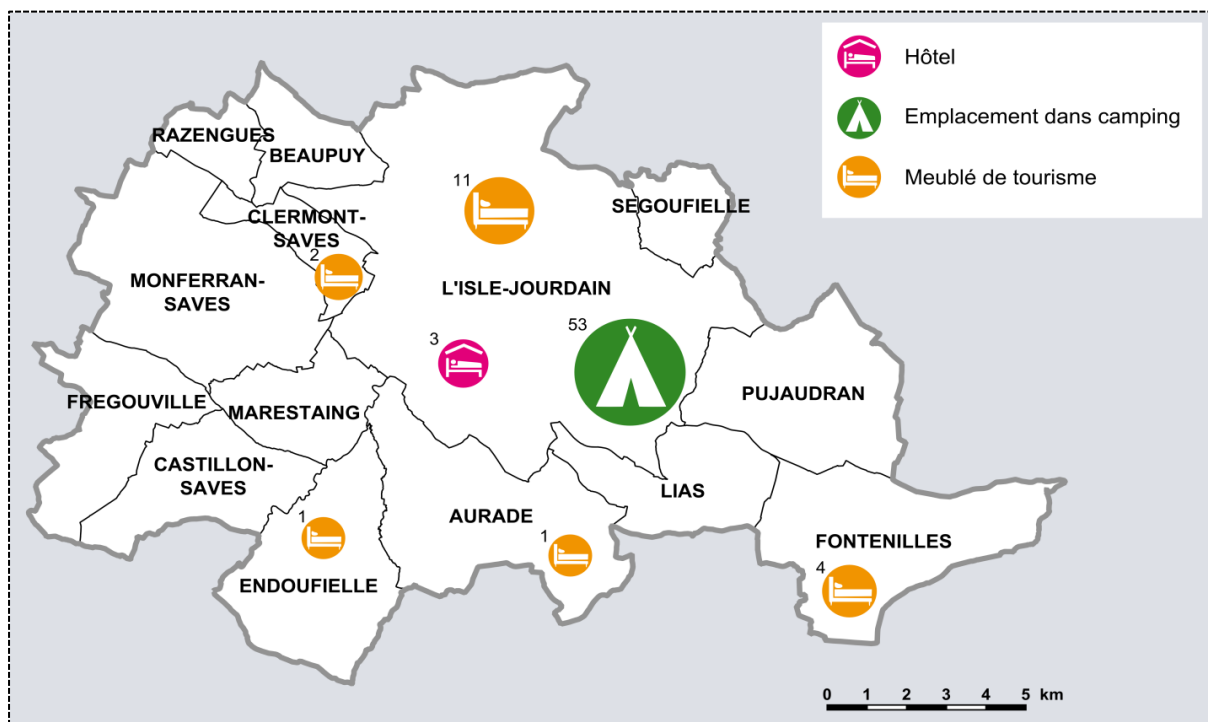
Source : Schéma Cadre de développement économique, Diagnostic du territoire, CODE / ATU, Mars 2018 *Avec Fontenilles

Cette concurrence doit donc constituer un aiguillon, pour anticiper, aménager et organiser des sites économiques nouveaux sur la Gascogne Toulousaine.

3.4. Une offre touristique balbutiante

Le territoire de la CCGT est une porte d'entrée sur le Gers ainsi qu'un important pôle de loisir (forêt de Bouconne, base de loisirs de L'Isle-Jourdain). Le territoire peut également s'appuyer sur son image : présentée comme une « Terre de Vélo » (cf. la présence de CycleLab et l'accueil d'une étape du Tour de France en 2016), une « Terre de Saveur » (cf. la présence d'Ecocert et des productions alimentaires et gastronomiques locales) et de « culture » (cf. patrimoine historique, religieux et architectural, notamment sur L'Isle-Jourdain). Dans le cadre de la formalisation du PLUi-H et de la mise en œuvre du schéma de développement touristique, ce potentiel pourrait être valorisé.

Mais des carences demeurent dans la construction d'une offre complète visant à faire de la CCGT une destination touristique de court à moyen séjour. En matière d'hébergement touristique, le territoire ne compte que trois hôtels, tous sur le pôle Lislois, dont deux vieillissants. Il existe également un camping municipal vieillissant doté de 53 emplacements, plusieurs gîtes et chambres d'hôte ainsi que quelques hébergements insolites (roulottes par exemple). La diversification de l'activité économique, notamment dans les secteurs aéronautiques et la création d'un pôle vélo, va créer une demande pour ce type de solution d'hébergement pour un tourisme d'affaire, de gamme intermédiaire, destiné aux séjours d'une ou deux nuits.



Source : Schéma Cadre de développement économique, Diagnostic du territoire, CODE / ATU, Mars 2018 *Avec Fontenilles

3.5. Synthèse des enjeux économiques

Enjeux Economie	La stratégie d'accueil et de gestion des activités Coordination des stratégies de développement : positionnement territorial, polarités, attractivité)	La dynamique commerciale des centres bourg Qualité du tissu de proximité , diversités des activités mixtes, accessibilité
Ville Centre	Une centralité économique à affirmer ➤ Un territoire d'avenir qui doit affirmer l'ambition d'un développement harmonieux et harmonieux qualitatif ➤ Une gestion de l'image et du traitement paysagé adapté aux différentes entrées de villes (RD 634, RD 924, RD 9) ➤ Une coordination à ménager entre les zones d'activités périphériques et le tissu commercial central.	Un tissu existant à valoriser et consolider ➤ Promouvoir l'accueil d'activités dans le projet urbain : diversité de l'offre, mixité de fonctions ➤ Optimisation de la fonction commerciale des espaces centraux : accessibilité, qualité des déplacements, convivialité de l'espace public, pérennité des locaux commerciaux en RDC ...
Pôle-relais	Une stratégie d'accueil pour parier le risque de spécialisation résidentielle ➤ Accompagner le dépâment sur les secteurs les plus dynamiques : axe de la RN124 et ses abords	Une offre de proximité à développer ➤ Une offre de commerce et service à étoffer en réponse à la dynamique de croissance démographique (Lias, Pujaudran, Segoufielle) ➤ Un Pole relais de caractère à préserver et conforter (Monferran-Savès)
Les villages gascons	Une gestion raisonnée des activités ➤ Une mise en réseau des acteurs économiques pour consolider un tissu fragile, favoriser une synergie des activités, regroupement, mutualisation	Un tissu fragile à pérenniser ➤ La préservation des conditions de viabilité des activités existantes en centre bourg

4) AGRICULTURE

4.1. Méthodologie

La méthodologie appliquée au diagnostic agricole repose sur :

- L'analyse des dernières données statistiques : RPG 2019 et RGA 2020 ;
- L'envoi de deux questionnaires agricoles aux exploitants, accompagnés d'une note pédagogique mettant en perspective l'intérêt du PLUi-H quant aux possibilités de développement et de diversification de leur activité ;
- La tenue de quatre permanences sur le territoire permettant de recevoir les agriculteurs.

Compte tenu du faible taux de réponses à la suite de l'envoi des questionnaires et à la tenue des permanences agricoles, l'identification des exploitations agricoles a été basée sur le diagnostic agricole réalisé en 2012 par l'ADASEA 32, dans le cadre de l'étude Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT des Coteaux du Savès.

La localisation des exploitations identifiées par l'ADASEA a été mise à jour grâce à un recoupement avec les données issues des questionnaires et des permanences, les données issues du répertoire SIRENE et les données transmises par 12 des communes de la CCGT que nous avons sollicitées.

En 2010, d'après le RGA, le territoire de la communauté de communes comptabilisait 307 exploitations agricoles avec FONTENILLES.

En 2012, le diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA en recensait 258 (ainsi que 140 exploitations intervenant sur des terres de la CCGT, mais dont le siège était situé à l'extérieur).

En 2021, le recoupement de toutes les informations disponibles ont permis de recenser 265 exploitations agricoles sur le territoire de la CCGT, dont 191 ont été validées par les questionnaires ou par les communes. Certaines n'ayant pas encore procédé à cette validation, ce chiffre devrait à terme évoluer.

4.2. Cadre et contexte

4.2.1. L'agriculture, un secteur à préserver

Le PLUi-H doit considérer pleinement l'importance des enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui sont liés au domaine agricole, composante majeure des territoires ruraux.

L'agriculture est un symbole fort de l'identité locale qui participe de manière importante à l'histoire et la structuration de ce territoire dont la composante rurale est encore très marquée.

L'agriculture contribue à l'équilibre social du territoire de la CCGT. Elle crée et maintient des emplois qui préservent une occupation équilibrée du territoire et participe au dynamisme économique local. L'agriculture participe de l'attractivité du territoire, car elle joue un rôle essentiel dans le maintien de la qualité du cadre de vie. Les agriculteurs façonnent les paysages en permettant le maintien de prairies ouvertes et de haies. Ainsi, les grandes cultures des coteaux de l'est gersois sont un marqueur fort de l'identité locale. Les couleurs roses des terres cultivées rappellent l'architecture en brique et indiquent nettement l'appartenance à un terroir.

Définitions

RGA

Recensement Général Agricole

Recensement réalisé sur l'ensemble des exploitations agricoles – le dernier a été réalisé en 2020 ; source : ministère de l'agriculture et de l'alimentation, Agreste

RPG

Recensement Parcellaire Graphique

Base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune – Produite par l'Agence de Services et de Paiements ; ces données existent depuis 2010

Données SIRENE

Le répertoire SIRENE rassemble des informations économiques et juridiques relatives à environ 10 millions d'entreprises et d'établissements, quel que soit leur secteur d'activité.

Remarque

La faible participation aux permanences et le faible taux de réponses aux questionnaires agricoles (96 questionnaires reçus, soit environ 36 % des exploitations repérées) n'a pas permis de récolter des données complètes. Il s'agit donc de relativiser certaines données présentées, notamment les données issues des questionnaires agricoles.

2001	Loi SRU Solidarité et Renouvellement Urbain	Intégration d'un diagnostic agricole dans le rapport de présentation des PLU
2010	Loi ENE Engagement National pour l'Environnement	Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et objectifs de gestion économe de l'espace
2010	Loi MAP Modernisation de l'agriculture et de la pêche	Création des CDCEA devenues CDPENAF, ayant un droit de regard sur ces objectifs
2017	PLUi-H De la Gascogne Toulousaine	Identification des potentiels et contraintes du secteur agricole - respect des enjeux de préservation des espaces agricoles

L'agriculture joue un rôle environnemental primordial, car elle participe pleinement au maintien de la Trame Verte et Bleue. Les haies issues du découpage parcellaire font véritablement partie des corridors écologiques et les parcelles cultivées contribuent à la stratification végétale diversifiant ainsi les zones d'habitat écologique.

L'agriculture est aussi et avant tout une activité nourricière, diversifiée tant au niveau des productions que des modes de commercialisation. En effet une partie des productions sont organisées pour répondre aux grands marchés exports et nationaux, avec des coopératives et industries alimentaires, mais d'autres sont orientées vers des marchés plus localisés, notamment au travers des circuits courts et des signes officiels de qualité.

Malgré tous ses atouts, cette activité demeure fragile du fait de diverses contraintes qu'elles soient propres au monde agricole ou qu'elles soient notamment liées au développement de l'urbanisation et à l'attractivité du territoire. Il est donc nécessaire de protéger au mieux les espaces qui la composent : en assurant une gestion plus économe de l'espace ; en luttant contre le morcellement de l'espace agricole ; en protégeant les parcelles à forte valeur ajoutée et celles présentant un enjeu écologique fort (AOC, IGP, Agriculture Biologique...) ; etc.

4.2.2. Un cadre réglementaire protecteur

Le cadre législatif permet aux collectivités de se prémunir face à ces problématiques et ainsi d'avoir un projet de développement cohérent et durable. Si la loi SRU a, dès son premier article, demandé d'assurer

l'équilibre entre « un développement urbain maîtrisé ... et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles », l'intégration d'un diagnostic agricole dans le rapport de présentation des PLUi a été rendue obligatoire par la loi d'orientation agricole de 2006.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle II du 12 juillet 2010, les PLUi doivent fournir une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années. En découleront des objectifs de réduction de la consommation foncière par une gestion économe de l'espace.

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010 a quant à elle créé les Commissions Départementales de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), devenues Commissions Départementales de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), ayant un droit de regard sur la prise en compte de ces objectifs dans les documents d'urbanisme.

En tenant compte de ces principes et de ce cadre législatif, le diagnostic agricole mettra en avant, par une approche statistique et cartographique, les atouts et faiblesses du secteur agricole local afin de déterminer les zones A regroupant les terres au potentiel agronomique, biologique ou économique important.

4.3. Situation des exploitations agricoles

4.3.1. Une surface agricole en baisse

L'étude de la SAU « communale » est un indicateur important qui permet de connaître l'évolution de l'emprise de l'activité agricole sur le territoire.

Communes	SAU communale			Évolution de la SAU en ha			Évolution en %	
	2000	2010	2019	De 2000 à 2010	De 2010 à 2019	De 2000 à 2019	% d'évolution entre 2000 et 2019	% d'évolution entre 2010 et 2019
Auradé	1717	1725	1714	8	-11	-3	-0,20%	-0,60%
Beaupuy	542	575	570	33	-5	28	5,20%	-0,90%
Castillon-Savès	1001	967	983	-34	16	-18	-1,80%	1,70%
Clermont-Savès	454	433	422	-11	-11	-32	-7%	-2,50%
Endoufielle	1397	1473	1463	76	-10	66	4,70%	-0,70%
Frégouville	1062	1048	1048	-14	0	-14	-1,30%	0%
L'Isle-Jourdain	5469	5467	5362	-2	-105	-107	-2%	-1,90%
Lias	701	685	647	-16	-38	-54	-7,70%	-5,50%
Marestaing	768	737	678	-31	-59	-90	-11,70%	-8%
Monferran-Savès	2080	2125	2055	45	-70	-25	-1,20%	-3,30%
Pujaudran	756	804	740	48	-64	-16	-2,10%	-8%
Razengues	403	377	365	-26	-12	-38	-9,40%	-3,20%
Ségoufielle	352	386	360	34	-26	8	2,30%	-6,70%
CCGT	16702	16802	16407	110	-395	-295	-2,48%	-3,05%

Remarque

Les données présentées dans le tableau sont issues des déclarations PAC. De ce fait, les variations de SAU peuvent être liées à des terres non déclarées d'une année à l'autre. Il ne s'agit pas nécessairement de terres artificialisées par l'urbanisation. Voir partie sur l'analyse de la consommation foncière.

Après une légère progression entre 2000 et 2010, révélatrice d'une stabilité de l'activité agricole, la SAU « communale » a brutalement diminué de 395 hectares entre 2010 et 2019, soit un recul de 3,05 %. Dans le détail, et sur la période 2010 - 2019, trois groupes de communes se distinguent :

- Les communes dont la SAU « communale » **augmente** : Castillon-Savès et Frégouville
- Les communes dont la SAU **diminue légèrement** (une perte inférieure à 12 ha) : Auradé, Beaupuy, Clermont-Savès, Endoufielle et Razengues.
- Les communes dont la **perte de SAU est plus prononcée** : Lias, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran, Ségoufielle et L'Isle-Jourdain. Cette dernière cumulant à elle seule une perte de SAU de 105 ha en 9 ans.

Cette perte de terres agricoles, si elle est observée sur l'ensemble du territoire national, pose néanmoins question. Elle est due à un ensemble de facteurs plus ou moins prononcés sur le territoire : étalement urbain lié à la création de nouvelles zones d'activités et de lotissements, mitage et fragmentation de l'espace agricole avec le développement des constructions diffuses, spéculation foncière en bordure des espaces urbains qui écarte des terres de l'espace productif agricole.

La mise en œuvre d'un projet de territoire plus durable constitue ainsi un enjeu fort du PLUi-H : protéger les espaces agricoles et permettre une diversification de l'activité agricole tout en répondant à l'accroissement de la demande en logements et en activités et à la préservation des milieux naturels ; diversifier et densifier les formes d'habitat en privilégiant notamment la construction au sein d'espaces délaissés au cœur des enveloppes urbaines existantes et limitant la consommation foncière...

Définition**SAU****Surface Agricole Utile**

Exprimée en hectare, elle comprend les terres arables, les pâturages ou surfaces en herbe et les cultures.

SAU « communale »

Terres situées sur une commune éventuellement travaillées par des exploitants d'autres communes.

SAU « des exploitations »

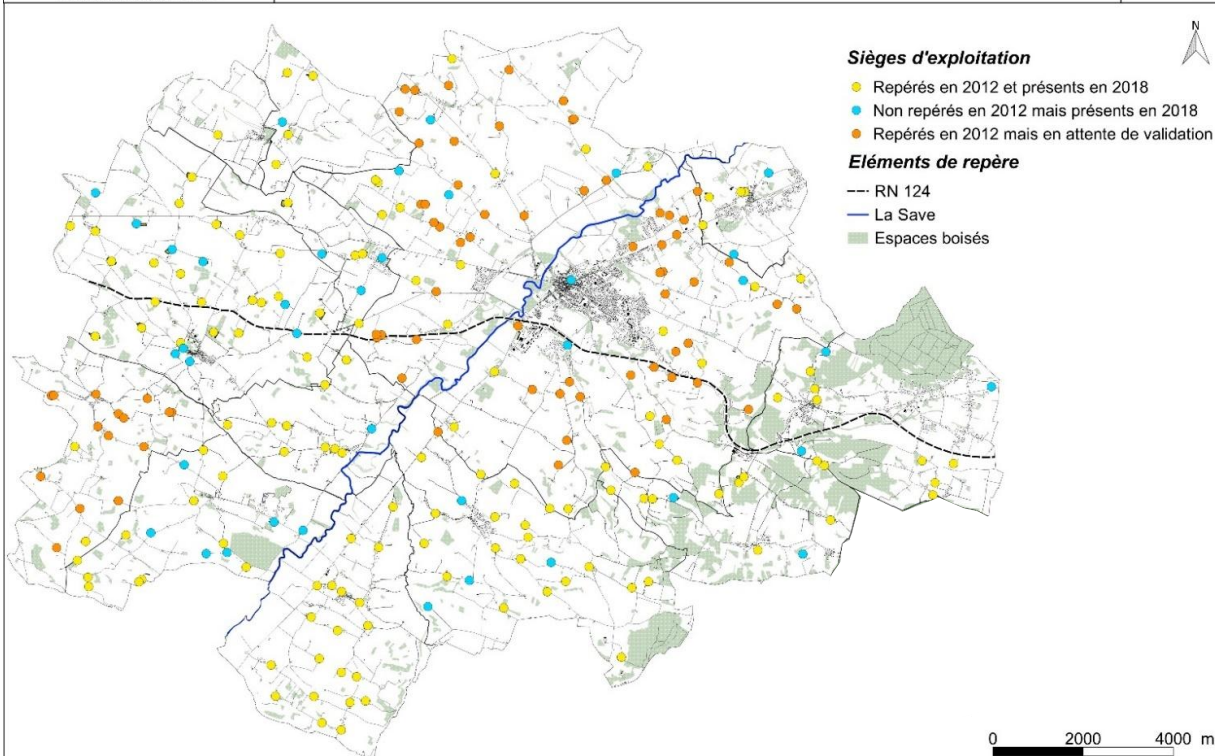
Terres des exploitations ayant leur siège sur une commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

4.3.2. L'évolution des exploitations agricoles**► Six exploitations agricoles cessent leur activité chaque année**

La forte baisse du nombre d'exploitations agricoles qui s'observe à différents échelons, du national au local, n'excepte pas le territoire de la Gascogne Toulousaine. Cette baisse s'inscrit dans une dynamique de modernisation de l'agriculture qui a induit une professionnalisation et une mécanisation accrue des exploitations. Ainsi, sur le territoire intercommunal, ce sont 128 exploitations qui ont disparu entre 1988 et 2010. Cette baisse d'environ 28 % du nombre d'exploitations agricoles suit la tendance départementale (- 29 %) sur la même période. Concrètement, ce sont en moyenne 6 exploitations par an qui ont cessé leur activité sur cette période.

Communes	Nombre d'exploitations agricoles*			Evolution entre 1988 et 2000	Evolution entre 2000 et 2010	SAU moyenne par exploitation en 2010 (ha)	Evolution de la SAU moyenne par exploitation entre 2000 et 2010 (ha)
	1988	2000	2010				
Auradé	39	26	24	-13	-2	90	6
Beaupuy	12	8	5	-4	-3	102	50
Castillon-Savès	28	19	14	-9	-5	44	0
Clermont-Savès	12	8	5	-4	-3	58	13
Endoufielle	40	24	23	-16	-1	61	12
Frégouville	31	23	18	-8	-5	49	10
L'Isle-Jourdain	154	116	100	-38	-16	62	6
Lias	17	14	12	-3	-2	39	8
Marestaing	21	23	12	2	-11	66	17
Monferran-Savès	59	42	37	-17	-5	59	7
Pujaudran	26	20	17	-6	-3	30	2
Razengues	9	3	3	-6	0	nd	nd
Ségoufielle	14	8	5	-6	-3	71	25
CCGT	462	334	275	-128	-59	61	13
Gers	13597	9632	7810	-3965	-1822	57	9

Communauté de communes de la
Gascogne Toulousaine
Elaboration du PLUIH

LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Sources : IGN (BD-Ortho / BD-Topo 2017), données TVB du SCOT 2012, Mises à jour en 2018

Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat de la Gascogne Toulousaine

Le diagnostic agricole réalisé via l'étude de l'ADASEA en 2012 et la mise à jour de ces données en 2018, grâce aux questionnaires agricoles et à la validation des élus, permet de recenser 249 exploitations :

- 137 validées par rapport au diagnostic de 2012 ;
- 38 ajoutées par rapport au diagnostic de 2012 ;
- 74 en attente de validation par les communes.

À noter que 34 exploitations recensées en 2012 ont été identifiées comme ayant cessé leur activité.

► Des exploitations de plus en plus grandes

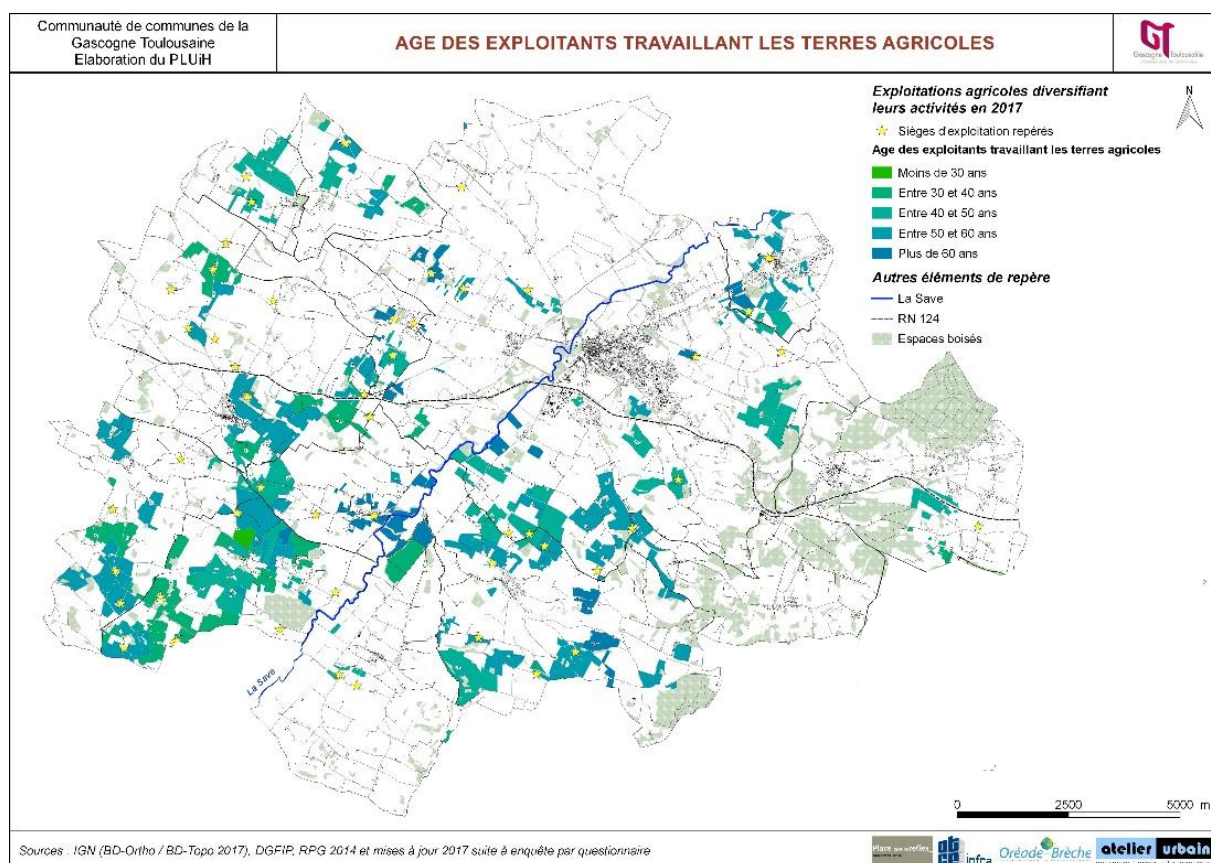
Cette baisse de 128 exploitations entre 1988 et 2010 entraîne une redistribution des terres qu'elles contrôlaient vers d'autres exploitations qui en ont tiré profit dans un objectif de modernisation, d'extension, et d'amélioration de leur productivité.

En 2010, les 275 exploitations intervenaient sur un peu plus de 16 775 ha (données confidentielles pour Razengues) soit une moyenne de 61 ha par exploitation, contre 52 ha en 2000 et 40 ha en 1988. Ainsi, la SAU moyenne des exploitations qui ont leur siège sur le territoire a augmenté de 47,5 %. Cette moyenne présente toutefois d'importantes disparités, qui sont notamment fonction de la dimension économique des exploitations. Ainsi, si la SAU moyenne des exploitations était de 61 ha en 2010, elle était de 89 ha pour les moyennes et grandes exploitations et de seulement 15 ha pour les petites exploitations.

L'agrandissement des exploitations s'est donc largement réalisé sur les moyennes et grandes exploitations, qui sont passées d'une SAU moyenne de 65 ha en 1988, à 89 ha en 2010. Pour les petites exploitations, la SAU a peu évolué, passant de 13 ha en 1988 à 15 ha en 2000 et 2010.

Moyennes et grandes exploitations : exploitations ayant une Production Brute Standard (PBS) supérieure à 25000 €. La PBS correspond à un potentiel de production des exploitations, qui permet de les classer selon leur dimension économique.

4.3.3. Des difficultés d'installation pour les jeunes



Parmi les 76 exploitants ayant indiqué leur âge dans leur réponse au questionnaire, une majorité a plus de 50 ans (58 %). Beaucoup plus rares sont les jeunes de moins de 40 ans (18 %). Le diagnostic réalisé en 2012 mettait déjà en avant cette tendance, avec 51% de plus de 50 ans et 20% de moins de 40 ans. Ces chiffres, corroborés par les échanges avec les exploitants et des élus, sont révélateurs de la difficulté pour les jeunes agriculteurs de s'installer sur le territoire, notamment du fait de la difficulté à acquérir des terres exploitables, de plus en plus rares et chères. À noter que les exploitations à la SAU moyenne la plus importante sont gérées par des 30-40 ans.

4.3.4. Des formes de groupements synonymes de dynamisme

Statut juridique des exploitations	Nombre d'exploitations	Surface exploitée	Moyenne des surfaces exploitées
Exploitant individuel	43	5779	134
EARL	6	4280	713
SCEA	6	3789	631
GAEC	3	5136	1712
SARL	2	3675	1838
Cotisant solidaire	11	2966	270
Association loi 1901	1	8	8
Ensemble	72*	25633*	356*

SAU selon le statut juridique de l'exploitation ; questionnaires agricoles

Si la majorité des exploitants travaillent en individuel (60% des exploitants ayant répondu à cette question dans le questionnaire), nombreux sont également ceux qui se regroupent sous des formes juridiques diverses. Ainsi, 8% des exploitations sont des EARL ou des SCEA, 4% sont des GAEC et 19% possèdent un autre statut. En termes de surfaces, plus de la moitié des terres exploitées le sont par des agriculteurs regroupés en GAEC, EARL ou SCEA. Outre la protection financière et juridique qu'offrent ces formes sociétaires, elles reflètent un certain dynamisme et une nouvelle manière d'exercer la profession agricole, davantage solidaire dans le partage de matériel, mais aussi de savoir-faire et d'informations. Elles permettent ainsi aux agriculteurs de mutualiser leurs moyens techniques afin d'améliorer l'efficacité productive et financière de leurs exploitations.

► Le GAGT, une forme d'association synonyme de dynamisme

Le **Groupe des Agriculteurs de la Gascogne Toulousaine** témoigne également de ce dynamisme. Impliquée dans une gestion durable de l'agriculture, cette association intervient depuis 2013 sur le territoire intercommunal. Elle poursuit les actions menées par l'Association des Agriculteurs d'Auradé. Créée en 1992, celle-ci avait pour objectifs de « mener une agriculture performante, dans un environnement protégé, de s'entraider pour améliorer les pratiques agricoles, pour modifier et aménager la structure du paysage agricole, afin de diminuer les impacts sur les eaux de ruissellement ». Elle a notamment démontré l'intérêt des bandes enherbées.

Aujourd'hui, le GAGT poursuit ses actions sur les 13 communes de la Gascogne Toulousaine, lançant de nombreux programmes d'expérimentation, comme par exemple, la mise en place d'un système cultural consistant à implanter une culture de printemps dans une culture d'automne en végétation, méthode qui permet de récolter deux cultures par an sur une même parcelle et qui limite l'érosion des sols pentus, évitant ainsi le lessivage et contribuant à l'amélioration de la qualité de l'eau. Ces innovations en agriculture ont été saluées à plusieurs occasions par la profession, notamment par la remise de prix de la fondation

Les formes juridiques des exploitations

GAEC

Groupe Agricole d'Exploitation en Commun

Société civile de personnes à objet agricole qui permet aux agriculteurs de réunir leurs exploitations géographiquement proches et de mettre en commun leur travail.

SCEA

Société Civile d'Exploitation Agricole

Société civile se composant d'un minimum de deux associés sans capital minimal ou maximal

EARL

Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée

Entreprise créée avec un capital minimal de 7500 € et dont le ou les gérants sont obligatoirement des personnes physiques, associés exploitants.

* À noter que les données des deux tableaux ci-contre sont basées uniquement sur les exploitants ayant répondu à la question posée dans le questionnaire agricole.



Pierre-Sarazin. Le GAGT s'investit également dans le programme de plantation des haies champêtres (en collaboration avec Arbre & Paysage 32 et les sociétés de chasse locales) ainsi que dans la participation aux Temps d'Apprentissages Péricolaires (TAP) dans les écoles par la découverte de l'agriculture gersoise.

4.4. Un territoire dominé par les grandes cultures

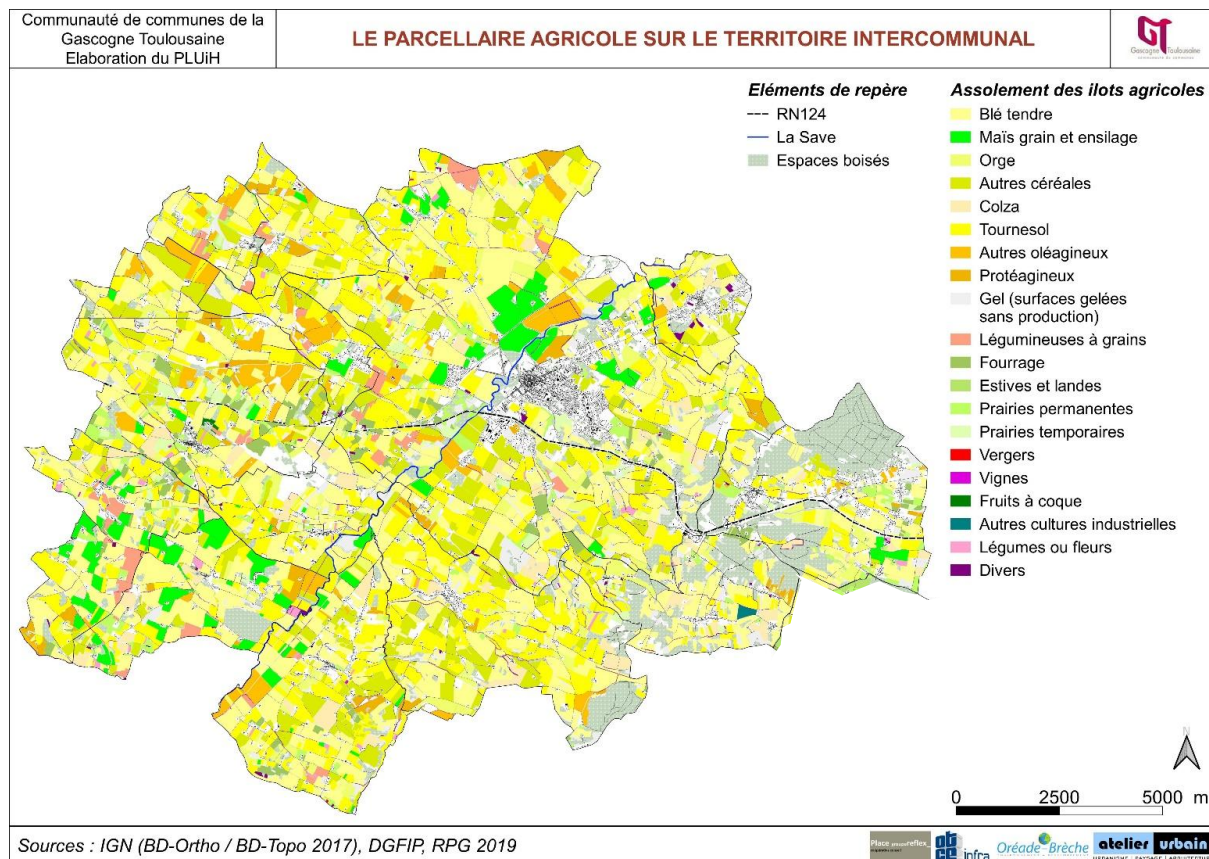
4.4.1. Céréales et oléagineux, une forte valeur ajoutée

Si le Gers est, parmi les départements français, classé en tête dans la production de céréales, d'oléagineux et de protéagineux, c'est surtout du fait de l'implantation de grandes exploitations céréalières, notamment à l'est du département. Celles-ci profitent d'un climat plus sec que dans le reste du département ainsi que de terres argilo-calcaires notamment sur les coteaux.

Une partie du territoire est même appelée « Beauce Gersoise » en rapport à ses vastes collines très cultivées dont les cultures ont aussi fait la prospérité de Toulouse. Si la production de blé est plus traditionnelle, la modernisation et la mécanisation de l'agriculture ont plus récemment permis de développer le tournesol, le colza et le maïs. Cela se caractérise aujourd'hui par la présence des immenses silos de stockage du Savès-toulousain ainsi que des minoteries Toulousaines et du Lauragais. Ainsi, les exploitations de grandes cultures ont progressivement investi les prairies, fragilisant l'activité de polyculture et d'élevage. Pour exemple, Ségoufielle, Clermont-Savès et Razengues sont passées entre 2000 et 2010, d'une orientation technico-économique de type « polyculture et polyélevage » à une orientation de type « céréales et oléoprotéagineux ».

► Une SAU dominée par les grandes cultures

En 2019, le territoire de la CCGT est dominé à près de 90% par les grandes cultures, essentiellement de céréales et d'oléagineux. Les cultures de blé (62 % des céréales) et de tournesol (75 % des oléagineux) y sont largement majoritaires. Les surfaces en herbe sont ainsi très réduites et ne composent que 4% de la SAU, avec 2/3 de prairies permanentes.



Le parcellaire agricole sur le territoire intercommunal, RPG 2019

► Un territoire dominé par les cultures de blé et de tournesol

Communes	Surfaces en céréales		Dont blé tendre		Surfaces en oléagineux		Dont tournesol	
	2010	2019	2010	2019	2010	2019	2010	2019
Auradé	899	899	275	586	772	657	713	558
Beaupuy	358	233	128	166	201	265	201	250
Castillon-Savès	697	626	252	373	216	213	124	142
Clermont-Savès	272	19	67	61	121	184	121	115
Endoufielle	784	820	359	465	633	472	597	352
Frégouville	526	572	307	378	376	248	323	204
L'Isle-Jourdain	3184	2734	1217	1645	1843	1766	1694	1430
Lias	316	336	209	282	290	161	275	102
Marestaing	360	386	115	250	251	214	232	170
Monferran-Savès	1088	1026	466	641	690	635	582	374
Pujaudran	384	380	226	254	270	181	163	138
Razengues	172	144	59	118	132	140	81	112
Ségoufielle	179	218	88	141	140	106	110	80
CCGT	8320	8393	3768	5360	5935	5242	5216	4027

Évolution de la répartition des exploitations de grandes cultures sur le territoire ; RPG 2010 et 2019

Comme c'est toujours le cas actuellement, le RGA de 2010 mettait en avant une production tournée vers les grandes cultures, avec 84% des exploitations du territoire en produisant. Ces grandes cultures étaient déjà majoritairement orientées vers la production de blé et de tournesol (92,5% de la SAU des exploitations de grandes cultures). En 2019, ce sont près de 8400 hectares qui sont dédiés à la production de céréales, dont 5360 en blé tendre. Le Tournesol demeure au second rang de la production avec 4027 ha, soit la quasi-totalité de la production intercommunale d'oléagineux.

4.5. L'élevage, une activité en forte baisse

4.5.1. Une activité qui se marginalise

L'évolution de l'élevage est semblable à la dynamique observée à l'échelle du département. Le nombre de têtes est en baisse constante depuis 1988. Cette baisse s'est même accélérée depuis le début des années 2000 avec une réduction globale du cheptel de près de 20% en 10 ans. Selon le recensement général agricole, la perte effective s'évalue à 525 têtes sur cette période (à noter que les données 2010 sont les dernières données complètes disponibles).

Communes	Cheptel*			Evolution			
	1988	2000	2010	En nombre de 1988 à 2000	En % de 1988 à 2000	En nombre de 2000 à 2010	En % de 2000 à 2010
Auradé	218	16	1	-202	-92,7	-15	-93,8
Beaupuy	100	44	60	-56	-56	16	36,4
Castillon-Savès	52	29	44	-23	-44,2	15	51,7
Clermont-Savès	102	12	0	-90	-88,2	-12	-100
Endoufielle	272	175	300	-97	-35,7	125	71,4
Frégouville	305	396	519	91	29,8	123	31,1
L'Isle-Jourdain	715	1176	754	461	64,5	-422	-35,9
Lias	136	19	1	-117	-86	-18	-94,7
Marestaing	78	42	40	-36	-46,2	-2	-4,8
Monferran-Savès	427	527	301	100	23,4	-226	-42,9
Pujaudran	205	33	51	-172	-83,9	18	54,5
Razengues	148	125	nd	-23	-15,5	nd	nd
Ségoufielle	175	33	31	-142	-81,1	-2	-6,1
CCGT	2933	2627	2102	-306	-10,43	-525	-19,98
Gers	225091	202522	182469	-22 569	-10	-20053	-9,9

*en unité de gros bétail, tous aliments

Évolution de la répartition du cheptel sur le territoire intercommunal ; RGA 2010

Le détail par commune montre cependant des situations diverses avec une disparition de l'élevage sur les communes de Lias, Auradé et Clermont-Savès, et à l'inverse, un développement ou un maintien entre 1988 et 2010 sur les communes de L'Isle-Jourdain, Endoufielle et Frégouville.

Le diagnostic agricole réalisé en 2012 par l'ADASEA sur le territoire intercommunal recensait 23 élevages bovins-viande, 2 élevages bovins-lait, 11 élevages équin et 9 élevages avicoles.

4.5.2. L'aviculture, une production à forte valeur ajoutée

La production avicole, au même titre que la céréaliculture, est très ancrée. Traditionnellement, une part de la production céréalière est, le plus souvent, destinée à l'autoconsommation animale pour les exploitations en polyculture/polyélevage.

Sur la Communauté de communes, comme sur l'ensemble du département, la production de canards est une production à forte valeur ajoutée, qui est très porteuse économiquement, et qui rentre en résonance avec l'identité du bien vivre gascon associé à ce terroir. Ces filières, qui misent avant tout sur la qualité des produits, ont privilégié une production sous signes de qualité (SIQO). Ces labels, très soutenus par les politiques régionales, nationales et européennes, constituent effectivement un outil permettant le développement de la valeur ajoutée des produits et donc de la pérennisation des exploitations. Cela passe bien souvent par une plus grande implication des exploitants dans la transformation des produits permettant une commercialisation, notamment par le biais de circuits courts. Ces derniers permettent à la fois aux producteurs de conserver une part financière importante de leurs produits, et aux consommateurs de participer au développement agricole du territoire en ayant la garantie d'acheter un produit local de qualité. Rapprochant les producteurs et les consommateurs, ces échanges permettent de créer du lien social confortant, à plus d'un titre, l'identité du territoire.

4.5.3. La protection des exploitations

Comme pour toute activité de production pouvant présenter des nuisances, l'activité d'élevage est sujette à un certain nombre de réglementations, notamment la mise en place de périmètres de protection. Sur le territoire, un certain nombre d'exploitations sont concernées par ces mesures :

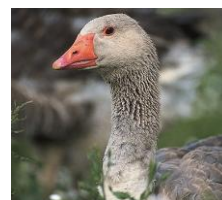
- Les élevages de moins de 50 vaches laitières adultes, ceux de moins de 100 vaches allaitantes adultes, les élevages de moins de 5000 canards ou poulets sont soumis au régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD). L'implantation d'un bâtiment d'élevage doit respecter une distance minimum de 50 mètres de toute habitation occupée par des tiers.
- Les élevages de plus de 50 vaches laitières adultes et ceux de plus de 100 vaches allaitantes adultes, les élevages de plus de 5000 canards ou poulets sont soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'implantation d'un bâtiment d'élevage doit respecter une distance minimum de 100 mètres de toute habitation occupée par des tiers.

Selon un principe de réciprocité, les habitations de tiers ne peuvent être implantées en deçà de ces reculs permettant ainsi de protéger le site des exploitations en autorisant leur développement.

- IGP Canards à foie gras du Sud-Ouest



- Label rouge oies fermières du Sud-Ouest (élevées dans le Gers)



Définition

RSD

Règlement Sanitaire Départemental

Fascicule mis en place par chaque département fixant des règles techniques ainsi que des pratiques d'hygiène de base.

ICPE

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Installation classée comme pouvant présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments. Régi par le Code de l'environnement.

Périmètres d'épandage

100 m autour des habitations ou des zones urbaines

35 m le long des cours d'eau

50 m autour des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine

► La réglementation sur l'épandage

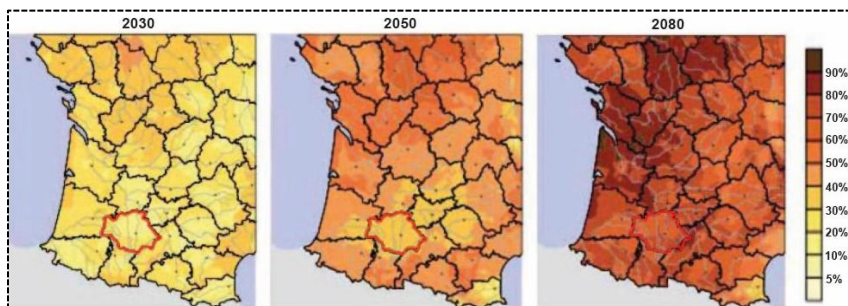
La réglementation sur l'épandage de boues issues des élevages implique le respect des distances pour épandre à proximité des habitations, puits, cours d'eau et captages d'eau. Les plans d'épandage prévoient en effet un périmètre de 100 mètres autour des habitations ou des zones urbaines, de 35 mètres le long des cours d'eau, et de 50 mètres autour des points de prélèvements d'eau destinée à l'alimentation humaine. Tous ces éléments sont pris en compte dans la répartition des parcelles d'épandage répertoriées dans les plans d'épandage des agriculteurs.

4.6. Les autres surfaces à forte valeur ajoutée

Que ce soit pour leur caractère biologique, labellisé ou irrigué, le recensement des parcelles à forte valeur ajoutée, des points de captage et des ouvrages d'irrigation, permettra de préserver certains secteurs à enjeux de l'urbanisation croissante que connaît le territoire.

4.6.1. L'irrigation, un enjeu essentiel face aux évolutions climatiques

Les études sur le changement climatique montrent qu'à l'échelle du département, la sécheresse devrait nettement progresser dans les prochaines décennies.



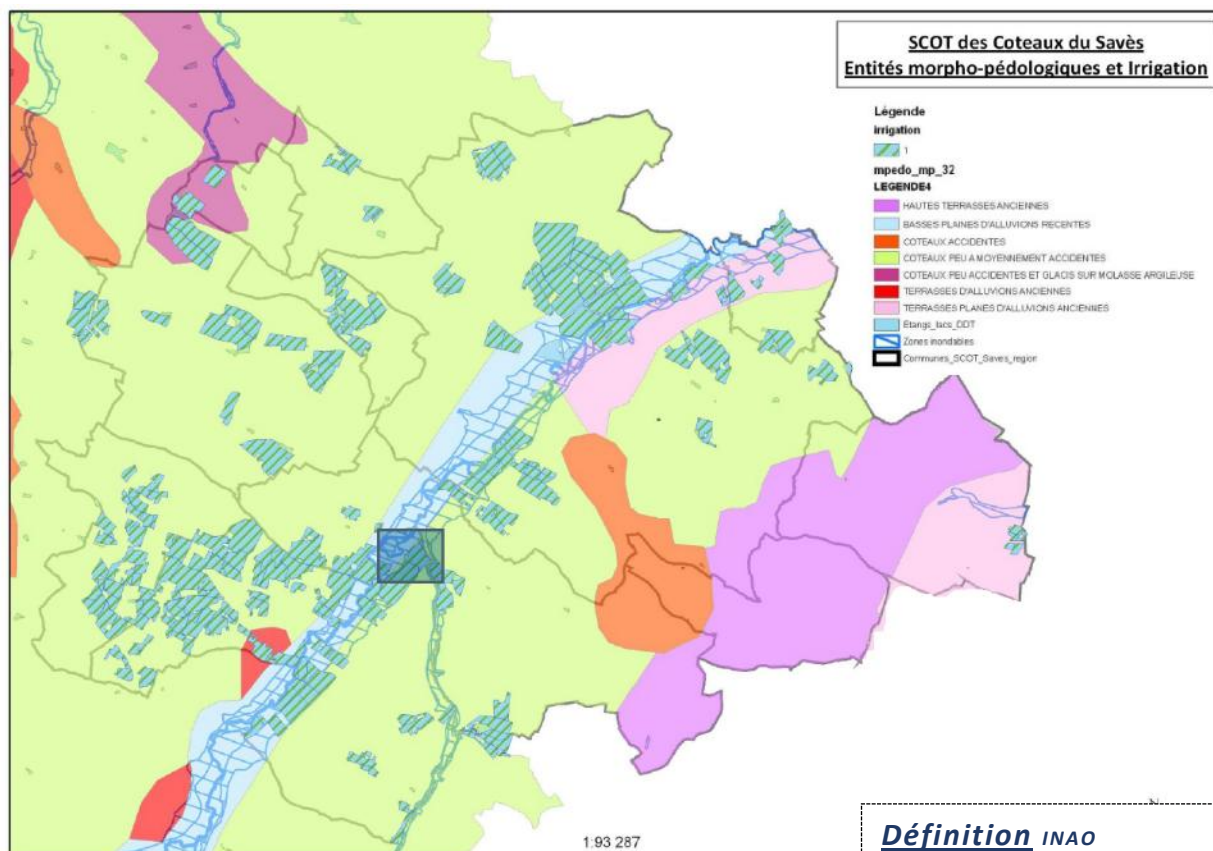
Évolution de la part du temps passé en état de sécheresse aux horizons 2030, 2050 et 2080 ; SRCAE Midi-Pyrénées, météo France

La gestion de la ressource en eau est un enjeu important. En 2010, le Gers était le premier département de Midi-Pyrénées en termes d'irrigation avec 2655 exploitations concernées sur plus de 64000 ha. Plus de 80% de la consommation d'eau du département est dédiée à l'agriculture. Ainsi, même si le PLUi-H n'a pas la possibilité de déterminer les préférences culturelles à adopter, il conviendra de préserver les secteurs irrigables ainsi que les points de captage et autres ouvrages d'irrigation. Ils peuvent être présents sous différentes formes telles que des lacs collinaires, des retenues collinaires individuelles ou collectives ou encore des réseaux d'irrigation collective.

Le diagnostic agricole réalisé en 2012 par l'ADASEA recensait 3028 ha de surfaces irriguées

Les surfaces irriguées sont essentiellement localisées sur les coteaux argilo-calcaires et les basses plaines, ainsi que sur les boubènes.

En 2009, d'après des données fournies par la DDT32, 6,1% de la surface agricole intercommunale était irriguée, soit plus de 1000 ha. Ces surfaces irriguées étaient alors en grande partie réparties sur les communes de L'Isle-Jourdain, Monferran-Savès, Frégouville et Castillon-Savès.



Les surfaces agricoles irrigables ; Source : TVB du SCOT des Coteaux du Savès (Parcourir, ADASEA)

4.6.2. Les Signes Officiels de Qualité et de l'Origine

Engagées dans une démarche collective et volontaire émanant de producteurs ou de groupements de producteurs, de nombreuses exploitations bénéficient d'un signe officiel d'identification de la qualité et de l'origine garantie par l'Etat.

Les sigles et appellations AOC/AOP¹, Label Rouge², IGP³ ou encore Agriculture Biologique présentent un intérêt économique important et participent au maintien et au développement d'un secteur agricole fort.

Mais les SIQO sont avant tout des outils de développement durable⁴ des territoires. Une étude de l'Institut Régional de la qualité alimentaire de Midi-Pyrénées réalisée en 2007-2008 montre l'impact économique et territorial des SIQO. En effet, ceux-ci permettent une valorisation économique supérieure par rapport aux productions classiques. Ainsi, en prenant

Définition INAO

AOP - Appellation d'Origine Protégée

Label officiel Européen identifiant un produit dont les étapes de fabrication (production et transformation) sont réalisées dans une même zone géographique et selon un savoir-faire reconnu.



AOC - Appellation d'Origine Contrôlée

Label officiel Français désignant des produits répondant aux critères de l'AOP et protégeant la dénomination sur le territoire français. Elle constitue une étape vers l'AOP, désormais signe européen.



¹ Les AOC/AOP sur le territoire : AOC/AOP Ail violet de Cadours

² Les Labels Rouges sur le territoire : Oïes fermières du Sud-Ouest

³ IGP sur le territoire : Volailles fermières du Gers, Volailles du Lauragais (Fontenilles), Canards fermiers à foie gras du Gers, Jambon de Bayonne, Ail blanc de Lomagne

⁴ Un développement durable en termes d'agriculture implique une meilleure valorisation des produits (pilier économique), la création d'emplois et la contribution à la vie des territoires (pilier social), une contribution à la préservation des ressources naturelles (pilier écologie). Source : L'impact économique et territorial des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine – Chambres d'agriculture de Midi-Pyrénées

l'exemple de l'IGP/Label Rouge Ail Rose de Lautrec, l'étude indique que les 64 exploitations analysées avaient en 2008 une rentabilité supérieure par rapport aux exploitations classiques.

De plus, l'étude indique une propension à tirer vers le haut l'intégralité d'un secteur sur un territoire donné. Cela est dû à la professionnalisation que ces cultures engendrent et à leur faculté à mieux résister aux crises sectorielles. Les SIQO jouent ainsi un rôle important dans l'adaptation des filières face aux aléas du marché. Le fort ancrage territorial de ces productions constitue un rempart face aux délocalisations. Ainsi, c'est tout le secteur local de la production, de la transformation et de la vente des produits qui est tiré vers le haut.

Autre impact positif, ce type de production permet l'affirmation d'un terroir et joue un rôle non négligeable sur l'attractivité touristique. En ce qui concerne les exploitations « Bio », la région Occitanie s'affirme en tant que leader français de ce secteur et voit ses exploitations se convertir de plus en plus à ce type d'agriculture, le Gers enregistrant une des plus fortes dynamiques de conversion. En 2016, le département recense plus de 1000 exploitations « Bio ».

4.6.3. La diversification des exploitations, un enjeu pour le maintien d'une agriculture dynamique

Certaines exploitations, pour compléter leurs revenus, valoriser un patrimoine, une culture locale ou un savoir-faire, ou encore s'adapter à la demande sociétale, ont pris la voie de la diversification.

Qu'il s'agisse de gîtes à la ferme, de locaux de transformation ou de vente directe, de meuneries ou encore de visites pédagogiques, la diversification permet la création de valeur ajoutée, d'emplois et d'innovations sur le territoire. Les agriculteurs démontrent ainsi leur adaptation aux besoins d'un monde dynamique et exigeant, en promouvant par exemple le développement des circuits courts.

La prise en compte du développement des activités de diversification agricole sera donc un enjeu important du PLUi-H, en particulier lors de l'élaboration du règlement, afin de permettre l'émergence ou la réalisation de projets.

4.7. L'urbanisation des terres agricoles

Les terres agricoles sont les premières impactées par l'urbanisation : plus de 92% des terres urbanisées entre 2010 et 2019 étaient des terres agricoles, soit 211 ha sur un total de 229 ha consommés. Sur l'ensemble de la CCGT, cette consommation a abouti à une perte de la SAU de l'ordre de 1,3%.

Définition INAO

Label Rouge

Marque commerciale de l'Union européenne classifiée en France comme label de qualité en raison de pratiques de transformations agroalimentaires dont les conditions de production et de transformation se situent à un niveau plus élevé que celles rencontrées habituellement.

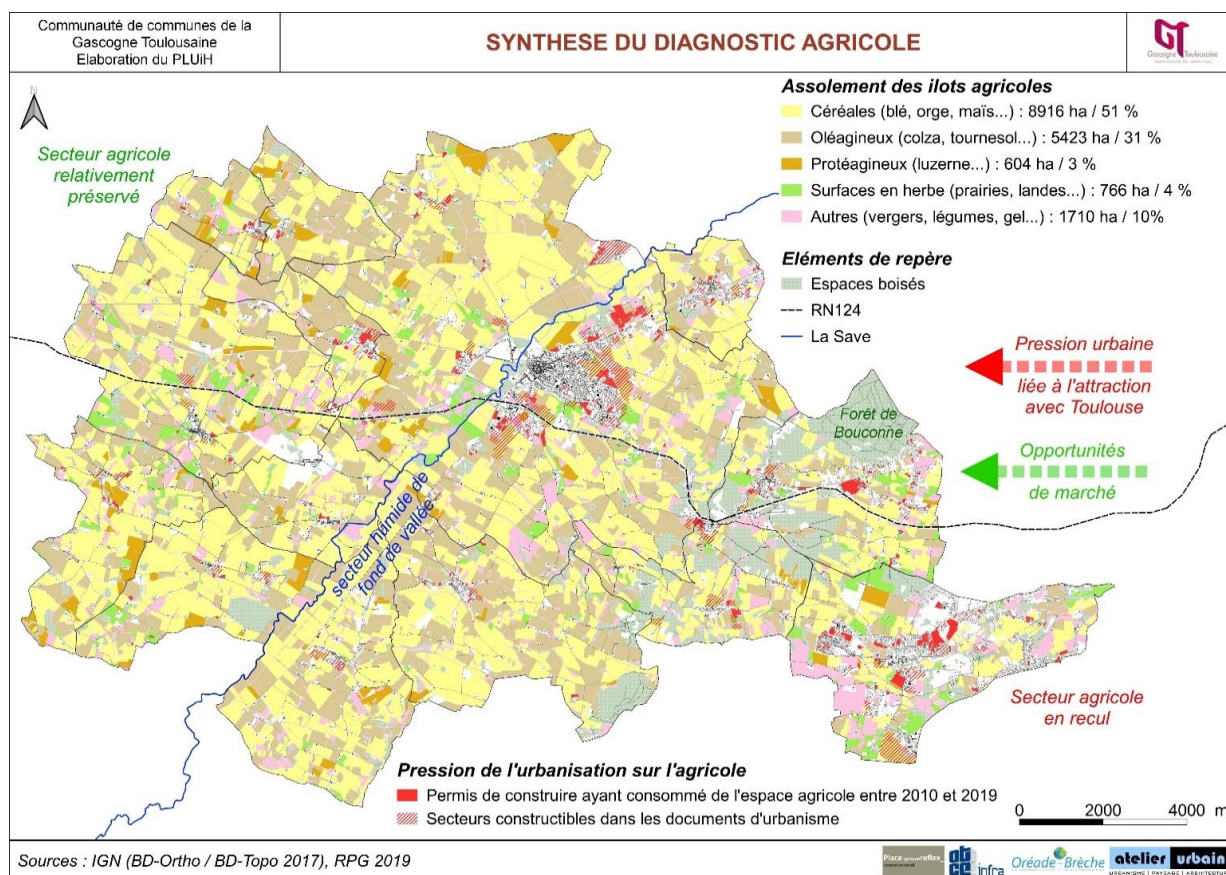


IGP - Indication Géographique Protégée

Signe d'identification de l'Union européenne d'origine et de qualité qui permet de préserver les dénominations géographiques contre les usurpations et imitations.



4.8. Synthèse et enjeux



***Avec Fontenilles**

- L'Ouest et le sud du territoire sont caractérisés par un secteur agricole dynamique présentant une densité d'exploitations importante et où l'occupation des sols est largement dominée par la présence des terres agricoles.

Les grandes cultures s'imposent dans le paysage, relativement ouvert, mais marqué par la présence ponctuelle de bosquets et de haies indiquant un passé où l'activité d'élevage était encore très présente. La qualité agronomique des sols y est plus intéressante que sur le reste du territoire, notamment du fait des apports sédimentaires de la Save et de ses petits affluents, mais également des pentes plus douces qu'à l'est.

L'urbanisation, limitée, s'est principalement cristallisée autour des centres bourgs ou le long de routes, en lignes de crête. Cette dynamique, qui n'est pas sans impacts, notamment paysagers, a entraîné une consommation foncière réduite de terres agricoles. Sans être alarmante, cette situation n'en appelle pas moins à de la vigilance afin de limiter les situations de conflits avec l'habitat et de ne pas banaliser le caractère très rural de ce territoire.

Sur la rive droite urbanisée de la Save ainsi qu'à l'est du territoire, le constat est bien différent. Que ce soit en périphérie de L'Isle-Jourdain, le long de la Save en direction de Ségoufielle ou dans la commune plus résidentielle de Pujaudran, la pression urbaine est marquée.

L'urbanisation a largement investi ce territoire au gré de diverses opportunités, peu ou mal maîtrisées, qui ont induit une consommation importante de terres agricoles. Cette dynamique génère une mutation profonde du territoire multipliant les zones de conflits entre habitat et agriculture. Le morcellement important de l'espace agricole et le gel de terres lié à la spéculation foncière compliquent durablement le travail des exploitants.

Si l'agriculture reste orientée vers une économie nationale, voire internationale, qui contribue à distendre les liens entre ville et campagne, la profession agricole est loin de rester inactive. Le développement des formes sociétaires ou de liens associatifs, les réflexions menées autour de nouveaux modes de cultures, la réorientation des productions d'élevages vers des produits plus qualitatifs et reconnus comme tels, l'engagement de nombreux exploitants vers des productions relevant de signes officiels de qualité et de l'origine, ou encore la diversification des activités sont autant de signes du dynamisme de la profession. Dans ce contexte, il ne s'agit pas d'opposer agriculture et urbanisation ni de sanctuariser l'espace agricole.

Le PLUi-H doit traduire une nouvelle logique territoriale et fonctionnelle conciliant la valorisation de l'espace agricole et le développement de l'urbanisation qui doivent constituer deux volets d'un même projet.

Le PLUi-H doit ainsi maîtriser le développement urbain, en contenir les extensions urbaines et en délimiter les contours durables afin d'atténuer les situations conflictuelles avec l'agriculture et les logiques de spéculation foncière. Il doit permettre le maintien et la diversification des activités agricoles afin qu'elles demeurent une composante forte du territoire et qu'elles puissent se renouveler pour faire face aux défis liés au changement climatique et répondre aux attentes toujours plus fortes de la population d'une agriculture plus durable.

Une des pistes de réflexion pourrait être de favoriser et accompagner le développement d'une économie agricole de proximité basée sur la valorisation de la biodiversité et les circuits courts. Le PLUi-H afficherait ainsi l'ambition du développement d'une agriculture périurbaine, du maraîchage et de la mise en place de jardins familiaux, permettant de créer un nouveau lien entre le monde agricole et les habitants et en cohérence, par ailleurs, avec le contrat de réciprocité signé entre Toulouse métropole et le PETR.

Enjeux La pérennité et l'avenir des activités agricoles Economie traditionnelle, entretien du paysage, qualité du cadre de vie, adaptation, renouvellement, diversification...	Une activité agricole dynamique à préserver, une diversification à faciliter		
	Une vocation première à conforter	Une pression urbaine à contrôler	Un espace agricole morcelé à protéger
	❖ La conservation de bonnes conditions de cohabitation avec l'urbanisation ❖ Des capacités de développement et de diversification à anticiper aux abords des sites d'exploitations	❖ Assurer la lisibilité d'un projet urbain à long terme : gestion des franges urbaines, instauration de limites franches, zones de culture à préserver... ❖ Le développement d'une agriculture de proximité aux abords des espaces urbains : circuits courts, AMAP, ...	❖ Un étalement linéaire de l'urbanisation à contenir pour limiter les conflits d'usage et la fragmentation du parcellaire agricole ❖ Le développement d'une agriculture de proximité aux abords des espaces urbains : circuits courts, AMAP, ...

PIECE 1.3 RAPPORT DE PRESENTATION

L'état initial de l'environnement

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : du 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



1) LE MILIEU PHYSIQUE	4
1.1. Relief	5
1.2. Climat.....	6
1.3. Géologie.....	7
2) LE MILIEU NATUREL.....	9
2.1. Présentation générale des milieux naturels et de la flore sur le territoire.....	10
2.2. Les zonages d’inventaire et de protection.....	20
2.3. La Trame verte et bleue.....	24
2.4. La faune	37
2.5. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.....	39
2.6. Les enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité sur le territoire.....	41
3) LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES.....	43
3.1. La ressource en eau	44
3.2. Les sols et le sous-sol.....	56
3.3. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la préservation des ressources.....	58
3.4. Les enjeux liés aux ressources naturelles	59
4) LES RISQUES NATURELS	60
4.1. Les risques majeurs	61
4.2. Le risque de mouvements de terrain	62
4.3. Le risque d’inondations	64
4.4. Le risque de feu de forêt	69
4.5. Le risque sismique	70
4.6. Le risque de rupture de barrage.....	70
4.7. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la prise en compte des risques naturels	71
4.8. Les enjeux liés aux risques naturels	72
5. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES.....	73
5.1. Le risque de transport de matériaux dangereux	74
5.2. Le risque industriel (Installations classées pour la protection de l’environnement).....	77
5.3. Risque sanitaire – nuisances sonores	79
5.4. Risque sanitaire – la qualité de l’air	81
5.5. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la prise en compte des risques technologiques et sanitaires	85
5.6. Les enjeux liés aux risques naturels	85
6. SYNTHÈSE DE L’ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	87



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

À noter : ce chapitre a été réalisé au moment où Fontenilles était encore présent dans la Communauté de Communes et avant que le SCOT Gascogne ne soit approuvé. Il est donc parfois fait référence au SCOT des Coteaux du Savès, précédent SCOT du territoire. L'analyse de la compatibilité du PLUiH avec les documents cadres de rang supérieur réalisée dans la pièce « 1.7 Évaluation environnementale » portera bien sur les éléments de compatibilité avec le SCOT Gascogne approuvé en 2023. Fontenilles apparaît également sur la plupart des cartes présentes dans ce chapitre, cela ne remet pas en question le diagnostic environnemental réalisé sur l'ensemble des autres communes. La synthèse des enjeux s'attardera cependant uniquement sur le territoire de la Gascogne Toulousaine à 13 communes.

1) LE MILIEU PHYSIQUE

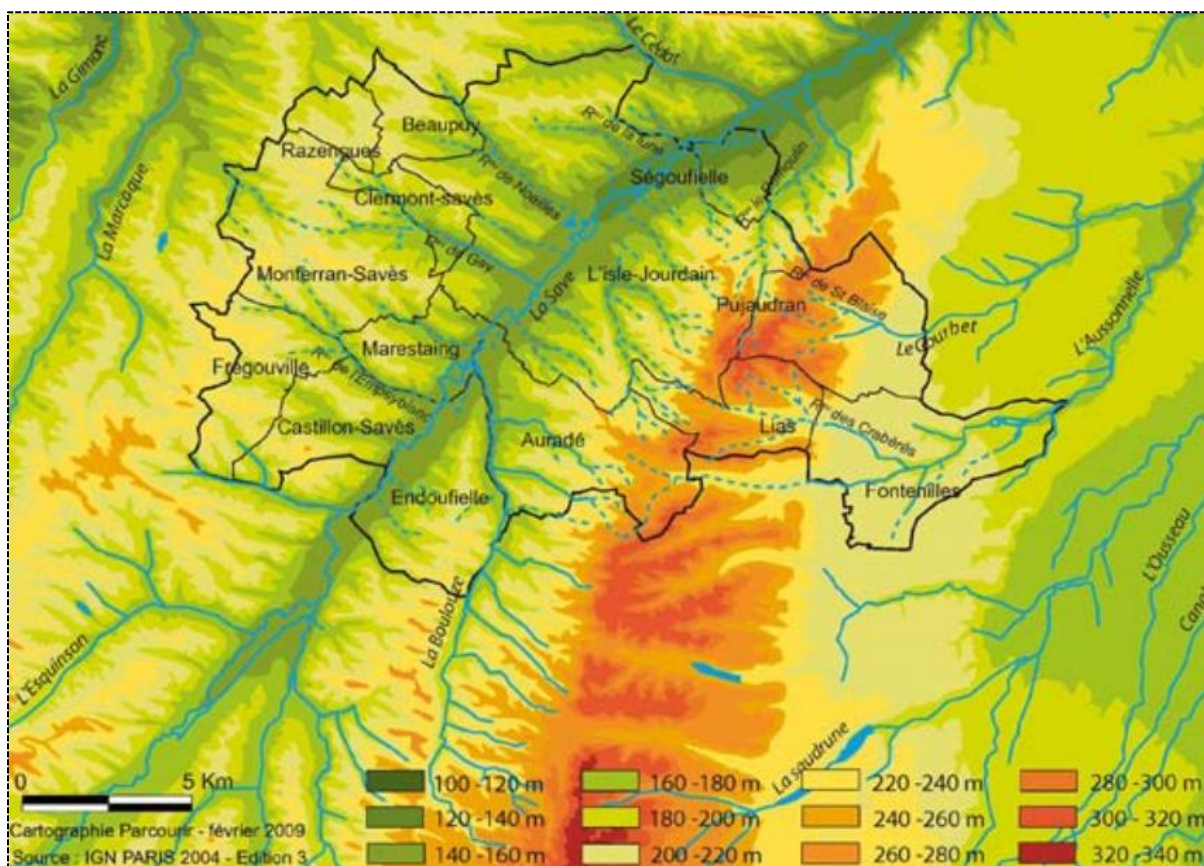
1.1. Relief

1.1.1. Un territoire de transition, « Porte d'entrée du Gers » et seuil de la Métropole

Le territoire de la Gascogne Toulousaine se situe en limite du système des vallées gersoises de « l'éventail gascon » qui est une immense étendue sédimentaire répandue principalement depuis l'ancien cône de déjection dû à l'érosion des Pyrénées (plateau de Lannemezan).

Le territoire intercommunal alterne des coteaux plus ou moins marqués et des plaines, celle identitaire de la Save (le territoire est traversé par la vallée de la Save) et celle de la Garonne, représentée par le bassin versant de l'Aussonnelle. Les versants de la vallée de la Save sont eux-mêmes entaillés par les vallées des affluents de la Save. A l'est, la Cote Tolosane, crête culminant à 340m, constitue la limite géographique entre l'éventail Gascon du Gers et la plaine de la Garonne. Elle traverse les communes d'Auradé, Lias, l'est de L'Isle-Jourdain et l'ouest de Pujaudran, où elle correspond à une large zone de coteaux assez abrupts qui sépare la vallée de la Save de celle de la Garonne, où s'étendent la commune de Fontenilles et pour partie la commune de Pujaudran. Enfin, la partie ouest est constituée de coteaux à pente moyenne de 5 à 15 % sur les communes de Beaupuy, Razengues, Clermont-Savès, Castillon-Savès, Frégouville, Monferran-Savès, Marestaing et la partie ouest de L'Isle-Jourdain.

Plus localement, le territoire apparaît très vallonné, avec des pentes parfois fortes, en lien avec un aléa érosif fort.



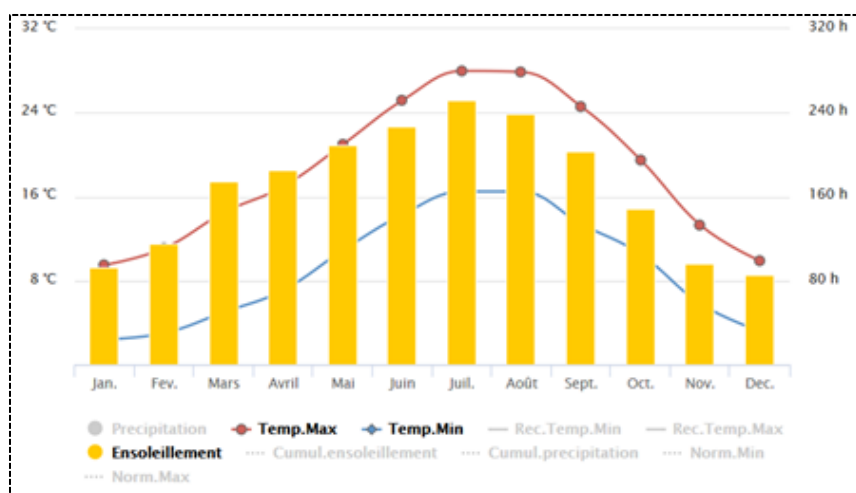
Relief du territoire intercommunal (Source : SCoT des Coteaux du Savès – 2010)

- Un relief caractérisé par une alternance de coteaux et de plaines.
- Les pentes sont parfois fortes et entraînent un risque d'érosion.

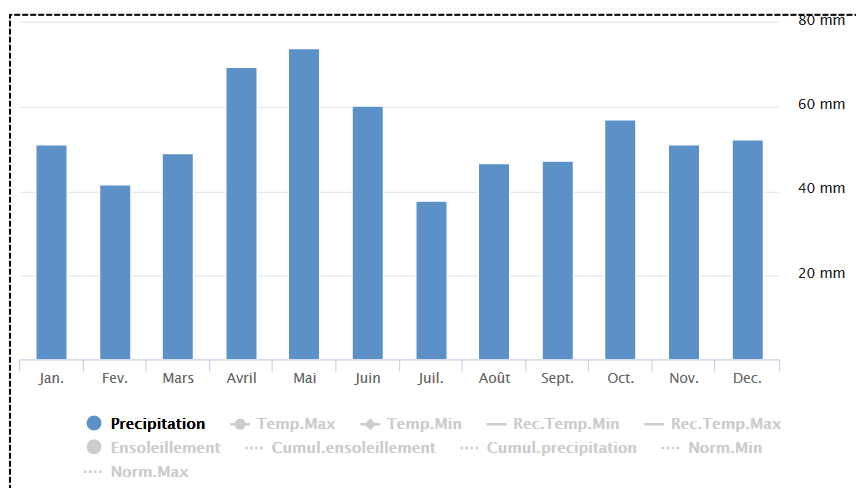
1.2. Climat

La région Occitanie est située à mi-distance entre la Méditerranée et l'Atlantique et subit l'influence à la fois des Pyrénées et du Massif central. De ce fait, elle présente un climat contrasté avec un été chaud et sec et des hivers relativement doux et humides. Les températures peuvent devenir caniculaires en plaine durant toute la période estivale de juin à septembre et les précipitations sont relativement abondantes aux mois d'avril et mai. Le vent d'Autan et l'effet de foehn lié au relief pyrénéen peuvent causer des épisodes de redoux remarquables durant les mois plus frais.

Bien qu'à mi-distance entre la mer et l'océan, le climat de la Gascogne Toulousaine est sous une influence atlantique dominante. Il se caractérise donc par une température moyenne relativement élevée, ainsi qu'une pluviosité annuelle aux environs de 650 mm, proche de celle du Lauragais. La Cote Tolosane joue un vrai rôle de barrière climatique et il n'est pas rare de trouver une météo différente des deux côtés de cette colline.



Températures moyennes mensuelles minimum et maximum à L'Isle-Jourdain



Précipitations moyennes mensuelles à L'Isle-Jourdain (Source : Météo France).

- Un climat à l'influence atlantique dominante
- Des étés chauds et secs
- Des hivers relativement doux et humides
- 650 mm de pluie annuelle

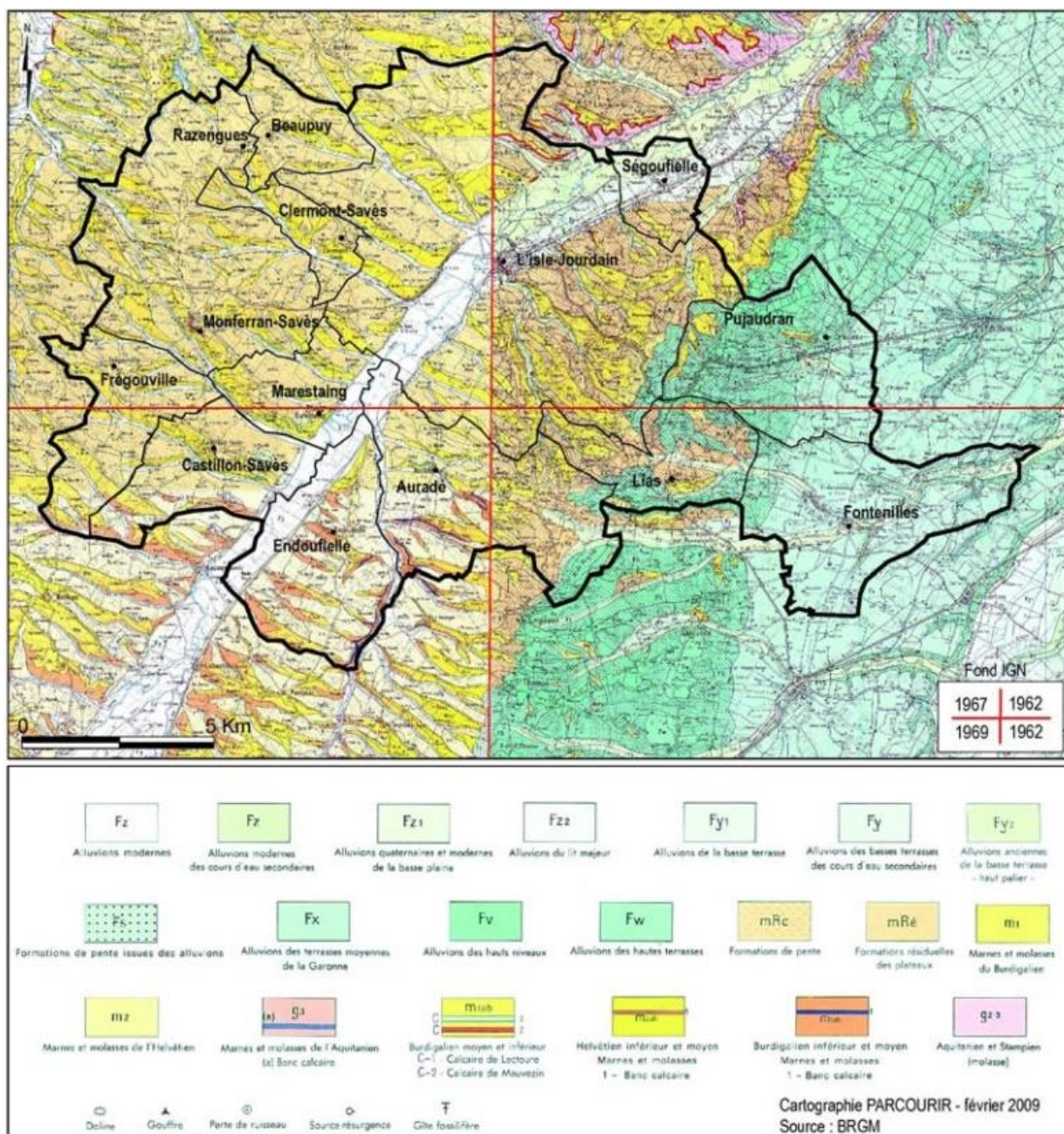
1.3. Géologie

Différentes formations géologiques sont présentes sur le territoire intercommunal. Le diagnostic du SCoT des Coteaux du Savès (2010) présente les différentes formations géologiques constituant le sous-sol du territoire. Cette description, complète, est reprise ici.

Quatre grands types de formations peuvent être identifiés sur le territoire :

- Les formations géologiques sous-jacentes, composant le socle du territoire intercommunal. Ces formations correspondent à des formations géologiques du Miocène (m2, m1, m1ab et g3c) ;
- Les formations superficielles d'altération, elles-mêmes divisées en formations de pente (mRc – argile de versants) ;
- Les formations résiduelles de plateau (mRe) ;
- Les formations alluviales, avec plusieurs niveaux correspondant à l'âge des dépôts et à l'enfoncement progressif des cours d'eau dans le socle molassique, soit de la plus ancienne à la plus récente (et corrélativement de la plus élevée dans le paysage à la plus basse) : alluvions des moyennes terrasses (Fx), des basses terrasses (Fy1 et Fy2) et alluvions modernes (Fy), des éboulis de solifluxions³ (FS) à l'ouest de Fontenilles.

Les formations les plus récentes du socle molassique (m1C, m2) occupent les sommets d'interfluvés et le haut des versants. Les formations plus anciennes (m1ab, g3c) occupent les versants qui ont subi une forte érosion, c'est-à-dire ceux situés en exposition sud le long du réseau hydrographique primaire. C'est à ce niveau que se concentrent les zones de fortes pentes avec des abrupts localisés correspondant à des couches calcaires plus dures. Les versants moins pentus sont empâtés par les formations d'altération issues des molasses (mRc) et plus récemment par des colluvions transportées sur les pentes par l'érosion hydrique et le travail du sol. Sur les replats sommitaux subsistent des lentilles plus ou moins continues de « formations résiduelles des plateaux ». C'est le cas tout particulièrement sur la ligne de crête entre les bassins versants de la Save et de la Gimone. En position intermédiaire et au pied du versant de la rive gauche de la Save, se localisent des placages d'alluvions anciennes (Fx et Fy) de très faible extension et souvent démantelés par la mise en culture. Enfin, la vallée de la Save et les fonds de vallons sont tapissés de cordons d'alluvions récentes (Fz).



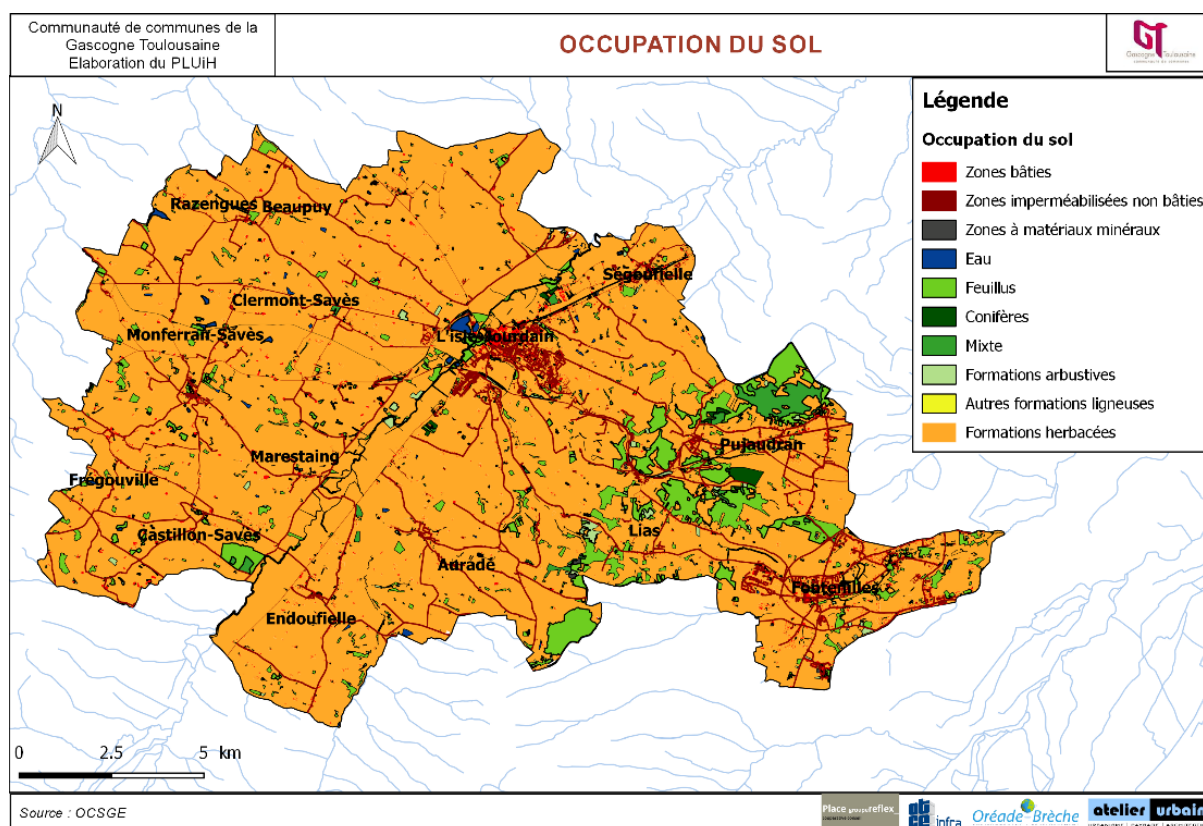
Géologie du territoire intercommunal (Source : SCoT des Coteaux du Savès - 2010).

2) LE MILIEU NATUREL

2.1. Présentation générale des milieux naturels et de la flore sur le territoire

Le territoire intercommunal est largement dominé par les milieux agricoles, les cultures représentant plus de 70% de sa superficie. En 2012, le territoire comptait 258 exploitations agricoles pour une SAU de 14 400 hectares, auxquelles s'ajoutent 140 exploitants extérieurs intervenant sur 3 800 hectares. Les milieux boisés sont surtout présents le long de la Cote Tolosane dans le prolongement de la forêt de Bouconne. Le reste du territoire est caractérisé par la présence de boisements dispersés de petite taille généralement situés dans les secteurs les moins productifs.

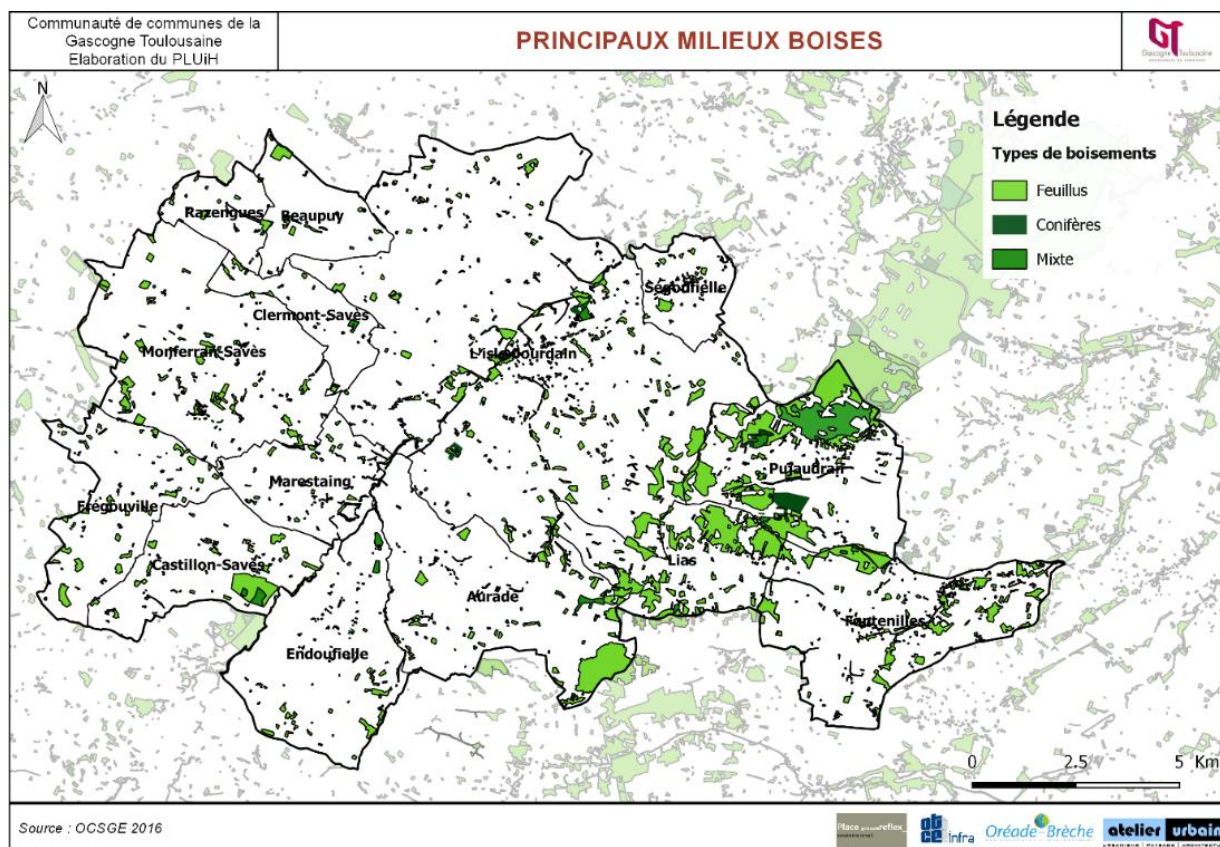
Les milieux aquatiques et humides sont bien présents bien que généralement de petites dimensions et dispersés sur le territoire, à l'exception de la zone inondable de la Save, qui comprend plusieurs grandes zones humides d'intérêt.



2.1.1. Les milieux boisés

► Fonctions et gestion des milieux boisés

Le territoire de la Gascogne Toulousaine est un des territoires du Gers les moins boisés, avec un peu moins de 12% de couverture forestière. En effet, la forêt originelle a été largement déboisée au bénéfice de l'activité agricole, notamment après la seconde guerre mondiale, laissant derrière elle un archipel de petits boisements épars. Seuls les boisements de la Cote Tolosane, situés dans le prolongement sud de la forêt de Bouconne, ont été relativement bien préservés. Sur le territoire, les forêts jouent un rôle important de protection contre l'érosion, elles participent à la diversité des paysages et constituent d'importants réservoirs de biodiversité. Les ripisylves protègent les cours d'eau (stabilisation des berges, filtration des eaux de ruissellement, maintien de la température de l'eau, etc.) et abritent également de très nombreuses espèces de milieux aquatiques et humides. Elles sont assez bien préservées sur le territoire.



- Moins de 12% du territoire
- Des boisements historiquement fragmentés, mais aux rôles écologiques multiples
- Surtout présents sur la Cote Tolosane
- La forêt de Bouconne, classée en forêt de protection.

La plupart des boisements encore existants sont peu ou pas exploités, excepté quelques abattages pour le bois de chauffe et certaines forêts de production et plantations. Ces bois sont très majoritairement privés : la forêt privée représente 1395 hectares appartenant à 858 propriétaires. La grande majorité d'entre eux possèdent des boisements de moins de 1 ha. Une seule propriété, située à cheval sur les communes d'Auradé et de Bonrepos-sur-Aussonnelle, dispose d'un Plan simple de Gestion. Cependant, plusieurs boisements relèvent du régime forestier :

- La forêt communale de Ségoufielle,
- La forêt communale de L'Isle-Jourdain (partie de la forêt de Bouconne située à Pujaudran),
- La forêt départementale de Bouconne (Pujaudran),
- La forêt communale de Lias (Goudourvielle)
- La forêt privée de Lartus (Pujaudran).

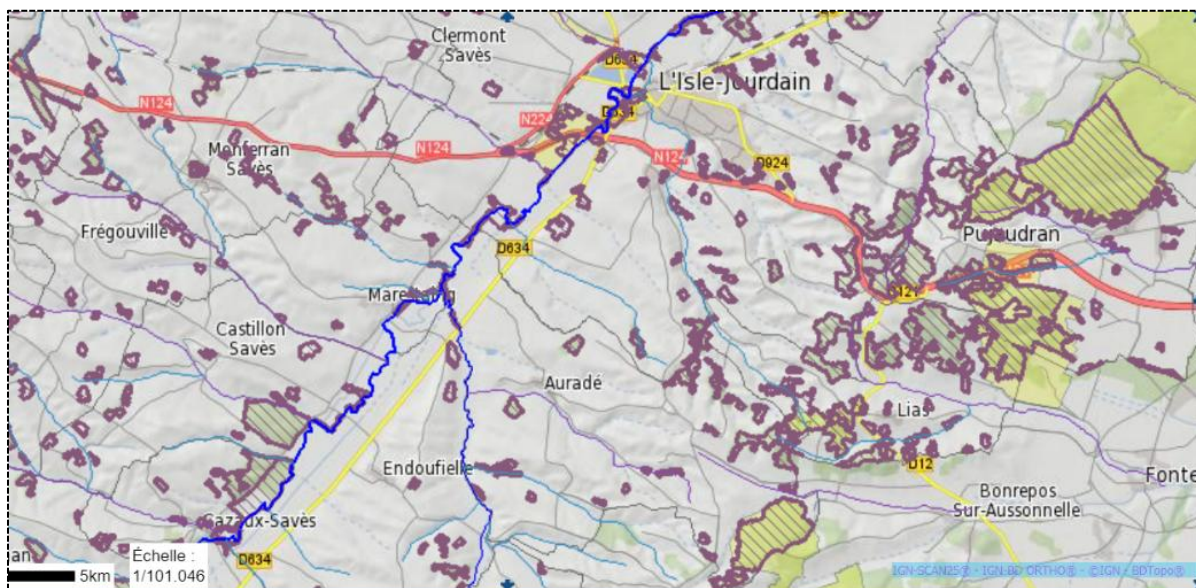
Le massif forestier de Bouconne, géré par l'ONF, a été classé en « forêt de protection » par décret du 11 septembre 2009. Afin d'assurer la préservation des milieux boisés et de leurs multiples fonctions, la DDT du Gers a mis en place une doctrine pour l'instruction des dossiers de défrichement (pour les bois de plus de 1 ha des communes gersoises du territoire). Cette doctrine est déclinée selon la fonction de protection des milieux naturels assurée par le boisement et selon le niveau d'enjeu observé. Par exemple dans le cas de la fonction de protection des sols contre l'érosion, la doctrine distingue deux niveaux d'enjeux :

- Enjeu fort (obligation de maintenir l'état boisé) : concerne les forêts sur fortes pentes (> 30%) et les projets de taille significative susceptibles d'aggraver les phénomènes érosifs, ainsi que les forêts soumises à une contrainte environnementale d'érosion (zone ZSCE érosion) ;

- Enjeu moyen (autorisation conditionnée au maintien de réserves boisées adaptées) : concerne les forêts sur pente > 10% et les projets de taille significative susceptibles d'aggraver le phénomène d'érosion.

Une cartographie dynamique des boisements pour lesquels une demande d'autorisation de défrichement est nécessaire est disponible sur le site suivant :

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/348/Milieux_Naturels.map.



Extrait de la cartographie dynamique identifiant les boisements pour lesquels le défrichement est soumis à autorisation

- ❖ Afin de s'assurer de la mise en œuvre de cette doctrine sur le territoire, elle pourra être annexée au PLUi-H.

► Les habitats naturels forestiers

Les boisements du territoire intercommunal sont majoritairement feuillus. Un certain nombre de boisements de conifères sont également présents, mais ils sont généralement issus de plantations. Les principaux habitats forestiers que l'on peut rencontrer sur le territoire sont similaires à ceux du département, recensés dans le schéma départemental des espaces naturels sensibles du Gers :

- La **chênaie-charmaie** et plus rarement la hêtraie : ces boisements sont assez peu répandus dans le département. Ils sont constitués d'un mélange de Chêne sessile (*Quercus petraea*) et de Charme (*Carpinus betulus*) et occupent le plus souvent le fond de vallon ombragé (versant exposé au nord des thalwegs). Ils sont caractérisés par une flore dite sciaphile (qui aime l'ombre) et à la floraison plutôt printanière.
- La **chênaie à chêne sessile sur sols calcaires** : boisements les plus courants, bien que le plus souvent à l'état de lambeaux dans les secteurs très cultivés où ils occupent les pentes. Ils sont dominés par le Chêne sessile (*Quercus petraea*). Le sous-bois est assez peu diversifié et dominé par des arbustes comme le Prunellier (*Prunus spinosa*), le Troène (*Ligustrum vulgare*), le Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) et le Chèvrefeuille
- La **chênaie acidiphile** : boisement principalement composé de Chêne sessile (*Quercus petraea*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et Châtaignier (*Castanea sativa*), parfois également mélangés à du Pin maritime (*Pinus pinaster*).

- La **chênaie thermophile ou chênaie pubescente** : ces boisements sont dominés par le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), essence thermophile et xérophile que l'on retrouve préférentiellement sur les sols les plus secs et sur les sols calcaires. Ces bois recèlent un potentiel d'espèces élevé et sont susceptibles d'abriter un cortège végétal très diversifié, dont plusieurs orchidées comme la Céphalanthère blanche (*Cephalanthera longifolia*), la Céphalanthère de Damas (*Cephalanthera damasonium*), les deux platanthères (*Platanthera bifolia* et *Platanthera chlorantha*) ou encore le Limodore (*Limodorum abortivum*).

La présence de vieux sujets, semenciers et arbres maintenus dans les lisières renforcent l'intérêt écologique de ces boisements. Le tableau suivant présente quelques espèces caractéristiques de la chênaie thermophile, le type de boisement le plus fréquent sur le territoire intercommunal.

Quelques espèces caractéristiques de la chênaie thermophile (Corine 41.71)	
Nom commun	Non scientifique
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petrae</i>
Orme (lisières)	<i>Ulmus campestris</i>
Erable champêtre (lisières)	<i>Acer campestre</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Frêne oxyphylle, Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Mancienne (Viorne lantane)	<i>Viburnum lantana</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Camerisier	<i>Lonicera xylosteum</i>
Coronille arbrisseau (lisières ; peu fréquent)	<i>Coronilla emerus</i>
Genévrier commun (lisières)	<i>Juniperus communis</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ronce	<i>Rubus sp</i>
Tamier commun	<i>Tamus communis</i>
Garance voyageuse	<i>Rubia peregrina</i>

Quelques espèces représentatives de la Chênaie thermophile (Etude d'impact de l'AFAP RN124, Adret, 2018).

A titre d'exemple, la forêt de Bouconne est principalement constituée par des peuplements de feuillus plus ou moins mélangés de chêne sessile, chêne pédonculé et chêne pubescent. Des charmes et des quelques châtaigniers sont également présents en sous-étage. Dans la partie sud, les peuplements sont plus mélangés, associant pin maritime (introduit au début du siècle dernier) et pin sylvestre avec un sous étage feuillu. Des fruitiers sauvages, du chêne-liège et du chêne tauzin sont également présents. Les conditions naturelles (climat, géologie, pédologie) sont difficiles pour la végétation forestière. Cela se traduit par une importante proportion de taillis de chêne médiocre (36%) et de taillis sous futaie de qualité moyenne (24%).

Ces boisements s'accompagnent, le long des cours d'eau, par différents types de forêts riveraines comme des aulnaies-frênaies, saulaies-peupleraies et des saulaies-aulnaies marécageuses. L'aulnaie-frênaie, dominée par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), le frêne (*Fraxinus excelsior*) et le Saule cendré (*Salix cinerea*) est bien présente le long des principaux cours d'eau et notamment de la Save. La saulaie-aulnaie marécageuse occupe plutôt les bords des plans d'eau et des étangs. Elle comprend généralement différents saules arbustifs comme le Saule cendré, le Saule marsault (*Salix caprea*), le Saule roux (*Salix atrocinerea*), mais aussi Saule blanc (*Salix alba*). L'Aulne glutineux est lui aussi très abondant. Ces essences sont accompagnées de différentes espèces de milieux humides comme des joncs, la Salicaire (*Lythrum salicaria*) ou la Lysimache vulgaire (*Lysimachia vulgaris*). Sur les lisières, en sous-bois et le long des fossés qui bordent ces stations de boisements riverains on trouve des espèces des « communautés à grandes herbes »⁶¹ : Épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*), Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*), Scrofulaire aquatique (*Scrofularia aquatica*), Grande Prêle



La Save et sa ripisylve à l'Isle-Jourdain (photo : M. Redon, 2017).

(*Equisetum, maximum*), Menthe à feuilles rondes (*Mentha rotundifolia*), Scirpe maritime (*Bolboschoenus maritimus*), Carex (*C. riparia...*), etc.

► Les principales pressions sur les milieux boisés

- **L'urbanisation** aux abords immédiats des boisements : défrichement de la lisière forestière à usage d'habitation (commune de Pujaudran notamment), réduit la transparence de la lisière pour la faune sauvage et entraîne une réduction de la surface boisée + dérangement pour les espèces forestières (nuisances sonores, lumineuses, etc. à proximité immédiate des habitats de ces espèces)
- **Le Défrichement** par les particuliers sur leurs parcelles ;
- **L'arrachage** des haies et boisements résiduels pour faciliter **l'exploitation agricole** (par le passé, beaucoup moins aujourd'hui)

Le PLUi-H devra assurer la préservation des boisements résiduels sur le territoire, notamment dans les zones soumises à érosion, les secteurs où le maintien ou la restauration des continuités écologiques est nécessaire, et les secteurs à enjeux paysagers comme les abords de la RN 124, en cohérence avec les enjeux définis dans le cadre de l'étude 1% paysage.

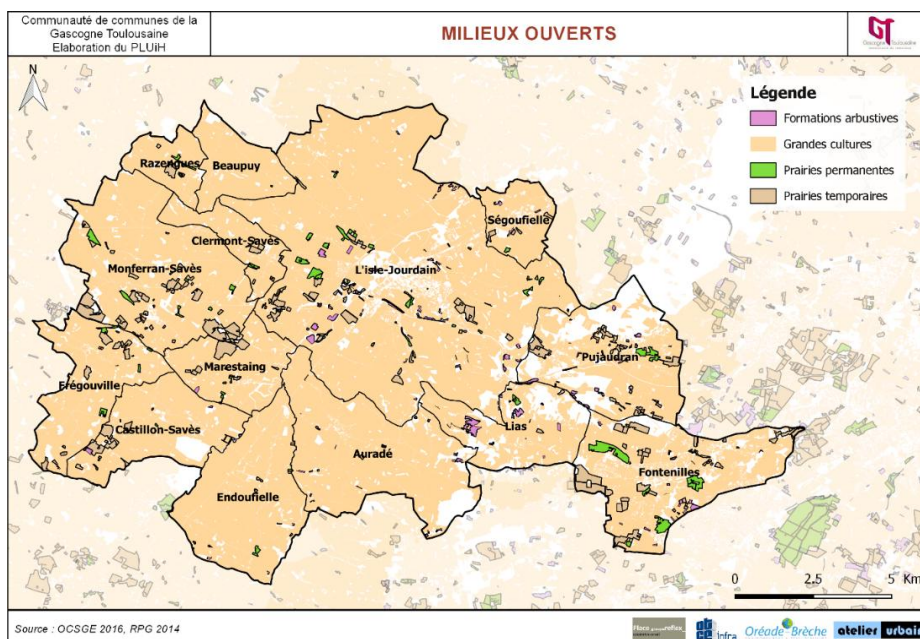
2.1.2. Les milieux ouverts

► Les milieux cultivés

Les milieux cultivés et notamment les grandes cultures sont largement dominantes sur le territoire (voir le diagnostic agricole). Ces milieux, très artificialisés et modifiés, sont caractérisés par une biodiversité fortement appauvrie, qui trouve refuge dans les bordures de champs et les haies résiduelles. Les cultures céréalières extensives, et plus particulièrement automnales (blé, orge, etc.), permettent le développement d'espèces annuelles, telles que les messicoles des cultures.

► Les milieux pas ou peu cultivés

En dehors des grandes cultures, les milieux ouverts sont assez peu présents sur le territoire (ils représentent environ 5,3 % de la surface). Ils sont dominés par les prairies temporaires au sens de la PAC (3,7% de la surface), c'est-à-dire les prairies présentes depuis moins de 5 ans. Les autres milieux ouverts les plus présents sont les prairies permanentes (présentes depuis plus de 5 ans – 0,8%) et les formations arbustives (landes, broussailles – 0,8%). D'autres milieux ouverts comme les friches ou les pelouses sèches, par exemple, sont également présents, mais occupent des petites surfaces.



Les deux principaux types de prairies susceptibles d'être rencontrés sur le territoire sont les prairies de fauche ou pâtures hygrophiles et les prairies de fauche et pâtures mésophiles.

Les prairies de fauche ou pâtures hygrophiles (substrat humide) se situent généralement en fond de vallée ou en zone inondable, près des rivières et à proximité des plans d'eau. Comme toute formation de zone humide, elles sont très sensibles au drainage, à l'apport de minéraux (amendement) et à la modification de leurs caractéristiques pédologiques (labours, piétinement). Sur le territoire, elles sont principalement présentes dans la zone inondable de la Save, bien que très peu représentées car depuis longtemps en forte régression (mise en cultures, drainage, irrigation ou plantation de peupliers). Elles sont généralement peu ou pas cultivées et peu fertilisées, et directement liées à des pratiques agricoles comme la fauche et le pâturage. Elles sont généralement dominées par les graminées, mais peuvent accueillir une flore assez diversifiée, voire menacée (Fritillaire pintade, Jacinthe de Rome). Elles présentent par ailleurs un intérêt pour la faune (papillons comme le Cuivré des marais, chauves-souris notamment). Ces prairies participent également au cycle de l'eau (filtration, alimentation des nappes, expansion des crues).

Les **prairies de fauche et pâtures mésophiles** (substrat frais, mais non mouillé) font l'objet d'une exploitation intensive, avec des amendements importants et réguliers. Elles sont soumises à plusieurs fauches dans l'année ou supportent un chargement animal important. Elles sont caractérisées par une flore assez peu diversifiée, dominée par les graminées et dépendent étroitement de l'intensification des pratiques et de l'usage agricoles. Cependant, quelques rares prairies « naturelles » subsistent, pâturées pour la plupart ou fauchées une à deux fois par an (avec peu de fertilisation), offrant alors un très intéressant cortège floristique et faunistique.



Prairie mésophile à orchidées sur la commune de Pujaudran (photos : M. Redon, 2017).

Quelques petites parcelles de pelouses sèches, correspondant à l'habitat d'intérêt communautaire « pelouses sèches », code Natura 2000 6210 ont aussi été identifiées sur le territoire. Il s'agit de pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides (més-xéroclines) à Brome dressé. Deux petites parcelles sont par exemple présentes sur la commune de Monferran-Savès, aux lieux-dits « Capéras » et « Sénac », sur des zones pentues à l'abandon, en voie d'embroussaillage car partiellement colonisées par une fruticée thermophile à Prunellier, Troène, Aubépine, Églantier et pousses d'Orme champêtre. Ces pelouses peuvent abriter différentes espèces d'orchidées, comme l'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), l'Orchis pourpre (*Orchys purpurea*), ou l'Orchis homme-pendu (*Aceras antropophorum*).

Les **formations arbustives** correspondent à des **landes et fourrés**, qui s'imbriquent étroitement entre les pelouses, prairies et boisements. Ces landes sont surtout représentées par des formations à *Brachypodium* rupestre qui se développent rapidement en l'absence de pâturage des pelouses sèches sur sols un peu profonds, ou par des formations à genévriers sur les sols argilo ou marno-calcaires des versants nord. La plupart de ces landes résultent de l'enfrichement des pelouses sèches, colonisées par des arbustes pionniers comme les ronces, églantiers, genévriers, genêts et ajoncs, mais aussi exceptionnellement par le Genêt hérissé (*Echinopartum horridum*) et le Genêt scorpion (*Genista scorpius*). Les landes évoluent par la suite en fourré puis boisement.

Les friches sont surtout présentes aux abords des bourgs et des villages. Elles sont liées aux travaux d'aménagement qui génèrent plus ou moins temporairement des zones de déblais ou de chantiers, mais laissent également plus durablement de vastes zones à l'état de friches dites « industrielles ». Selon le niveau de

remaniement et le délai de « repos » des sols après remaniement, ces secteurs sont rapidement colonisés par une flore spécifique. Ces milieux sont en effet favorables au développement de plantes annuelles et à certaines espèces caractéristiques, comme l'Armoise commune (*Artemisia vulgaris*), l'Orties (*Urtica dioica*), le chiendent (*Elymus repens*), la Cirse des champs (*Cirsium arvense*), le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), le Dactyle pelotonné (*Dactylis glomerata*), etc.

► Les principales pressions sur les milieux ouverts

- La conversion en milieux cultivés intensifs
- La consommation d'espace notamment en périphérie des milieux déjà urbanisés.

Le PLUi-H devra maintenir les prairies et les landes résiduelles, qui constituent une trame de milieux ouverts à part entière sur le territoire et abritent une biodiversité spécifique. Les prairies humides jouent également un rôle important dans la régulation des crues et l'épuration de l'eau.

2.1.3. Les milieux urbanisés

Les milieux urbanisés représentent 4,8 % de la surface du territoire intercommunal. Ces milieux urbanisés comprennent des éléments de nature en ville qui peuvent se présenter sous différentes formes : jardins collectifs et particuliers, espaces verts publics, alignements d'arbres le long des voiries, plantations dans les espaces publics, végétation spontanée le long des trottoirs, cheminements piétons, ainsi que sur les murs et autres supports, toitures végétalisées, etc. Ces milieux représentent toute une diversité d'habitats qui sont utilisés par une grande diversité d'espèces ayant pu s'adapter aux conditions spécifiques de la vie en ville, au moins pour une partie de leurs activités. D'autres habitats moins visibles comme les greniers, clochers, trous dans les vieux murs, etc. servent d'abris à des mammifères, oiseaux et reptiles qui viennent y trouver refuge ou y nicher (chauves-souris, rapaces, hirondelles, lézards...).

Au-delà de leur rôle de refuge pour la biodiversité, ces milieux assurent une continuité spatiale avec les milieux naturels péri-urbains ; ils offrent ainsi des haltes de repos ou des lieux de nourrissage pour les espèces qui les traversent. Dans les milieux urbains denses (peu présents sur le territoire d'étude), ils jouent aussi un rôle dans la régulation de la température dans les îlots de chaleur liés à la réverbération solaire sur le béton et humidifient l'air.



Clocher de Ségoufielle (Photo : M. Redon, 2016).

Les bourgs-centres et leurs extensions, comme les secteurs résidentiels récents, sont caractérisés par un cortège végétal mélangeant essences de base des peuplements anciens et essences plus exotiques. La présence de ces espèces exotiques, davantage présentes dans les secteurs résidentiels récents (ex : Herbe de la pampa, Buddleja du père David...), peut constituer un véritable enjeu pour la préservation de la biodiversité locale, car certaines de ces espèces peuvent proliférer jusqu'à envahir les milieux environnants au point de faire disparaître certaines espèces autochtones.

Les secteurs d'habitat ancien sont majoritairement marqués par la présence d'essences locales soulignant la présence des constructions, et sont souvent accompagnés de mares, qui sont également sources d'une grande biodiversité.

A la périphérie de ces espaces urbanisés, quelques haies champêtres et des bois, parfois denses, assurent une certaine perméabilité des milieux urbains pour les espèces et contribuent à maintenir la biodiversité.

En complément, certains axes routiers sont bordés de beaux alignements (platanes, chênes) qui mettent en valeur les entrées des villages ou certains tronçons routiers bordés de secteurs résidentiels.

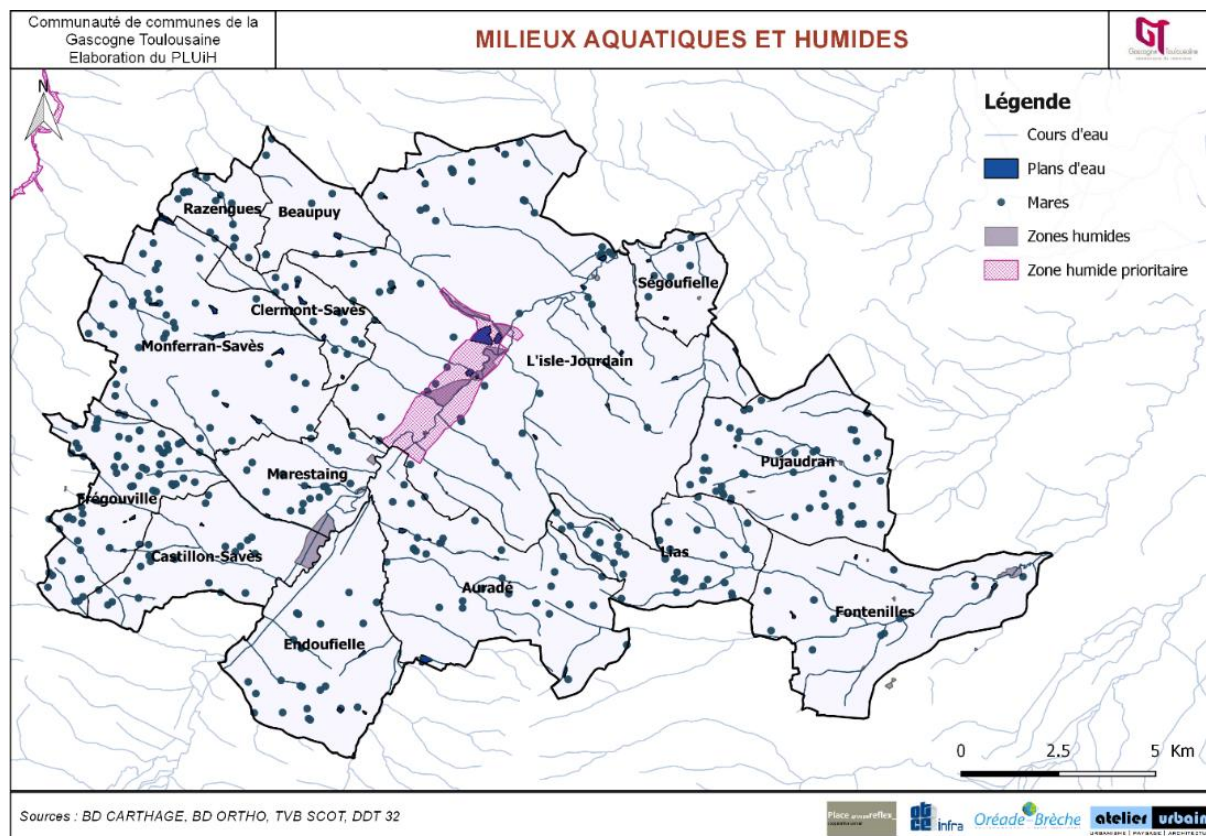
► Les principales pressions sur la nature en ville

- **La densification** du bâti résidentiel et à usage économique (construction dans les fonds de jardins, disparition des friches...)
- **Le nettoyage des surfaces en milieu urbain** (arrachage des « mauvaises herbes », usage de produits phytosanitaires : devrait complètement disparaître maintenant...)
- **Conditions de vie difficiles** pour certaines espèces notamment toutes les essences arborées (difficulté d'accès à la ressource en eau, réverbération de la chaleur sur les surfaces bétonnées avec assèchement de l'air...)

Le PLUi-H devra veiller à **préserver la nature en ville, qui assure une certaine transparence des milieux urbains pour la biodiversité, permet de limiter les îlots de chaleur dans les secteurs densément urbanisés, et peut être intégrée comme support de cheminements doux, espaces verts ou autres espaces publics.**

2.1.4. Les milieux humides

La densité du réseau hydrographique, le relief vallonné et les usages de l'eau en lien avec l'agriculture sont propices à la présence de nombreux milieux aquatiques et humides sur le territoire intercommunal. En dehors du réseau hydrographique, détaillé dans le chapitre sur la ressource en eau, on distingue trois principaux types de milieux humides sur le territoire : les plans d'eau, les mares et les zones humides.



Les **plans d'eau** correspondent le plus souvent à des retenues collinaires et servent de réservoir d'eau pour l'irrigation agricole. Ils sont généralement situés sur les cours d'eau, dont ils modifient localement la dynamique, en créant des conditions d'eau stagnante et le maintien en eau de zones naturellement sèches ou presque à l'été.

Les **mares** sont très nombreuses sur le territoire. Elles peuvent avoir des histoires différentes. Certaines correspondent à des points bas de la topographie, d'autres sont liées au bâti où elles ont différentes fonctions, agrément, abreuvement des animaux... On y trouve surtout des insectes de milieux humides comme les odonates, et des amphibiens.

Ces cortèges d'espèces se retrouvent également dans les fossés les moins pollués. Les fossés présents en bords de chemins assurent principalement une fonction de drainage, mais aussi d'assainissement en bordure de route.

Sur le territoire intercommunal, certains plans d'eau ou mares correspondent à des **habitats d'intérêt communautaire** (habitats à enjeux très forts à l'échelle Européenne). On distingue en particulier :

- Les plans d'eau à végétation enracinée immergée (Code Natura 2000 : 3150). Ces habitats correspondent à des groupements végétaux aquatiques dominés par la Grande Naiade (*Najas major*) et le Potamot dense (*Groenlandia densa*), associés à du Myriophylle en épi (*Myriophyllum spicatum*), avec une ceinture d'Héléocharis des marais (*Eleocharis palustris*) et de Joncs (*Juncus effusus*).
- Les plans d'eau à tapis immergé à Characées (Code Natura2000 : 3140). La végétation de ces plans d'eau est dominée par les Characées, algues pionnières des plans d'eau mésotrophes. Elles sont indicatrices d'une bonne qualité chimique des eaux et sont très sensibles à l'eutrophisation du milieu, à la diminution de transparence des eaux et à la compétition avec d'autres plantes aquatiques.

Les **zones humides** correspondent à des milieux naturels en eau au moins une partie de l'année. Elles remplissent de nombreuses fonctions écologiques. Elles sont souvent situées en bordure de cours d'eau, dans les zones d'expansion des crues ou en fond de vallon. Le territoire compte peu de zones humides en dehors des grandes zones humides situées en bordure de la Save sur les communes de L'Isle-Jourdain, Auradé et Marestaing. Ces prairies humides forment un ensemble botanique complexe, qui a fait l'objet d'un travail d'inventaire botanique réalisé par l'Association Botanique Gersoise¹. Les prairies humides les plus typiques et intéressantes d'un point de vue botanique (présence de la Jacinthe de Rome (*Bellevialia romana*) notamment) sont situées au nord de la RN124, où elles sont bordées et traversées par un réseau dense de petits fossés, qui restent en eau la plupart du temps. Certaines de ces prairies sont pâturées, d'autres fauchées et d'autre, enfin, très humides, proviennent de l'abandon de parcelles cultivées. Ces prairies font l'objet de baux environnementaux ou de MAEC.

Ces prairies abritent une diversité végétale remarquable, mêlant espèces mésophiles et hygrophiles typiques ainsi que des espèces de jachère, attestant de l'usage récent de ces prairies comme cultures. Les espèces remarquables identifiées comprennent la Jacinthe de Rome (*Bellevialia romana*), classée « vulnérable » sur la liste rouge nationale de la flore menacée et sur la liste rouge régionale. Cette plante fait l'objet depuis 2014 d'un Plan régional de conservation conduit par le Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées. On note aussi la présence du Scirpe maritime (*Bolboschoenus maritimus*), qui colonise couramment les fossés en eau qui traversent certaines de ces prairies, ainsi que le Salsifis blanc (*Tragopogon porrifolius*), relativement abondant dans toutes les prairies du lit majeur de la Save, toutes deux espèces déterminantes ZNIEFF en Occitanie. L'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), espèce inféodée à ces prairies et assez peu courante est également présente.



Scirpe maritime (Adret, 2018)

En dehors des communes traversées par la Save, c'est la commune de Pujaudran (6 ZH recensées) qui en comptent le plus. Ces zones humides constituent d'importants réservoirs de biodiversité, de nombreuses espèces étant inféodées à ces milieux. Elles contribuent à l'épuration de l'eau et au soutien des débits d'étiage en agissant comme des éponges (remplissage lors des inondations, relargage plus lent jusqu'en période d'étiage). Sur le territoire intercommunal, elles jouent également un rôle majeur dans la régulation des inondations en tant que zones d'expansion des crues.

La **zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain**, d'une superficie de 468 hectares, englobe plusieurs autres milieux humides de moindres dimensions. En plus de son rôle de régulation des crues de la Save, de soutien d'étiage et d'immense réservoir de biodiversité, elle permet la protection du captage d'eau potable situé sur la Save au cœur de la zone humide. Elle est classée en ZNIEFF de type I et reconnue comme Espace Naturel Sensible de département, notamment en raison de la présence d'une station de Jacinthe de Rome (*Bellevialia romana*) et d'un

¹ Diagnostic environnemental relatif aux zones humides de la Save pour l'annexe du PLU de L'Isle-Jourdain.

important cortège d'amphibiens. Elle est également identifiée comme cœur de biodiversité dans la trame verte et bleue du SCoT des Coteaux du Savès. Depuis 2007, de nombreuses initiatives ont émergé du territoire pour valoriser cette zone humide (classement dans le PLU communal et dans le SCoT comme espace à protéger), classement en Zone Humide d'Intérêt Ecologique Prioritaire (ZHIEP), etc. Elle fait également l'objet d'un plan de gestion élaboré par la Commune de L'Isle-Jourdain et est concernée par le contrat pluriannuel 2015-2020 entre l'Agence de l'eau Adour-Garonne et la CCGT pour la préservation des zones humides, qui intègre les objectifs du plan de gestion.

Milieux aquatiques et humides

- Très nombreuses mares, souvent associées au bâti agricole
- Fossés le long des chemins
- Plans d'eau = surtout des retenues collinaires
- Zones humides peu nombreuses et souvent associées au réseau hydrographique

La zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain

Elle est classée en ZNIEFF de type I et reconnue comme Espace Naturel Sensible du département, notamment en raison de la présence d'une station de Jacinthe de Rome (*Bellevia romana*) et d'un important cortège d'amphibiens. Elle est également identifiée comme cœur de biodiversité dans la trame verte et bleue du SCoT.

Les principales pressions sur les milieux humides

- **Assèchement** des zones humides (usage agricole ou construction)
- **Urbanisation** à proximité des zones humides : augmentation de la fréquentation des sites avec risque de dégradation des habitats (piétinement, déchets...) et de dérangement des espèces s'y reproduisant
- **Pollution** d'origine agricole ou urbaine.

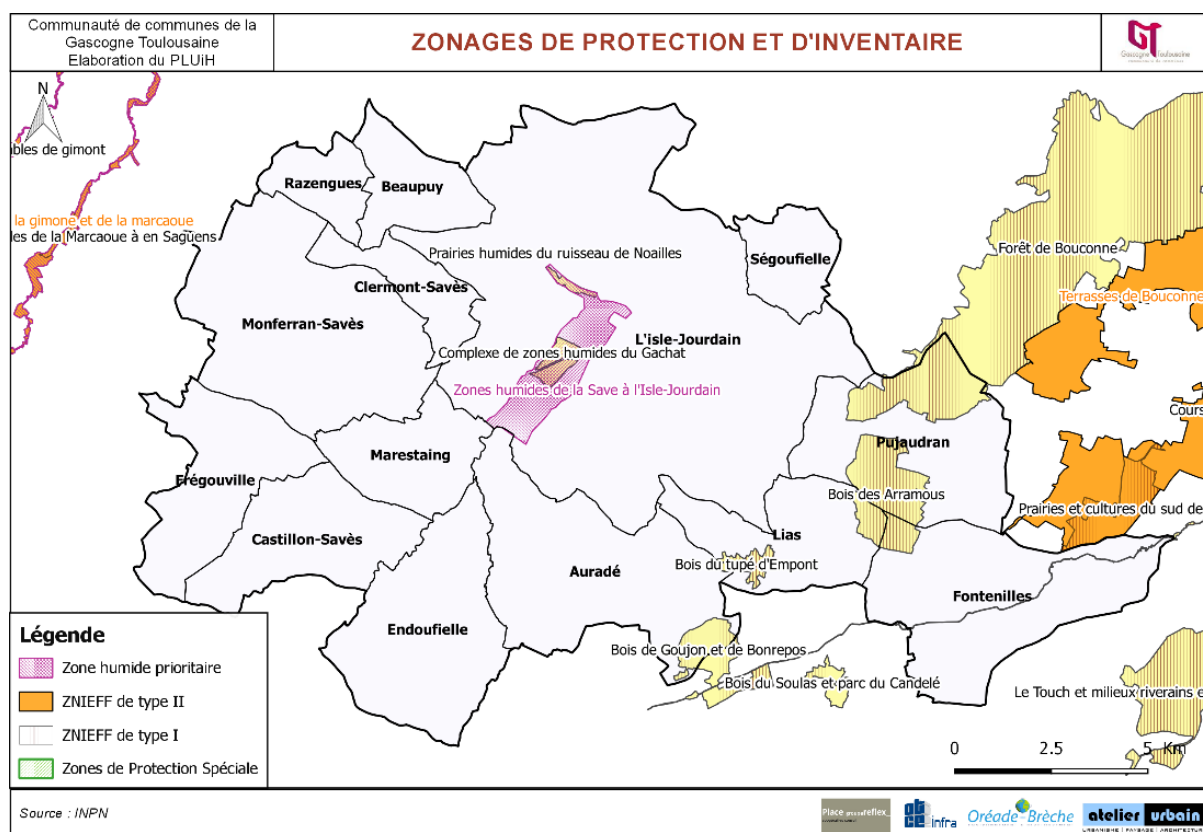
Les périmètres concernés (ENS, ZNIEFF I...) devront être intégrés dans le zonage du PLUi-H afin d'assurer la préservation de la zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain.

De manière générale, le zonage du PLUi-H devra identifier et préserver les zones humides pour leurs rôles de réservoir de biodiversité et de régulation des inondations. Les mares et plans d'eau doivent également autant que possible être préservés en instaurant un recul systématique de l'urbanisation par rapport à ces milieux.

2.2. Les zonages d'inventaire et de protection

Bien que largement dominé par les milieux agricoles, le territoire intercommunal abrite encore une biodiversité assez riche, qui fait l'objet de différents zonages d'inventaires et de protection.

Le territoire communal comprend totalement ou pour partie des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I qu'un Espace Naturel Sensible de département (ENS). Il n'y a par contre pas de site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale) ou de ZNIEFF de type II.



Inventaire des zones de protection

- 6 ZNIEFF de type I
- 1 ENS
- 1 ZHIEP
- 1 forêt de protection
- 1 site Natura 2000 à proximité
- Arrêté de Protection de Biotope sur la Jacinthe de Rome pour l'Isle-Jourdain

2.2.1. Les ZNIEFF

Bien que ne constituant pas un outil de protection réglementaire, le classement en ZNIEFF constitue un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore qui a pour objectif d'encourager la prise en compte du patrimoine naturel dans la politique d'aménagement et de développement d'un territoire. Les inventaires ZNIEFF sont créés et portés à la connaissance des maîtres d'ouvrage en application des articles L.310-1 et L.411-5 du Code de l'Environnement. Deux types de zones sont différenciés :

- Les ZNIEFF de type I sont des sites identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne ;
- Les ZNIEFF de type II concernent des ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre, mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

La réglementation impose la prise en compte de ces zones dans les documents d'urbanisme et dans l'analyse des impacts des projets d'aménagement sur l'environnement. En effet, elles comprennent souvent des espèces protégées en application des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'Environnement, qui prévoient, en particulier, l'interdiction de destruction des individus ainsi que l'interdiction de destruction ou d'altération des milieux abritant ces espèces animales ou végétales protégées.



Salsifis blanc (Adret, 2018)

Le tableau ci-dessous synthétise les principales caractéristiques des ZNIEFF de type I présentes sur le territoire.

Nom du site	Superficie totale (ha)	Communes concernées	Description et intérêts patrimoniaux
Prairies humides du ruisseau de Noailles	21	L'Isle-Jourdain	À l'approche de L'Isle-Jourdain, subsistent au niveau de ces zones inondables plusieurs îlots de prairies naturelles. Petites parcelles morcelées et entourées d'un bocage devenu rare dans le secteur, elles abritent une flore prairiale diversifiée et caractéristique des zones humides avec notamment de belles populations de Jacinthe romaine (<i>Bellevalia romana</i>), protégées au niveau national. En outre, son rôle fonctionnel dans la limitation des inondations est à souligner. Ce site est inclus dans la zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain (ENS « Zones humides de la Save à L'Isle-Jourdain » - cf. section sur les ENS).
Bois du Tupé d'Empont	61	Lias, Auradé	Ce bois fait partie des îlots boisés issus de la fragmentation ancienne du grand ensemble forestier de l'ouest de Toulouse dont il ne subsiste aujourd'hui que la forêt de Bouconne. Il prend la forme d'une chênaie sur substrat acide dont les lisières permettent le développement de formations végétales originales. On y retrouve ainsi les plantes caractéristiques suivantes. Les bois accueillent une avifaune diversifiée, et participent ainsi à l'intérêt global du secteur pour ce groupe (complexe forestier fragmenté intéressant pour l'avifaune forestière, notamment les rapaces)
Bois des Arramous	416	Pujaudran	Secteur de collines, ces terres à dominante acide abritent une mosaïque de milieux agricoles et forestiers. Sur le site, les zones boisées sont majoritaires, en contraste avec la plaine alentour. Il s'agit d'un site de nidification pour des rapaces forestiers rares en plaine en Midi-Pyrénées, notamment le Circaète Jean-le-Blanc. La présence de plantes intéressantes comme le Rosier de France reflète également l'intérêt du site pour la conservation

Nom du site	Superficie totale (ha)	Communes concernées	Description et intérêts patrimoniaux
			de ces milieux ouverts à dominante acide, devenus de plus en plus rares du fait de la mise en culture des terres puis de l'urbanisation devenue galopante.
Complexe de zones humides du Gachat	77	L'Isle-Jourdain	Il s'agit d'un ensemble de prairies humides, de jachères agricoles humides, de taillis et de boisements humides, parcouru par un réseau de fossés et de canaux, le tout dans la plaine inondable et agricole de la Save. Une petite population de Cuivré des marais, papillon des zones herbacées humides et espèce sensible à forte valeur patrimoniale, est présente sur le site. On compte également des populations importantes d'amphibiens (avec notamment le Triton marbré, espèce sensible inscrite en tant que vulnérable sur la liste rouge nationale, le Crapaud calamite et la Rainette méridionale), qui utilisent le complexe de mares, fossés et prairies inondées. Une très forte présence, avec de belles populations, de Jacinthe romaine (<i>Bellevia romana</i>), espèce protégée au niveau national à forte valeur patrimoniale, est à souligner. Ce complexe de zones humides est intégré dans la zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain (ENS « Zones humides de la Save à L'Isle-Jourdain »).
Forêt de Bouconne	2868 (dont 390 sur le territoire intercom.)	Pujaudran	Intégrant la forêt domaniale de Bouconne et la forêt communale de L'Isle-Jourdain ainsi que d'autres boisements privés limitrophes, cette ZNIEFF constitue un espace de grand intérêt pour le fonctionnement écologique local (intérêt faunistique, mammologique, floristique, mycologique). Les principales essences indigènes de la forêt de Bouconne sont les Chênes sessile et pédonculé, plus rarement les Chênes pubescent, tauzin, et liège ainsi que le Pin maritime. Ce massif géré par l'ONF a été classé en « forêt de protection » par décret du 11 septembre 2009. Neuf espèces végétales ayant un statut réglementaire (protection nationale ou régionale, liste rouge, espèce confidentielle) et déterminantes ZNIEFF y ont été inventoriées : Cicendie filiforme (<i>Cicendia filiformis</i>), Lis de la vallée (muguet, <i>Convallaria majalis</i>), Euphorbe velue (<i>Euphorbia villosa</i>), Gentiane pneumonanthe (<i>Gentiana pneumonanthe</i>), Gessette (<i>Lathyrus cicer</i>), Rosier de France (<i>Rosa gallica</i>), Stellaire des sources (<i>Stellaria alsine</i>), Véronique à écusson (<i>Veronica scutellata</i>), Héliantheme à goutte (<i>Tuberaria guttata</i>).

Bois de Goujon et de Bonrepos	240 (dont 118 sur le territoire)	Auradé	Ce bois fait partie des îlots boisés issus de la fragmentation ancienne du grand ensemble forestier de l'ouest de Toulouse dont il ne subsiste aujourd'hui que la forêt de Bouconne. L'existence, dans certaines parties de ces bois, de phases forestières matures et de sénescence (nombreux arbres vieillissants, présence importante de bois mort) permet le maintien d'une avifaune forestière typique avec la présence toute particulière du Pic mar. Plus généralement, ces bois accueillent une avifaune diversifiée, et participent ainsi à l'intérêt global du secteur pour ce groupe (complexe forestier fragmenté intéressant pour l'avifaune forestière, notamment les rapaces).
-------------------------------	----------------------------------	--------	---

Les ZNIEFF devront être identifiées dans le zonage du PLUi-H et toute urbanisation dans ces secteurs devra être si possible évitée, et sinon faire l'objet d'inventaires naturalistes préalables visant à prévenir d'éventuels impacts négatifs sur les espèces protégées présentes.

2.2.2. Le réseau Natura 2000

Le réseau paneuropéen Natura 2000 a pour objectif d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvage d'intérêt communautaire. Il doit permettre de répondre aux objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la biodiversité (adoptée au sommet de la Terre, Rio 1992). Le réseau s'appuie sur deux types de sites :

1/ Les **zones de protection spéciales (ZPS)**, désignées au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive veille notamment à assurer le maintien et/ou la restauration dans un bon état de conservation des populations d'oiseaux et de leurs habitats ;

2/ les **zones Spéciales de Conservation (ZSC)**, désignées au titre de la directive européenne 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats-Faune-Flore ». Cette directive a pour objet de contribuer à préserver la biodiversité au travers de la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Afin de veiller à la bonne atteinte des objectifs de préservation de la biodiversité sur ces sites, les plans ou projets susceptibles d'impacter directement ou indirectement les habitats naturels ou les espèces ayant justifié la désignation du site doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

Le territoire intercommunal se situe à proximité du site **Natura 2000 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »**, désigné au titre de la Directive oiseaux (ZPS). Ce site est majoritairement composé de dépôts alluvionnaires récents correspondant aux évolutions du cours de la Garonne, tandis que les coteaux correspondent à des terrains du tertiaire. Il est réparti en plusieurs entités, dont l'une est localisée à une dizaine de kilomètres de Lias. L'intérêt de ce site réside dans la richesse de son avifaune, qui inclut plusieurs espèces remarquables telle que le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) et le Milan noir (*Milvus migrans*). Ce site fait l'objet d'un DOCOB.

Le PLUi-H n'aura pas d'impacts sur ce site, cependant, une attention particulière devra être portée à d'éventuels impacts indirects au cours de l'analyse des incidences.

2.2.3. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Conseil Départemental du Gers définit un Espace Naturel Sensible (ENS) comme un espace naturel remarquable susceptible de :

- « Présenter un fort intérêt en termes de patrimoine écologique (richesse en termes de biodiversité et/ou de faune, flore ou habitats naturels rares) ;
- Être fragile et/ou menacé et devant de ce fait être préservé, en particulier par une maîtrise foncière et la mise en place d'outils réglementaires ;

- Faire l'objet de mesures de protection et de gestion, en concertation avec les acteurs locaux (collectivités, associations, agriculteurs, etc.) ;
- Être valorisé par une ouverture au public et aux scolaires, dans un objectif d'éducation à l'environnement et de développement territorial. »

Sur le territoire intercommunal, un seul Espace Naturel Sensible est identifié, celui de l'**ENS « Zones humides de la Save à L'Isle-Jourdain »** qui occupe 456 ha dans la vallée inondable de la Save au niveau de la commune de L'Isle-Jourdain². Ce site est reconnu en tant que Zone Humide d'Intérêt Ecologique Prioritaire (ZHIEP) et caractérisé par une grande diversité de zones humides, vestiges des milieux naturels riverains de la plaine inondable de la Save, quasiment disparus aujourd'hui : ripisylve le long de la rivière et de son canal, prairies humides et mégaphorbiaies, boisements humides, mares et lacs, très nombreux réseaux de fossés végétalisés avec roselières, végétation aquatique, saulaies, etc. Il abrite une biodiversité très riche, incluant une population exceptionnelle de Jacinthe de Rome, protégée au niveau national, ou encore des populations de Triton marbré (*Triturus marmoratus*) et de Crapaud calamite (*Epidalea calamita*). Plusieurs habitats naturels remarquables y sont également représentés comme une communauté à Reine des prés et des communautés végétales associées.

Ce site est concerné par deux classements en ZNIEFF de type I « Complexe de zones humides du Gachat » et « Prairies humides du ruisseau de Noailles ». Il fait l'objet d'un **plan de gestion** global qui vise à la fois à préserver la biodiversité présente, mais aussi à protéger le point de captage d'eau potable présent (sur la Save) et à assurer une meilleure protection de la zone habitée en aval par la création d'une zone d'épandage des crues. Il est également concerné par le **contrat pluriannuel 2015-2020 entre l'Agence de l'eau Adour-Garonne et la CCGT pour la préservation des zones humides**. Les principales menaces recensées sont : la fermeture des milieux, le retournement et la mise en culture de zones humides, les dépôts sauvages, la fréquentation, la dégradation des zones humides et l'expansion des espèces envahissantes.

Cet ENS se situe en très grande majorité en zone inondable de la Save, et devra rester classé comme tel dans le zonage du PLUi-H (zone N). Une attention particulière devra être portée à l'évolution des zones Ub2 et Ua2 actuelles de L'Isle-Jourdain situées en bordure de la zone humide. Il s'agit de zones déjà urbanisées, qui ne devront en aucun cas être étendues sur la zone inondable.

2.3. La Trame verte et bleue

2.3.1. Définition

La notion de trame verte et bleue fait référence à la fois aux principaux types d'habitats naturels qui la constituent (terrestres, « verts » versus aquatiques/humides « bleus ») ainsi qu'à la notion de connectivité de ces habitats. Cette notion de continuité spatiale est fondamentale. En effet, les individus d'une espèce donnée se répartissent entre différentes populations sur un territoire, ces dernières étant reliées les unes aux autres par des flux d'individus (exactement comme nous nous déplaçons d'une ville ou d'un pays à l'autre). L'interconnexion des populations est nécessaire à la survie de l'espèce puisqu'elle favorise les échanges de gènes, et donc la capacité de l'espèce à s'adapter à son environnement. De ce fait, plus une espèce a de la facilité à se déplacer dans un territoire donné et plus ses différentes populations sont géographiquement proches, plus le territoire est favorable à sa survie. Ainsi, plus les secteurs d'habitats favorables à une espèce (abritant chacun une population) sont connectés entre eux, plus le territoire lui est favorable. La définition de la trame verte et bleue d'un territoire s'appuie donc à la fois sur l'identification des **réservoirs de biodiversité**, qui correspondent aux secteurs d'habitats favorables à un groupe d'espèces donné (par exemple, les espèces forestières), et des **corridors écologiques** assurant la connexion entre ces réservoirs.

Dans le territoire concerné, chaque espèce occupe un habitat ou un ensemble d'habitats naturels spécifiques, qui lui permet de subvenir à ses besoins fondamentaux : nourriture, reproduction et abri. La perception des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est donc différente d'une espèce/groupe d'espèce à l'autre.

² En Haute-Garonne, le CD31 a classé, depuis l'été 2020, la forêt domaniale de Bouconne en Espace Naturel Sensible sur une superficie de 1846 ha.

Certaines espèces préfèrent les milieux boisés/fermés tandis que d'autres dépendent de milieux ouverts. Afin de prendre en compte au mieux cette diversité, on distingue généralement plusieurs **sous-trames**, qui correspondent aux grands types d'habitats naturels sur le territoire à savoir généralement, les habitats forestiers, ouverts/semi-ouverts et aquatiques/humides. Chaque sous-trame est constituée des réservoirs et corridors utiles aux espèces qui y sont inféodées. C'est **l'ensemble des réservoirs et corridors issus des différentes sous-trames qui constituent la trame verte et bleue d'un territoire**.

► Outils existants sur le territoire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ancienne région Midi-Pyrénées

Le SRCE a été adopté en décembre 2014. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors à l'échelle régionale, ainsi que les principaux obstacles en présence. Il propose également un plan d'action stratégique pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

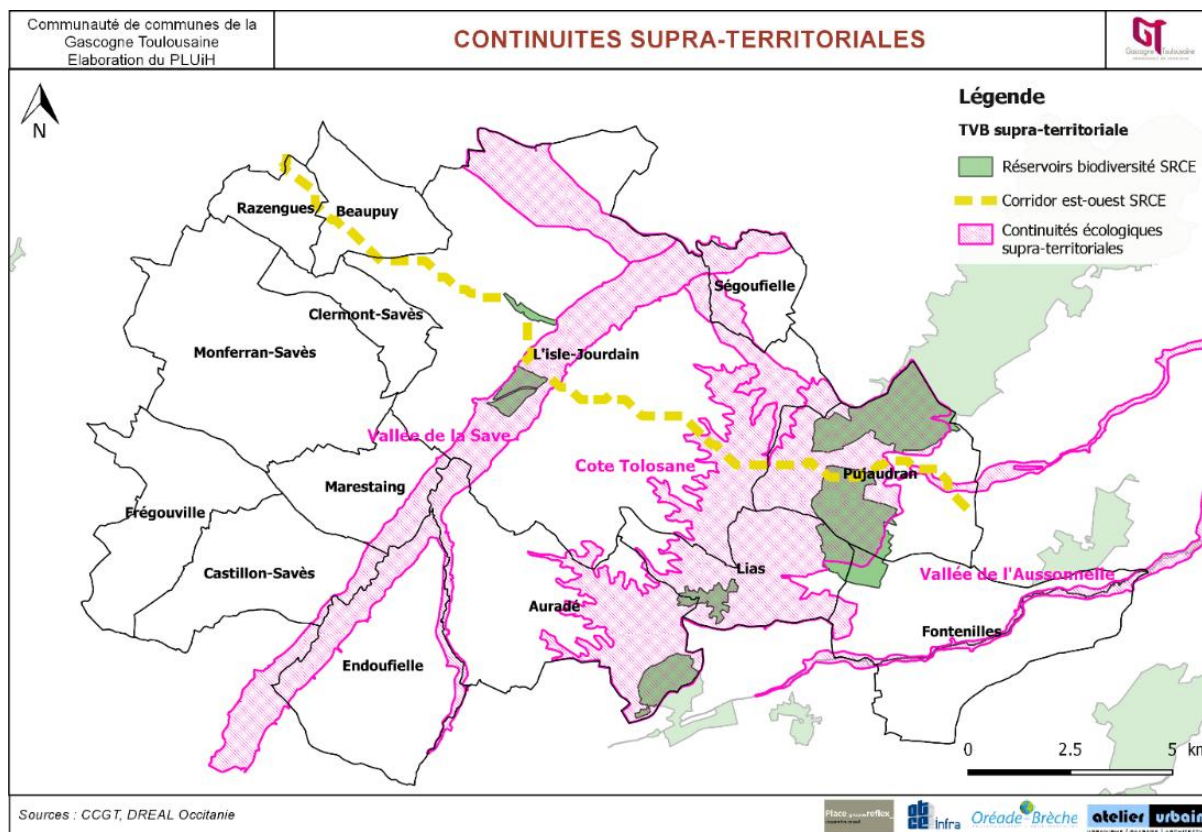
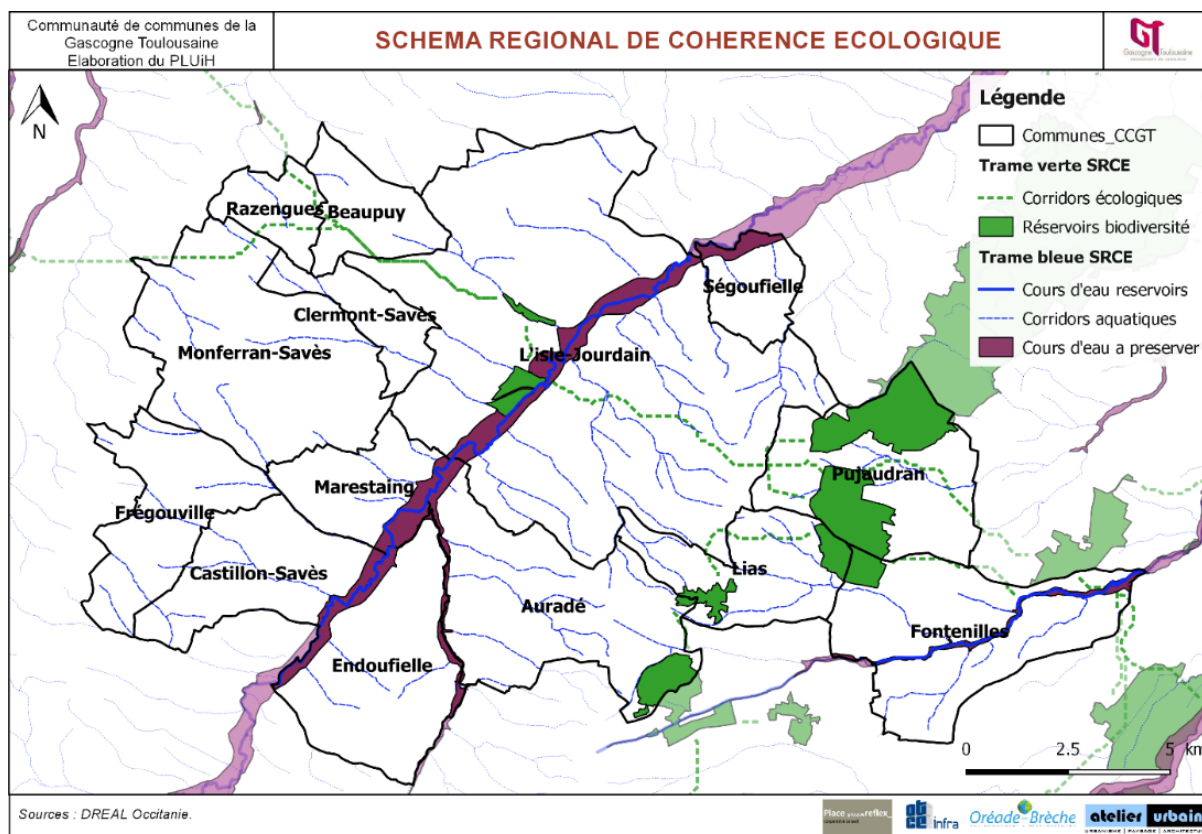
A l'échelle régionale, huit sous-trames ont été identifiées :

- Milieux boisés de plaine,
- Milieux boisés d'altitude,
- Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine,
- Milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude,
- Milieux rocheux d'altitude,
- Milieux cultivés,
- Milieux humides,
- Cours d'eau.

L'identification des réservoirs de biodiversité de la trame verte est basée sur les zonages règlementaires (Réserves naturelles régionales et nationales, Cœur du Parc National des Pyrénées, Réserves biologiques, APPB, Réserve Nationale de chasse, etc. et décision au cas par cas pour les sites Natura 2000, les ENS et les PNR par exemple) **et d'inventaires existants** (ZNIEFF de type I, décision au cas par cas pour les ZNIEFF de type II).

Les corridors écologiques reliant ces réservoirs ont été identifiés par modélisation, sur la base du calcul du « chemin de moindre coût » existant entre deux réservoirs de biodiversité proches appartenant à la même sous-trame. L'emplacement des corridors est donné à titre indicatif. Leur cartographie ne peut être utilisée comme telle. Les corridors identifiés doivent être traduits localement sur la base des structures paysagères présentes localement (haies, ruisseaux, etc. selon les cas).

La trame bleue a pour spécificité d'être basée sur des structures linéaires qui jouent souvent simultanément le rôle de réservoirs et de corridors. Elle couvre également moins de « surface » que les entités de la trame verte et, sur un territoire donné, la grande majorité des milieux aquatiques et humides est généralement intégrée dans la trame. Les éléments constitutifs de la trame bleue incluent de façon non exhaustive les cours d'eau classés en liste 1 et 2, les cours d'eau ou plans d'eau situés en NATURA 2000 ou en ZNIEFF de type I inscrit pour les milieux aquatiques, les axes grands migrateurs amphihalins, et les réservoirs biologiques identifiés dans le SDAGE (Rapport SRCE Midi-Pyrénées, 2014). La trame « humide » est plus complexe à identifier notamment en raison du manque de données sur la localisation des zones humides. Les entités identifiées dans le SRCE ne différencient d'ailleurs pas les corridors des réservoirs « humides ». De multiples sources d'informations ont ainsi été utilisées pour réaliser la trame des milieux humides, qui inclut par exemple, les ripisylves de cours d'eau, les espaces protégés ou d'inventaires inscrits pour les milieux humides, les inventaires des zones humides, les tourbières de l'inventaire LIFE (programme européen pour financer des projets de protection de l'environnement et de conservation de la nature.), etc.



Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le SRCE. Cependant, du fait de son échelle géographique d'élaboration, il ne peut être utilisé directement à l'échelle locale et intégré dans le zonage. La définition de la trame verte et bleue d'un territoire passe nécessairement par :

- Une adaptation des éléments qui la constituent à l'échelle du territoire en fonction des structures paysagères qui y sont présentes,
- Des compléments permettant de mieux prendre en compte la biodiversité ordinaire et la dimension fonctionnelle de la trame verte et bleue sur le territoire. En effet, au moins dans sa composante « verte », le SRCE reste très centré sur les zonages patrimoniaux (biodiversité et milieux rares et protégés) et sur une vision relativement « statique » de l'espace ne prenant pas en compte les interactions entre les différentes composantes de la trame verte et bleue (sauf en ce qui concerne les corridors).
- L'identification des obstacles et ruptures de continuités présents localement (zones urbanisées ou à urbaniser, axes routiers principaux, centres-bourgs, etc.) ainsi que des enjeux spécifiques.

► **L'étude Trame verte et bleue réalisée en 2013**

Dans ce contexte, une étude spécifique sur la trame verte et bleue a été menée en 2013 sur le territoire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine. Il s'agissait de mettre en œuvre l'objectif 3 du PADD du SCoT approuvé en 2010 qui visait à « identifier, préserver et valoriser les espaces naturels et paysagers et la ressource en eau », et la prescription du SCoT « prévoir une réflexion intercommunale des documents d'urbanisme communaux pour assurer la continuité de la Trame verte et bleue sur l'ensemble des communes ».

Cette étude s'est appuyée sur un important travail de concertation. La volonté de la Communauté de communes d'aller de l'avant pour la préservation des milieux naturels et l'engagement des élus à ce sujet se sont traduits par la signature d'un **Pacte Trame Verte et bleue** par la CCGT et par toutes les communes du territoire au travers duquel elles s'engageaient à agir en faveur de la préservation de la trame verte et bleue sur leur territoire.

La trame verte et bleue du projet de SCoT de 2016 reprend les éléments de cette étude sans apporter d'éclairages nouveaux.

Cette étude s'appuie sur le croisement entre :

- Les enjeux supra-territoriaux issus du SRCE,
- Les objectifs réglementaires issus du SCoT approuvé en 2010,
- Les besoins et fonctions locales.

Elle aboutit à une analyse **multi-échelles de la trame verte et bleue** qui permet de hiérarchiser les continuités écologiques en trois niveaux principaux :

- Les **grands corridors et réservoirs supra-territoriaux**, qui assurent les grandes continuités écologiques,
- Les **cœurs de biodiversité** multi-trames et les **corridors de liaison écologiques** qui les relient,
- Les **sous-trames** prioritaires : milieux aquatiques et humides, milieux ouverts/bocagers et milieux boisés.

Trois grands corridors et réservoirs supra-territoriaux sont identifiés : la Cote Tolosane (réservoir), la vallée de la Save (réservoir) et le corridor est-ouest (corridor). Ces entités ont déjà fait l'objet de plusieurs descriptions, nous reprenons ici celles du diagnostic environnemental du projet de SCoT de 2016 :

► **La vallée de la Save**

La vallée de la Save constitue la colonne vertébrale du territoire et additionne de très nombreuses qualités et fonctions qui induisent la nécessité de sa préservation. Les multiples services rendus par la présence d'une zone humide préservée vont bien au-delà de la valeur écologique de ce territoire : alimentation en eau potable, qualité de l'eau, soutien d'étiage, tourisme, sport, éducation à l'environnement, etc.

Le fait que la vallée de la Save soit identifiée au titre du SRCE comme étant une continuité écologique d'intérêt supra territorial à préserver ne peut faire l'objet de discussion. Le SCoT de 2010 avait déjà identifié l'ensemble de la vallée de la Save (basé sur la zone inondable), comme étant un secteur à préserver de toute urbanisation. La première motivation pour sa préservation est liée au risque d'inondation. En effet, l'ensemble du lit majeur de la Save et partiellement celui de la Boulouze sont inondables. La zone humide située légèrement en amont de la commune de L'Isle-Jourdain fait également l'objet d'une reconnaissance au titre des ZNIEFF de type 1. Au-delà de la ZNIEFF, la zone humide de L'Isle-Jourdain fait l'objet d'un travail particulier visant à en préserver les qualités et fonctionnalités : restauration d'une prairie humide exploitée de manière extensive, acquisitions foncières, plantation de haies, gestion et entretien des ouvrages hydrauliques et des digues... Cet ensemble d'actions est porté par la Communauté de Communes dans le cadre d'un projet global de protection de la zone humide en partenariat avec les agriculteurs du territoire.

En matière de gestion de rivière, depuis le 1er janvier 2017, le Syndicat de la Save et de ses affluents a pris le relais du Syndicat Intercommunal de Gestion et de Valorisation (SIGV) de la Save Gersoise pour assurer la programmation, l'organisation et le suivi technique et financier des travaux de restauration et d'entretien de la Save, de l'Aussoue et de la Lieuze dans leur partie gersoise.

► La Cote Tolosane

La Cote Tolosane a d'ores et déjà été clairement identifiée par les reconnaissances naturalistes (plusieurs ZNIEFF identifient les principaux secteurs boisés de la forêt de Bouconne, du bois des Arramous, du Bois du Tupe d'Empont, du Bois du Goujon et de Bonrepos, du bois de Soulas et du parc du Candelé). Ainsi les éléments boisés de la Cote Tolosane sont protégés de toute urbanisation, du fait de la reconnaissance au titre des ZNIEFF. D'autres nombreux bois de taille moins importante et des bosquets sont présents sur ce secteur. Ainsi, le SCoT approuvé en 2010 avait déjà identifié la Cote Tolosane comme un élément structurant du territoire, à la fois pour des raisons paysagères, environnementales, mais aussi pour l'ensemble des services rendus : promenade, régulation thermique et hydrique, etc. Cet espace contribue également à la grande couronne verte de l'agglomération toulousaine et est à ce titre intégré aux réflexions de l'Inter SCoT de l'aire urbaine toulousaine.

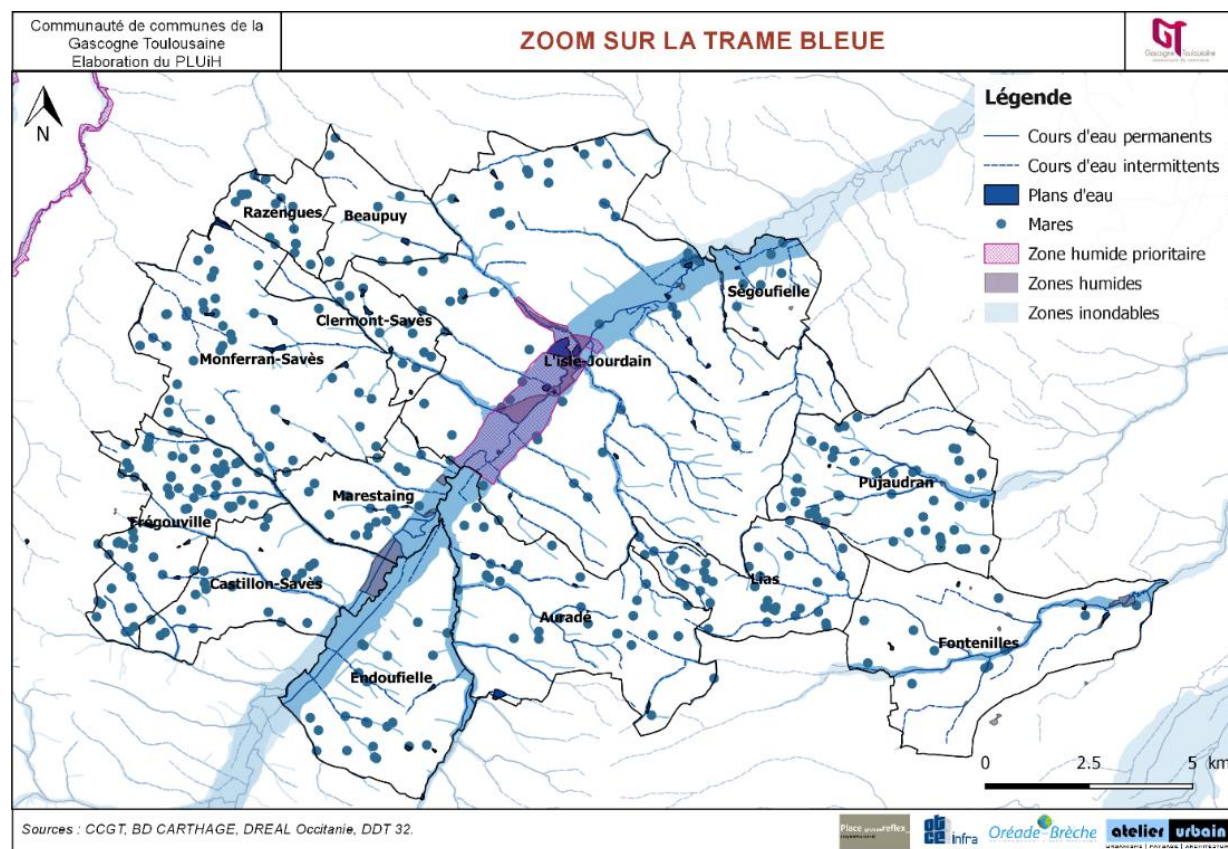
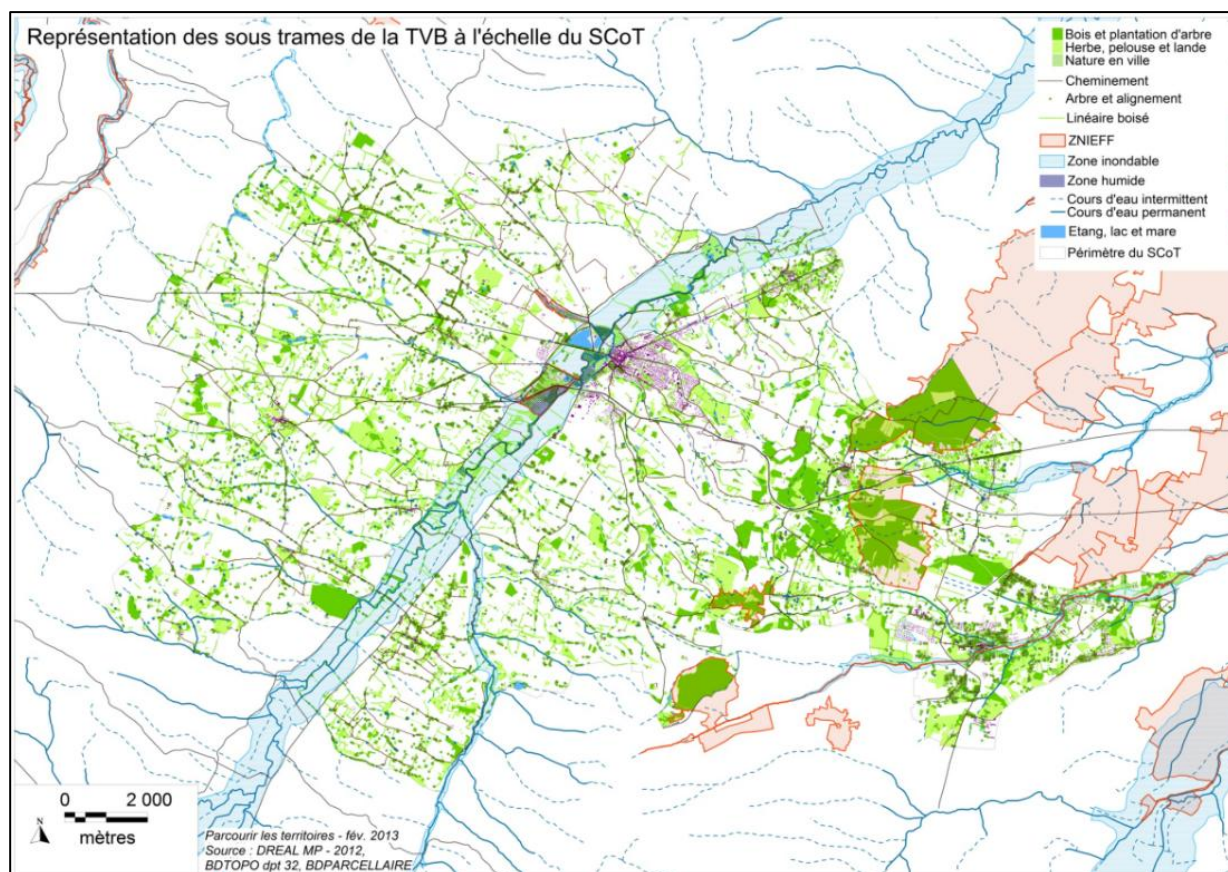
► Le corridor Est-Ouest (milieux ouverts et semi-ouverts)

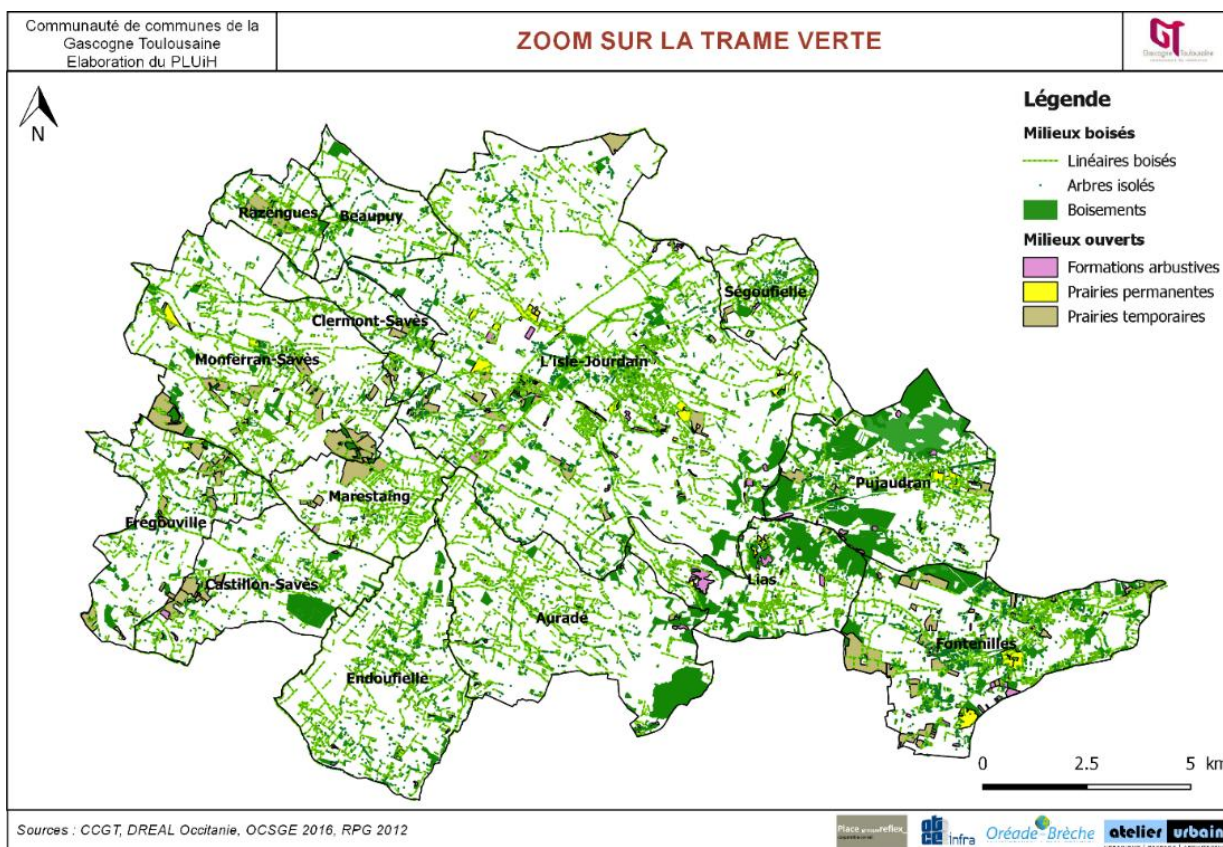
Cette sous trame du SRCE a pour but de relier les grandes continuités écologiques, aquatiques ou forestières, déjà identifiées (voir plus haut) et orientées sud-est / nord-ouest pour la plupart. Elle est exprimée dans la cartographie comme étant « à restaurer », ce qui signifie qu'une attention particulière devra être portée à l'existant, mais aussi aux nouvelles possibilités de liaison des continuités écologiques. Elle est principalement constituée de milieux ouverts et semi ouverts. Il s'agit donc d'espaces bocagers, de prairies permanentes, de landes, etc. Ainsi cette liaison peut rejoindre certains objectifs du SCoT et notamment la préservation de coupures non urbanisées entre L'Isle-Jourdain et Ségoufielle au nord et entre L'Isle-Jourdain et Auradé, au sud.

Pour la cartographie des sous-trames, la volonté était de travailler à l'échelle de la parcelle cadastrale afin de faciliter l'intégration des éléments de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, tout en permettant l'agrégation des données sur l'ensemble du territoire. L'analyse aboutit donc à une cartographie très précise de tous les éléments constitutifs des 10 sous-trames identifiées :

- Trame bleue : cours d'eau, zones inondables, étangs/lacs/mares

- Trame verte : linéaires boisés (haies, ripisylves...), arbres isolés et en alignements, milieux boisés, éléments en herbe, cheminements participant à la TVB (chemins, talus...), nature en ville participant à la TVB (parcs, jardins...), éléments remarquables identifiés (ZNIEFF, zones humides...).





Sur la base de ces 10 sous-trames, plusieurs éléments structurants ont été mis en avant :

- Les **cœurs de biodiversité multi-trames**. Ils sont issus de la superposition entre plusieurs sous-trames. 24 cœurs de biodiversité ont été identifiés.
- Les **corridors liés à l'eau**, principalement constitués d'affluents de la Save et de l'Aussonnelle. Ces corridors jouent un rôle de liens entre les différentes sous-trames, aquatique, mais aussi boisée (ripisylves) et ouverte (bandes enherbées le long des cours d'eau). Ils représentent plusieurs dizaines de kilomètres linéaires à l'échelle du territoire intercommunal. Bien que parfois discontinus, ils créent des liaisons transversales entre la vallée de la Save et le reste du territoire ;
- La **trame bocagère**, constituée d'espaces comprenant un réseau de haies particulièrement dense. Le rôle multifonctionnel des haies n'est plus à démontrer : coupe-vent, rétention d'eau, limitation de l'érosion, production de bois, etc. Au-delà des cœurs de biodiversité bocagère, toutes les haies du territoire devront être préservées, en adéquation avec les prescriptions du SCoT.

Les éléments actuellement disponibles sur la trame verte et bleue du territoire sont donc très riches. Sur cette base, dans le DOG, le SCoT des Coteaux du Savès identifie les principaux éléments de la trame verte et bleue à prendre en compte et définit des prescriptions très précises permettant de veiller à leur préservation voire à leur restauration. Le PLUi-H doit intégrer ces prescriptions en s'appuyant sur les éléments cartographiques proposés (cf. synthèse des prescriptions du SCoT pour la préservation des milieux naturels et de la biodiversité).

2.3.2. Les limites de la trame verte et bleue actuelle

Cependant, malgré toutes les précautions prises, le travail réalisé en 2013 présente des limites.

En premier lieu, la cartographie des linéaires boisés, bien que basée sur un important travail de concertation et de terrain, comporte des erreurs dans d'identification de certains éléments et les éléments ne sont pas hiérarchisés (on y trouve des alignements de bottes de foin, des haies de thuyas comme des haies champêtres ponctuées de beaux chênes, etc.). De plus, il est possible qu'elle ait évolué depuis 2013. Il en est de même pour

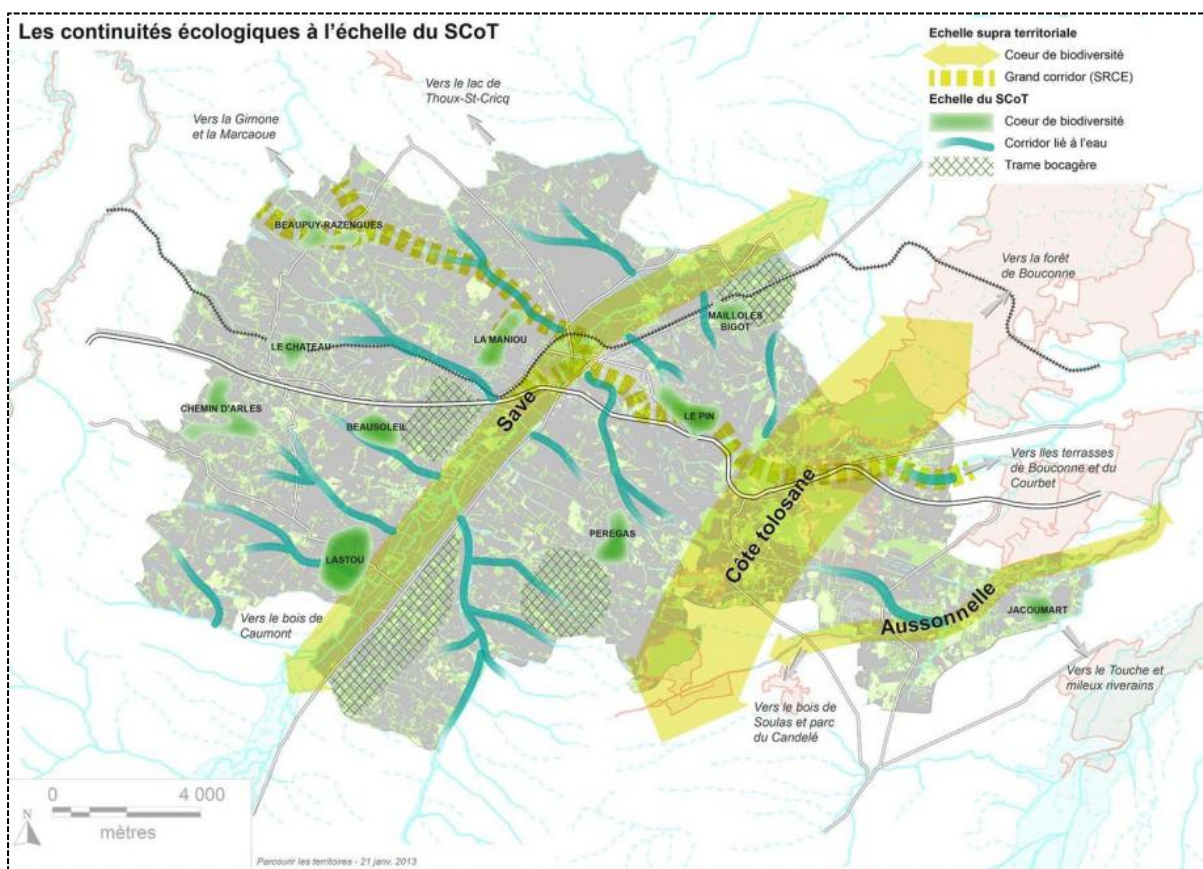
les mares ; certaines ont disparu depuis la réalisation de la cartographie et les éléments identifiés sont très hétérogènes (bassins d'orages, mares naturelles et artificielles, etc.).

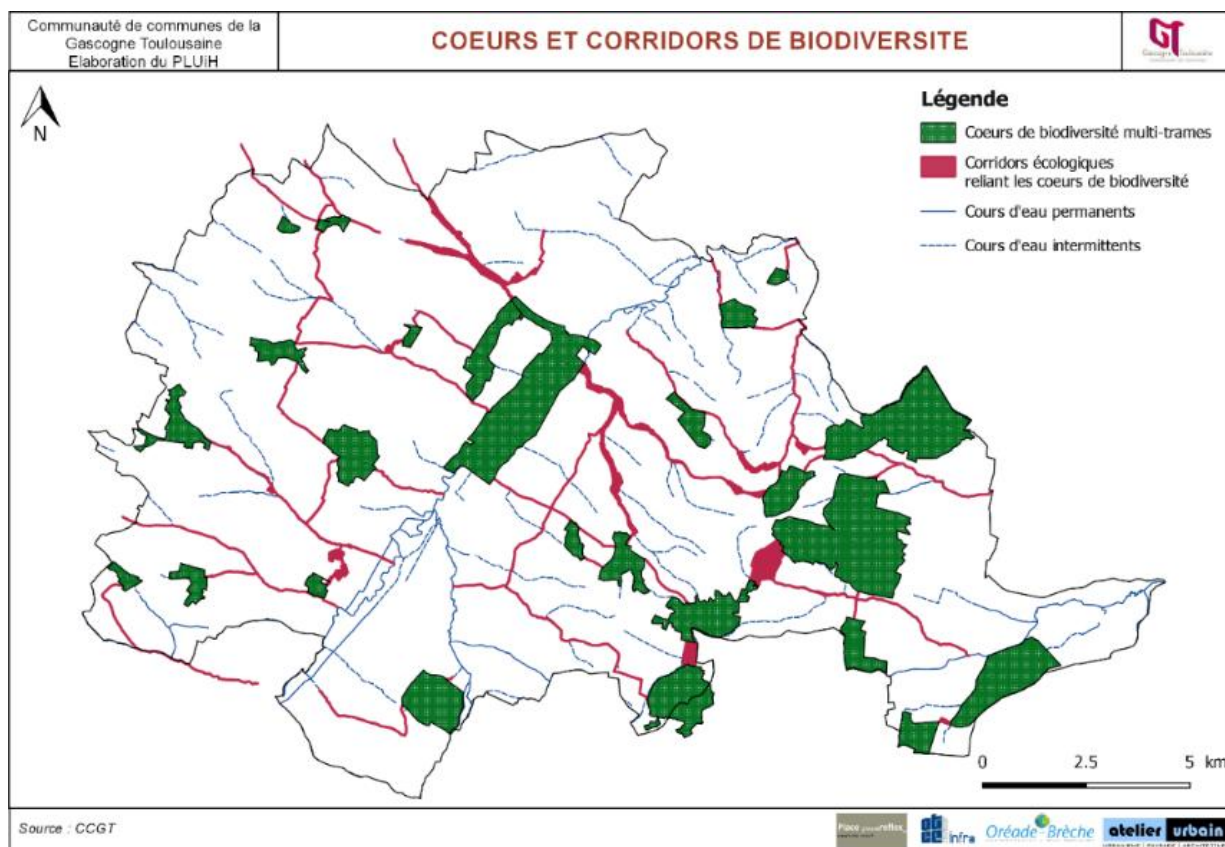
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, la cartographie détaillée de la trame verte et bleue sera donc vérifiée et corrigée le cas échéant sur les secteurs à enjeux (faisant l'objet d'OAP et/ou de projets d'aménagement notamment) afin d'assurer une préservation optimale des éléments de trame les plus susceptibles d'être impactés.

D'autre part, **la définition des cœurs de biodiversité par superposition de différentes sous-trames rend ces cœurs peu lisibles d'un point de vue écologique et difficiles à prendre en compte dans la partie réglementaire du PLUi-H** (ils sont souvent constitués d'un mélange de cours d'eau, milieux cultivés, boisements).

Les cœurs de biodiversité de milieux ouverts sont difficiles à identifier car il n'existe pas de cartographie détaillée des milieux ouverts non cultivés (pelouses sèches, prairies humides, etc.) homogène sur l'ensemble du territoire. C'est un constat général qui ne concerne pas seulement le territoire intercommunal. Cependant, les milieux ouverts sont généralement classés en zones A ou N ce qui leur assure une certaine protection. Les milieux aquatiques possèdent également leur propre arsenal d'outils de protection (obligation de laisser une bande enherbée le long des cours d'eau, prescriptions du SDAGE et des SAGE, Loi sur l'eau, etc.). Les milieux les plus vulnérables restent les boisements, pour lesquels il existe peu d'outils directs de protection (en tout cas pour les petits boisements) en dehors des documents d'urbanisme.

Les nombreux petits boisements résiduels sont présents sur le territoire. A la place de la cartographie des cœurs de biodiversité réalisée en 2013, nous proposons donc **d'identifier des cœurs de biodiversité forestière correspondant aux réservoirs boisés à préserver en priorité dans le cas où des arbitrages devraient être faits entre le développement du territoire et la protection des boisements**. Nous mettons toutefois en garde sur le fait que les milieux boisés ont été déjà largement décimés sur le territoire et que tous les boisements résiduels devraient être préservés.





2.3.3. Hiérarchisation des réservoirs boisés et identification des cœurs de biodiversité forestière

La hiérarchisation des réservoirs boisés est basée sur une analyse éco-paysagère réalisée à l'aide des logiciels QGIS et Fragstats (McGarigal, K., SA Cushman, and E Ene. 2012). **L'outil Fragstats** permet de caractériser les réservoirs forestiers en fonction de leur capacité à accueillir la biodiversité (Surface, distance au boisement le plus proche, complexité et longueur des lisières, etc.). Cette analyse permet d'identifier les réservoirs ou ensembles forestiers les plus favorables à la biodiversité sur la base de leurs caractéristiques propres et de la configuration spatiale de la sous-trame forestière autour de chaque boisement. Ainsi, les réservoirs ou ensembles forestiers présentant les caractéristiques les plus complexes et situés dans un environnement hétérogène sont susceptibles de fournir un plus grand nombre d'habitats pour la biodiversité et sont considérés comme prioritaires. La priorisation est vérifiée sur le terrain au cas par cas si des choix doivent être réalisés sur cette base. Cette analyse permet aussi de définir les principaux corridors écologiques reliant ces réservoirs boisés.

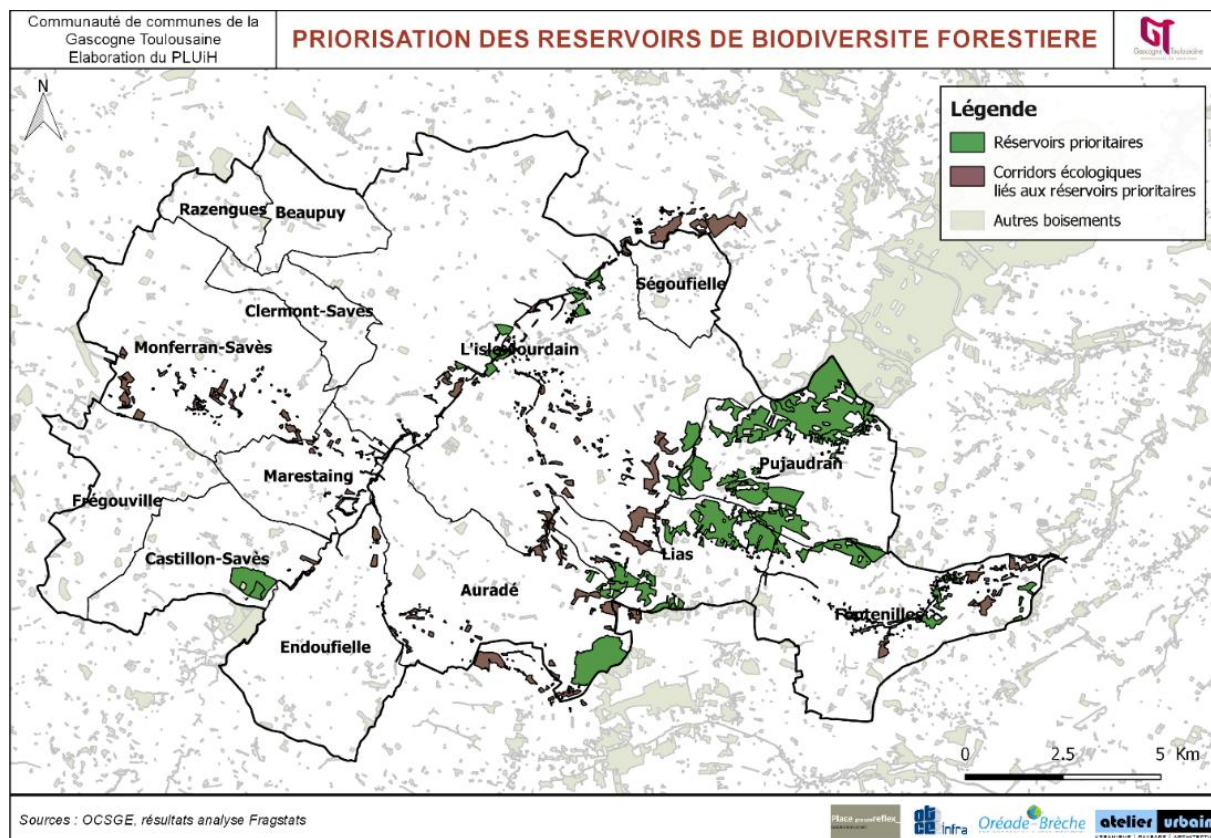
Les indices utilisés pour prioriser les réservoirs boisés sont les suivants :

- Indice de proximité : mesure l'occupation de l'espace par d'autres éléments boisés dans un rayon défini autour du boisement considéré (plus il y a d'autres boisements et plus ils sont étendus, plus l'indice est élevé) ;
- Indice de distance euclidienne : distance moyenne aux boisements les plus proches
- Compacité / surface : un boisement étendu et compact est plus intéressant pour la biodiversité qu'un boisement allongé (hors ripisylves) ;
- Densité de lisières : plus il y a de lisières forestières dans un espace donné, plus les boisements sont fragmentés, mais, dans un territoire agricole cela est aussi synonyme de la présence de plusieurs boisements résiduels dans le secteur concerné, donc plutôt positif ;

- Densité de boisements : à interpréter en corrélation avec la densité de lisières ; s'il y a peu de boisements, mais avec une forte densité de lisières, c'est que ces boisements offrent davantage d'habitats dans leurs lisières (diversité d'orientations, de végétation...) ;

- Surface moyenne des boisements : plus un boisement occupe une grande surface, plus il peut accueillir des espèces de façon durable (plus de territoires et de zones de nourrissage disponibles à l'intérieur du bois par exemple).

Le calcul des indices est basé sur l'analyse de l'OCSGE 2013. Les boisements feuillus, mixtes et de conifères ont été rassemblés en une seule trame boisée ; les plantations récentes ont été supprimées de l'analyse car ce sont des milieux bien moins attrayants pour la biodiversité que les peuplements d'essences locales.



Les cœurs de biodiversité forestière identifiés sont principalement localisés sur la Cote Tolosane. De nombreux boisements rivaux de la Save et de l'Aussonnelle sont également identifiés. L'analyse permet également de localiser les boisements de moindre importance qui jouent un rôle de corridors écologiques en pas japonais entre les principaux réservoirs boisés. **Ces cœurs de biodiversité forestière et les boisements-corridors devront être préservés en priorités.**

2.3.4. Une trame verte et bleue sous haute pression : obstacles et ruptures de continuités sur le territoire

► Trame Verte

Deux principaux types d'obstacles à la trame verte sont présents sur le territoire : les obstacles linéaires et les obstacles surfaciques.

Les **obstacles linéaires** sont principalement représentés par les routes et la voie ferrée. La RN 124, en particulier, en deux fois deux voies sur une grande partie de la traversée du territoire, le coupe d'est en ouest. Du fait de la circulation importante, il s'agit de la voie la plus difficile à traverser pour la faune. Trois passages à faune ont été mis en place dans la partie est du territoire, mais aucun dans la partie ouest. Les animaux peuvent cependant passer sous la route au niveau des buses laissant le passage aux cours d'eau (par exemple d'ouest en est : ruisseau

de Saint-Blaise, ruisseau de Ressegayre, la Save et ruisseau du Gay). A noter toutefois qu'au niveau de la commune de Pujaudran, un passage à faune manque de toute évidence au niveau du bois de Lartus qui est coupé en deux par la route. Les corridors SRCE identifiés sur le territoire ne traversent pas la RN 124.

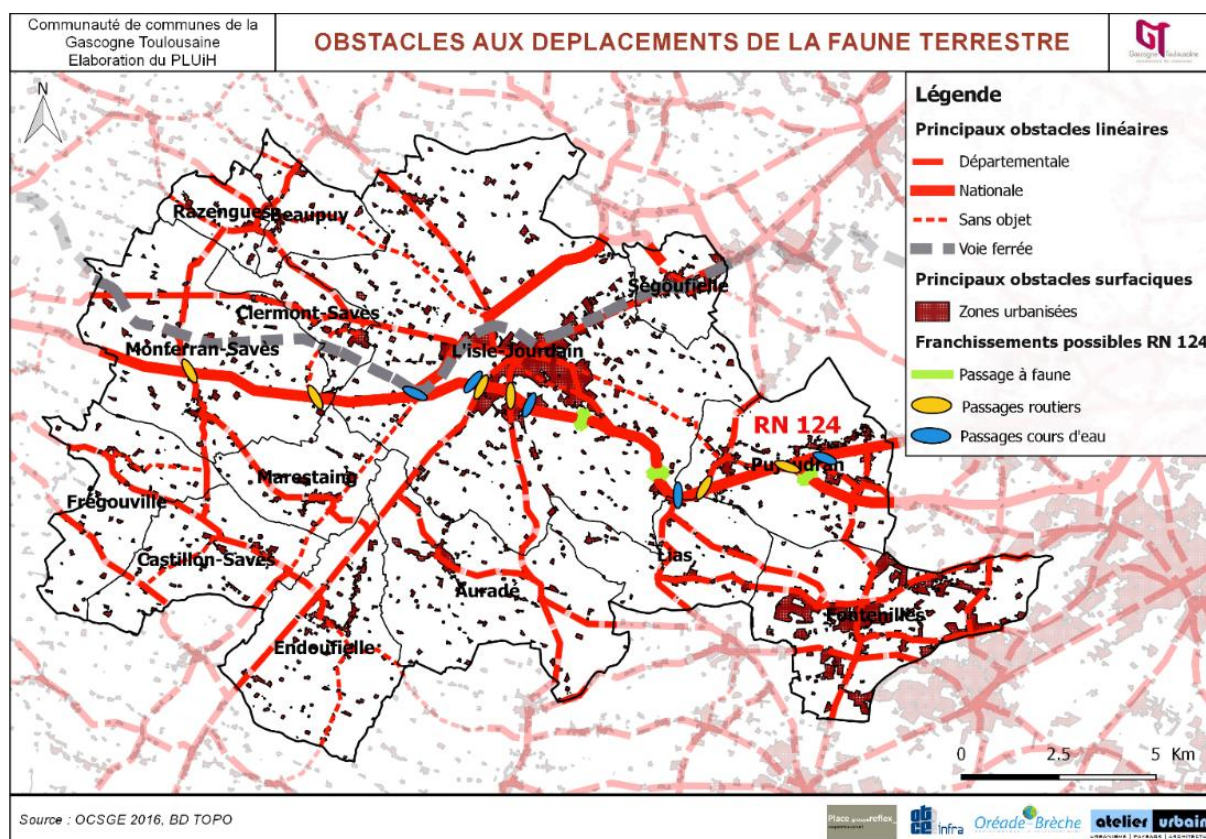
Les routes secondaires sont plus facilement franchissables, mais elles peuvent également être sources de mortalité par collision et de dérangement lié au bruit pour celles qui passent à proximité des cœurs de biodiversité.

Autre obstacle linéaire d'importance, l'Itinéraire Grand Gabarit, IGG, qui peut avoir un impact important du fait de la largeur de la voie et des terrassements réalisés. La voie ferrée, partiellement clôturée, crée également une coupure linéaire.

Le PLUi-H a peu de marge de manœuvre sur l'amélioration du franchissement des obstacles linéaires. Cependant, il pourra éviter la création d'obstacles supplémentaires en favorisant l'urbanisation en continuité de l'existant pour limiter le besoin de création de nouveaux axes routiers.

Les **obstacles surfaciques** sont principalement représentés par les zones bâties. En particulier, le bâti dense de centre-bourg ou les zones pavillonnaires à clôtures « étanches » sont infranchissables pour la faune. L'urbanisation linéaire le long des axes routiers est particulièrement problématique puisqu'elle crée de longues coupures infranchissables pour la faune. Ce type d'urbanisation devrait toutefois être maintenant très limité avec l'évolution de la réglementation. La pollution lumineuse liée à l'éclairage nocturne peut aussi constituer une barrière pour certains groupes d'espèces. Des éclairages peu impactant pourront être préconisés dans les OAP.

Le PLUi-H devra veiller à éviter toute poursuite d'urbanisation linéaire le long des axes routiers, il pourra aussi intégrer un objectif de maîtrise de l'éclairage nocturne en donnant des préconisations quant au type d'éclairage public à utiliser au moins dans les nouveaux projets d'aménagement. Une réflexion pourra également être menée sur les clôtures dans les nouveaux lotissements afin d'assurer une certaine transparence de ces dernières pour la faune (ex : limiter la hauteur maximale des clôtures).

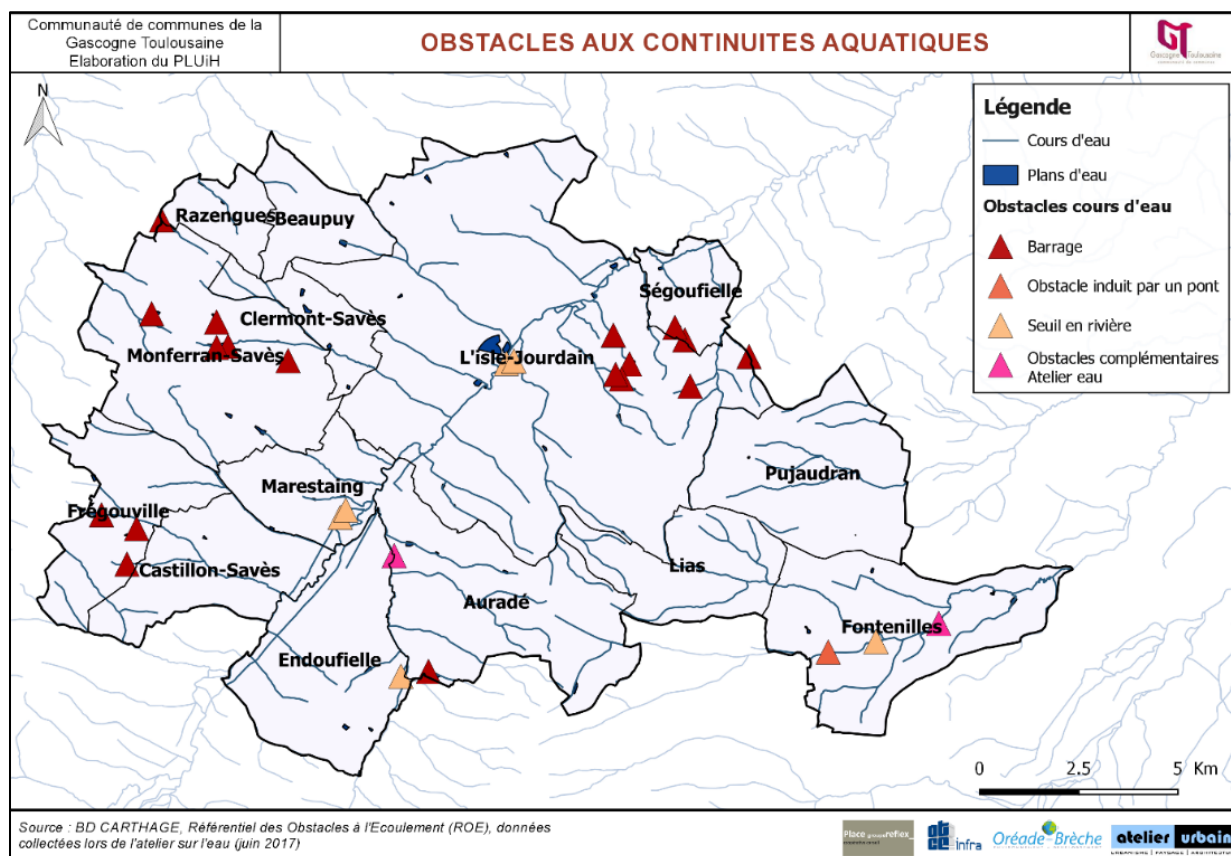


► **Trame Bleue**

Une trentaine d'obstacles sur des cours d'eau ont été recensés sur le territoire intercommunal, principalement des seuils de moulins et des barrages.

Commune	Obstacles recensés
Auradé	Moulin d'Auradé
	Barrage - Plan d'eau n° 32016004 à "La vigie d'Azimont"
Endoufielle	Moulin de Larribaut
L'Isle-Jourdain	Seuil de l'Isle-Jourdain ("bras gauche")
	Seuil annexe de l'Isle-Jourdain ("bras droit")
	Retenue du plan d'eau n° 32160021 à "Blanchard"
	Retenue du plan d'eau n° 32160015 à "Sénibel"
	Retenue du plan d'eau n° 32160008 à "Le Colomé"
	Retenue du plan d'eau n° 32160007 à "Château de Guerre"
	Retenue du plan d'eau n° 32160004 à "Coymis"
	Retenue du plan d'eau amont n° 32160003 à "Coymis"
Frégouville	Retenue du plan d'eau n° 32134004 sur le ruisseau des Gassés
	Retenue du plan d'eau n° 32134005 sur ruisseau non nommé à "En Trapet"
	Retenue du plan d'eau n° 32134002 sur ruisseau de Laurio
Marestaing	Seuil amont du moulin des templiers
	Seuil du Moulin de Marestaing
Ségoufielle	Barrage -Moulin de Ségoufielle
	Moulin de Sainte Livrade
	Seuil du moulin de Ségoufielle
	Seuil de mesure des débits
	Retenue du plan d'eau n° 32425001 à "Salleboeuf"
	Retenue du plan d'eau n° 32425002 à "Salleboeuf"
Monferran-Savès	Retenue du plan d'eau n° 32268007 sur un affluent du ruisseau des Arqués à "Enbonneau Château"
	Retenue du plan d'eau n° 32268004 sur un bras du ruisseau d'En Garbille à "Meillon"
	Retenue du plan d'eau n° 32268005 sur un bras du ruisseau d'En Garbille à "Le Hauret"
	Retenue du plan d'eau n° 32268003 sur l'amont d'un bras du ruisseau d'En Garbille à "Château"
	Retenue du plan d'eau n° 32268001 sur un affluent du ruisseau d'En Garbille à "En Berrette"
Monferran-Savès / Razengues	Retenue du plan d'eau n° 32123002 à "En Touron"

A ces ouvrages recensés s'ajoutent toutes les petites retenues collinaires dispersées un peu partout sur le territoire. Ces ouvrages peuvent gêner voire empêcher la libre circulation de la faune aquatique et des sédiments et entraînent une modification du régime hydrologique des cours d'eau. La création de barrages, en particulier, entraîne l'apparition de plans d'eau qui modifient drastiquement le milieu en passant d'eaux courantes et dynamiques à des milieux stagnants, avec des conséquences sur la qualité physico-chimique de l'eau (augmentation de la température, accumulation de sédiments et de matière organique, baisse de la teneur en oxygène, etc.) et l'homogénéisation des habitats, défavorables à de nombreuses espèces aquatiques, poissons et macro-invertébrés benthiques. La pérennisation de ces plans d'eau entraîne une modification de la biodiversité aquatique, qui devient plus ubiquiste et moins diversifiée que dans le cours d'eau d'origine. Les seuils de moulins sont également responsables de ruptures dans l'évolution amont-aval des peuplements piscicoles (en l'absence de passe à poissons ou autres systèmes adaptés) et d'invertébrés.



Depuis janvier 2010, le classement des cours d'eau a été revu afin de permettre la protection des cours d'eau et la restauration de leur continuité écologique. Cela s'est traduit par deux arrêtés :

- Un arrêté fixant la liste des cours d'eau classés en liste 1 sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdit ;
- Un arrêté fixant la liste des cours d'eau classés en liste 2 sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

Sur le territoire intercommunal, seule **la Save est classée en liste 1 en tant qu'axe à enjeux migrateurs**, du fait de la présence de l'Anguille européenne. Trois obstacles ont été recensés sur la Save dans sa partie traversant le territoire intercommunal : le Seuil amont du moulin des templiers (Marestaing), le seuil du Moulin de Marestaing et le seuil de l'Isle-Jourdain ("bras gauche"). A noter qu'à Marestaing, il y a un projet de réaménagement du moulin pour la production hydroélectrique. Ce réaménagement sera contraint du fait du classement en liste 1 ; la gestion de ce projet se situe toutefois hors du cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Le PLUi-H n'a pas beaucoup de marge de manœuvre sur cette problématique, mais devra éviter toute nouvelle entrave sur ce cours d'eau.

Au-delà des impacts sur les écosystèmes et la biodiversité, les barrages peuvent aussi entraîner des risques pour la population et les infrastructures, ces risques étant d'autant plus élevés que les ouvrages sont peu ou pas entretenus (cf. chapitre sur les risques naturels).

2.3.5. Autres pressions

Les pressions sur la trame verte et bleue sont multiples, les principales pressions sur le territoire étant la consommation d'espace et les pollutions d'origine agricole. En particulier, les espaces naturels et agricoles situés à proximité de zones urbanisées sont plus susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de projet d'extension

urbaine. La diminution du nombre d'agriculteurs et l'augmentation de la taille des exploitations peut aussi conduire à la suppression de certaines infrastructures écologiques comme les haies ou les bandes enherbées.

La trame bleue est également affectée par la disparition progressive des mares et autres petits points d'eau dans les zones de polyculture-élevage. En effet, en lien avec la diminution globale du nombre d'éleveurs, les points d'eau sont progressivement abandonnés (absence d'entretien) ou même comblés, ces zones humides ne trouvant plus ici de fonction comme l'usage d'abreuvement du bétail.

Le PLUi-H devrait permettre de limiter certaines de ces pressions en limitant la consommation foncière et en assurant la protection des éléments d'infrastructure écologique constituant la trame verte et bleue (classement en EBC ou en éléments paysagers à protéger par exemple).

2.4. La faune

Le territoire intercommunal est globalement très artificialisé et dominé par les milieux agricoles (grandes cultures et prairies). Cependant, la densité de la trame boisée sur certaines communes et les nombreuses interfaces avec des milieux aquatiques (ripisylves, mares, etc.) permettent le maintien d'une importante biodiversité faunistique, principalement ordinaire, sur le territoire. Les milieux prairiaux sont également très riches.

Les milieux aquatiques (principaux cours d'eau et lacs) abritent de nombreux oiseaux d'eau, comme plusieurs espèces de Hérons (cendré, pourpré, bihoreau, garde-bœuf) et Aigrettes (Grande aigrette, Aigrette garzette), des Grèbes et anatidés, des limicoles (Courlis, Echasse blanche, etc.) et des migrateurs de passage (Grue cendrée).



Grue cendrée ; MR
Environnement, 2017

La faune piscicole est également développée. Elle se caractérise par un peuplement dominant de cyprinidés, famille de loin la plus considérable quant au nombre des genres, des espèces et des individus. On note notamment la présence de différentes espèces comme la Chevesne, le Goujon, la Loche, le Vairon, la Vandoise... qui peuvent être accompagnées de quelques carnassiers (Brochet, Perche, Sandre...) ; à noter également la présence de l'Anguille européenne dans la Save.

Les milieux aquatiques plus calmes (mares, berges des ruisseaux, etc.) abritent une grande diversité d'insectes, parmi lesquels des odonates protégés tels que la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*) et l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), ainsi qu'au moins 19 espèces d'amphibiens. D'après l'Atlas commenté des odonates du Gers, les communes de Séguvielle et de L'Isle-Jourdain sont particulièrement riches, avec jusqu'à 30 espèces présentes et la présence d'une espèce rare pour le département (*Libellula fulva*).

Ces milieux aquatiques sont également très prisés par les chauves-souris, qui viennent y boire et chasser. Plusieurs espèces ont été observées sur le territoire dont des espèces phares comme la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) et le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*). Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées et bénéficient d'un Plan d'Action Régional.

Les bois de feuillus offrent également un grand intérêt faunistique avec la présence de nombreuses espèces inféodées à ces milieux.

Les milieux agricoles, notamment les bords de champs, haies et prairies, offrent aussi des refuges à la biodiversité. De nombreuses espèces d'orchidées sont présentes sur le territoire, notamment l'Orchis couleur de lait (*Neotinea lactea*), l'orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*) et l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*), tous les trois menacés. Les haies servent à la fois de refuge, supports de déplacements et zones de nourrissage pour de nombreuses espèces et les parcelles agricoles extensives sont le refuge des plantes messicoles (coquelicots, bleuets, nielle des blés, etc.), de plus en plus rares du fait du développement des pratiques intensives.



Orchis bouffon
(*Anacamptis morio*)

La faune du territoire intercommunal comprend par ailleurs de **nombreuses espèces protégées ou menacées au niveau national ou européen**, qui sont identifiées ici afin de faciliter leur prise en compte dans les futurs projets d'aménagement sur le territoire. Certaines de ces espèces ont justifié la désignation de zones d'inventaires ou de protection sur le territoire ou à proximité, d'autres l'occupent également, mais de façon plus temporaire ou dispersée et n'ont pas conduit à définir des secteurs spécifiques permettant de favoriser leur protection. Cependant, **tout projet d'aménagement sur le territoire intercommunal devra tenir compte de leur présence potentielle qui devra être vérifiée sur la base d'inventaires naturalistes préalables.**

En tout **158 espèces protégées ont été recensées sur le territoire intercommunal parmi lesquelles 23 sont menacées** et présentes sur la liste rouge nationale. La plupart d'entre elles sont classées « Vulnérables ». Deux espèces, la Grue cendrée (*Grus grus*) et l'Anguille européenne (*Anguilla anguilla*) sont en danger critique d'extinction (CR). Six espèces, le Courlis cendré (*Numenius arquata*), le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*), le Fuligule milouin (*Aythya ferina*), la Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) et l'Anguille européenne figurent aussi sur la liste rouge européenne. Les trois dernières sont aussi présentes sur la liste rouge mondiale.

Certaines espèces protégées présentes sur le territoire font l'objet de **Plans nationaux d'action (PNA) parfois déclinés en Plans régionaux d'action (PRA)**. Ces plans ont un objectif double : faciliter la prise en compte de ces espèces dans les politiques sectorielles tout en définissant les actions nécessaires à leur conservation par la mise en œuvre d'actions visant les populations et leurs milieux. Cet outil de protection de la biodiversité mis en œuvre par la France depuis une quinzaine d'années a été renforcé à la suite du Grenelle de l'environnement. La responsabilité du département est engagée pour de nombreuses espèces bénéficiant de plans d'action. Certaines d'entre elles sont présentes sur le territoire intercommunal.

Groupes taxonomiques	Espèces concernées
Plantes	Plantes messicoles (2012-2017)
Chiroptères (PNA 2016-2025 ; PRA 2018-2027)	. Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>) . Murin de Bechstein (<i>Myotis bechsteinii</i>) . Oreillard roux (<i>Plecotus auritus</i>) . Murin à moustaches (<i>Myotis mystacinus</i>) . Pipistrelle de Kuhl (<i>Pipistrellus kuhlii</i>) . Sérotine commune (<i>Eptesicus serotinus</i>) . Oreillard gris (<i>Plecotus austriacus</i>)
Oiseaux	. Milan royal (<i>Milvus milvus</i>) – PNA 2018-2027 . Chevêche d'Athéna (<i>Athene noctua</i>) PNA 2000-2010
Odonates (PNA 2011-2015 ; PRA 2014-2018)	. Agrion de Mercure (<i>Coenagrion mercuriale</i>) . Cordulie à corps fin (<i>Oxygastra curtisii</i>)

Espèces et groupes d'espèces concernés par des Plans nationaux / régionaux d'action sur le territoire intercommunal.

La liste des espèces protégées et menacées recensées (non exhaustive) est présentée en annexe. Ces listes représentent l'état actuel des connaissances par commune sur la base des données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et de la base de données Geonat'Occitanie (développée par l'association Nature en Occitanie), et ne sont pas exhaustives. En particulier, de nombreuses espèces protégées sont relativement communes sur le territoire et même si elles n'ont pas été observées pour l'instant sur une commune alors qu'elles ont été identifiées sur une commune voisine, il est fort probable qu'elles y soient. Ceci est particulièrement vrai pour les espèces se déplaçant beaucoup, comme les mammifères (notamment les chauves-souris) et les oiseaux. **Ainsi, par précaution, toutes les espèces listées sur au moins une commune devront être recherchées lors de nouveaux projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à la biodiversité sur le territoire intercommunal.**

2.4.1. Principales pressions sur la biodiversité

- **La consommation d'espace** : destruction localisée des habitats d'espèces et risque de rupture de corridors de déplacements

- **Le dérangement** : nuisances sonores, piétinement des habitats ou des plants lors de la fréquentation des espaces naturels ou des travaux de construction
- **La pollution lumineuse.**
- Les **obstacles** aux déplacements des espèces : réseau routier, zones urbanisées denses...

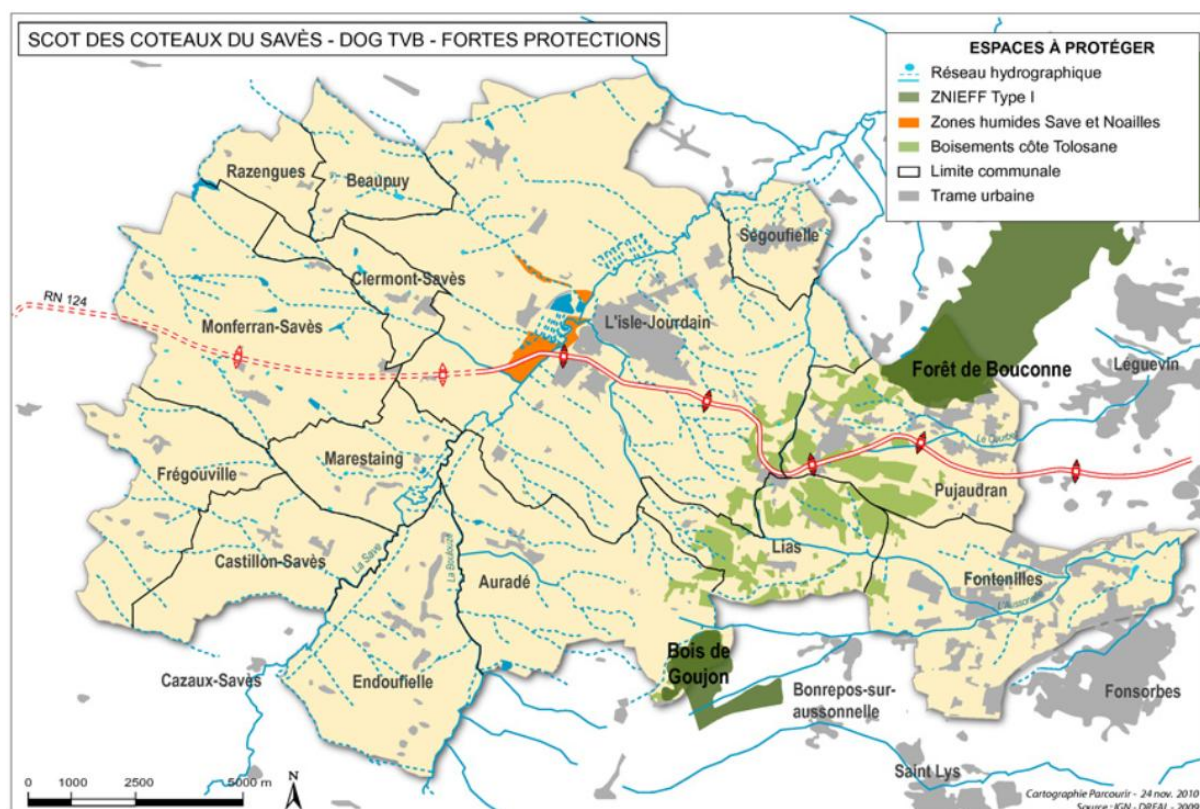
Le PLUi-H devra veiller à maintenir la diversité des milieux naturels propices à la biodiversité ordinaire sur le territoire. Tout projet d'aménagement sur le territoire intercommunal devra faire l'objet d'inventaires naturalistes préalables pour déterminer si des espèces protégées sont présentes.

2.5. Synthèse des prescriptions du SCoT (2010) pour la préservation des milieux naturels et de la biodiversité

Milieux naturels	Boisements
Limitier le grignotage de l'espace agricole par l'urbanisation Affirmer les limites naturelles, agricoles et urbaines en préservant des « coupures vertes », passages naturels dans les espaces occupant de vastes zones urbanisées d'un seul tenant Préserver les noyaux d'espaces naturels majeurs jouant le rôle de réservoir de biodiversité : boisements, zones humides Ces espaces peuvent faire l'objet d'une ouverture au public, à condition qu'elle soit orientée vers la pédagogie de l'environnement et la découverte de la nature, et que la fréquentation ne menace pas leur identité Toutes les mesures sont prises pour éviter ou réduire l'impact des aménagements sur les milieux et les espèces Eviter d'isoler les espaces naturels du reste du territoire.	Bouconne et ses boisements associés : classement en zone naturelle et boisée, pas d'urbanisation hors constructions "légères" avec un impact limité sur les milieux et les espèces. Ne pas entraver la libre circulation des espèces entre bois, lisière et espace environnant, et notamment avec les bois voisins A identifier et protéger dans les documents d'urbanisme par une protection réglementaire destinée à assurer leur pérennité (EBC, élément paysager, etc.) Pas de nouvelle urbanisation à l'intérieur des bois

Milieux aquatiques et zones humides	Corridors écologiques
ZNIEFF 1 et zones humides de Save Noailles : pas urbanisables, à classer en zones naturelles, interdiction de les transformer par remblaiements, affouillements, dépôts Assurer les moyens règlementaires de les protéger dans les documents d'urbanisme Interdiction de les transformer par remblaiements, affouillements, dépôts et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage) Appréhender Les zones humides recensées dans le lit majeur des cours d'eau comme un ensemble écologique global. La possibilité de circulation des espèces de zone humide sera maintenue Ne pas changer le milieu qui renferme une espèce inscrite comme protégée dans les directives européennes (cf. Directive habitat).	Prévoir une réflexion intercommunale des documents d'urbanisme communaux pour assurer la continuité de la trame verte et bleue sur l'ensemble des communes Les corridors de déplacement recensés sur la carte ne doivent pas être interrompus par l'urbanisation ; Si un projet venait à entraver la circulation de la grande faune, la continuité devra être rétablie à proximité par tout moyen adapté Maintenir la continuité des corridors de déplacement de la grande faune entre les zones de boisements et les cours d'eau : pas d'interruption par l'urbanisation, compensation à prévoir si un projet entrave la continuité, prévoir des franchissements lors de la construction des infrastructures de transport Des dispositions sont prises pour que les équipements liés à la gestion de l'eau ou la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau

	ne compromettent pas les continuités de ces liaisons biologiques. Dans leur document d'urbanisme, les communes délimitent les corridors d'intérêt local et prennent des mesures adaptées pour assurer leur préservation ou pour les compenser : réseau de haies, alignements d'arbres. Maintien d'une bande enherbée de 5m le long des cours d'eau pour les déplacements de la faune Maintien de passages naturels dans les vastes espaces urbanisés d'un seul tenant L'extension du parc d'activité Pont-Peyrin (Pont-Peyrin 3) à L'Isle-Jourdain : prendre en compte le déplacement de la faune par un traitement paysager spécifique de la limite sud : planter une haie naturelle pour permettre le passage de la faune sur un cheminement herbeux Le Roulage à Pujaudran : permettre le déplacement de la faune du Nord au Sud, dans ou proche de la zone, vers le passage sous la RN 124 : cheminement herbeux, haie naturelle L'extension de la zone de Largete : préserver les déplacements de la faune, valoriser l'effet vitrine depuis la RN 124
--	--



Espaces naturels à protéger – DOG SCOT des Coteaux du Savès 2010

2.6. Les enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité sur le territoire

De manière générale, les dynamiques en cours, notamment la forte pression d'urbanisation en provenance de l'agglomération toulousaine, remettent en cause l'équilibre entre la préservation des terres agricoles, le développement de l'espace urbain et le maintien des espaces naturels.

Elles font courir le risque d'une artificialisation et d'un recul des milieux naturels au travers d'une réduction des boisements liée aux pratiques culturales (alignements, haies, fossés ou talus), d'une atteinte aux milieux naturels liée au processus d'urbanisation (développement des plantations exogènes, perturbation de l'équilibre et du fonctionnement d'écosystèmes remarquables, etc.), et d'une perturbation du fonctionnement hydraulique ou des axes de circulation de la faune.

Le PLUi-H doit être l'occasion de prendre en compte ces pressions sur l'ensemble du territoire afin de mieux les maîtriser et de limiter les effets sur les milieux naturels et la biodiversité ordinaire comme protégée.

2.6.1. Analyse AFOM de la biodiversité et des milieux naturels

Atouts	Faiblesses
- Boisements relativement bien préservés de la Cote Tolosane - Infrastructures écologiques encore bien présentes en milieu agricole (haies, fossés, bosquets, etc.) - Quelques « hotspots » de biodiversité (ex : Zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain) - Présence de nombreuses espèces protégées - Classement de la Save en liste 1 - Présence d'infrastructures de franchissement des principaux obstacles linéaires (passages à faune, buses de cours d'eau...) - Efforts importants pour limiter la consommation d'espace (déclassement de zones à urbaniser, etc.) - Efforts pour réduire la pollution lumineuse (extinction nocturne sur certaines communes)	- Dominance des milieux agricoles en cultures intensives - Artificialisation croissante du territoire - Forte fragmentation des boisements en dehors de la Cote Tolosane - Nombreux obstacles pour la circulation de la faune aquatique et terrestre dont la RN 124 particulièrement difficile à franchir.
Opportunités	Menaces
- De nombreuses prescriptions en faveur de la préservation de la biodiversité et des milieux naturels dans le DOG du SCoT - Autres outils de préservation : Trame verte et bleue (SRCE, étude 2013), Plans d'actions nationaux/régionaux, doctrine DDT Gers pour le défrichement, plan de gestion / contrat pluriannuel AEAG/CCGT pour la ZHIEP, étude SCE bassin versant Hesteil... - Évolution de la réglementation avec l'apparition de nouveaux outils facilitant la protection des espaces naturels y compris en milieu urbain (ex : coefficient de biotope)	- Pression d'urbanisation du fait de la proximité de l'agglomération toulousaine - L'urbanisation en bordure de forêt (rupture de la transparence des lisières pour la faune) - les pollutions d'origine agricole liées aux pratiques intensives - dans une moindre mesure, les pollutions d'origine urbaine (eaux de ruissellement, eaux usées, etc.) - Réaménagement du moulin de Marestaing pour la production hydroélectrique (continuité de la Save ?) - Augmentation du dérangement des espèces et de la dégradation des milieux naturels avec l'augmentation de la fréquentation des espaces péri-urbains et ruraux.

2.6.2. Les enjeux

Enjeux	Ville Centre	Pôle-relais	Les villages gascons
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	➤ Les zones humides et des zones d'expansion des crues doivent être protégées pour mieux contrôler les inondations et préserver la ressource en eau (captage de l'Isle-Jourdain)	➤ Les boisements encore bien présents de la Cote Tolosane doivent être protégés de l'urbanisation pour maintenir les principaux réservoirs de biodiversité du territoire	➤ Les boisements et réseaux bocagers résiduels doivent être préservés pour maintenir les derniers refuges de biodiversité de cette partie du territoire.
	Enjeux transversaux ➤ Les milieux naturels résiduels du territoire (boisements, zones humides, réseaux de haies, milieux ouverts non cultivés) doivent être protégés pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ; notamment dans la vallée de la Save où ils sont largement dégradés et soumis aux plus fortes pressions. ➤ La présence potentielle d'espèces menacées et protégées du territoire doit être prise en compte dans la localisation des projets d'aménagement. ➤ Le développement du territoire ne doit pas accentuer les pressions sur les déplacements de la faune notamment concernant le corridor est-ouest au niveau des communes de Pujaudran et l'Isle-Jourdain : la nature en ville doit donc être considérée comme une composante à part entière des nouveaux projets d'aménagement.		

3) LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

3.1. La ressource en eau

3.1.1. Hydrographie

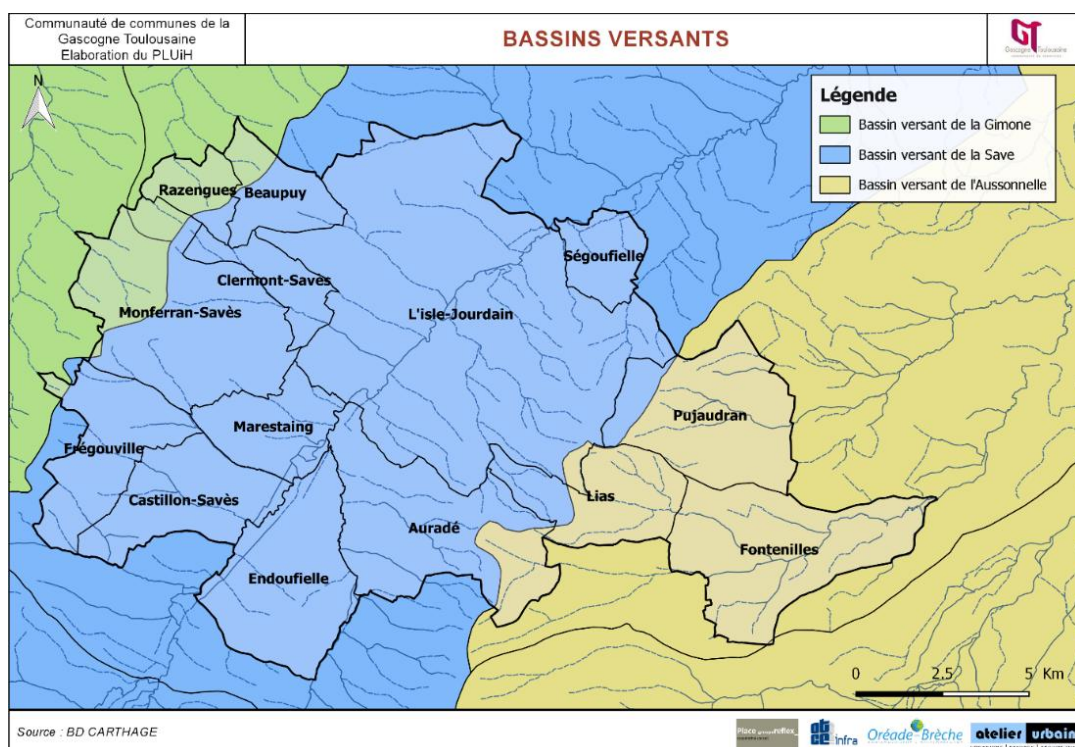
► Eaux superficielles

Le territoire de la CCGT se situe au sein de la région hydrographique de la Garonne, et du système hydrographique « Neste et rivières de Gascogne ». Il couvre trois principaux bassins versants : celui de la Gimone à l'ouest, celui de la Save au centre et celui de l'Aussonnelle à l'est :

- **La Gimone**, d'une longueur de 135 km, traverse un paysage essentiellement agricole de sa source à Villemur à sa confluence avec la Garonne à Castelsarrasin.
- **La Save** prend naissance dans les Hautes-Pyrénées, sur le plateau de Lannemezan à une altitude de 606 m. D'une longueur totale de 144 km, elle draine un bassin-versant de 1 150 km². Dans sa partie gersoise, la Save parcourt 48 km, sa pente est relativement faible et la vallée s'est considérablement élargie. La rivière est fortement endiguée. Ses principaux affluents gersois sont l'Aussoue, la Boulouze et l'Esquinson. L'agriculture est l'activité prédominante sur le bassin, sur la partie gersoise elle se caractérise par une culture céréalière intense et la production de volailles grasses.
- **L'Aussonnelle**, prend sa source à Empeaux en Haute-Garonne, à la limite du Gers, et se jette dans la Garonne en rive gauche. Elle parcourt une distance d'environ 43 km. La source se situe à 300 m d'altitude et le point de confluence avec la Garonne à 117 m d'altitude. Son bassin versant couvre 190 km², principalement en Haute-Garonne, mais également dans le Gers, avec une occupation du sol particulièrement dominée par des milieux agricoles et des milieux forestiers ou semi-naturels.



La Save à L'Isle-Jourdain,
MREnvironnement, 2017



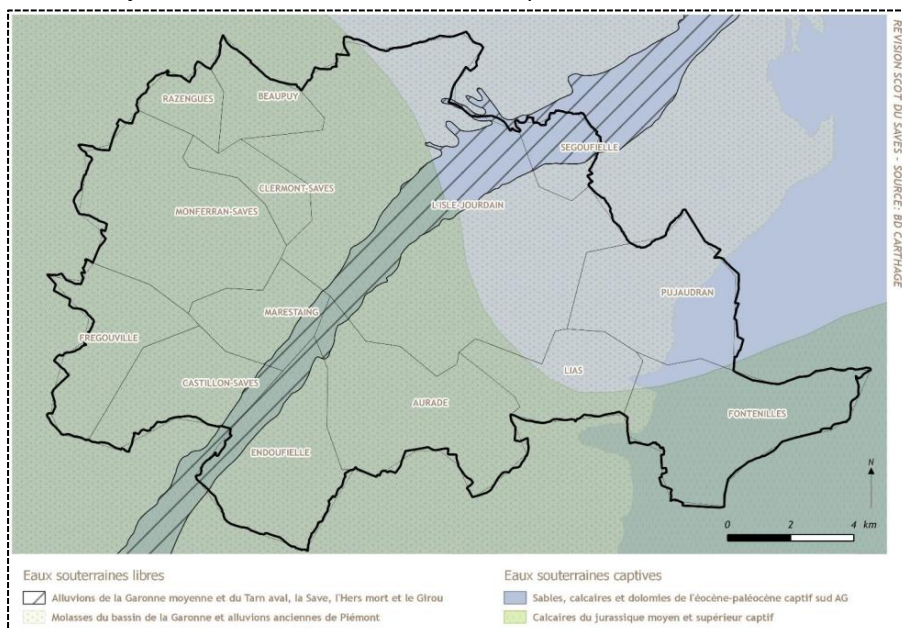
Le réseau hydrographique du territoire comprend donc une partie de la Save et de ses affluents, une partie de l'Aussonnelle et de ses affluents ainsi que quelques ruisseaux en tête de bassin de la Gimone. Ce réseau est dominé par les cours d'eau intermittents. La vallée de la Save occupe une place centrale dans le territoire, dont elle draine la majeure partie. Elle joue à la fois un rôle d'axe écologique structurant et de facteur de risque lié aux inondations fréquentes survenant sur le territoire.

La Save traverse la commune de L'Isle-Jourdain, et borde les communes de Ségoufielle, Marestaing, Castillon-Savès, Endoufielle et Auradé. Son principal affluent sur le territoire de la CCGT est la Boulouze, qui joue le rôle de limite naturelle entre les communes d'Endoufielle et d'Auradé.

► Eaux souterraines

Le territoire de la CCGT se situe à cheval sur quatre masses d'eau souterraines dont deux masses d'eau dites « libres » et deux masses d'eau dites « captives ou profondes » :

- Les **eaux souterraines libres**, présentes dans des aquifères superficiels, directement en contact avec la surface : alluvions des grands cours d'eau, plateaux et chaînons calcaires, sable des Landes, terrains granitiques et schisteux des massifs montagneux... Il s'agit :
 - Des Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont, nappe majoritairement libre de type imperméable et localement aquifère, d'une superficie totale de 14554 km² ;
 - Des Alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou, nappe majoritairement libre de type alluvial, d'une surface totale de 1479 km².
- Les **eaux souterraines captives**, présentes dans des aquifères profonds du Bassin aquitain, qui sont isolés verticalement de la surface par les terrains peu ou pas perméables ; ces aquifères profonds sont le prolongement sous couverture des aquifères libres de la bordure du bassin. Il s'agit :
 - Des Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif, nappe captive de type majoritairement sédimentaire, d'une superficie totale de 40048 km² ;
 - Des Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG, nappe captive, de type majoritairement sédimentaire, d'une superficie totale de 25862 km².



Les masses d'eau souterraines du territoire (source : diagnostic du SCOT, 2016).

3.1.2. La gestion de la ressource

► Un cadre réglementaire à différentes échelles

La gestion de la ressource en eau est encadrée par des documents cadres interagissant à différentes échelles :

- **À l'échelle du bassin hydrographique Adour-Garonne** : le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), définit notamment les objectifs à atteindre en termes de qualité de l'eau pour l'ensemble des masses d'eau du bassin, avec obligation de résultats. Un programme de mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il traduit ses dispositions sur le plan opérationnel en listant les actions à réaliser au niveau des territoires pour atteindre ses objectifs. Ses prescriptions s'imposent à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau et pour partie aux documents d'urbanisme. Le PLUi-H doit ainsi être compatible avec ce document au titre de l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement.
- **À l'échelle du sous bassin hydrographique** : le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), décline localement les orientations définies à l'échelle du bassin. Les mesures du PDM sont traduites dans des Plans d'Action Opérationnels Territorialisés (PAOT). Le territoire intercommunal est concerné par le SAGE Vallée de la Garonne, approuvé le 21 juin 2020.
- **À l'échelle d'une unité hydrographique cohérente** : le contrat de rivière (ou contrat de milieu), qui permet la mise en œuvre opérationnelle des objectifs d'un SAGE sur la base du volontariat (convention entre partenaires) pour une durée de 5 ans. Un contrat de milieu avait été élaboré en 1999 pour la Save pour une durée de 5 ans, mais n'a pas été reconduit. Cependant, le territoire est concerné par un plan de gestion couvrant l'ensemble du bassin versant de la Save sur la période 2016-2020. Ce dernier est porté par le Syndicat de gestion de la Save et de ses affluents
- **À l'échelle du système hydrographique** : les Plans de Gestion des Etiages (PGE), dont le contenu est fixé par le SDAGE. Le rôle des PGE est de permettre le maintien ou le rattrape des débits d'objectif d'étiage sur la base de l'engagement des partenaires concernés et de la définition de règles de gestion. Les volumes et débits maximums prélevables pour atteindre un équilibre entre prélèvement et ressource en eau sont arrêtés par l'Etat.

► Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021

Le **SDAGE Adour-Garonne 2016-2021**, approuvé le 1^{er} décembre 2015, intègre la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et les préconisations de la directive cadre sur l'eau européenne de décembre 2000. Il prend également en compte la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement et les orientations du livre bleu du Grenelle de la mer. Il a pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et de préserver les milieux aquatiques et humides. Il définit pour cela des objectifs d'atteinte de bon état pour l'ensemble des masses d'eau du bassin hydrographique. Il s'organise en quatre orientations fondamentales.

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Orientation B : Réduire les pollutions,
- Orientation C : Améliorer la gestion quantitative,
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Ces orientations se déclinent en différentes dispositions, dont la mise en œuvre opérationnelle est facilitée par le programme de mesures associé au SDAGE. Un certain nombre d'orientations concernent directement la prise en compte de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme. Ces orientations doivent être prises en compte dans le PLUi-H (rapport de compatibilité). Ces orientations ainsi que la manière dont elles ont été intégrées dans le document sont détaillées dans le chapitre sur la cohérence externe du document.

Le SDAGE s'accompagne du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), approuvé sur la même période, les objectifs des deux documents étant complémentaires. L'objectif du PGRI est de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et les activités économiques sur l'ensemble du bassin, avec un focus sur les territoires à risque important. Le PGRI 2016-2021 s'organise en six objectifs stratégiques qui se déclinent en 49 dispositions.

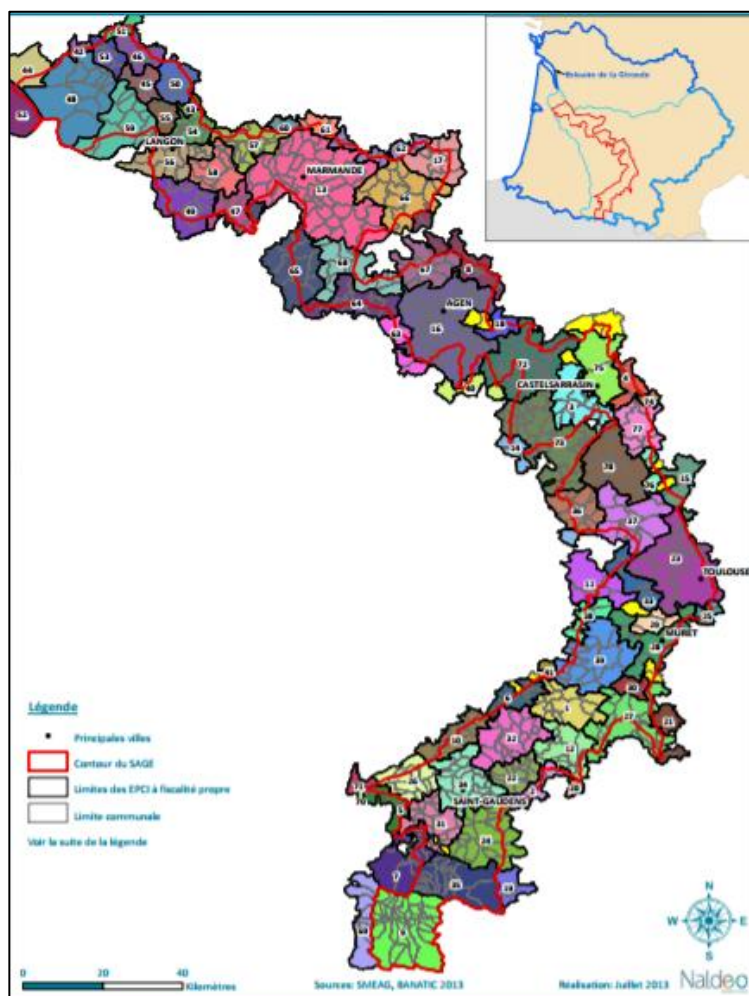
► Le SAGE « Vallée de la Garonne »

Le SAGE Vallée de la Garonne a été approuvé le 21 juillet 2020. Les enjeux identifiés sur le territoire du SAGE sont les suivants :

- Réduire les déficits quantitatifs actuels et anticiper les impacts du changement climatique pour préserver la ressource en eau souterraine, superficielle, les milieux aquatiques et humides et concilier l'ensemble des usages ;
- Développer les politiques intégrées de gestion et de prévention du risque inondation et veiller à une cohérence amont/aval ;
- Améliorer la connaissance, réduire les pressions et leurs impacts sur la qualité de l'eau tout en préservant tous les usages ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides de manière à préserver, les habitats, la biodiversité et les usages ;
- Favoriser le retour au fleuve, sa vallée, ses affluents et ses canaux pour vivre avec et le respecter (Approche socio-économique, prix de l'eau, assurer un développement durable autour du fleuve) ;
- Améliorer la gouvernance pour mettre en œuvre le SAGE.

La structure porteuse est le Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne (SMEAG). Le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne comprend le lit majeur du fleuve et l'ensemble des terrasses façonnées au Quaternaire. Il s'étend sur 442 km, de la frontière espagnole à l'amont de l'agglomération bordelaise. Il couvre une superficie de 7 545 km² et concerne plus d'un million d'habitants. Sur le territoire intercommunal, son périmètre d'application concerne les communes de Pujaudran, Lias, Auradé et L'Isle-Jourdain.

Les objectifs du SAGE doivent être pris en compte au cours de l'élaboration du PLUI-H (rapport de compatibilité).



Les EPCI du SAGE Vallée de la Garonne (source : Atlas cartographique du SAGE, SMEAG, Banatic, 2013).

Les objectifs du SAGE sont les suivants :

Objectifs généraux	Sous-objectifs
I - Restaurer les milieux aquatiques et humides et lutter contre les pressions anthropiques	Restaurer des milieux aquatiques Lutter contre les pressions anthropiques Développer les suivis & Approfondir les connaissances
II - Contribuer à la résorption des déficits quantitatifs	Réaliser des économies d'eau Mobiliser des ressources en eau et optimiser leur gestion Créer des retenues, dans le cadre de démarches de concertation de type projets de territoire Intégrer la gestion et la restauration des zones humides dans la politique d'aménagement
III - Intégrer la politique de l'eau dans la politique d'aménagement	Prendre en considération l'espace de mobilité des cours d'eau dans la politique d'aménagement Intégrer la lutte contre les inondations dans la politique d'aménagement Valoriser le statut domanial de la Garonne Communiquer, sensibiliser et former sur le partage de la ressource en eau
IV - Communiquer et sensibiliser pour créer une identité Garonne	Valoriser les connaissances sur les zones humides & Diffuser les services rendus par les milieux aquatiques Communiquer sur les outils de prévention et de gestion intégrée du risque inondation Communiquer et sensibiliser sur la pollution des eaux et les couts afférents Rétablir un lien entre les acteurs locaux et le grand cycle de l'eau
V - Créer les conditions structurelles de mise en œuvre performante du SAGE	Mettre en place une structure porteuse et des pratiques adaptées Animer l'instance de concertation et de coordination inter-SAGE Assurer les moyens humains suffisants pour la mise en œuvre du SAGE

► **Les plans de gestion des étiages, la gestion quantitative de la ressource**

Le département du Gers est très demandeur en eau, notamment du fait de l'activité agricole, mais également des autres usages (eau potable, loisirs, hydroélectricité et industries...). De plus, la grande majorité des rivières gersoises prennent naissance sur le plateau de Lannemezan qui forme une barrière et détourne les eaux des Pyrénées vers l'Adour à l'ouest et la Garonne à l'est. De ce fait, les rivières du Gers dépendent uniquement des apports pluviaux, rares en période estivale, et les débits d'étiage sont naturellement faibles. De ce fait, l'ensemble du département est classé en « **Zone de répartition des eaux** » (**ZRE**), et tous les prélèvements supérieurs à 8 m³/h sont soumis à autorisation. Les assecs sont réguliers sur plusieurs rivières, avec des répercussions sur les milieux aquatiques et les zones humides associées. Les étiages sévères peuvent en effet conduire à des problèmes de qualité d'eau du fait d'une moindre dilution des rejets polluants, du réchauffement de l'eau et de la diminution de la capacité auto-épuratrice des cours d'eau. Ces déficits chroniques incitent également à la création de

retenues collinaires avec des conséquences importantes sur la dynamique de fonctionnement des cours d'eau et la faune associée.

Pour soutenir le débit des cours d'eau gersois en cas d'étiage sévère, le Canal de la Neste a été créé à la fin du XIX^{ème} siècle. Le système Neste est composé d'un canal de 29 km et de 90 km de rigoles construits à partir de 1848 pour acheminer une partie de l'eau détournée de la rivière Neste jusqu'au plateau de Lannemezan, de 14 réservoirs de haute montagne et 54 stockages collectifs stockant au total 120 Mm³. 17 cours d'eau gascons peuvent ainsi être réapprovisionnés par ce système dans le cadre du soutien d'étiage, c'est-à-dire lors des périodes de l'année où le débit d'un cours d'eau atteint son point le plus bas. La Save est ainsi connectée au réservoir d'Aussou (volume du réservoir de réalimentation proche de 2 400 000 m³) et la Gimone au réservoir de Lunax/Gimone (volume du réservoir de réalimentation proche de 24 000 000 m³). Ces deux rivières font donc partie du système « Neste ».

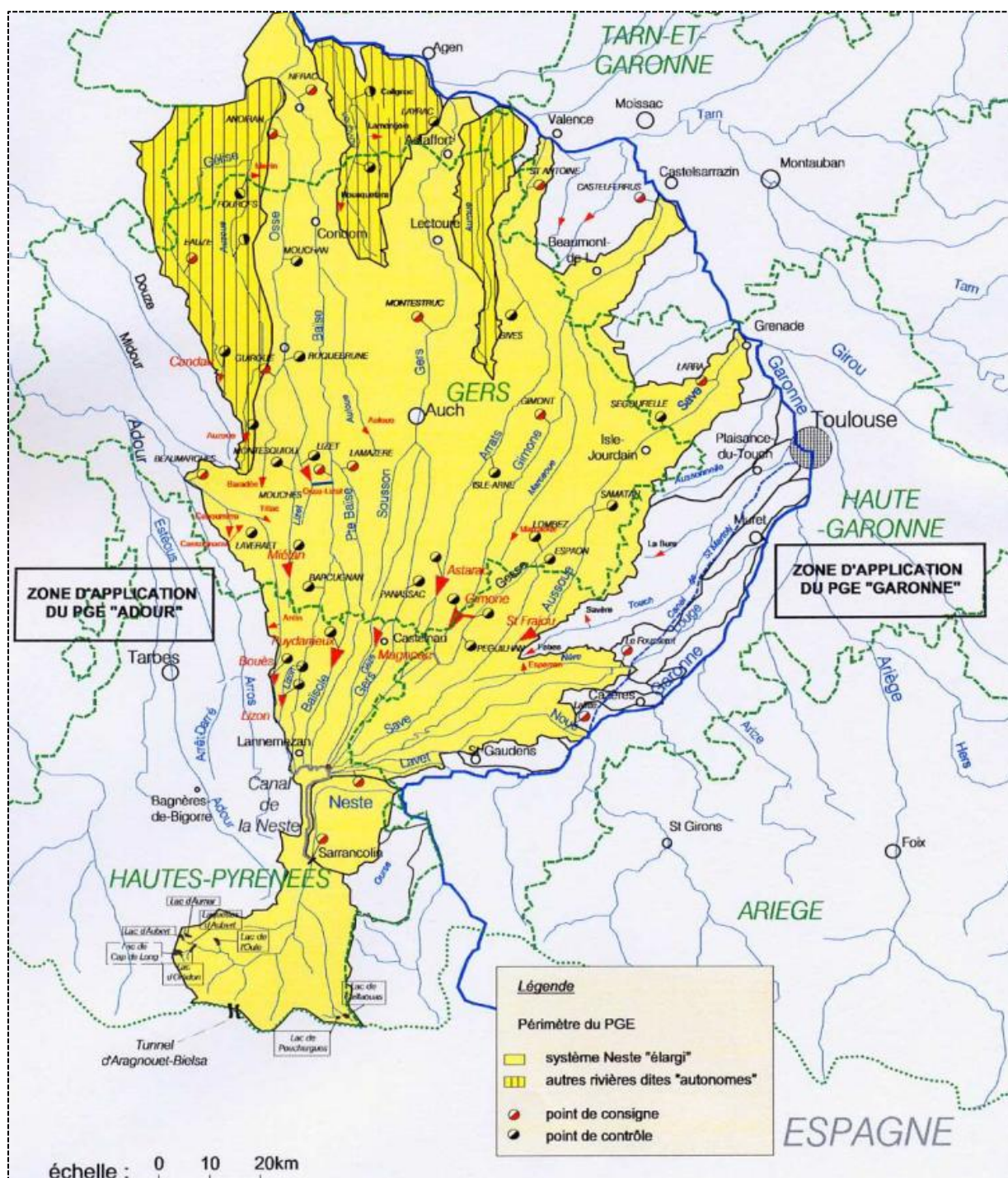
Le territoire intercommunal est concerné par deux Plans de Gestion des Etiages (PGE) :

- Le PGE « Neste et rivières de Gascogne »,
- Le PGE « Vallée de la Garonne, bassin de l'Ariège ».

Le **PGE « Neste et rivières de Gascogne »**, et notamment l'unité de gestion « Système Neste élargi », concerne la totalité des communes de Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Frégouville, Monferran-Savès, Razengues et Ségoufielle, et pour partie les communes de L'Isle-Jourdain, Auradé, Lias et Pujaudran. Il est géré par la Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne (CACG). Il a été élaboré en 2002 avec l'objectif de mobiliser 53 Mm³ supplémentaires sur le système afin d'une part de permettre un relèvement global des consignes de gestion « sortie Système » de 2 200 l/s et d'autre part de satisfaire la totalité de la liste d'attente connue en 2000 et ressortant à 7 000 l/s. Il a ensuite été révisé en 2011 afin de prendre en compte les résultats de la première mise en œuvre et d'être actualisé sur la base des nouvelles études hydrologiques réalisées entre temps. Il fait l'objet d'un bilan annuel basé sur le suivi de différents indicateurs définis par l'Agence de l'eau Adour-Garonne. Les conclusions du dernier bilan, datant d'octobre 2019, confirment la tendance générale à l'assèchement des cours d'eau avec de plus en plus d'étés secs et de plus en plus secs, l'allongement des périodes d'étiage, et un affaiblissement des débits naturels.

Les volumes prélevables annuellement en eau superficielle et nappe d'accompagnement sont fixés à :

- 7.8 millions de m³ pour l'alimentation en eau potable ;
- 210 000 m³ pour l'industrie ;
- 139 millions de m³ pour l'irrigation par prélèvement dans les eaux superficielles et nappes d'accompagnement ;
- 640 000 m³ pour l'irrigation par prélèvement dans les eaux souterraines déconnectées ;
- 42,3 millions de m³ pour l'irrigation par prélèvement dans les retenues déconnectées.



Zone d'application du PGE « Neste et rivières de Gascogne » (source : PGE « Neste et rivières de Gascogne »).

Le PGE « Vallée de Garonne, bassin de l'Ariège » concerne pour partie les communes d'Auradé, Lias, L'Isle-Jourdain et Pujaudran, ce qui correspond à l'unité de gestion 4 « Verdun ». Il est géré par le SMEAG. Initialement élaboré en 2004, il a fait l'objet d'une révision afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et les connaissances acquises entre temps. Le nouveau PGE révisé pour la période 2018-2027 a été validé par le préfet coordinateur du sous-bassin de la Garonne le 29 juin 2018. Le suivi de sa mise en œuvre est assuré par un comité consultatif adossé au Comité Syndical du SMEAG. Sa stratégie s'appuie sur la définition de neuf enjeux majeurs pour le bassin. Les prélèvements apparaissent comme importants au sein de cette unité de gestion, ils sont dominés par les prélèvements à usage d'eau potable (un peu plus de la moitié) et à usage agricole (un peu moins de la moitié, environ 9 Mm³ en moyenne entre 2003 et 2014). La maîtrise des prélèvements agricoles apparaît donc comme un important levier d'économie d'eau sur ce territoire.

Le territoire intercommunal est également situé dans le périmètre d'application de l'arrêté départemental fixant un **Plan de crise pour la préservation de la ressource en eau sur le bassin de la Neste et rivières de Gascogne**. Ce document désigne une zone d'alerte à l'intérieur de laquelle le préfet peut mettre en œuvre des mesures de restriction d'usage d'eau afin de gérer les situations de crise. Il a été arrêté le 27 mai 2017 et prorogé le 9 juillet 2018 jusqu'à une date ultérieure.

[illegible]

► La qualité de la ressource en eau

Treize masses d'eau superficielles sont présentes sur le territoire intercommunal. Afin de mettre en œuvre les objectifs du SDAGE et du SAGE, les aménagements prévus dans le cadre du PLUi-H devront veiller à ne pas dégrader la qualité de ces masses d'eau et participer à la réduction des impacts sur les milieux aquatiques.

Etat écologique et chimique des masses d'eau du territoire intercommunal et principales pressions (source : <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>).

Nom masse d'eau	Code	Nature	Etat écologique de référence SDAGE 2022-2027	Etat chimique de référence SDAGE 2022-2027	Principales pressions recensées (SDAGE 2022-2027)
BV de la Save					
La Save du confluent de l'Ausoué au confluent de la Garonne	FRFR304	Naturelle	Moyen	Bon	Prélèvements pour l'irrigation ; azote diffus d'origine agricole ; pesticides
Ruisseau du Bigo	FRFR304_3	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides
Ruisseau de Laurio	FRFR304_1	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Prélèvements pour l'irrigation ; azote diffus d'origine agricole ; pesticides
Ruisseau d'en Peyblanc	FRFR304_2	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Rejets de stations d'épuration collectives ; azote diffus d'origine agricole ; pesticides, altération de la morphologie
La Boulouze (Le Mourères) de sa source au confluent de la Save	FRFR601	Naturelle	Moyen	Bon	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides
Ruisseau du Gay	FRFR304_6	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides ; altération de la morphologie
Ruisseau de Noailles	FRFR304_4	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides ; altération de la morphologie
Le Cédât	FRFR304_7	Naturelle	Mauvais	Mauvais	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides altération de la morphologie
Le Ré moulin	FRFR304_13	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides
BV de la Gimone					
Ruisseau d'en Béjon	FRFR614_3	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides

Nom masse d'eau	Code	Nature	Etat écologique de référence SDAGE 2022-2027	Etat chimique de référence SDAGE 2022-2027	Principales pressions recensées (SDAGE 2022-2027)
Le Sarrampion de sa source au confluent de la Gimone	FRFR612	Naturelle	Moyen	Bon	Rejets de stations d'épuration collectives ; azote diffus d'origine agricole ; pesticides ; altération de la morphologie et de l'hydrologie
BV de la Garonne					
Ruisseau des Crabères	FRFRR154_1	Naturelle	Moyen	Bon (2013 – non classé 2019)	Rejets de stations d'épuration collectives ; azote diffus d'origine agricole ; pesticides ; altération de la morphologie
Ruisseau du Paradis (anciennement "Rieu Tord")	FRFRR599_2	Naturelle	Moyen	Non classé	Azote diffus d'origine agricole ; pesticides ; altération de la morphologie

Légende

Évolution de la qualité de l'eau depuis l'état de référence du SDAGE 2016-2021

	Amélioration
	Maintien
	Dégradation
	Non mesurable

Toutes les masses d'eau superficielles ont pour objectif le bon état écologique en 2027 et le bon état chimique en 2015, à l'exception du ruisseau du Paradis dont l'objectif de bon état écologique est fixé à 2021.

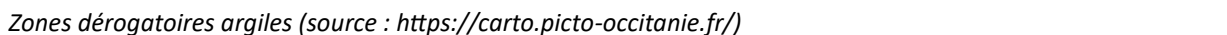
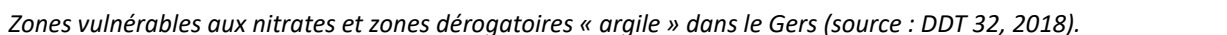
La plupart des masses d'eau superficielles ont un état chimique bon (encore non mis à jour suite à la campagne de 2019 pour la plupart d'entre elles) à l'exception du Cédar qui a un état chimique mauvais alors qu'il était bon lors de l'état de référence précédent. Une forte altération de la morphologie a en effet été identifiée.

L'état écologique des masses d'eau superficielles est généralement « moyen », sauf dans le cas du Cédar qui présente un état écologique « mauvais ».

Dans la très grande majorité des cas, l'état écologique des cours d'eau est stable depuis l'état de référence du SDAGE précédent (2013). On note une amélioration au niveau de la qualité écologique des cours d'eau : la Save, qui est passée de « médiocre » à « moyen », et une dégradation, le Cédar, qui est passé de « moyen » à « mauvais ».

Toutes les masses d'eau superficielles du territoire intercommunal et les deux masses d'eau souterraines « libres » sont impactées par des pollutions d'origine agricole (pesticides et/ou azote ou nitrates) avec un impact important sur la biodiversité aquatique (diatomées, macro-invertébrés, poissons, macrophytes). Compte-tenu du contexte agricole et de la vulnérabilité des eaux superficielles, plusieurs zonages réglementaires ont été mis en place :

- Toutes les communes du territoire sont situées en **Zone sensible à l'eutrophisation** : il s'agit de zones particulièrement sensibles aux pollutions anthropiques favorisant le développement de phénomènes d'eutrophisation ;



Selon une étude réalisée par le Laboratoire d'Écologie Fonctionnelle et de l'Environnement (EcoLab) entre janvier 2007 et juin 2009, **la qualité des eaux de surface est également affectée par l'érosion des sols** qui entraîne une augmentation de la turbidité des cours d'eau et le colmatage du lit mineur. Le flux annuel des matières en suspension sur le bassin de la Save, a été estimé en 2007 à 16 614 tonnes et à 77 960 tonnes en 2008. Par ailleurs, un tiers des installations d'assainissement non-collectif sont non-conformes sur le territoire intercommunal (soit environ 600) ce qui peut également entraîner une pression sur la qualité de l'eau.

En ce qui concerne l'aspect quantitatif de la ressource, plusieurs masses d'eau superficielles et une masse d'eau souterraine sont également affectées par les prélèvements d'eau pour l'irrigation (eaux superficielles) ou l'eau potable (eaux souterraines), soulignant la fragilité de la ressource. La masse d'eau « Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG », qui fait partie des masses d'eau de l'éocène captif, principale ressource en eau souterraine potable du bassin Adour-Garonne, présente un risque de non atteinte des objectifs quantitatifs à l'horizon 2021. L'état quantitatif de la masse d'eau « Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif » s'est en revanche amélioré depuis l'état de référence du SDAGE précédent (2010-2015).

Etat chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines du territoire intercommunal (source : SDAGE 2016-2021).

Code	Nom masse d'eau	Etat chimique de référence SDAGE 2016-2021	Etat quantitatif de référence SDAGE 2016-2021	Pressions	Objectif
FRFG043	Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Mauvais	Bon	Pollution diffuse, nitrates d'origine agricole	Bon état chimique 2027 ; bon état quantitatif 2015
FRFG020	Alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou	Mauvais	Bon	Pollution diffuse, nitrates d'origine agricole ; prélèvements	Bon état chimique 2027 ; bon état quantitatif 2015
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Bon	Bon	Prélèvements	Bon état chimique et quantitatif 2015
FRFG082	Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG	Bon	Mauvais	Prélèvements	Bon état chimique 2015 ; bon état quantitatif 2027

Les rejets de stations d'épuration collectives constituent également un facteur aggravant de la baisse de la qualité de l'eau de la Save, du ruisseau d'en Peyblanc, du Sarrampion, de l'Aussonnelle et du ruisseau des Crabères.

3.2. Les sols et le sous-sol

3.2.1. Pédologie et valeur agronomique des terres

L'activité agricole est une composante majeure du territoire, cela autant du point de vue économique que de la Surface Agricole Utile (SAU).

Les sols argilo-calcaires, qui représentent l'essentiel du territoire, présentent un taux d'argile important avec des réserves élevées en eau. Ils sont profonds, fertiles avec une bonne structure naturelle et bénéficient de ce fait d'un bon potentiel agronomique. La SAU est consacrée principalement aux cultures annuelles et les surfaces en herbe ne représentent que de petites unités. En effet, la grande majorité du territoire intercommunal dispose d'un espace propice aux céréales à paille (assolement blé/tournesol), à rendement et qualité élevés, mais aussi aux cultures d'été et/ou cultures spéciales (ail, semences...) avec l'appui de l'irrigation. Le secteur de la Cote Tolosane présente quant à lui, une mosaïque de milieux plus marquée avec les surfaces boisées.

A l'inverse, les terres limono – argileuses (à l'est du territoire et en marge de la Save) ont une fertilité naturelle et une faible capacité de réserve en eau, elles sont sensibles aux phénomènes de battant (La battance est le caractère d'un sol tendant à se désagréger et à former une croûte en surface sous l'action de la pluie). C'est une des expressions de la régression et dégradation des sols.

L'excès d'eau temporaire constitue l'une des contraintes principales à la mise en valeur agricole, d'où la présence d'aménagements, de drainage dans ces types de sol. Les cultures d'été irriguées, telles que le maïs et le sorgho sont bien présentes, notamment sur les communes de Pujaudran, Lias, en partie Ségoufielle, à la marge L'Isle-Jourdain et Auradé.

Les alluvions récentes issues de l'érosion des marnes molasses du tertiaire correspondent à des sols qui se rencontrent dans la partie est de la vallée de la Save, au pied des versants de pente forte. De l'amont vers l'aval ces sols sont plus calcaires et plus argileux et offrent de bonnes potentialités agronomiques avec une réserve en eau élevée. Les alluvions récentes de la Boulouze présentent aussi de bonnes potentialités agronomiques (en partie Endoufielle, Auradé, Marestaing).

Des sols à bon potentiel agronomique dans l'ensemble ; à protéger de l'érosion et de l'urbanisation.

3.2.2. Pédologie et valeur agronomique des terres

L'activité extractive du territoire intercommunal est encadrée par le Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Gers dont les principales caractéristiques sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

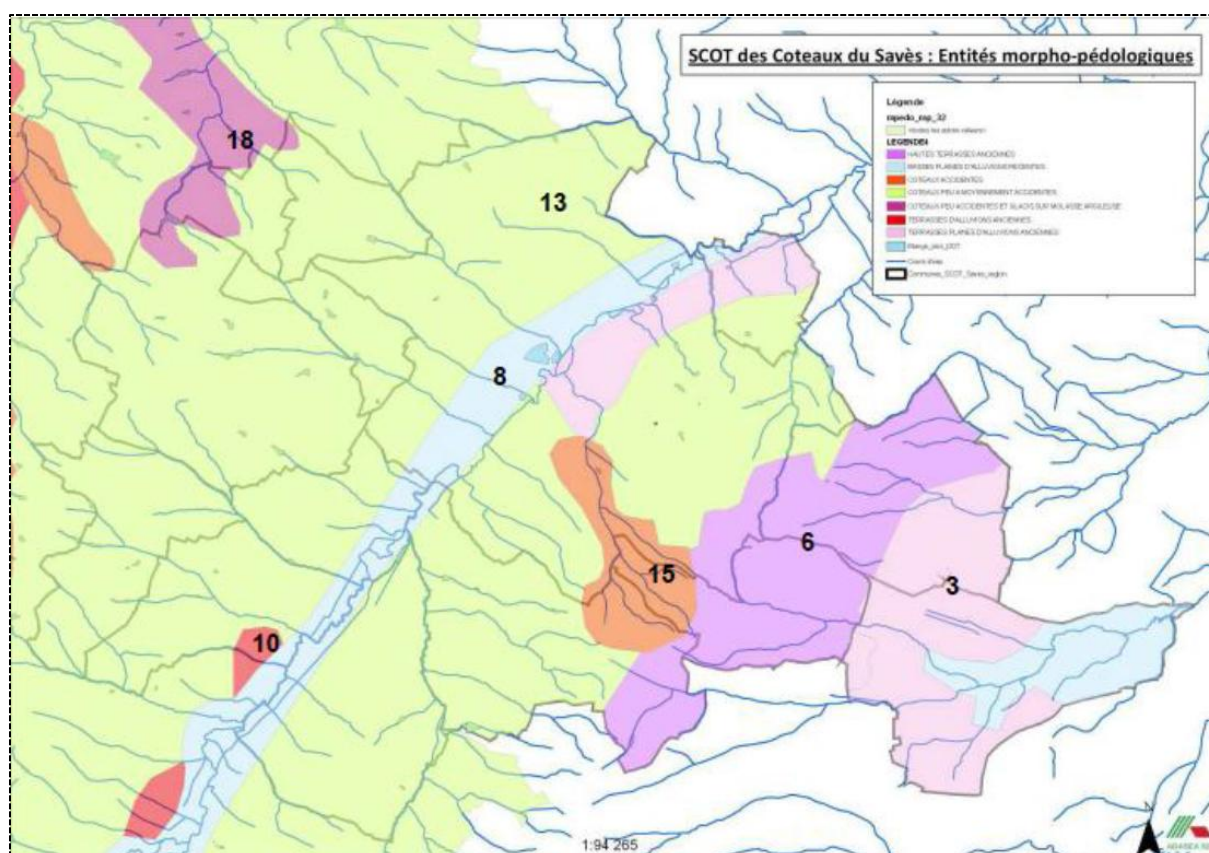
Principales caractéristiques de l'activité extractive des départements du Gers (source : schémas départementaux des carrières).

	SDC du Gers
Approuvé	20 novembre 2002
Ressources en matériaux	- sables et graviers alluvionnaires, - calcaires, - pierres de taille et argiles,
Nombre de carrières actives exploitées	22
Production départementale	Plus de 630 000 tonnes (en 1998) : - matériaux alluvionnaires : 58% - roches calcaires : 42% - autres matériaux extraits pour des besoins spécifiques (argile, pierre de taille) : quelques milliers de tonnes par an seulement Matières alluvionnaires : +86,9% entre 2011 et 2012

Part dans la production de l'ancienne région Midi-Pyrénées	Entre 2007 et 2012 le Gers est resté le département le moins productif en tonnes de matériaux produits dans les carrières régionales. Le département du Gers est fortement importateur de granulats.
--	---

Plus spécifiquement, **au sein de la Gascogne Toulousaine**, les gisements portent très majoritairement sur de la molasse. Seule la partie Est (Auradé, Lias, L'Isle-Jourdain, ainsi que dans une plus grande mesure Pujaudran) se caractérise par la présence d'alluvions. Trois sites d'extraction utilisent ces matériaux dans le département du Gers (Pavie, Boulaur et Auradé). La totalité de la fabrication est orientée vers la production de tuiles et briques.

Une seule carrière est en exploitation sur le **territoire** (argile pour la production de tuiles et briques), sur la commune d'Auradé (A la Laque, Au Midi de la Laque, A Caygeras). L'exploitation du gisement y a commencé en 2005 et voit son autorisation courir jusqu'en 2027. Il s'agit d'une carrière à ciel ouvert occupant une vingtaine d'hectares.



Entités morpho-pédologique du territoire intercommunal (source : Diagnostic du SCOT des Coteaux du Savès)

Pas de préconisations particulières liées aux activités extractives sur le territoire.

► Sites et sols pollués

Aucun site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié dans la base de données ministérielle BASOL sur les communes comprises dans le périmètre du PLUi-H.

Pas de préconisations particulières liées aux sites et sols pollués sur le territoire.

3.3. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la préservation des ressources

Ressource en eau (qualité et quantité)	Sols (valeur agronomique)
-> Les communes dans leur document d'urbanisme délimitent et caractérisent les zones humides [y compris les cours d'eau permanents et intermittents] de leur territoire et assurent les moyens règlementaires de les protéger dans le document d'urbanisme -> Laisser une bande végétalisée, soit enherbée, soit avec de la végétation arbustive ou arborée le long des cours d'eau traversant les zones urbanisées (U et AU) et les zones d'activités. La bande végétalisée aura au moins 5 mètres de largeur à partir de la berge du cours d'eau. -> Sécurisation du point de pompage des eaux de la Save à L'Isle-Jourdain en lien avec le système de la Neste qui alimente la Save -> Gestion concertée de la ressource par les différents gestionnaires et usagers : communes, syndicats, régies, agence de l'eau, agriculteurs -> Création et la réhabilitation des stations d'épuration communales et intercommunales -> Suivi du contrôle de l'assainissement non collectif.	-> limiter le grignotage de l'espace agricole par l'urbanisation -> Préserver de l'artificialisation les meilleures terres ou les terroirs spécifiques agricoles : lors de l'établissement ou de la révision du document d'urbanisme (sauf les documents en cours de révision au moment de l'approbation du SCOT), un diagnostic agronomique - réalisé à partir des cartes pédologiques et de valeur agronomique et d'un travail partenarial avec les agriculteurs de la commune - permettra de classer les terres de la commune en fonction de leur qualité agronomique -> Chaque commune s'attachera à protéger ses meilleures terres ainsi que ses terroirs spécifiques de toute artificialisation, sauf en proximité immédiate du bourg ou du village, s'il s'agit de conforter l'urbanisation existante ou pour un projet d'intérêt général -> La commune, si elle souhaite protéger de façon pérenne ses zones agricoles majeures pourra mettre en place tout type d'outil juridique, complémentaire du document d'urbanisme ayant cet effet, par exemple : ZAP (Zone d'Agriculture Protégée), PAEN (Périmètre de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri urbains) -> Limiter l'érosion et l'appauvrissement des sols : en se référant, quand il existe, au plan de zonage pluvial annexé au document d'urbanisme communal, -> La commune appréciera la pertinence de l'urbanisation des têtes de bassin versant (les crêtes) ; dans le cas de création de zones à urbaniser en tête de bassin, l'ouverture de la zone AU, si elle dépasse un hectare de surface, sera liée à la résolution de la gestion des eaux de ruissellement sur l'ensemble de la zone AU.

3.4. Les enjeux liés aux ressources naturelles

3.4.1. Analyse AFOM des ressources naturelles

Atouts	Faiblesses
- Une ressource en eau superficielle globalement de bonne qualité à l'exception notable du Cédar - Une ressource souterraine globalement encore en bon état quantitatif - des sols qualitatifs d'un point de vue agronomique	- Un manque d'eau chronique partiellement compensé par les apports en provenance du système "Neste" - Cours d'eau intermittents classés comme « fossés » et donc peu/pas entretenus - Prélèvements parfois impactant (facteur déclassant pour plusieurs masses d'eau superficielles et une masse d'eau souterraine) - Fortes pentes par endroits et érosion des sols : impacts sur la qualité agronomique des sols et sur la qualité de l'eau
Opportunités	Menaces
- Plusieurs zonages règlementaires en place permettant d'améliorer la gestion de la ressource - Nouveau classement des cours d'eau versus fossés par la DDT du Gers (statut « cours d'eau » permet une meilleure protection)	- les pollutions d'origine agricole liées à la généralisation des pratiques intensives - l'augmentation des prélèvements avec l'augmentation de la population - les pollutions en provenance de certaines stations d'épuration collectives et industrielles.

3.4.2. Les enjeux

Enjeux	Enjeux transversaux
Préservation des ressources naturelles	➤ Le projet d'aménagement est une opportunité pour mieux contrôler les pressions sur les ressources. ➤ Le maintien voire la restauration des infrastructures écologiques existantes apparaît nécessaire pour limiter l'impact des pollutions d'origine agricole (rôle filtrant) et préserver la valeur agronomique des sols (lutte contre l'érosion).

4) LES RISQUES NATURELS

4.1. Les risques majeurs

Dans chaque département, le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)** réunit les informations disponibles, techniques ou historiques sur les risques majeurs, naturels et technologiques susceptibles de se produire afin notamment d'informer la population des mesures de prévention et de sauvegarde prévues.

Le DDRM du Gers définit un risque majeur comme « *la possibilité d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société* ».

La prévention des risques s'appuie sur la connaissance de l'enjeu et de l'aléa et, en ce qui concerne les risques naturels, sur les données historiques retraçant les phénomènes ayant eu lieu sur le territoire dans le passé.

Les **Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**, institués par la loi Barnier de 1995, constituent un des principaux outils de prévention des risques naturels. Ils ont pour objectif d'identifier les zones à risques et définissent des mesures permettant de réduire la vulnérabilité des enjeux, notamment en réglementant l'occupation du sol et les usages.

Les **Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**, institués par la loi du 30 juillet 2003, constituent quant à eux un des principaux outils de prévention des risques technologiques. Ils concernent essentiellement les sites classés SEVESO « seuil haut » ou « avec servitudes ». Ils visent à mettre en place des mesures permettant de résoudre des situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future à proximité des sites SEVESO.

Les communes doivent également mettre en place un document de prévention au niveau communal : le **Plan Communal de Sauvegarde (PCS)** qui intègre le **Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM)**. Le DICRIM constitue le socle en matière d'information préventive et de connaissance du risque. Il affiche les risques au niveau communal. Ces documents comprennent une description succincte des risques susceptibles de survenir sur la commune, avec la conduite à tenir pour chaque type de risque et les numéros d'urgence à appeler. Sur le territoire intercommunal, seules les communes de L'Isle-Jourdain, Auradé, Endoufielle, Castillon-Savès, Monferran--Savès et Pujaudran disposent de ce type de documents.

Les principaux risques majeurs en présence sur le territoire intercommunal sont le risque d'inondation et le risque de mouvement de terrain (érosion). Plusieurs communes sont également concernées par un risque de transport de matières dangereuses (TMD), notamment en raison de la présence de canalisations de gaz.

Risques	Inondation	Sècheresse	Mouvement de terrain	Séisme	TMD (gaz)	Industriel (SEVESO)
Auradé	X	X	X	TF		
Beaupuy	X	X	x	TF		
Castillon-Savès	x	X	x	TF		
Clermont-Savès	X	X	x	TF		
Endoufielle	x	X	x	TF		
Frégouville	X	X	x	TF	x	
L'Isle-Jourdain	x	X	x	TF	x	
Lias	X	X	X	TF	x	
Marestaing	x	X	x	TF	x	
Monferran-Savès	X	X	x	TF	x	x
Pujaudran	X	X	x	TF	x	
Razengues	X	X	x	TF		
Ségoufielle	x	X	x	TF		

TF : très faible

4.2. Le risque de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il se traduit par une grande diversité de phénomènes, qui peuvent être classés en deux grandes catégories :

- Les mouvements lents et continus : tassements et affaissement de sols, retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain le long d'une pente ;
- Les mouvements rapides et discontinus : effondrement de cavités souterraines, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles.

4.2.1. Le risque de retrait-gonflement des argiles

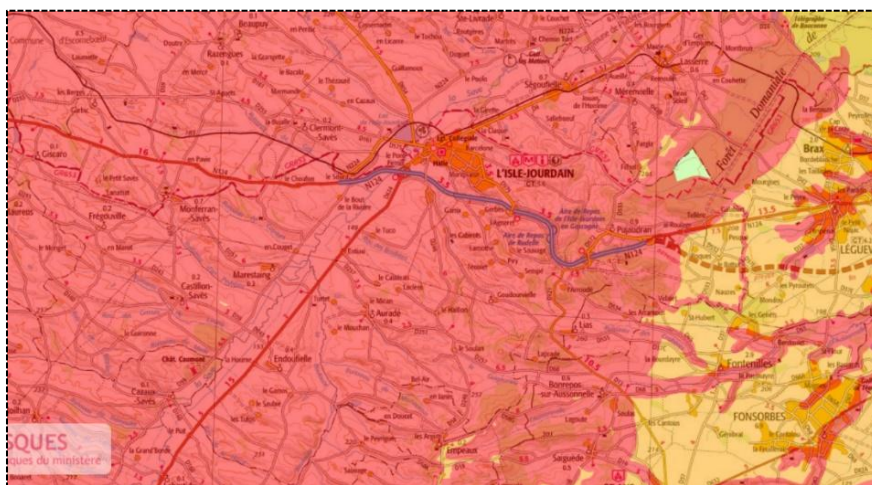
Dans ce département, le risque mouvement de terrain est principalement lié au phénomène **de retrait-gonflement des argiles**, qui se gonflent en présence d'eau et inversement se rétractent en période de sécheresse. Ce phénomène engendre des mouvements de sols créant des dommages aux habitations. En 2005, 426 communes sur 463 avaient été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle au titre de ce phénomène, et 180 au moins trois fois.

Toutes les communes du Gers sont concernées, au moins pour partie, par ce risque. Sur le territoire intercommunal, toutes les communes sont classées en aléa « fort », sauf pour partie les communes de Pujaudran, qui comprend des secteurs en aléa « moyen voire faible. Toutes les communes gersoises du territoire font l'objet d'un **Plan de Prévention des Risques retrait-Gonflement des Argiles (PPR-RGA)**, approuvé en février 2014.

Les prescriptions imposées par ces différents PPR sont, pour l'essentiel, des règles de bons sens dont la mise en œuvre n'engendre que des surcoûts relativement modiques, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement susceptibles vis-à-vis des phénomènes de retrait-gonflement.

Ces prescriptions comprennent des mesures constructives et des mesures applicables à l'environnement immédiat des constructions projetées. Selon leur nature, elles s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux constructions existantes. Ces prescriptions portent notamment sur : les fondations (profondeur, nature...), la conception et la réalisation de certaines constructions (murs porteurs, plancher sous vide sanitaire...), la gestion des eaux pluviales ou usées, la gestion du couvert végétal.

Ces PPRN constituent une Servitude d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol ; ils seront donc annexés au PLUi-H.

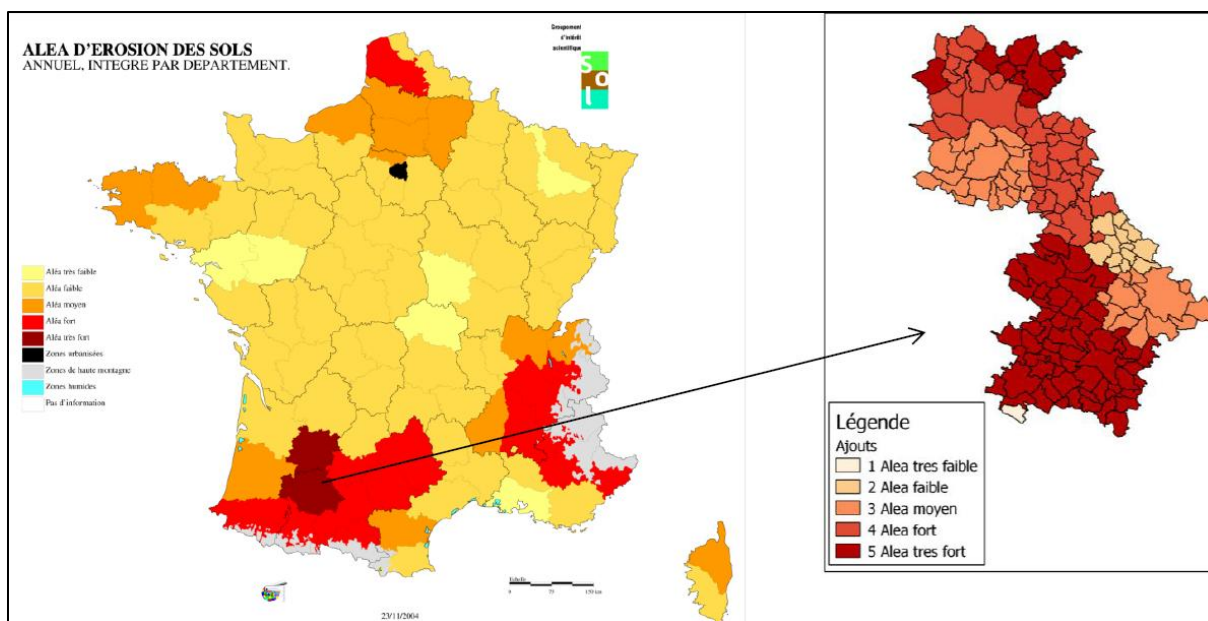


Aléa Retrait-Gonflement des Argiles sur le territoire intercommunal (Source : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>).

4.2.2. L'érosion des sols

Le Gers est un des départements de France les plus soumis à l'aléa d'érosion des sols.

La carte de l'aléa érosif modélisée par l'INRA et l'IFEN en 2002, classe le territoire intercommunal en aléa fort. Le territoire est également classé en aléa fort à très fort dans une étude plus récente (2010) menée par l'INRA (Gis Sol – Inra – SOeS, 2010).



Modélisation de l'aléa érosion des sols en France (source : étude INRA/IFEN, 2002, « Cartographie de l'aléa érosion des sols en France »).

Dans les zones agricoles, le ruissellement lié à de fortes précipitations associé à la nature argileuse du terrain et la mise à nu des sols agricoles en période d'interculture entraîne par endroits un important phénomène d'érosion des sols et de glissement de terrain voire de coulées de boue. Plus d'une cinquantaine d'arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris à la suite de coulées de boues sur les treize communes gersoises du territoire sur une période de presque 30 ans. Ce phénomène est lié d'une part à la topographie parfois pentue du territoire, et d'autre part à l'évolution des pratiques agricoles vers l'agrandissement des parcelles, la motoculture et la suppression de haies et de petits boisements qui entraînent un phénomène de ravinement. Les conséquences sont multiples : appauvrissement et amincissement des sols sur haut de pente, coulées de boues pouvant occasionner des dégâts aux habitations et dégradation de la qualité des cours d'eau en bas de pente (forte augmentation de la charge sédimentaire et pollution par les produits phytosanitaires contenus dans les sols). Ce phénomène entraîne donc des coûts non négligeables en termes d'indemnisation et/ou de nettoyage des infrastructures collectives. Presque toutes les communes du territoire sont concernées par ce risque à l'exception des communes de Ségoufielle et de Clermont-Savès. Par rapport au nombre de secteurs impactés, il est particulièrement présent sur les communes d'Auradé, de Monferran-Savès, de Castillon-Savès, d'Endoufielle et de L'Isle-Jourdain où le risque est particulièrement élevé dans le bassin versant de l'Hesteil.

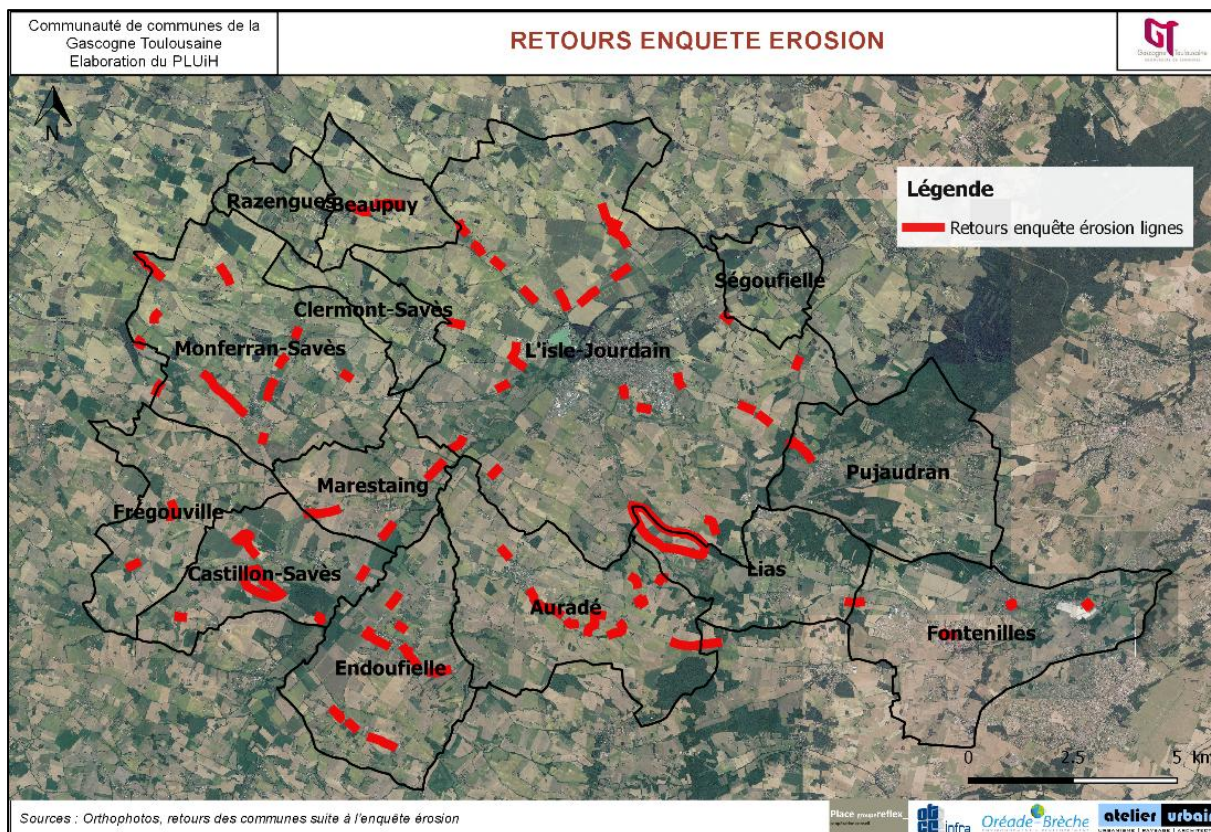


Érosion des sols en bord de parcelle à Pujaudran. MREnvironnement, 2017.

L'atelier thématique sur l'eau et les risques naturels associés conduit au printemps 2017 confirme que **la maîtrise de l'érosion des sols constitue un enjeu majeur sur le territoire intercommunal**. Cet enjeu apparaît d'autant plus fort que l'érosion a également un impact sur la qualité des cours d'eau et constitue un des facteurs compromettant l'atteinte des objectifs de bon état fixés par le SDAGE.

A la suite de cet atelier, une enquête sur le risque d'érosion a été menée auprès de toutes les communes sur la base de supports cartographiques. Ces retours ont permis d'obtenir une cartographie détaillée de l'aléa érosion, qui peut ainsi être facilement pris en compte dans le zonage du PLUi-H.

Carte de l'aléa érosion sur le territoire intercommunal (source : données collectées lors de l'enquête érosion menée auprès de l'ensemble des communes du territoire en 2017).



Le PLUi-H intégrera les PPR « Retrait-gonflement des argiles », qui valent servitudes d'utilité publique et entraîneront des contraintes constructives qui s'imposeront aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols

Le PLUi-H devra prendre en compte la cartographie de l'aléa érosif pour mettre en place des zonages adaptés (espaces boisés classés, zones naturelles, etc.) afin de limiter le risque.

4.3. Le risque d'inondations

Le DDRM 32 définit une inondation comme « une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque d'inondation est la conséquence de deux composantes :

- L'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement ou apparaître (remontées de nappes phréatiques, submersion marine...),
- L'homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités et qui contribue à rejeter plus vite dans les cours d'eau les eaux de précipitation (imperméabilisation des sols, réseaux d'eaux pluviales). »

Dans le département du Gers, les inondations sont principalement dues au débordement de cours d'eau dans leur lit majeur ou à des crues brutales aggravées par l'érosion des sols et les embâcles formés par les végétaux.

À l'échelle du bassin hydrographique, les grandes orientations pour la gestion du risque inondation sont définies par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), approuvé sur la même période que le SDAGE, les objectifs des deux documents étant complémentaires. L'objectif du PGRI est de réduire les conséquences des inondations

sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et les activités économiques sur l'ensemble du bassin, avec un focus sur les territoires à risque important. Le PGRI 2016-2021 s'organise en six objectifs stratégiques qui se déclinent en 49 dispositions. Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) constituent un des outils permettant la mise en œuvre concrète du PGRI.

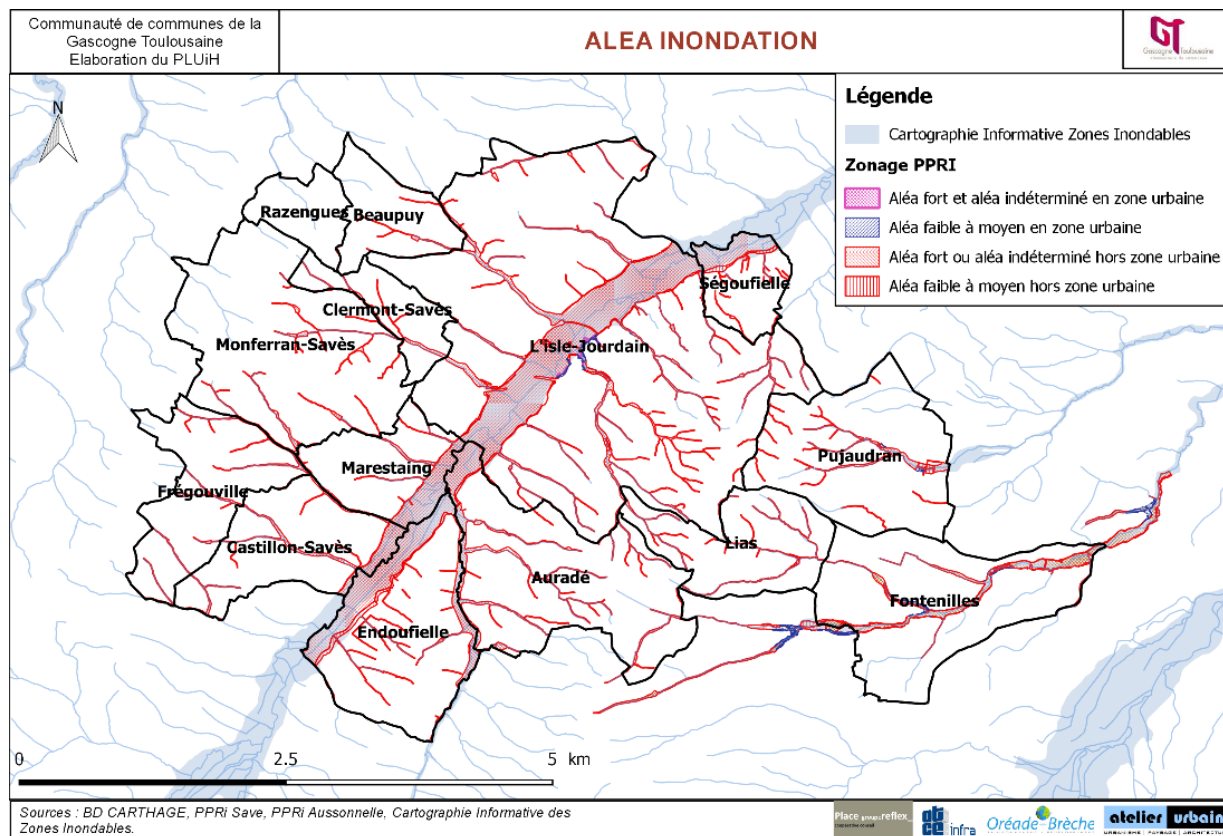
Toutes les communes gersoises du territoire, sauf Razengues, sont concernées par le **PPRI du bassin de la Save**, qui a été prescrit par arrêté le 4 octobre 2011 et approuvé le 16 novembre 2015. Il vise à protéger les populations et les biens des crues de la Save et de ses affluents, qui ont été relativement fréquentes au cours des 200 dernières années, la dernière grande crue datant de janvier 2013. L'enjeu est d'autant plus important que l'urbanisation en zone inondable n'est pas rare. Le PPRI de la Save classe les communes en trois groupes en fonction de leur distance à la Save :

Groupes	Communes concernées	Communes concernées sur le territoire intercommunal
Groupe 1	Communes riveraines de la Save	Ségoufielle, Auradé, Endoufielle, L'Isle-Jourdain, Marestaing, Castillon-Savès
Groupe 2	Communes situées dans le bassin de la Save	Beaupuy, Clermont-Savès, Frégouville, Lias, Monferran-Savès, Pujaudran
Groupe 3	Communes partiellement intégrées dans le bassin de la Save	Razengues

Toutes les communes des groupes 1 et 2 font l'objet d'une note communale, d'un règlement et d'un zonage spécifique annexés au PPRI du bassin de la Save, approuvé en novembre 2015.

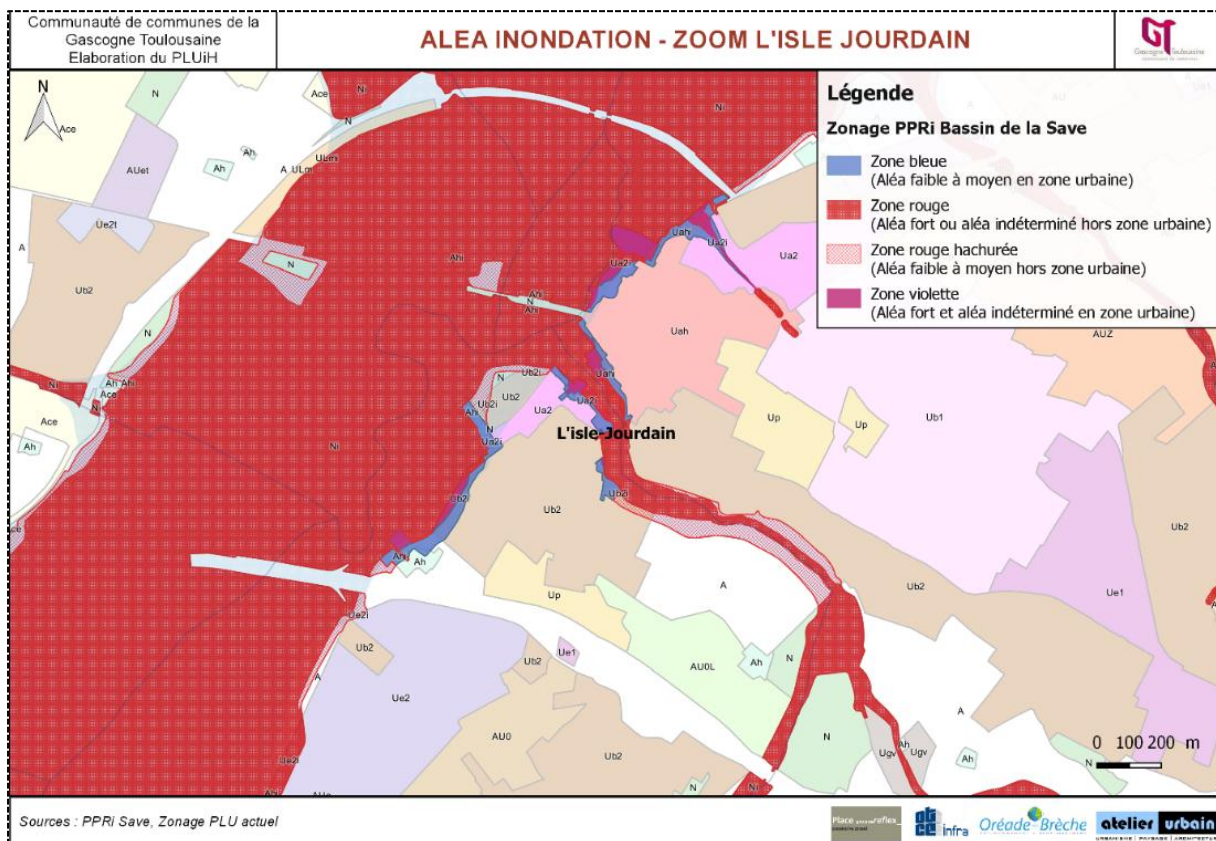
La commune de Razengues est concernée par le **PPRI Arrats-Gimone Centre**, prescrit le 7 décembre 2011 et toujours non approuvé en 2020. Une carte d'aléa est aujourd'hui disponible.

Les communes de Pujaudran et de Lias, sont également situées pour partie dans le bassin versant de l'Aussonnelle, le PPRI sur ces communes porte donc également sur les affluents de cette rivière.

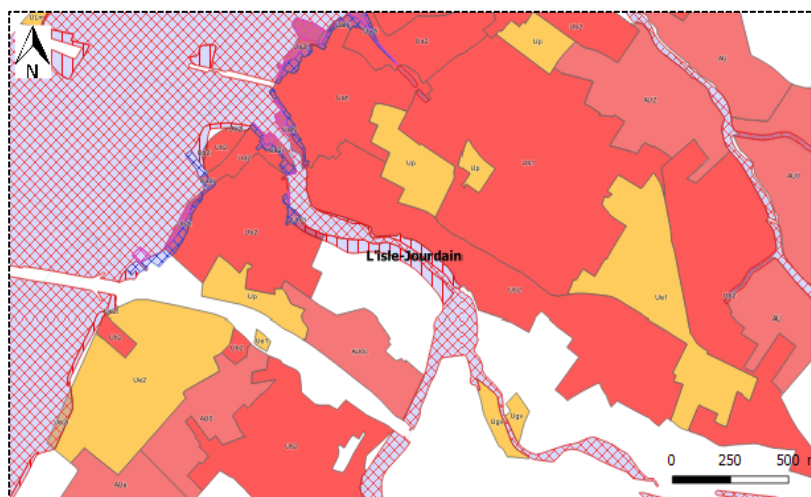


Les possibilités d'urbanisation de la plaine seront donc définies, en concertation avec les services de l'Etat, en tenant compte du champ de crue. En complément, la démarche nécessitera d'instaurer des règles d'une gestion alternative des eaux pluviales : ces dernières années, les services de l'Etat observent en effet une accentuation des problèmes d'inondation en parallèle au développement de l'urbanisation.

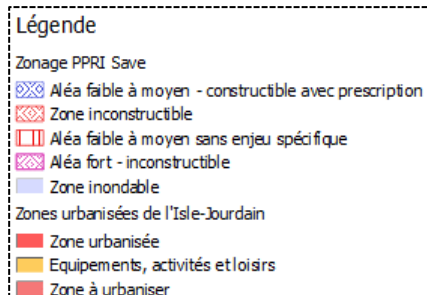
Le PLUi-H intégrera les PPRI en vigueur qui valent servitudes d'utilité publique.



Localisation du Bassin versant de l'Hesteil (source : ADASEA 32).



Zone inondable du ruisseau de l'Hesteil au niveau du centre-ville de L'Isle-Jourdain.



Sur le territoire intercommunal, les inondations sont surtout liées au débordement de la Save, du Courbet, de la Boulouze et de l'Hesteil. À titre d'illustration, en 2014, un violent orage a provoqué des coulées de boues dans les secteurs agricoles du bassin versant de l'Hesteil, et une crue de l'Hesteil entraînant des inondations dans une partie de L'Isle-Jourdain, occasionnant des dommages importants aux habitations, voiries, équipements publics et aux cultures. D'importantes coulées de boues ont également eu lieu en 2015. Ce secteur est en effet marqué par une forte sensibilité à l'érosion, liée à une occupation des sols propice à ce type de phénomène (grandes cultures, fortes pentes localisées – plus de la moitié du territoire avec des pentes > 10%, peu d'infrastructures agro-écologiques, sols battants de type boulbènes favorisant le ruissellement) et à des épisodes pluvieux parfois très violents. De plus, une partie de la zone urbanisée de L'Isle-Jourdain vient en bordure immédiate voire déborde sur la zone inondable de la Save et de l'Hesteil.

Ces événements réinterrogent l'aménagement de la partie urbaine de L'Isle-Jourdain traversée par l'Hesteil.

Une étude sur l'ensemble du bassin versant de l'Hesteil a été réalisée par le bureau d'études SCE, afin de mieux cerner les risques sur le bassin. Cette étude avait pour objectif de « comprendre les mécanismes activés lors des épisodes pluvieux », « Proposer un programme de lutte contre l'érosion afin de limiter les départs de terre et de polluants vers le cours d'eau et ainsi améliorer sa qualité » et de « limiter les inondations dans la zone urbaine ». Elle a abouti à la définition de deux volets d'actions complémentaires :

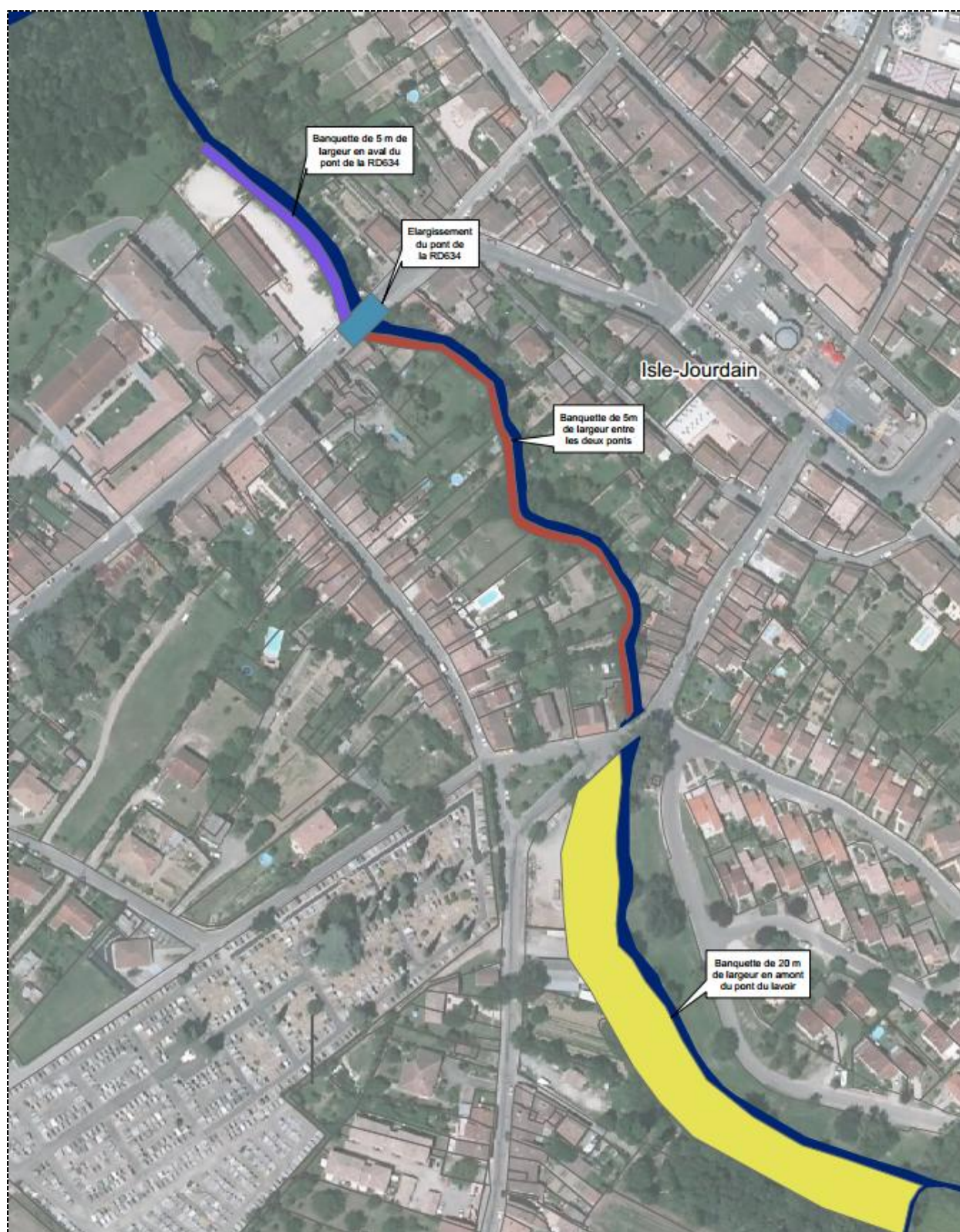
- Lutter contre l'érosion dans le bassin versant pour éviter le ruissellement et le départ de terres lors de fortes pluies, et favoriser l'infiltration de l'eau à l'amont du bassin, limitant les crues à l'aval sur la zone urbaine et préservant la qualité de l'eau ;
- Renaturer les berges et les stabiliser par des reprises de pente plus douce permettant d'augmenter la section d'écoulement (baisse de la ligne d'eau de crue) et de maintenir un lit d'étiage « naturel » diversifié, avec également un effet attendu sur la qualité de l'eau.

Ces actions sont mises en œuvre dans le cadre du volet pour la lutte contre l'érosion dans le bassin versant de l'Hesteil qui vient compléter, pour une durée de 5 ans (2016-2020), le contrat pluriannuel dit « contrat de milieux » de préservation des zones humides de L'Isle-Jourdain signé en 2015 entre la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

Les actions « inondation » se traduisent par la mise en place de digues d'écêtement des crues sur plusieurs ruisseaux affluents de l'Hesteil (Ressegayre, Cabirots), et par des aménagements le long de l'Hesteil en amont de la zone urbanisée (digue d'écêtement des crues avec déversoir, zone d'expansion des crues, bande enherbée) puis dans sa partie traversant L'Isle-Jourdain (banquette enherbée, élargissement du pont de la RD 634). Les actions « érosion » prévoient la mise en place de bandes et de pointes enherbées, de haies et fascines et de chenaux en différents points stratégiques du bassin versant de l'Hesteil (secteur du chemin des Cabirots et secteur amont du BV de l'Hesteil). **Ces aménagements devront être intégrés dans le zonage du PLUi-H.**

La problématique des inondations en zones urbaines devra donc être prise en compte au cours de l'élaboration du PLUi-H. Sur la commune de L'Isle-Jourdain, il s'agira notamment d'intégrer les aménagements prévus le long de l'Hesteil, puis, en complément, d'identifier des secteurs susceptibles de servir de zones d'expansion des crues additionnelles ou de zones de débordement préférentiel pour la Save et pour l'Hesteil.

En accord avec le contrat pluriannuel et avec le SCOT : favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de la parcelle, limiter l'imperméabilisation des sols.



Aménagement des berges de l'Hesteil au niveau de sa traversée de L'Isle-Jourdain (source : Etude préalable à l'aménagement du bassin versant de l'Hesteil, SCE, 2015).

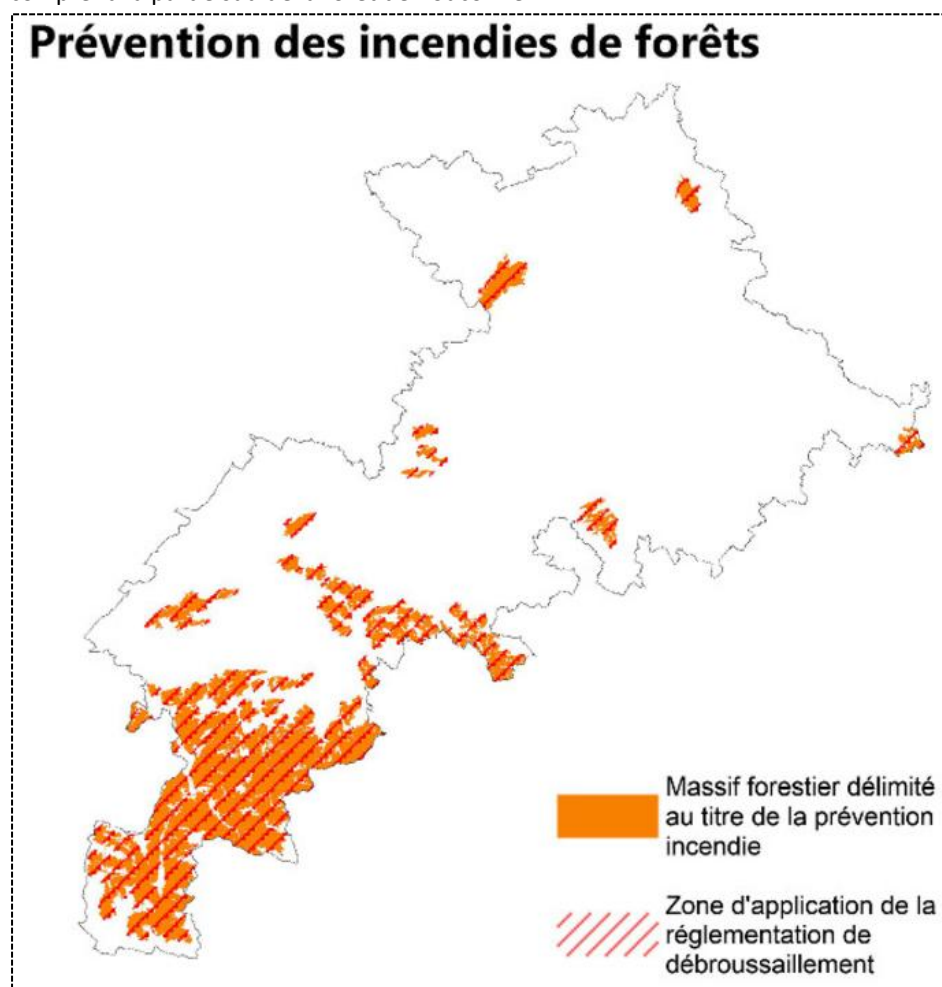
4.4. Le risque de feu de forêt

Un incendie est considéré comme un feu de forêt lorsqu'il atteint au moins un hectare consécutif de boisements. Il peut prendre trois formes différentes : les feux de sol (matière organique du sol), les feux de surface (strates basses de la végétation) et les feux de cime (partie supérieure des arbres).

L'ensemble des massifs forestiers du Gers sont classés en risque faible à la suite de l'arrêté du 30 juin 2006 mis à jour en 2013 portant classement des massifs forestiers du département du Gers en massifs à risques faibles. Le département n'est donc pas soumis à l'élaboration d'un Plan Départemental de Protection des Forêts contre les incendies.

Cependant, par décret du 16/10/1950, le massif de Bouconne a été classé comme massif particulièrement exposé aux incendies à la suite des feux importants de la fin des années 40. En Haute-Garonne, ce massif fait également partie des massifs présentant un risque « feux de forêts » identifié par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les incendies approuvés par arrêté préfectoral le 25 septembre 2006. Cet arrêté stipule notamment que « le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements » qui se situent aux abords de terrains avec occupation humaine même temporaire (ex : chantiers). Il prévoit également des dispositions pour la protection des infrastructures d'équipements.

Bien qu'étant située dans le Gers, la commune de Pujaudran devrait prendre en compte cet arrêté puisqu'elle comprend la partie sud de la forêt de Bouconne.



Cartographie du risque incendie en Haute-Garonne (source : DDT31)

Les prescriptions relatives au débroussaillage aux abords de la forêt de Bouconne devront être intégrées dans le règlement du PLUi-H pour la commune de Pujaudran.

4.5. Le risque sismique

Un séisme correspond à une fracturation brutale des roches en profondeur le long de failles dans la croûte terrestre (rarement en surface). Cette rupture s'accompagne de la libération soudaine d'une grande quantité d'énergie qui entraîne des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments.

Un séisme se caractérise notamment par sa magnitude (quantité d'énergie libérée par le séisme), son intensité (mesure des effets et dommages causés par le séisme) et sa fréquence. Il peut s'accompagner d'autres phénomènes tout aussi dévastateurs comme des glissements de terrain ou des chutes de blocs.

Le zonage sismique de la France répartit les communes dans cinq zones selon la probabilité d'occurrence des séismes, de la zone de sismicité 1 (risque très faible) à la zone de sismicité 5 (risque fort). Les zones de sismicité 2 à 5 font l'objet de règles spécifiques de construction qui s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens remplissant certaines conditions.

Seul le sud du département du Gers se situe en zone de risque faible à modéré, où quelques secousses issues de séismes ayant leur épïcêtre dans la région de Tarbes-Lourdes-Angelès peuvent se faire ressentir plusieurs fois par an.

L'ensemble des communes du territoire intercommunal se situent en **zone de sismicité 1**, où le risque est très faible. Elles ne font donc pas l'objet de préconisations relatives à ce risque.

Pas de préconisations spécifiques liées au risque sismique sur le territoire intercommunal.

4.6. Le risque de rupture de barrage

La rupture d'un barrage correspond à la destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes peuvent être techniques (défaut de conception ou de fonctionnement), naturelles (crues exceptionnelles, glissements de terrain, etc.) ou humaines (études préalables insuffisantes, manque d'entretien, etc.).

À la suite du décret 2007-1735 du 11 décembre 2007, les ouvrages hydrauliques sont classés en quatre catégories :

- Classe A : $H \geq 20$ m
- Classe B si non classé en A et si $H \geq 10$ m et $H^2 * \sqrt{V} \geq 200$
- Classe C si non classé en A ou B et si $H \geq 5$ m et $H^2 * \sqrt{V} \geq 20$
- Classe D si non classé en A, B ou C et si $H \geq 2$ m.

Où H est la hauteur du barrage et V le volume d'eau retenue en million de m³.

Dans le Gers, on dénombre 1 barrage de classe A, 8 barrages de classe B, 140 barrages de classe C et 1560 barrages de classe D. Aucun barrage classé n'est cependant présent sur le territoire intercommunal ni directement en amont ; il n'est donc pas concerné par ce risque.

Pas de préconisations spécifiques liées au risque de rupture de barrage sur le territoire intercommunal.

4.7. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la prise en compte des risques naturels

Risque inondation	-> Préserver de l'urbanisation les lits des cours d'eau, les champs d'expansion des crues et les zones humides -> Les aménagements de nouvelles infrastructures traversant des zones inondables seront réalisés de manière à réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des crues. Les projets assureront la transparence hydraulique totale des ouvrages de franchissement -> Dans les nouveaux projets d'aménagement : mettre en œuvre, chaque fois que cela est possible, des techniques alternatives d'assainissement pluvial (chaussées réservoirs, bassins d'écrêtement paysagers, revêtements poreux et drainants ou végétalisés, etc.), -> le plan de zonage pluvial annexé aux Plans Locaux d'Urbanisme délimitera les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, et les secteurs où des ouvrages de collecte, de stockage et de traitement doivent être prévus, -> Dans les nouveaux aménagements : quand la nature du sol et du sous-sol le permet, favoriser l'infiltration naturelle (noues, fossés, bassins...), -> Les surfaces non bâties et non aménagées pour la circulation et le parking dans les zones à urbaniser seront végétalisées, -> Les conditions de la loi sur l'eau seront strictement respectées pour le rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel
Risque d'érosion	-> Ne pas accentuer les effets des modifications du climat [érosion] par l'urbanisation et les aménagements : en se référant, quand il existe, au plan de zonage pluvial annexé au document d'urbanisme communal, la commune appréciera la pertinence de l'urbanisation des têtes de bassin versant (les crêtes) -> Dans le cas de création de zones à urbaniser en tête de bassin, l'ouverture de la zone AU, si elle dépasse un hectare de surface, sera liée à la résolution de la gestion des eaux de ruissellement sur l'ensemble de la zone AU
Retrait-gonflement des argiles	-> Tout projet de construction respectera la réglementation énoncée dans les Plans de Prévention des Risques de retrait-gonflement des argiles, notamment celles relatives à l'adaptation des fondations et aux qualités de la structure des bâtiments.

4.8. Les enjeux liés aux risques naturels

4.8.1. Analyse AFOM des risques naturels

Atouts	Faiblesses
- Risques plutôt bien connus sur le territoire avec différents outils de prévention qui couvrent l'ensemble du territoire intercommunal : Plans de Prévention des Risques, Plans communaux de sauvegarde / DICRIM, Cartographie Informatrice des Zones Inondables...	- Fortes pentes par endroits - Réseaux de haies protectrices fragilisés voire inexistantes par endroits - Constructions anciennes en zone inondable - Centre-ville de L'Isle-Jourdain particulièrement vulnérable aux inondations en provenance du bassin versant de l'Hesteil - Zones d'expansion des crues pas toujours préservées - Des coulées de boue récurrentes sur le territoire entraînant des dommages aux infrastructures (routes notamment) - Un risque de feu de forêt lié à la forêt de Bouconne peu pris en compte côté Gers (pas de prescriptions de débroussaillage spécifiques à ce massif dans le Gers alors que le massif fait l'objet de prescriptions pour toute sa partie située en Haute-Garonne).
Opportunités	Menaces
- Tout le territoire couvert par des Plans de prévention des risques inondation et retrait-gonflement des argiles + quelques PCS ou DICRIM. - Création d'une cartographie de l'aléa érosif facilitant sa prise en compte dans les futurs projets d'aménagement et une action concertée pour mieux gérer ce risque à l'échelle du territoire intercommunal. - Le contrat pluriannuel dit « contrat de milieux » de préservation des zones humides de L'Isle-Jourdain signé en 2015 entre la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne qui permet, dans le cadre de son volet sur la lutte contre l'érosion de mettre en œuvre de mesures concrètes de limitation de l'érosion et des inondations dans le bassin versant de l'Hesteil y compris dans la partie urbanisée de L'Isle-Jourdain. - Évolution des pratiques agricoles vers des techniques moins impactantes vis-à-vis de l'érosion (sens du labour, évolution des engins agricoles...).	- Pression d'urbanisation croissante (augmentation de l'enjeu) bien que ralentie depuis les évolutions réglementaires récentes - Augmentation de la fréquence des épisodes de fortes pluies - Augmentation des surfaces imperméabilisées - Nouveaux arrivants pas toujours au courant des risques en présence - manque de bassins de rétention pour la RN124 : aggravation des inondations de l'Hesteil

4.8.2. Les enjeux

Enjeux	Enjeux transversaux
Risques naturels	➤ La protection de la population et des infrastructures contre les aléas naturels apparaît comme une des clefs d'entrée incontournable des choix d'aménagement sur le territoire ➤ Des mesures de précaution suffisantes doivent être prises pour limiter les risques (maintien / restauration des infrastructures écologiques à rôle de protection contre l'érosion et les inondations, maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort, transparence hydraulique des nouveaux projets...).

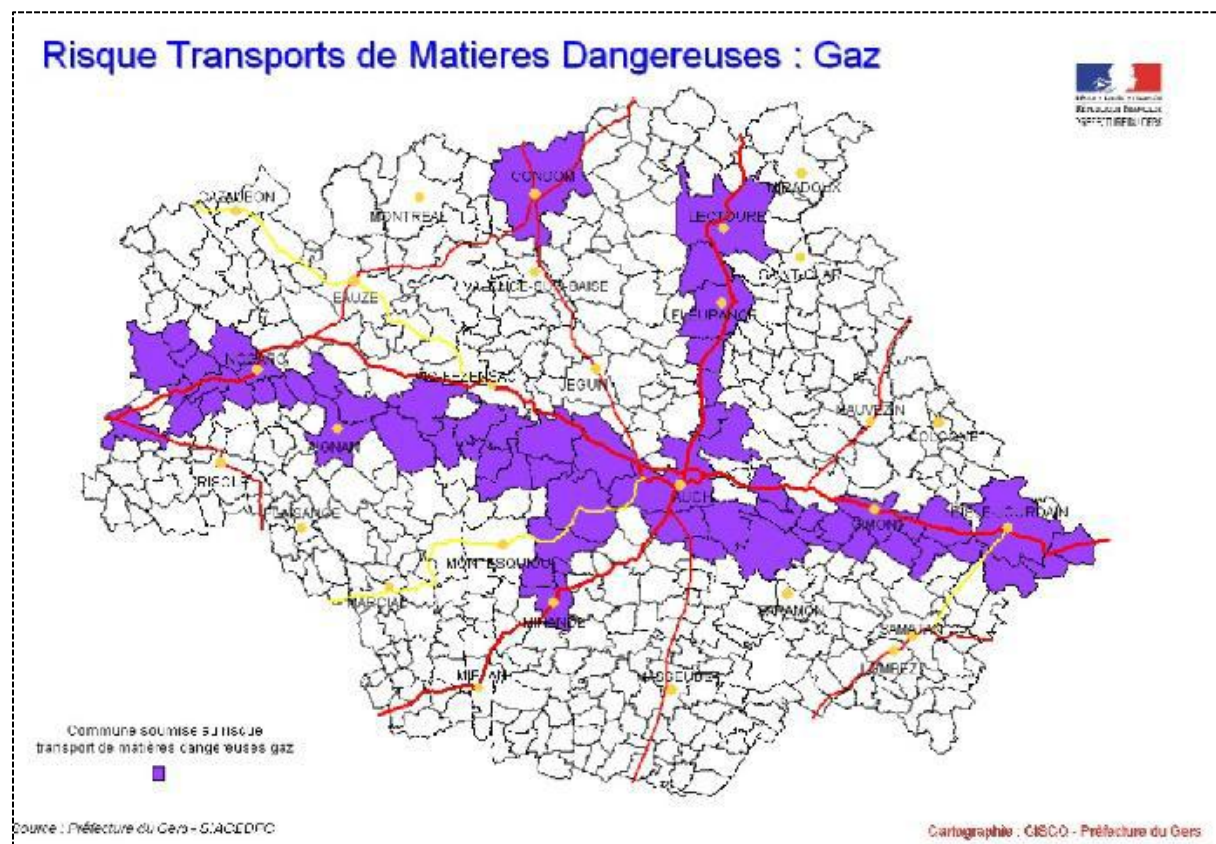
5. LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

5.1. Le risque de transport de matériaux dangereux

Ce risque survient à la suite d'un accident au cours du transport d'une matière dangereuse, c'est-à-dire qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement, par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation. Ce risque peut se traduire par un incendie, une explosion ou la création d'un nuage toxique.

Ce risque est susceptible d'intervenir presque partout puisque la plupart des communes sont traversées quotidiennement par de multiples transports de matières dangereuses. En revanche, en ce qui concerne le transport routier, le risque est d'autant plus élevé que les axes routiers sont fréquentés.

Dans le département du Gers, ce risque est concentré d'une part sur les principaux axes routiers (RN 124 et départementale n° 935) et d'autre part au niveau des canalisations de transport de gaz. En effet, l'usage de canalisations enterrées est privilégié pour le gaz puisqu'il s'agit d'un moyen de transport relativement sûr. Ces canalisations (TIGF) alimentent les foyers et les industries.



Communes soumises au risque de transport de matières dangereuses dans le Gers (source : Préfecture Gers).

Sept communes du territoire intercommunal sont concernées par ce risque : Auradé, Frégouville, L'Isle-Jourdain, Lias, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran. Les canalisations de gaz sont concernées par l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques modifié par l'arrêté du 15 décembre 2016, qui définit des restrictions d'urbanisme de nature à limiter les risques pour les bâtiments les plus sensibles (les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur). L'arrêté de 2016 vient le compléter en obligeant les transporteurs, dans certaines conditions, à fournir aux DREAL les données SIG nécessaires à l'établissement des servitudes d'utilité publique liées à l'emplacement des canalisations.

Ces canalisations sont généralement indiquées par des bornes jaunes situées à chaque changement de direction et tous les 300 m environ en ligne droite.

Toute canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une étude de danger, qui définit trois zones de danger pour la vie humaine : zone de dangers significatifs, zone des dangers graves et zone des dangers très graves. Des restrictions d'urbanisation sont définies sur la base de ce zonage.

Dans la zone des dangers significatifs, le transporteur doit être informé le plus en amont possible de tout projet d'urbanisation afin de pouvoir adapter la catégorie de la canalisation (cf. catégories A, B et C décrites ci-dessous). Dans la zone des premiers effets létaux (zone des dangers très graves), il ne peut être implanté aucun nouvel établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes, ni nouvel immeuble de grande hauteur. Dans la zone des effets létaux significatifs (zone des dangers graves), aucun établissement susceptible de recevoir un public de plus de 100 personnes. Ce zonage vaut servitude d'utilité publique, il devra être annexé au PLUiH.

Par ailleurs, trois catégories de canalisations peuvent être installées en fonction de la densité de la population située à proximité. Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, les seuils de densité d'occupation suivants doivent être respectés :

- Canalisations de catégorie A (coefficient de sécurité fonction de la pression maximale supportée rapportée à l'élasticité = 1,37) : densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare, occupation totale inférieure à 30 personnes, et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite ;
- Canalisations de catégorie B (coefficient de sécurité fonction de la pression maximale supportée rapportée à l'élasticité = 1,67) : densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes ;
- Canalisations de catégorie C (coefficient de sécurité fonction de la pression maximale supportée rapportée à l'élasticité = 2,5) : il n'y a pas de limite de densité de population.

Le PLUi-H devra rappeler les restrictions en termes d'implantation des établissements publics à proximité des canalisations ainsi que l'interdiction d'implantation de tout logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10m des canalisations de catégorie A.

Nom de la canalisation	Pression maximale du service (bar)	Servitudes d'utilité publique (rayon du cercle glissant centré sur la canalisation) Contraintes associées	
		SUP 1 Effets létaux du phénomène dangereux majorant	SUP 2 Effets létaux du phénomène dangereux réduit
		- Permis de construire pour tout projet d'extension d'établissement recevant du public (ERP) > 100 pers., d'ERP neuf > 100 pers. ou d'immeuble de grande hauteur (IGH) subordonnée à la réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur du projet approuvée par TIGF - Pas d'installation nucléaire de base	- Pas d'ERP neuf > 100 pers. - Pas d'IGH ni d'installation nucléaire de base - Permis de construire pour extension d'un ERP existant subordonnée à : . La réalisation d'une analyse de compatibilité par le porteur de projet approuvée par TIGF . Une étude de résistance du bâti
DN 040-080 GrDF L'ISLE-JOURDAIN	66,2	15 m	5 m
DN 050 GrDF PUJAUDRAN	67	10 m	
DN 350 LIAS-LEVIGNAC	66,2	120 m	
DN 400 LIAS-FONSORBES	66,2	145 m	
DN 400 LIAS-LEGUEVIN PIBRAC	66,2	145 m	
DN 400 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	145 m	
DN 400 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	145 m	
DN 500 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	195 m	
DN 500 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	195 m	
DN 800 LIAS-ST LYS LANGLA	80	390 m	
DN 800 LUSSAN-MONFERRAN-SAVES	66,2	355 m	
DN 800 MONFERRAN-SAVES-LIAS	66,2	355 m	

Tableau 4. Canalisations TIGF et servitudes associées sur le territoire intercommunal (source : PAC, 2017)

5.2. Le risque industriel (Installations classées pour la protection de l'environnement)

Le risque industriel survient en cas d'accident sur un site industriel entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement. Les deux principaux types d'industries à risques sont les industries chimiques et pétrochimiques (utilisant des dérivés du pétrole) qui stockent, produisent et/ou utilisent des produits susceptibles d'entraîner un risque.

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Cette réglementation est complétée par la directive européenne **SEVESO**, retranscrite dans le droit français dans l'arrêté du 10 mai 2000 relatif « à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation » et la loi du 30 juillet 2003 relative « à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ».

Ainsi, la réglementation impose les règles suivantes :

- Pour les installations relevant du régime de la déclaration (seuil bas), l'exploitant est tenu de respecter les prescriptions générales et techniques contenues dans un arrêté type visant l'activité correspondante.
- Pour les installations relevant du régime de l'autorisation (AS ou seuil haut), l'existence des risques technologiques majeurs doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme qui peuvent instaurer des servitudes d'utilité publique.

Près de 200 exploitations industrielles ou agricoles dépendent du régime ICPE dans le Gers. Aucun accident n'est à déplorer à ce jour.

Le territoire intercommunal comprend **une seule installation SEVESO seuil bas**, l'établissement Agro d'Oc situé à Monferran-Savès. Il s'agit d'une coopérative agricole qui exploite un stockage de produits agro-pharmaceutiques et fait l'objet d'un porter à connaissance au titre de la réglementation sur les installations classées et d'un zonage de l'aléa correspondant. Les principaux risques recensés sont l'incendie et les émissions de fumées lors de la combustion.

Le périmètre d'aléa englobe une partie du sud de la commune de Clermont-Savès.

Le zonage devra prendre en compte l'aléa de l'établissement Agro d'Oc.



Aléa « risques technologiques » autour de l'établissement Agro d'Oc situé sur la commune de Monferran-Savès.

Par ailleurs, 18 installations classées relevant de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, et de la Protection des Populations (DDCSP) du Gers ont été recensées sur le territoire intercommunal :

Commune	Installations classées
Auradé	M Fontalda Arnaud : lieu-dit au Carreté EDILIANS (carrière) : lieu-dit A la Laque – A Caygeras
Lias	Décharge de Lias
Castillon-Savès	M Ravera Julien : lieu-dit Lagoutte
Endoufielle	- M Bouzin Claude : lieu-dit en Dagne - M Nadal Nicolas : lieu-dit Guillemots
Frégouville	- EARL Dupoux Roucolle : lieu-dit Ennouan - M Bernasconi Pierre : lieu-dit les hauts du Barry, route de Marestaing - EARL Saint Jean : lieux dits au Mouron, Saint Jean de Devant et l'Espagnon - M Ariès Eric : lieu-dit en Mathalin.
L'Isle-Jourdain	- M Sabathier Eric : lieu-dit le Thézaure - M Mauco Francis : lieu-dit les Crabères - Mme Falières Solange : lieu-dit Entiau - Mme Zanet Corinne : lieu-dit Roumegas - Carina sud-ouest : 39 ZI des Poumadères - CASCAP ETS – site Rebastide – commerce de gras - CASCAP « En Girette » - société anonyme DARRIS - CAZENAVE pièces auto - CRUSTA C - Transformation et conservation de poisson, de crustacés et de mollusque - ESKULANAK AEROSTRUCTURE SAS.
Monferran-Savès	- EARL Touron : lieu-dit au Brouilh - S.A. Eclosion : lieu-dit l'Argenté - SARL la compagnie du chien : lieu-dit Mounsempé.

Liste des installations classées (hors SEVESO) répertoriées sur le territoire intercommunal (source : Base de données des installations classées, 2020).

5.3. Risque sanitaire – nuisances sonores

5.3.1. Les nuisances sonores

Il est reconnu que les nuisances sonores entraînent des conséquences néfastes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress, pertes auditives, etc.). Les principales sources de nuisances sonores « terrestres » sont le trafic routier et les industries. On estime que les transports routiers et ferroviaires sont respectivement responsables de 85% et 15% du bruit des transports terrestres.

Différents outils ont été mis en place pour prévenir les effets du bruit. Au niveau européen, la Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (Directive 2002/49/CE du 25 juin 2002) impose, pour les grandes infrastructures, les grandes agglomérations et les grands aéroports, l'élaboration de cartes stratégiques du bruit. À partir de ce diagnostic, des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont élaborés pour déterminer les actions nécessaires à mettre en œuvre. Ces actions ont notamment pour objectif de résorber les points noirs de bruit : réduction du bruit à la source et/ou renforcement acoustique des façades.

Le PPBE du Gers arrêté en mai 2013 concerne les infrastructures routières nationales dont le trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour et les infrastructures ferroviaires supportant un trafic annuel supérieur à 60 000 passages de train (164/jour). Un seul axe routier est concerné sur le territoire intercommunal : la RN 124 de la fin de la déviation de Pujaudran à l'intersection avec la RD 934 (soit 7,1 km, principalement sur la commune de L'Isle-Jourdain). La voie ferrée n'est pas concernée.

Un PPBE deuxième échéance a été approuvé en janvier 2015. Il concerne les axes routiers avec une circulation > 8 200 véhicules/jour et les voies ferrées avec un trafic > 82 passages par jour. Sur le territoire intercommunal, il s'agit de la section de la RN 124 située entre la limite départementale avec la Haute-Garonne, sur la commune de Pujaudran, jusqu'au carrefour giratoire avec la RD 930 à l'extrémité ouest de la commune d'Auch, soit toute sa traversée du territoire intercommunal. La voie ferrée traversant le territoire n'est pas concernée.

La principale nuisance sonore du territoire intercommunal vient donc du trafic routier sur la RN 124.

En complément des PPBE, la réglementation (arrêté préfectoral du 21 mars 2012) instaure un **classement sonore des infrastructures de transport terrestre** sur la base de projections de trafic à long terme. Cette classification joue un rôle préventif. Ce classement sonore des infrastructures, mis en place en application de la loi du 31 décembre 1992, classe les infrastructures de transport en cinq niveaux, de la plus bruyante (catégorie 1) à la plus calme (catégorie 5). Suivant le classement lié à un niveau de bruit, les constructions des bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs, doivent présenter un isolement acoustique renforcé. Selon ce classement sonore, **la RN 124 est classée en niveau 2** ; la distance sensible au bruit de part et d'autre est donc de 250 m.

Niveau sonore de référence Laeq (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq (22 h-6 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ou à 81	71 < L ou à 76	2	d = 250 m
70 < L ou à 76	65 < L ou à 71	3	d = 100 m
65 < L ou à 70	60 < L ou à 65	4	d = 30 m
60 < L ou à 65	55 < L ou à 60	5	d = 10 m

Classement sonore des infrastructures de transport : niveaux sonores et distances sensibles au bruit.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés par le bruit.

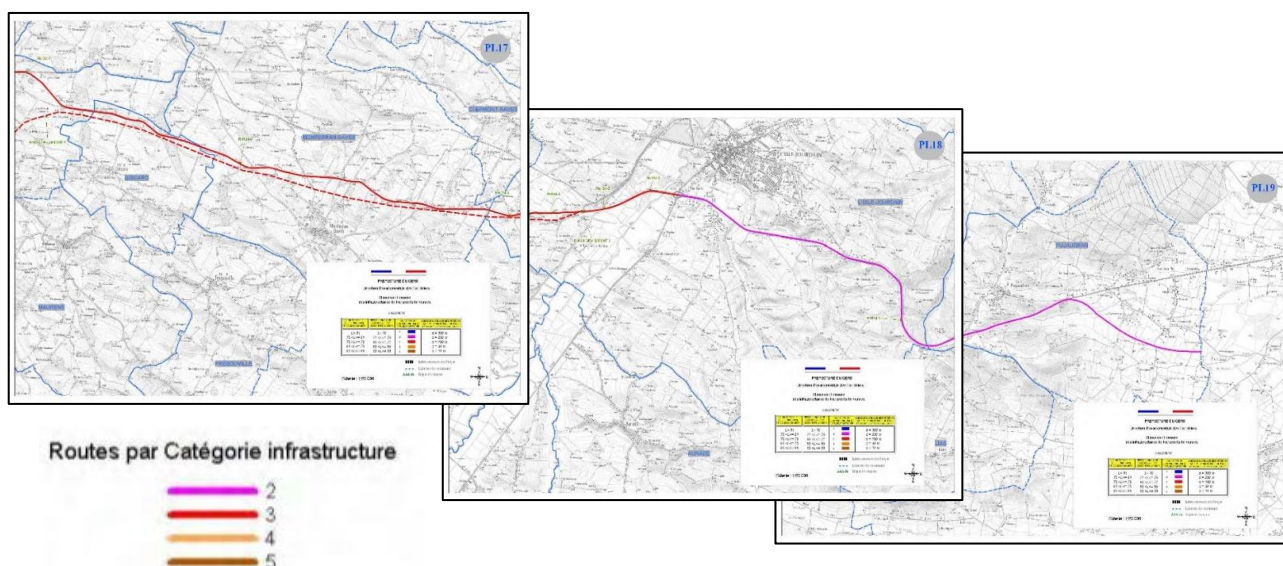
Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20.

Dans le cadre du projet de SCoT de 2016, un recensement des bâtiments et groupes de bâtiments à traiter pour les nuisances sonores sur le territoire a été réalisé en croisant les zones bruyantes identifiées dans les cartes de bruit avec les données de l'observatoire départemental du bruit. Cette analyse conduait à **l'absence de bâtiment ou de personnes exposées sur le linéaire de la RN 124 concerné.**

En application des articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées devra être annexé au PLUi-H à titre informatif.

Le zonage du PLUi-H devra prendre en compte le classement de la RN 124 (distance affectée par le bruit de part et d'autre de la voie = 250 m) afin de limiter les nuisances sonores pour les habitants ;

Le développement des modes de déplacements « doux » est également un moyen de diminuer localement les nuisances sonores dues au trafic routier.



Classement sonore des infrastructures de transport sur le territoire intercommunal : la RN124 (sources : arrêtés préfectoraux de 2011).

5.4. Risque sanitaire – la qualité de l'air

5.4.1. Les outils de mesure de la qualité de l'air

Atmo Occitanie dispose de deux stations de mesures de la qualité de l'air dans le département du Gers. La plus proche du territoire intercommunal se situe à Gaudonville, à 40 km au nord-ouest de l'Isle-Jourdain. Cette station permet le suivi de l'ozone en zone rurale. L'autre station est située à Peyrusse-Vieille et dédiée au suivi de la qualité de l'air en zone rurale.

Un dispositif de suivi des phytosanitaires avait également été installé à Auch en collaboration avec le Conseil Départemental du Gers jusqu'en mars 2015.

Le Gers a également fait l'objet d'une campagne de caractérisation chimique des particules menée en 2013 et 2014 par Atmo Occitanie (ORAMIP à l'époque). Cette étude a également permis de mieux cibler l'origine de ces substances par leur caractérisation chimique.

5.4.2. La qualité de l'air dans le Gers et en Gascogne Toulousaine

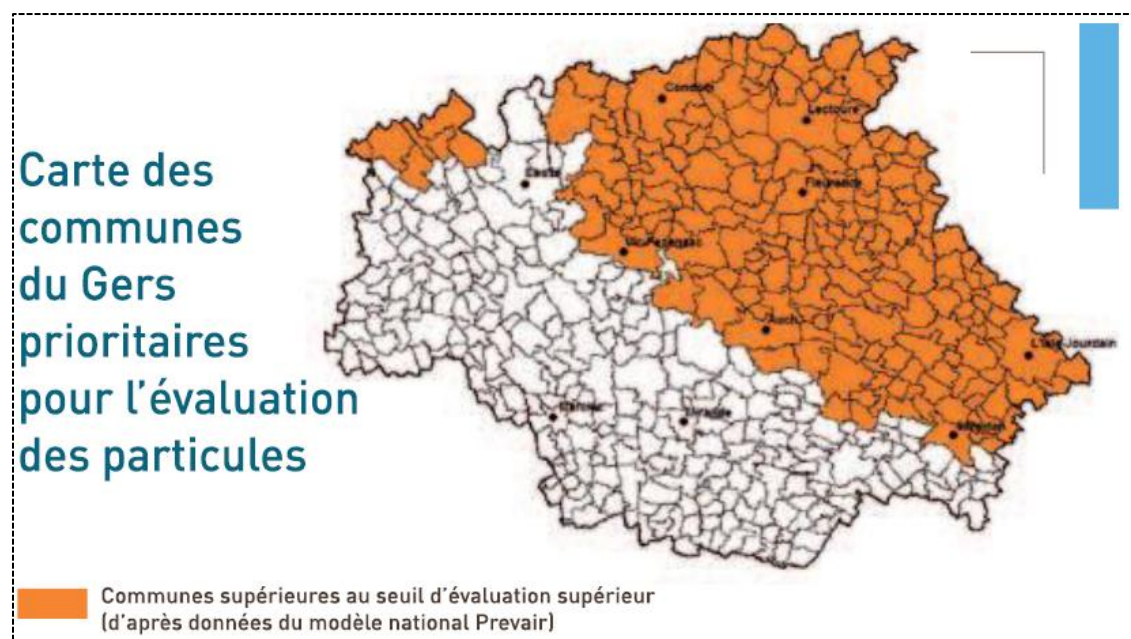
La qualité de l'air du territoire intercommunal se trouve surtout sous **l'influence de l'agglomération Toulousaine en présence de vent d'Ouest**, et cela pour tous les types de polluants suivis par Atmo Occitanie. Cette pollution est massivement due à la circulation automobile et atteint le territoire selon les conditions météorologiques.

Le bilan réalisé en 2019 montre que dans le département (indépendamment des émissions en provenance de l'agglomération toulousaine), les émissions de particules sont principalement liées à l'activité agricole ; respectivement 68 % pour les PM10, et 46 % pour les particules fines PM2,5. L'activité agricole et les transports participent de façon équivalente aux émissions de dioxyde d'azote, à hauteur de 45 % chacun. En 2019, toutefois, les niveaux de pollution de l'air relevés en zone rurale dans le Gers étaient conformes à la réglementation pour le dioxyde d'azote et les particules.

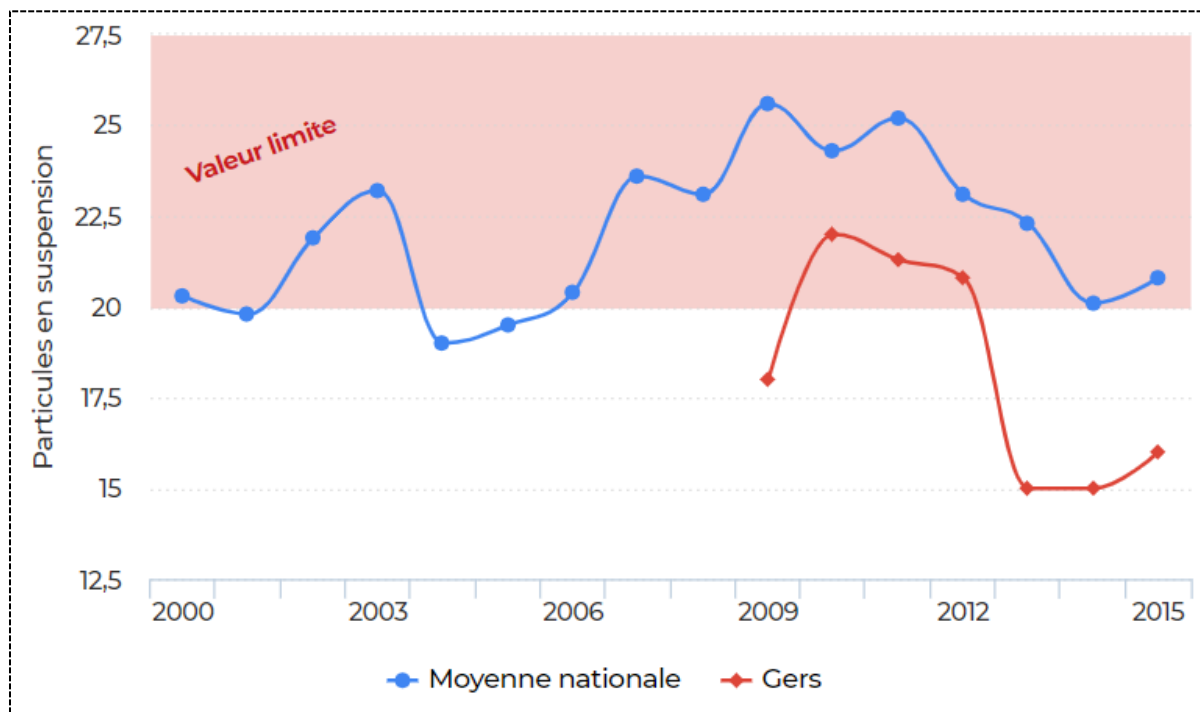
La pollution à l'ozone (O3), après une forte baisse entre 2015 et 2016, augmente à nouveau graduellement chaque année. Les valeurs restent cependant en-dessous de la valeur cible fixée pour la protection de la santé (< 25 jours par an dépassant 120 µg/m3).

❖ Particules

Selon Atmo Occitanie, ce sont les communes situées au nord-est du département qui sont les plus touchées par la problématique des particules fines.



Ainsi, la concentration journalière en particules en suspension inférieures à **10 microns (PM10)**, bien que limitée dans le Gers rural, est plus élevée sur le territoire intercommunal, qui est plus proche de l'agglomération Toulousaine. Le Gers représente 11% des émissions de particules PM10 de la région Occitanie (contre 20% pour la Haute-Garonne incluant Toulouse). Le secteur agricole représente 68% des émissions de particules PM10 dans le Gers (provenant essentiellement de la culture des terres).



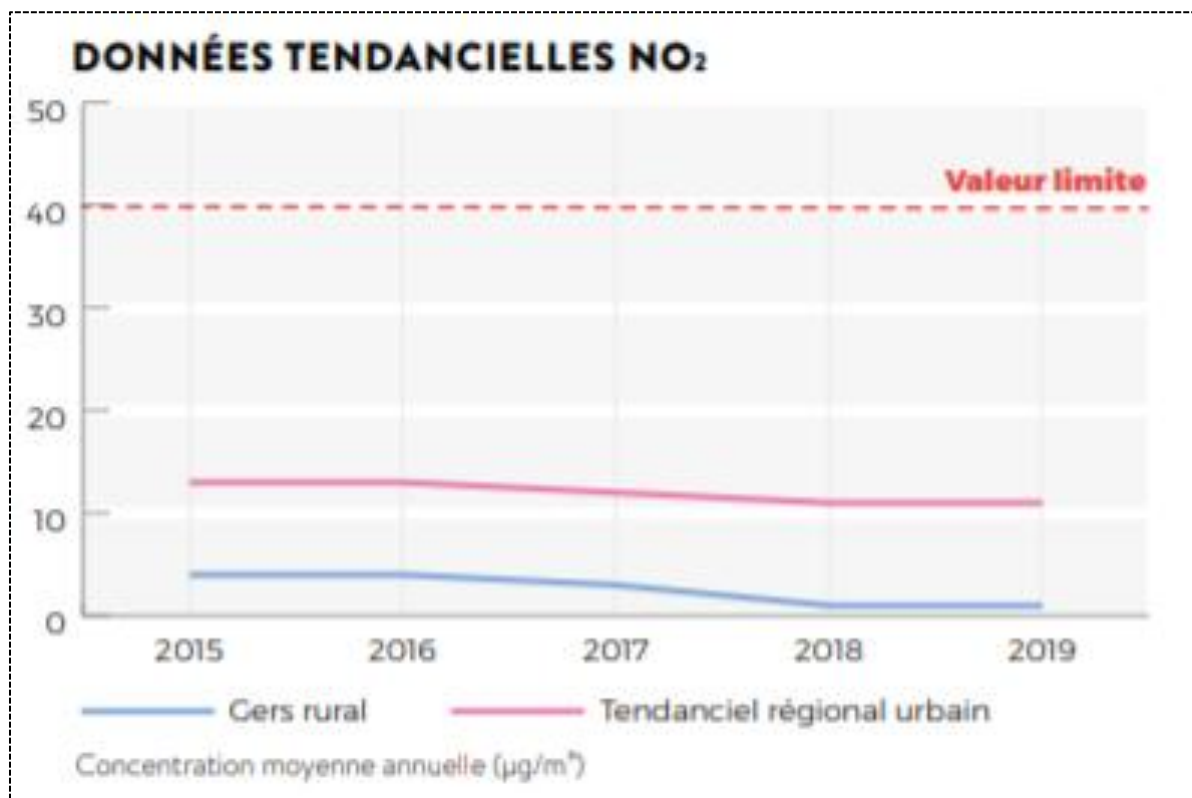
Évolution des émissions d'oxydes d'azote dans le Gers (en haut) et en Haute-Garonne (en bas) par rapport à la Région (source : Atmo Occitanie, 2019).

En Haute-Garonne, ce sont les secteurs résidentiels et tertiaires qui sont les plus émetteurs, avec respectivement 29 % et 31 % des émissions %. Les émissions de PM10 par habitant dans le Gers dépassent largement la moyenne de la région (15 kg/habitant contre 4 kg/habitant). En Haute-Garonne, la moyenne atteint seulement 4 kg/habitant.

En ce qui concerne les émissions de particules fines PM2,5, le secteur agricole est également le plus émetteur (46%), suivi par le secteur résidentiel (37%). Le Gers représente 8% des émissions de particules PM2,5 de la région Occitanie (20% proviennent de la Haute Garonne). Les émissions de PM2,5 par habitant dans le Gers dépassent légèrement celles retrouvées à l'échelle régionale (7 kg/habitant contre 3 kg/habitant). En Haute-Garonne, en revanche on retrouve seulement 3kg/habitant.

❖ Oxydes d'Azote (NOx)

4% des émissions d'oxydes d'azote de la région Occitanie sont produites dans le Gers, et 23% en Haute-Garonne, avec une influence marquée sur la qualité de l'air des communes de la CCGT. Dans les deux départements, les transports constituent un des principaux émetteurs de NOx, avec respectivement 45% (Gers) et 71% (Haute-Garonne) des émissions.



Évolution des émissions d'oxydes d'azote dans le Gers par rapport à la Région (source : Atmo Occitanie, 2019).

Les émissions provenant de ce secteur sont néanmoins en diminution selon Atmo Occitanie. L'augmentation du nombre de véhicules moins polluants permet de compenser les émissions associées à l'augmentation du nombre de déplacements (Atmo Occitanie, 2015). Les émissions de NO_x par habitant dans le Gers dépassent légèrement la moyenne de la région (16 kg/habitant contre 13 kg/habitant). En Haute-Garonne, elles sont équivalentes à la moyenne régionale (13kg/habitant).

Concernant l'implication sanitaire, l'édition 2019 du bilan de la qualité de l'air en Occitanie par Atmo Occitanie indique que la valeur limite pour les NO_x (40 microgrammes/m³), n'a été dépassée qu'au niveau de l'agglomération Toulousaine (périphérique et Port de l'Embouchure). Le Gers rural est quant à lui bien préservé avec environ 1 microgrammes/m³ enregistrés).

Le développement des modes de transports « doux » pour les trajets au sein du territoire intercommunal et pour les déplacements pendulaires entre le territoire intercommunal et l'agglomération toulousaine est le principal moyen pour diminuer les émissions « locales » de particules et d'oxydes d'azote.

❖ Ozone

En 2015, Atmo Occitanie (ORAMIP à l'époque), montrait que la valeur seuil à ne pas dépasser de 120 microgrammes par mètre cube en moyenne sur 8 heures plus de 25 jours par an n'était pas respectée au niveau de la station de Gaudonville (Gers). Le seuil de qualité de 120 microgrammes par mètre cube en moyenne sur 8 heures n'était globalement pas respecté sur le territoire régional. Les conditions climatiques ensoleillées du printemps et les températures élevées du début d'été avaient en effet favorisé la formation d'ozone sur l'ensemble de l'ancienne région Midi-Pyrénées. Depuis, la situation s'est améliorée puisque la valeur limite est respectée en 2019 au niveau des deux stations de mesures gersoises.

❖ Pollution par les produits phytosanitaires

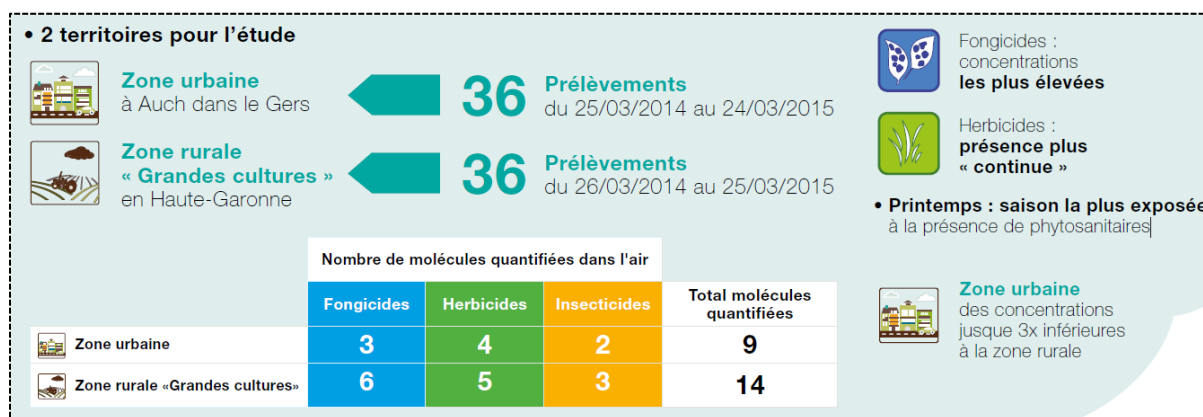
En 2015, Atmo Occitanie a publié un bilan du suivi de la campagne de mesures phytosanitaires sur 2014 et 2015. Cette étude indique que pour la zone de prélèvement concernée (site de mesure situé à Auch soit à 45 km à l'ouest de L'Isle-Jourdain), où les cultures de céréales, d'oléagineux et de fourrages sont majoritairement

représentées (88% à eux trois), les produits herbicides et fongicides représentent respectivement 47 et 46% des ventes de produits phytosanitaires en 2014. La consommation en produits phytosanitaires du Gers s'élève à 3,6 kg/ha de SAU en 2014, ce qui le place deuxième plus gros consommateurs des départements de l'ancienne Région Midi-Pyrénées derrière le Tarn et Garonne (4,2 kg/ha de SAU).

Le taux de quantification permet de caractériser le type d'exposition (chronique ou ponctuel) à ces molécules. Les herbicides ont les taux de quantification les plus élevés. L'analyse de cet indicateur montre en effet que le S-métolachlore (molécule herbicide destinée au désherbage du maïs et tournesol) est la molécule la plus quantifiée durant la campagne de mesure (présente 36% du temps de la campagne). La pendiméthaline et le prousulfocarbe sont également les plus représentés dans le temps. A noter que le lindane (interdite depuis 1998 en France) est présent dans 22% des échantillons, ce qui indique une très longue persistance de la molécule dans les sols.

La problématique de la pollution agricole par les produits phytosanitaires est donc bien présente sur le territoire intercommunal.

La diminution de la pollution phytosanitaire de l'air passe nécessairement par une évolution des pratiques agricoles vers un usage plus modéré de ces produits. Le PLUi-H n'a cependant pas de marge de manœuvre sur cette problématique.



Résultats de l'étude sur la pollution phytosanitaire dans le Gers ; Atmo Occitanie, 2015

5.5. Synthèse des prescriptions du SCoT pour la prise en compte des risques technologiques et sanitaires

Risques technologiques	Nuisances sonores
-> Les projets d'urbanisation prendront strictement en compte la réglementation associée à chacun des sites à risques -> La commune, lors de l'établissement ou la révision de son document d'urbanisme contactera les entreprises présentant un risque technologique, de manière à connaître ses projets d'extension et les évolutions de réglementation qu'ils entraînent. Elle en tiendra compte dans ses projets d'habitat et d'équipements.	-> Tenir compte des nuisances du trafic routier dans les aménagements futurs des grandes routes à gros trafic (> 10 000 véhicules/jour) : RN124 (secteurs affectés par le bruit de part et d'autre = respectivement 250 et 300 m). -> Eloigner les activités bruyantes des secteurs d'habitation et des équipements sensibles (enseignement, établissements sanitaires et sociaux...) -> Prévoir les aménagements et constructions de logements, d'équipements scolaires, sanitaires et de santé pour respecter la qualité de vie des habitants et éviter les merlons anti-bruit souvent installés ensuite -> Etre force de proposition avec le Conseil Départemental et l'Etat pour les aménagements de ces infrastructures routières.

5.6. Les enjeux liés aux risques naturels

5.6.1. Analyse AFOM des risques naturels

Atouts	Faiblesses
- Un seul établissement SEVESO sur le territoire dont le périmètre de l'aléa est connu - Territoire à l'écart des grands pôles urbains relativement préservé par les pollutions d'origine automobile	- Sens des vents amenant les pollutions en provenance de l'agglomération toulousaine - Pollutions locales d'origine agricole - Dominance de l'usage de la voiture individuelle (augmentation locale des nuisances sonores et de la pollution aux particules et oxydes d'azote)
Opportunités	Menaces
- Plusieurs outils réglementaires permettant de prévenir les risques sur le territoire : classement RN 124, nouvel arrêté de 2016 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel, périmètre de l'aléa de l'établissement Agro d'Oc...	- Pression d'urbanisation croissante (augmentation de l'enjeu) bien que ralentie depuis les évolutions réglementaires récentes - Augmentation du trafic routier (augmentation des pollutions associées) - Développement des activités sur le territoire avec la possibilité d'arrivée de nouvelles installations ICPE et SEVESO - Nouveaux arrivants pas toujours au courant des risques en présence.

5.6.2. Les enjeux

Enjeux	Enjeux transversaux
Les pollutions et les nuisances	➤ Les nuisances sonores doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement pour anticiper un risque d'augmentation de la gêne pour les habitants. ➤ Les transports et en premier lieu l'usage de la voiture individuelle sont un facteur important de dégradation de la qualité de l'air sur le territoire, c'est également un important facteur de nuisances sonores et d'émissions de gaz à effet de serre ; le recours aux modes de déplacements doux doit être soutenu et systématisé dans les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble du territoire. ➤ Le risque lié aux canalisations de transport de gaz doit constituer une des clefs d'entrée de choix de la localisation des futures zones à urbaniser. ➤ Les risques liés aux activités industrielles ne doivent pas être négligés ; le projet doit anticiper l'arrivée possible de nouvelles activités à risque pour l'environnement naturel et humain (ICPE, SEVESO).

6. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'identifier **9 enjeux environnementaux** sur le territoire intercommunal. Pour chaque enjeu, un certain nombre d'objectifs permettant leur prise en compte dans le PLUi-H ont été définis. Les enjeux sont également priorisés en fonction de trois critères :

- **La transversalité** : vise à mettre en évidence les liens entre les divers compartiments de l'environnement. Un enjeu sera considéré comme étant transversal lorsqu'une action sur lui aura des incidences sur une ou plusieurs thématiques environnementales. À titre d'exemple, la question de la consommation foncière aura des incidences sur les paysages, les habitats naturels et la biodiversité, mais aussi sur les déplacements, et donc les dépenses énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air. Codage : Forte/Moyenne/Faible ;

- Les **perspectives d'évolution** : caractérisent l'évolution de l'enjeu si on ne met pas en œuvre l'action définie pour sa prise en compte. Par exemple, « préserver la biodiversité locale » : quelle est la perspective d'évolution de la biodiversité locale si on ne la préserve pas sur le territoire ? Codage : Bonne/Moyenne/Mauvaise ;

- La **marge de manœuvre** du PLUi : correspond aux outils dont on dispose dans le PLUi pour répondre à l'enjeu. A titre d'exemple, le PLUi aura une très forte marge de manœuvre sur la maîtrise de la consommation d'espace, tandis qu'il aura une marge de manœuvre faible à moyenne sur la gestion des déchets (tout du moins de manière directe, ses orientations pouvant influencer cette thématique de manière induite). Codage : Forte / Moyenne / Faible ;

❖ Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire intercommunal :

Thématiques	Principaux enjeux	Transversalité	Perspectives d'évolution	Marge de manœuvre	Niveau priorité
Biodiversité et milieux naturels	1/ Les milieux naturels résiduels du territoire (boisements, zones humides, réseaux de haies, milieux ouverts non cultivés) doivent être protégés pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ; notamment dans la vallée de la Save où ils sont largement dégradés et soumis aux plus fortes pressions.	Forte	Moyenne	Forte	1
	2/ La présence potentielle d'espèces menacées et protégées du territoire doit être prise en compte dans la localisation des projets d'aménagement.	Faible	Moyenne	Faible	3
	3/ Le développement du territoire ne doit pas accentuer les pressions sur les déplacements de la faune notamment concernant le corridor est-ouest au niveau des communes de Pujaudran et l'Isle-Jourdain : la nature en ville doit donc être considérée comme une composante à part entière des nouveaux projets d'aménagement.	Faible	Mauvaise	Forte	2
Ressources naturelles (eau et sols)	4/ Le projet d'aménagement est une opportunité pour mieux contrôler les pressions sur les ressources ; le maintien voire la restauration des infrastructures écologiques existantes apparaît nécessaire pour limiter l'impact des pollutions d'origine agricole (rôle filtrant) et préserver la valeur agronomique des sols (lutte contre l'érosion) ; l'optimisation des prélèvements et de l'utilisation des réseaux d'eau potable comme levier pour la préservation quantitative de la ressource en eau.	Forte	Mauvaise	Forte	1
Risques naturels	5/ La protection de la population et des infrastructures contre les aléas naturels apparaît comme une des clés d'entrée incontournable des choix d'aménagement sur le territoire ; des mesures de précaution suffisantes doivent être prises pour limiter les risques (maintien / restauration des infrastructures écologiques à rôle de protection contre l'érosion et les inondations, maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort, transparence hydraulique des nouveaux projets...)	Forte	Mauvaise	Forte	1
Nuisances sonores	6/ Les nuisances sonores doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement pour anticiper un risque d'augmentation de la gêne pour les habitants.	Faible	Mauvaise	Moyenne	3
Qualité de l'air	7/ Les transports, et en premier lieu l'usage de la voiture individuelle, sont le premier facteur de dégradation de la qualité de l'air sur le territoire ; le recours aux modes de déplacements doux doit être soutenu et systématisé dans les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble du territoire	Moyenne	Mauvaise	Moyenne	2
Risques technologiques	8/ Les risques liés aux activités industrielles ne doivent pas être négligés ; le projet doit anticiper l'arrivée possible de nouvelles activités à risque pour l'environnement naturel et humain (ICPE, SEVESO).	Moyenne	Moyenne	Moyenne	2
	9/ Le risque lié aux canalisations de transport de gaz doit constituer une des clés d'entrée du choix de la localisation des futures zones à urbaniser.	Faible	Mauvaise	Forte	2

PIECE 1.4 RAPPORT DE PRESENTATION

Le cadre de vie

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : 16 septembre au 18 octobre
2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



1) URBANISATION ET PAYSAGES.....	4
1.1. Cadre naturel et paysages.....	5
1.2. Paysage et urbanisation	10
1.3. Le cadre bâti : une identité rurale confrontée à la pression périurbaine de l'aire toulousaine .	14
1.3. Le tissu traditionnel : du village-rue à la ville-centre	20
1.4. Le développement urbain : dynamiques et enjeux	25
1.5. Synthèse des enjeux	46
2) LES DEPLACEMENTS, LA MOBILITE	47
2.1 Une organisation du territoire à la croisée de l'axe Auch-Toulouse et de la vallée de la Save	48
2.2 Vers un nouveau modèle de mobilité.....	64
2.3 Synthèse et enjeux	69
3) LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	71
3.1. Une offre caractéristique d'un territoire rural.....	72
3.2. Un territoire structuré autour de L'Isle-Jourdain et tourné vers Toulouse.....	72
3.3. Les équipements et services à la petite enfance.....	75
3.4. Les équipements scolaires.....	76
3.5. Les équipements scolaires.....	79
3.6. Accueil et services pour les personnes âgées ou handicapées	81
3.7. Une offre de commerces et services très polarisée	83
3.8. Equipements sportifs, de loisirs et culturels.....	84
3.9. Synthèse et enjeux	85
4) LES RESEAUX.....	86
4.1 L'Eau potable	87
4.2 L'assainissement des eaux usées	91
4.3 L'assainissement des eaux pluviales	106
4.4 La défense incendie	106
4.5 Les voiries	107
4.6 Les réseaux de télécommunication et d'énergie	107
4.7 La gestion des déchets.....	107

CADRE DE VIE



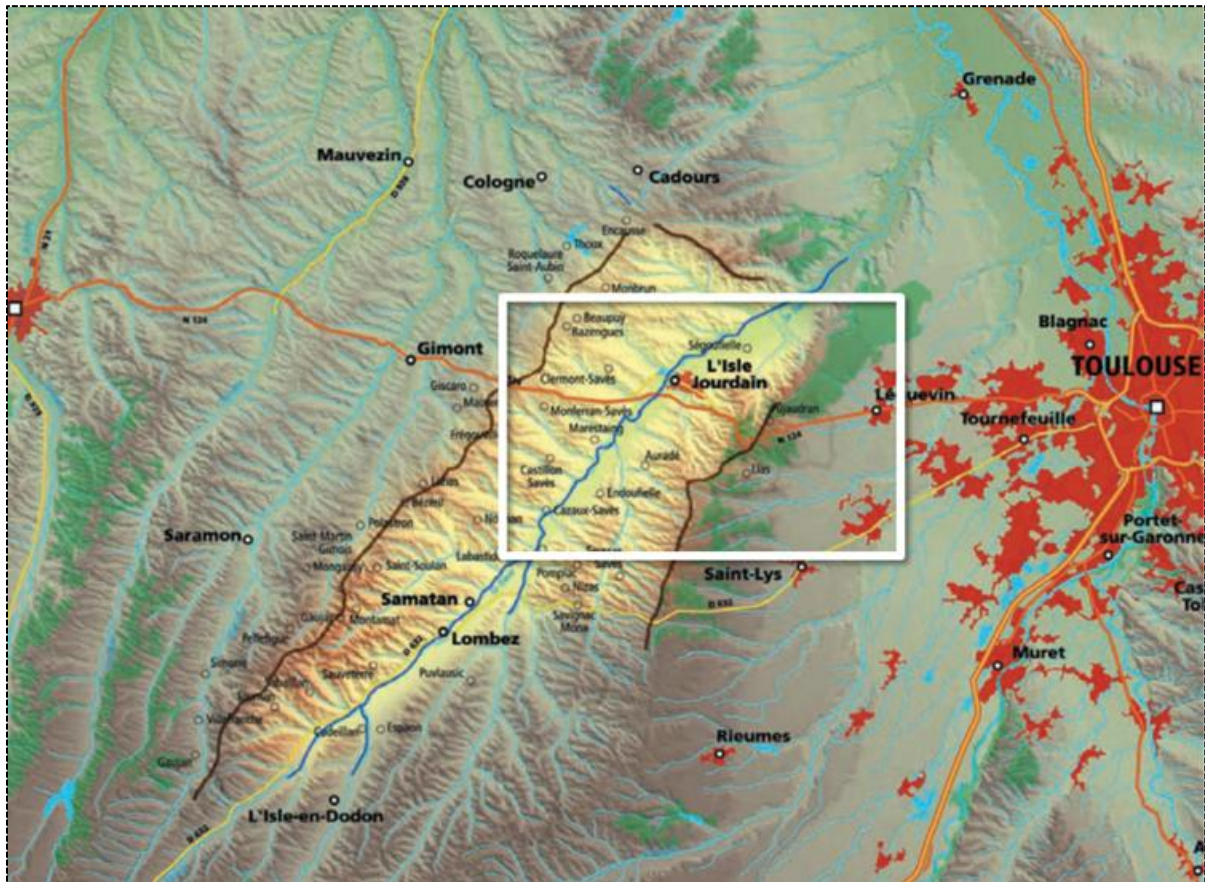
1) URBANISATION ET PAYSAGES

1.1. Cadre naturel et paysages

1.1.1. Un espace de transition entre la Gascogne gersoise et le Pays toulousain

Le périmètre de la CCGT délimite un espace à la rencontre de deux entités géographiques et paysagères caractéristiques : d'une part les coteaux du Savès, qui occupent la majeure partie du territoire, et d'autre part, en limite Est, la terrasse supérieure de la Garonne. Le coteau de Pujaudran marque la frontière entre ces deux entités. Prolongeant au sud la Cote Tolosane, il appartient au large bourrelet caillouteux qui sépare le rebord de la plaine garonnaise, des coteaux du Savès.

L'Isle-Jourdain, établie à la croisée de la vallée et de la 2x2 voies, s'impose comme la ville-centre du territoire, relayant d'est en ouest l'influence grandissante de l'aire toulousaine en direction d'Auch, et diffusant ses effets le long de la vallée sur ses entrées de ville.



Entité paysagère des coteaux du Savès ; CAUE 32

- **Un espace de transition, à la croisée du Val de Save et de la 2x2 voies de la RN124**
 - ❖ A l'interface du Gers et de la Haute Garonne
 - ❖ A la limite sud-est de l'éventail gascon
 - ❖ A la porte de la métropole toulousaine
- **Les principaux éléments structurants du territoire :**
 - ❖ La vallée de la Save : élément fédérateur du territoire
 - ❖ La côte Tolosane : le seuil qui marque la transition avec la plaine garonnaise
 - ❖ La RN 124 : axe transversal de développement, porte d'entrée de la métropole
 - ❖ L'Isle-Jourdain : le pôle urbain, économique, démographique



Depuis Toulouse, le franchissement du coteau via la RN 124 constitue un véritable seuil : le paysage s'ouvre, déployant à perte de vue le relief moutonnant des collines, un système de vallons étirés perpendiculairement à la vallée de la Save.

Le Savès est souvent décrit comme le grenier à blé de la région, le domaine des céréales et des oléagineux. Mis à part le coteau de Pujaudran, qui constitue le prolongement sud de la forêt de Bouconne, la forêt a largement cédé la place à l'agriculture. Les terres du Savès sont profondes, très fertiles, et la plupart des prairies ont été mises en culture pour y développer le tournesol et le colza.

Les pentes formées par la succession de dépôts alluvionnaires, aux sols fins, portent une boulbène glaiseuse qui s'est avérée un matériau idéal pour la construction en terre, le sable contenu dans la « terre à brique » étant connu pour éviter le craquellement de l'argile.

La vallée de la Save traverse ce territoire du sud-ouest au nord-est pour rejoindre la vallée de la Garonne. En grande partie inondable, elle constitue un vaste trait d'union entre les multiples vallons latéraux qui drainent les coteaux, un axe majeur de déplacements qui croise la RN 124 au pied de L'Isle-Jourdain.

6

L'ampleur de la plaine, et la douceur des « longues croupes inclinées » des coteaux qui la bordent en font une vallée atypique au sein de l'éventail gascon. Entre Samatan et Castillon-Savès, le Val de Save présente même une particularité rare : une altitude moindre que celle de la Garonne à la même latitude, due à un affaissement tectonique qui modifia sensiblement la topographie du site et est probablement à l'origine du profil atypique, inversé, de la vallée de la Boulouze.



La plaine de la Save à Endoufielle ; atelier urbain

➤ La vallée de la Boulouze

La vallée de la Boulouze est une vallée secondaire orientée nord-sud, frontière naturelle entre les communes d'Auradé et d'Endoufielle, qui atteint la vallée de la Save au niveau de Marestaing. Elle constitue à son échelle un sous-système paysager qui à l'image de la Save, draine un chevelu dense de ruisseaux, comme le Montoussé et l'Entorbe à Auradé, ou le Taillepé à Endoufielle, issus principalement des petits vallons qui longent la cote Tolosane, à l'est de la vallée. Son profil inversé, pentu à l'est, adouci à l'ouest, en fait une exception dans l'éventail gascon.

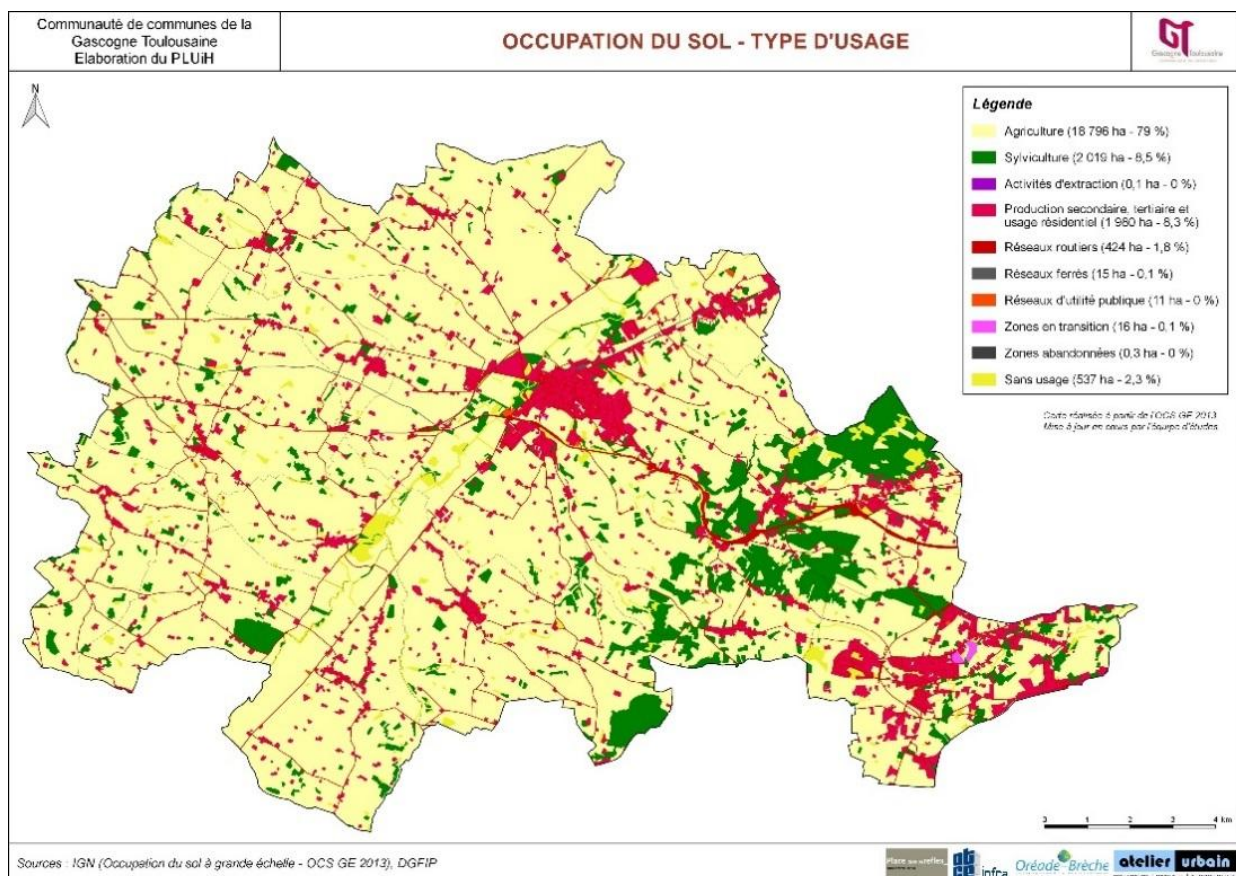
1.1.3. Un territoire façonné par l'agriculture



La campagne agricole à Monferran-Savès ; atelier urbain

Le Savès est d'abord une campagne opulente, faite de collines et de vallons fertiles, largement cultivés, laissant peu de place aux boisements ou aux prairies. Mis à part le cordon boisé de la forêt de Bouconne, le territoire de la CCGT présente un faible taux de boisement, à l'image du Savès toulousain qui lui, présente le taux le plus faible (5,5%) du Gers.

Ce caractère n'est pas récent : les paysages du Savès ont été artificialisés dès le XVIII^{ème} siècle, alors que le blé devenait une culture de rente, commercialisée en direction de Toulouse et du Canal du Midi. Les grands domaines qui essaient la campagne gasconne témoignent de l'ancienneté de cette spécialisation du terroir, qui fit alors la richesse des nobles et des riches propriétaires toulousains.



*Avec Fontenilles

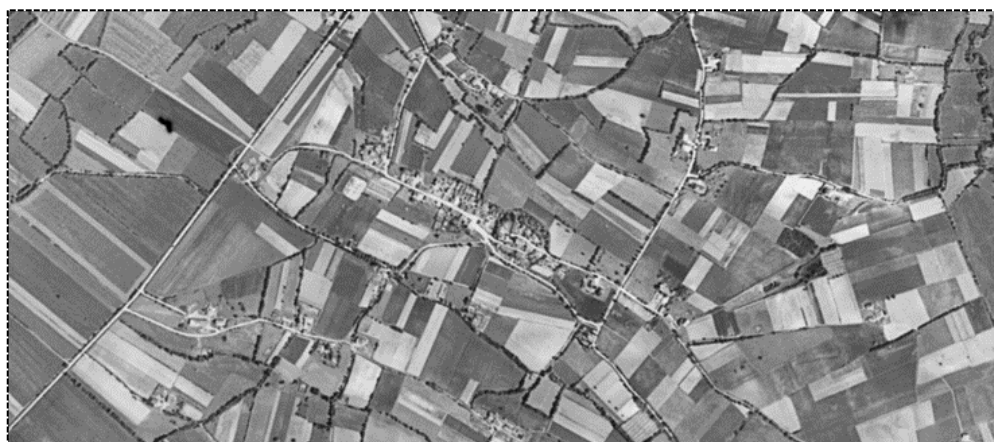
➤ Modernisation des campagnes, transformation du paysage

La campagne gersoise a connu son apogée au XIX^{ème} siècle. Jusqu'au début du XX^{ème} siècle, le paysan y pratiquait encore la polyculture et l'élevage ; à la tête d'une exploitation familiale, il entretenait les chemins, les fossés, les haies, exploitait le bois pour le chauffage et la construction.

A partir des années 1950, la modernisation des campagnes s'est accélérée, provoquant la dernière grande vague de défrichement : les terres ont été drainées et assainies, les haies, les fossés, les mares, les talus et les chemins en grande partie éliminés. Aujourd'hui, les quelques traces de la polyculture, qui préexistait autrefois, ont globalement disparu.

En 2017, l'activité agricole occupe la majeure partie du territoire, représentant près de 80% de sa superficie totale. Une occupation moindre dans sa partie orientale, plus exposée à la pression périurbaine toulousaine (68% à Ségoufielle), mais atteignant 90% dans les communes rurales des coteaux, qui constituent le fond paysager le plus représentatif du territoire.

➤ La transformation du paysage : remembrement, changement d'échelle



Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat de la Gascogne Toulousaine



Vue aérienne du village d'Endoufielle, hier (1950) et aujourd'hui ; IGN

➤ **Le paysage agricole au cœur de l'identité savésienne**

La modernisation de l'agriculture a profondément transformé le paysage de la Gascogne toulousaine : le remembrement a considérablement « simplifié » le parcellaire, et la mosaïque des champs s'est estompée. Les granges, les moulins sont les témoins du passé, toujours au cœur de nos représentations, et les silos de stockage sont les nouveaux monuments du paysage gascon.

Pour autant, l'agriculture joue toujours un rôle essentiel dans l'attractivité de son territoire et dans la perception de son identité. Les grandes cultures se sont imposées, à la fois économiquement et symboliquement : les couleurs vives qui drapent en été les champs de colza et de tournesol sont aujourd'hui associées aux paysages du Savès, et illustrent avec force l'identité rurale qui s'affirme à la porte de la métropole toulousaine.

1.1.4. Une nature contrainte, à forte valeur paysagère et environnementale

➤ **Un patrimoine naturel fragilisé**

Les études menées pour décrire l'état initial de l'environnement ont permis de brosser le portrait d'un territoire soumis à de fortes pressions anthropiques. Historiquement, la désertification des campagnes, la régression de l'élevage, et l'intensification de la céréaliculture ont contribué au recul progressif des milieux naturels, générant un processus de mise à nu de l'environnement.

Plus récemment, l'essor de la technopole toulousaine, associé au renouvellement de l'infrastructure routière de la RN 124, a rendu ce territoire rural de plus en plus attractif pour la population de l'aire toulousaine. Cette dynamique soutenue a accentué la polarisation autour de L'Isle-Jourdain, et facilité la diffusion d'un développement de type périurbain : extensions pavillonnaires, croissance des zones d'activités, recul des surfaces agricoles et des milieux naturels.

➤ **Des boisements épars, des milieux naturels assez rares**

Le **champ, la parcelle**, apparaissent comme les éléments de base du paysage. Les milieux naturels sont devenus rares, ce qui amenuise leur fonction protectrice contre l'érosion des terres sur les versants des coteaux, la pollution de l'eau et les risques d'inondation dans la plaine.

Les **milieux humides** sont encore bien préservés le long de la Save : des milieux à protéger pour leur rôle de réservoir de biodiversité, de régulation des crues et de maintien de la qualité de l'eau potable (captage et zone humide prioritaire de L'Isle-Jourdain par exemple). De façon générale, les ripisylves des nombreux petits cours d'eau sont assez bien conservées et structurent qualitativement les paysages.

Les **boisements**, aujourd'hui résiduels, présentent un taux d'occupation relativement faible, d'environ 8% (à peine 6% pour l'ensemble du Savès toulousain, et 12% pour le Gers). Ils sont peu exploités et très majoritairement privés. Hormis sur la côte Tolosane, qui constitue le prolongement sud de la forêt de Bouconne, il ne reste de la

forêt originelle qu'un archipel de petits boisements qui parsèment l'ensemble du territoire. Une forme d'omniprésence discrète qui limite cependant l'érosion des terres les plus pentues et anime la diversité du paysage.

Les **arbres isolés** sont devenus un motif paysager courant, et les haies champêtres ne sont généralement plus que les lambeaux d'anciens bocages. Hormis leur valeur paysagère, elles sont devenues précieuses pour la biodiversité qui s'y réfugie.

➤ **Des paysages dénudés**

L'intensification des pratiques agricoles, en favorisant la concentration des activités sur un nombre réduit d'exploitations et l'extension des cultures au détriment des prairies, a entraîné une simplification des espaces : réduction des boisements, disparition des haies et des chemins, enrichissement de zones humides.

Par effet de contraste, les éléments de nature, isolés, manifestent d'autant plus distinctement leur présence sur le fond neutre et dénudé des champs. Les arbres isolés, les haies et les bosquets, signalent les points d'eau, soulignent une ligne de crête, et révèlent la succession des vallons. Ce caractère ouvert du paysage met naturellement en relief le moindre évènement, qu'il s'agisse d'un arbre, d'une lisière, d'une grange ou d'un pigeonnier. Une mise à nu qui le rend particulièrement sensible aux changements : émergence de nouvelles constructions, abolition d'anciennes limites, changement d'usages.

➤ **Le vallon : une unité paysagère au centre des convoitises**

Le vallon apparaît comme l'unité de base des paysages du Savès : largement cultivé, il est aussi le siège traditionnel de l'implantation du bâti qui très tôt en occupa les crêtes.

La campagne gersoise est historiquement une campagne habitée. Cependant, ces dernières décennies, l'impact de la croissance urbaine de l'aire toulousaine sur la campagne a été considérable. Toute la campagne est touchée, à divers degrés, par le développement des constructions neuves. Si L'Isle-Jourdain a concentré le plus fort développement pavillonnaire, les constructions isolées et les lotissements ont également atteint les plus petites communes rurales du secteur, affectant sensiblement leurs abords.



La vue sur les Pyrénées, qui se veut emblématique de l'identité Savésienne, est devenue l'argument de choix des aménageurs toulousains. Les zones de crêtes et les versants orientés au midi sont les plus convoités, l'urbanisation rentre en concurrence directe avec la vocation agricole des terreforts.

Urbanisation pavillonnaire sur les crêtes ; atelier urbain

1.2. Paysage et urbanisation

1.2.1. Un réseau routier en situation de belvédère, un accès privilégié au paysage

La route donne à voir le paysage. Cette réalité à priori assez banale prend tout son sens à la traversée des coteaux gascons. Le réseau routier y est construit sur un maillage dense, de faible gabarit. Très peu de grands axes, mais un vaste filet de routes et de chemins, tissé sur le système vallonné du relief. Une caractéristique gersoise, liée à la dispersion historique de l'habitat dans les campagnes et au modèle de l'éventail gascon qui a favorisé l'implantation des grandes circulations sur l'axe nord-sud des vallées principales (comme c'est le cas pour la RD 9 et la RD 634 le long de la Save).

➤ **Une mise en scène des déplacements**

La modernisation de la RN 124, mise en 2x2 voies, a renouvelé notre regard sur les paysages du Savès toulousain : depuis Toulouse, la terrasse de Garonne, le coteau boisé de Pujaudran, le seuil de la cote Tolosane, le panorama sur les coteaux gersois, sont autant de séquences paysagères, qui composent un « travelling » spectaculaire à la traversée du territoire.

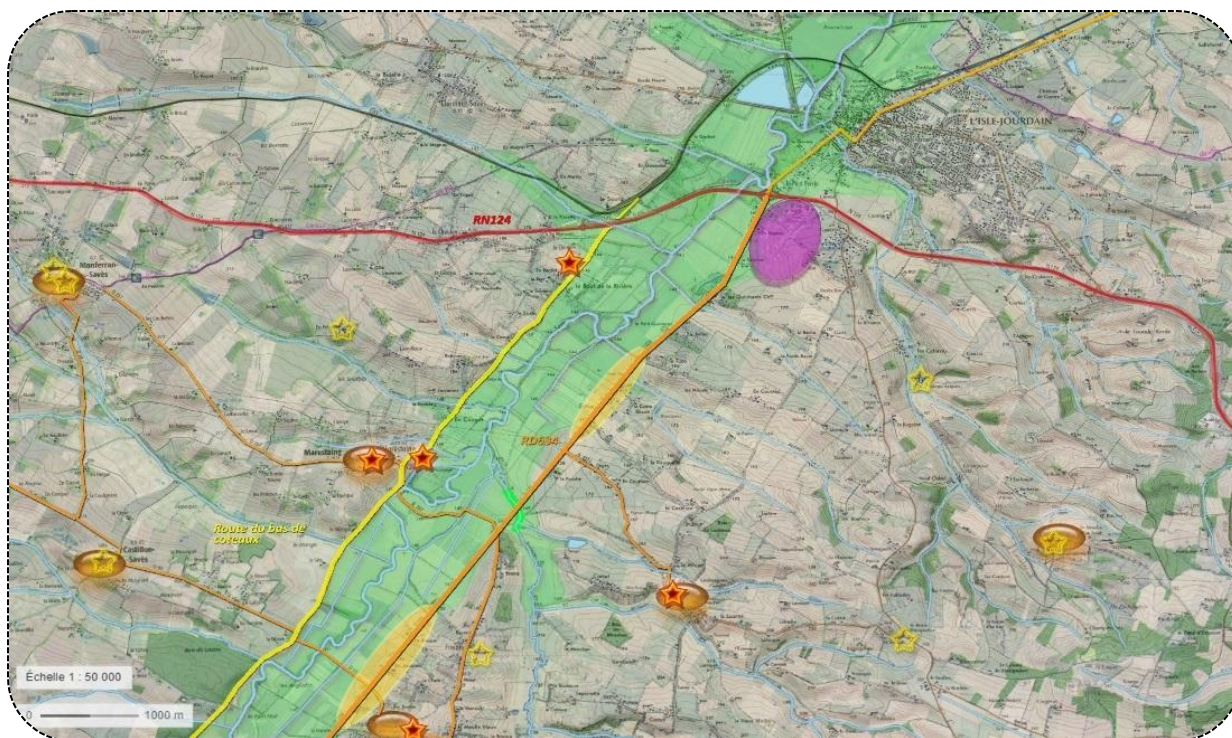
C'est l'ensemble du système viaire qui entretient un rapport étroit avec le paysage. Les routes de crête (serrades) et les anciennes voies marchandes (mercadères, établies à mi-pente) donnent naturellement accès à des vues élargies sur les vallées ou la chaîne des Pyrénées. Elles sont les plus empruntées et mènent aux villages presque toujours implantés aux sommets des collines. A l'inverse, les *poutges* empruntent les pieds de coteaux, et surplombent la *ribère* de quelques mètres à peine.

➤ Seuils paysagers et itinéraires à valoriser

Cette configuration du réseau viaire procure une mise en scène des déplacements : un atout majeur pour appréhender les paysages, mais aussi un dispositif révélateur des atteintes qu'ils peuvent subir. Cette sensibilité particulière doit être prise en compte pour anticiper l'impact de l'urbanisation sur les paysages. Aux abords d'une agglomération, une extension urbaine, même de taille limitée, peut transformer irrémédiablement son rapport au paysage. C'est d'autant plus sensible dans les petits villages des coteaux, exposés pour certains à des projets de lotissement pouvant apparaître comme disproportionnés.

Le projet de territoire doit ainsi veiller à préserver la qualité des seuils paysagers aux abords des villages, et aux entrées de ville le long des principaux itinéraires, (au premier plan desquels, la RN 124 et la vallée de la Save).

➤ La vallée de la Save amont | Porte sud du territoire



La vallée de la Save amont, porte sud du territoire ; atelier urbain 2018

- ❖ Une porte d'entrée, un axe de découverte du territoire - desserte locale, tourisme
- ❖ Un corridor naturel, un bien commun avec les territoires voisins, de Lombez à Grenade, une unité paysagère fédératrice
- ❖ La RD9/route de Marestaing : une vocation de desserte locale qui s'affirme avec la mise en 2x2 voies de la RN124 et le projet d'échangeur du Choulon
- ❖ La RD 634 : un vecteur d'urbanisation diffuse

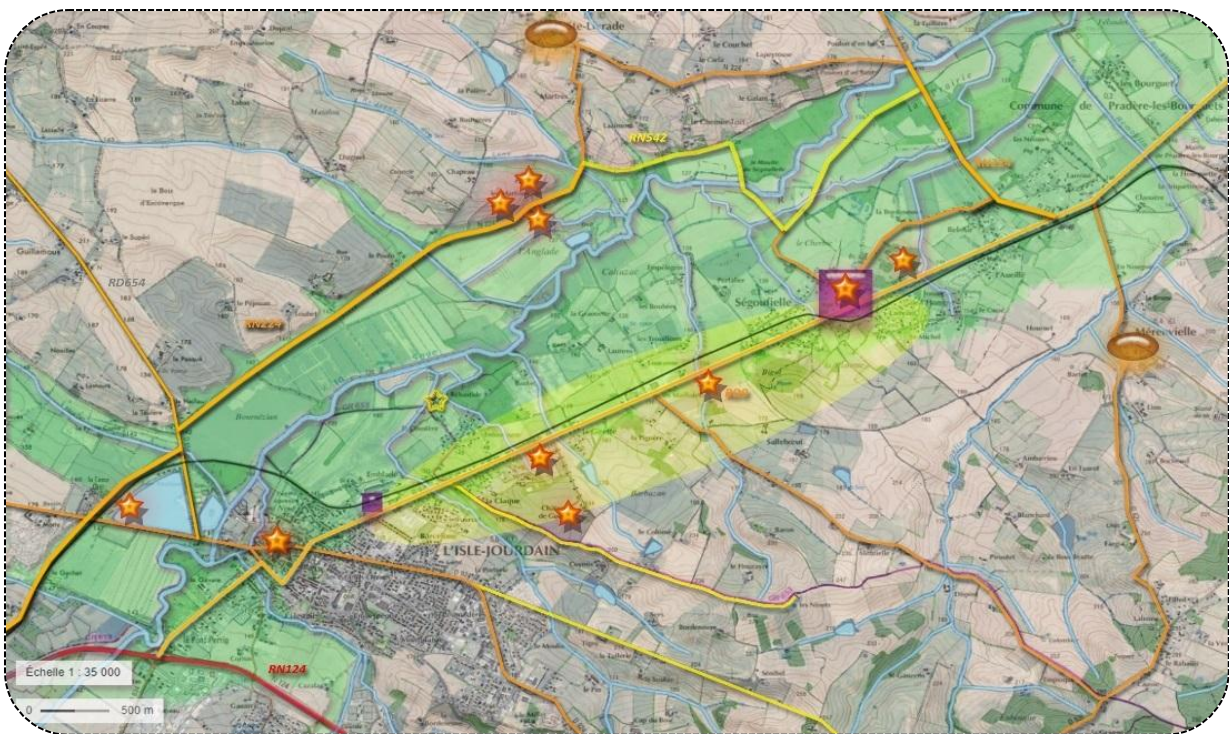
1.2.2. L'influence grandissante de l'aire urbaine toulousaine

Depuis une vingtaine d'années, le pôle d'équilibre de L'Isle-Jourdain connaît une croissance soutenue. Une dynamique directement liée à l'essor économique de l'ouest toulousain et à la modernisation de l'infrastructure de la RN 124, qui a contribué de façon décisive à diffuser le phénomène de périurbanisation le long de l'axe Toulouse-Auch et indirectement le long de la vallée de la Save. L'Isle-Jourdain, établie au carrefour de la vallée de la Save et de la RN 124, est au cœur de cette dynamique : sa proximité avec Toulouse lui permet de bénéficier directement de son influence et de la répercuter sur le territoire alentour.

➤ Les effets de la périurbanisation sur l'axe Toulouse-Auch et le long de la vallée de la Save

Entre L'Isle-Jourdain et Ségoufielle, la RD 9 devient le vecteur d'une urbanisation continue sans que soient clairement posés les enjeux liés à la progression de l'urbanisation dans la vallée, ou à son impact sur les milieux naturels et les paysages.

➤ La vallée de la Save aval | la vallée urbanisée



La vallée de la Save aval, la vallée urbanisée ; atelier urbain 2018

- ❖ Un paysage d'entrée de ville dominé par les infrastructures : RD9, voie ferrée, gare, silos, activités
- ❖ Une urbanisation linéaire, hétérogène, de faible densité de part et d'autre de la RD9
- ❖ Des extensions récentes vers la plaine inondable : banalisation et fermeture du paysage, exposition au risque, recul des espaces naturels

C'est à l'est du territoire, dans les communes résidentielles situées au contact de l'aire toulousaine, que les effets de la périurbanisation sont les plus avancés. Entre Pujaudran et Léguevin, c'est tout le pied de coteau qui s'urbanise le long de la RD 824.

➤ Le Savès, arrière-pays résidentiel de l'agglomération toulousaine ?

De l'Isle-Jourdain à la limite orientale de la communauté de communes, les zones d'habitat connaissent un développement extensif. Un phénomène qui s'impose avec force dans la moitié Est du territoire intercommunal mais qui affecte aussi les villages des coteaux, où les constructions isolées et les lotissements s'étalent le long des routes et gagnent les versants. C'est le Savès dans son ensemble qui devient un arrière-pays résidentiel de l'agglomération toulousaine.



Paysage du Savès, arrière-pays résidentiel de l'agglomération toulousaine

L'impact de ce développement extensif de l'habitat est d'autant plus sensible sur les paysages ouverts du Savès et les petits villages de crête. Sur nombre de secteurs, cette poussée insistante de l'urbanisation semble prendre de court les décideurs qui ne parviennent pas toujours à la canaliser ou à en anticiper les effets :

- ❖ Des extensions urbaines qui fragilisent les centralités traditionnelles villageoises par manque de cohérence et de continuité entre le tissu traditionnel et les formes standardisées de l'habitat résidentiel
- ❖ Une fragilisation de l'espace agricole au contact des franges urbaines, génératrice de conflits d'usages
- ❖ Un recul des espaces naturels au détriment de la biodiversité et de la qualité du cadre de vie
- ❖ Un manque d'anticipation et de réflexion d'ensemble
- ❖ Une perte d'identité et une banalisation des paysages

➤ **Les coteaux du Savès gascon (à l'ouest de la vallée de la Save)**



Paysage de route dans les coteaux du Savès gascon ; atelier urbain

- ❖ Un caractère rural très affirmé, un paysage agricole préservé
- ❖ Un maillage viaire très développé, des vues lointaines sur les grands paysages
- ❖ Une urbanisation moins importante que le Savès toulousain, plus linéaire et diffuse
- ❖ La proximité de l'Isle Jourdain : l'opportunité d'élargir et diversifier l'offre d'habitat
- ❖ Un impact très sensible des extensions urbaines sur les petits villages de crête

➤ Les coteaux du Savès toulousain (à l'est de la vallée de la Save)



Le village d'Endoufielle vu depuis le sud du vallon sur un versant en cours d'urbanisation ; atelier urbain

- ❖ Un caractère rural marqué, une présence plus franche du relief : pentes, vues ...
- ❖ Une urbanisation plus développée que sur les coteaux Gascons,
- ❖ Une influence périurbaine plus sensible

1.3. Le cadre bâti : une identité rurale confrontée à la pression périurbaine de l'aire toulousaine

1.3.1. La forte présence de l'architecture traditionnelle

➤ La brique et la terre, matériaux traditionnels

La brique crue et la brique foraine, cuite, constituent le matériau de base de l'architecture traditionnelle. La Gascogne toulousaine, plus encore que le Savès toulousain, est le pays de la brique. Aux abords de la vallée de la Save, on la trouve également associée aux galets de rivière. Les briqueteries ont perpétué jusqu'à nos jours l'usage de la terre cuite, aujourd'hui déclinée sous une multitude de formes et d'usages, plus que jamais reconnue pour ses qualités naturelles.

A l'origine, la plupart des constructions étaient revêtues d'un enduit clair à la chaux, qui participait à la finition du parement et à sa protection. Depuis la fin du XX^{ème} siècle, sous couvert d'« authenticité », les appareillages de briques ont été mis à nu. La brique apparente, jusqu'alors réservée à certains éléments de décor ou de modénature (oculi, bandeaux, pilastres, frontons ...) s'est imposée comme un revêtement à forte valeur identitaire.



Mur en brique et galet
reconnaissables à leur couleur ocre. Le sable contenu dans la « terre à briques », évitant le craquellement de l'argile, en a fait un matériau idéal pour la construction.

➤ Une campagne habitée, héritée de l'histoire

La dispersion de l'habitat dans l'espace rural est un trait caractéristique de la Gascogne et plus encore, du Gers. Au milieu du XIX^{ème} siècle, période où l'activité agricole connut son apogée, le département du Gers comptait plus de 300 000 habitants contre moins de 200 000 aujourd'hui. La majorité des maisons paysannes encore présentes datent de cette époque : maisons de maître, « bordeneuves », pigeonniers, témoignent de la prospérité passée de leurs propriétaires.



Château de Clermont-Savès

1.3.2. Un patrimoine rural, riche et divers

➤ Les bordes

La borde est la maison paysanne, le plus souvent bâtie en brique de terre crue (adobe), parfois associée à des lits de galets, et ponctuellement à la brique foraine (renforcements d'angles, encadrements, pilastres). Il s'agit généralement d'une construction simple, de plain-pied, sur plan rectangulaire, disposant d'un grenier mansardé couvert d'une toiture à quatre pans.



Château de Razengues

➤ Les châteaux et grandes résidences bourgeoises

Les châteaux et grandes résidences bourgeoises

Castillon-Savès (1), Monferran-Savès (2), Razengues (1), Clermont-Savès (1), L'Isle-Jourdain (4), Marestaing (1), Beaupuy (1), Pujaudran (1), Ségoufielle (1)

Les châteaux et résidences bourgeoises héritées du XIX^{ème} siècle, appartenaient aux riches propriétaires terriens toulousains, qui vivaient des rentes issues du commerce du blé. La brique est l'élément prédominant de leur architecture qui affiche une certaine inspiration italienne.

Parmi les grands édifices religieux, sont répertoriés les églises, au nombre de 14 sur le territoire, la collégiale saint-martin de L'Isle-Jourdain, et enfin les 4 chapelles situées à L'Isle-Jourdain (2), Endoufielle (1) et Pujaudran (1).

Les églises sont réparties sur les 13 communes du territoire. Chaque commune en compte une, exceptée Monferran-Savès qui en compte 2. La première, l'église Saint-Louis est située au cœur du village et la seconde, l'église Saint-Martin à Garbic. Cette dernière abrite une toile du XVIII^{ème} siècle classée aux monuments historiques.



Chapelle du Clos Fleuri à L'Isle-Jourdain, chapelle Saint Roch à Endoufielle, chapelle privée à Pujaudran

Dans la plupart des cas, les églises sont situées au cœur du village excepté à L'Isle-Jourdain et à Lias. L'église de L'Isle-Jourdain est située à Cassemartin alors que le collégiale Saint-Martin est dans le centre historique. A Lias, elle est située au hameau de Goudourvielle.



Eglises d'Auradé, Saint-Jean-Baptiste de Frégouville, Eglise de Goudourvielle sur la commune de Lias, Eglise Saint-Pierre à Castillon-Savès

Inventaire des édifices religieux :

- L'église saint-Michel de **Beaupuy** datant du XVIII^{ème} siècle, en briques plates
- L'église de Cassemartin à **L'Isle-Jourdain** dédiée à Saint-Sébastien
- La collégiale Saint-Martin de **L'Isle-Jourdain**
- La chapelle Saint-Jacques de **L'Isle-Jourdain**
- L'église sainte-Quitterie de **Marestaing** datant du XVIII^{ème} siècle – clocher octogonal en briques
- L'église Saint-Germier de **d'Endoufielle** datant du XVI^{ème} ou XVII^{ème} siècle, et restaurée à partir de 1848, clocher mur
- L'église **d'Auradé** datant du XIV^{ème} siècle
- L'église de Goudourvielle de **Lias** datant du XVI^{ème} siècle, clocher mur en queue d'aronde
- L'église Saint-Brice de **Pujaudran** clocher mur
- La chapelle privée de **Pujaudran**
- L'église Saint Jean Baptiste de **Frégouville** datant du XIV^{ème} siècle – clocher mur en brique
- L'église Saint-Pierre de de **Ségoufielle** agrandie entre 1844 et 1866 avec construction d'une chapelle – clocher octogonal en brique
- L'église de **Razengues** site inscrit aux monuments historiques
- L'église de **Clermont-Savès** dédiée à la nativité de la vierge et édifiée en 1800 – église en terre brique totalement rénovée en 1998 – clocher mur
- La chapelle Saint-Roch **d'Endoufielle** située dans le cimetière, datant du XVI^{ème} siècle et restaurée dès 1848
- L'église Saint-Louis de **Monferran-Savès** datant du XIV^{ème} siècle – église en brique et pierre du pays – bâtiment à nef unique

Les édifices religieux

- ❖ 14 églises
- ❖ 4 chapelles
- ❖ 1 collégiale

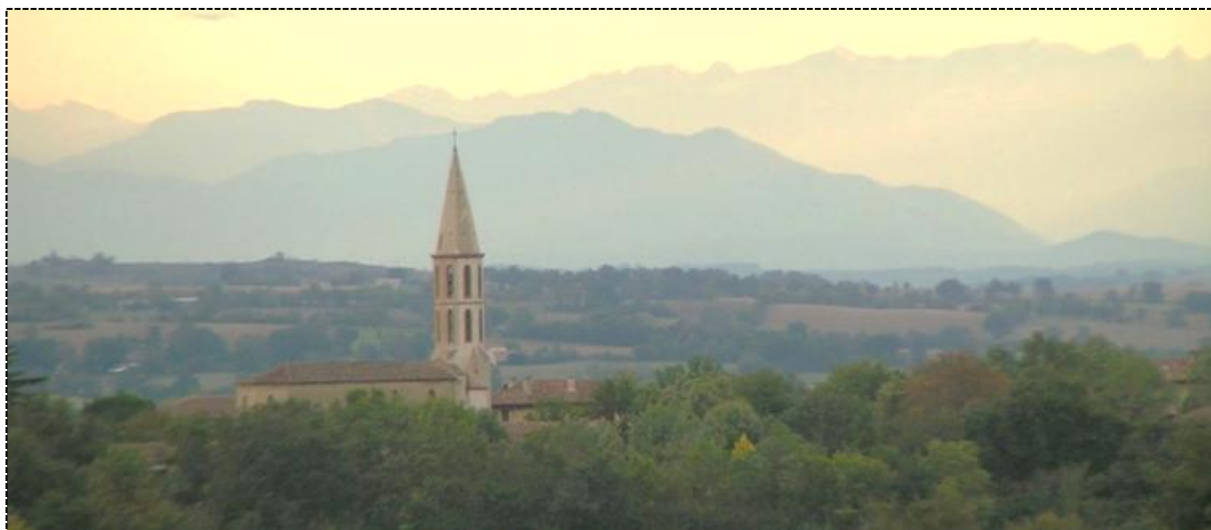
Une collégiale est une église qui a été confiée à un collège de clercs qui sont tenus d'y chanter ou réciter l'office.

Collégiale Saint-martin à L'Isle-Jourdain



- L'église Saint-Martin de **Monferran-Savès** clocher datant du XIX^{ème} siècle - abritant une toile du XVIII^{ème} siècle classée aux monuments historiques

- L'église Saint-Pierre de **Castillon-Savès** avec clocher mur datant du XIV^{ème} siècle



Le clocher de l'église Sainte-Quitterie de Marestaing, les Pyrénées à l'arrière-plan

Les clochers sont présents dans chaque village, et parfois dans certains hameaux, comme à Goudourvielle et à Garbic. Ils ponctuent l'horizon des collines et sont un marqueur du paysage gascon.

➤ Le patrimoine champêtre

Le moulin, la grange et le pigeonnier constituent le patrimoine champêtre de la Gascogne toulousaine.

Les granges

La grange en briques est un archétype du paysage rural : un pignon, souvent en terre crue, prolongé de trois ou quatre travées en briques foraines, couvertes d'une simple toiture à deux pans. Autrefois silos à grains, abris pour le matériel agricole, il n'est pas rare de les voir transformées, avec plus ou moins de bonheur, en habitations.

Les moulins

La production de farine fut une activité très répandue au XIX^{ème} siècle. Les moulins à eau ou à vent éparpillés sur le territoire sont les vestiges de cette activité paysanne aujourd'hui abandonnée au profit des minoteries toulousaines et du Lauragais.

Hormis les nombreux petits moulins privés non répertoriés, on peut citer :

- L'ancienne minoterie de Riscle à **Monferran-Savès**
- Le moulin de Quil à **Monferran-Savès**
- Le moulin Vernie à **Monferran-Savès**
- Un moulin à **Beaupuy**
- Un moulin à **L'Isle-Jourdain**
- Le moulin des templiers à **Marestaing**
- Un moulin à vent à **Pujaudran**
- Un moulin à **Ségoufielle**
- Le moulin Larribaut à **Endoufielle**

Le moulin des templiers à Marestaing : patrimoine et énergie renouvelable

Le moulin est localisé au bord de la Save. Il est associé à la course pédestre « la ronde des moulins des templiers », pour laquelle il est mis en lumière.

Un projet de remise en service du moulin est à l'étude dans l'objectif de produire de l'électricité à partir de l'énergie du cours d'eau.





Moulin de Quil et moulin de Riscle à Monferran-Savès, moulin à vent à Pujaudran

Les pigeonniers

Le pigeonnier est probablement le bâtiment le plus emblématique de la campagne gasconne, et le plus apprécié, si l'on en juge d'après les multiples interprétations dont il a fait l'objet dans la réalisation de maisons individuelles. Souvent isolé au milieu des champs, il semble parfois accaparer le paysage. Les plus courants sont les pigeonniers à pied de mulet, mais la diversité de leurs silhouettes sur le seul territoire de la Gascogne toulousaine est remarquable : construction isolée sur base carrée ou octogonale, ou adossée à une habitation, en angle, ou en mur-pignon...

26 pigeonniers ont été identifiés sur le territoire intercommunal :

- 1 à Monferran-Savès
- 17 à L'Isle-Jourdain
- 4 à Ségoufielle
- 1 à Lias
- 1 à Frégouville
- 1 à Endoufielle
- 1 à Auradé

Le pigeonnier du domaine de guerre

Détruit par un incendie en 1955, il a été restauré en 2000. Il est aujourd'hui proposé aux touristes comme chambre d'hôte avec vente de produits de la ferme.



Quelques pigeonniers :

- 1- Gerbés à L'Isle-Jourdain
- 2- Blanquefort à Auradé
- 3- Suran à Endoufielle
- 4- Ségoufielle
- 5- Chiron à L'Isle-Jourdain
- 6- les Martines à L'Isle-Jourdain

➤ Le petit patrimoine

Les lavoirs, les fontaines, les puits

Le petit patrimoine lié à l'eau est encore présent sur l'ensemble du territoire : lavoirs, puits, fontaines. En l'absence d'eau courante, de nombreux puits ont été creusés pour s'approvisionner en eau. Ceux-ci sont souvent installés au centre des villages ou près des domiciles sur les différents hameaux et corps de fermes.

Les lavoirs, les fontaines, les puits

Les croix, les calvaires et les statues de la vierge sont nombreux : aux croisements des routes ou des chemins, sur les places de village, devant les églises ou au sommet d'une colline.

Les mottes féodales ou castrales

Les mottes féodales ou castrales ont été édifiées dès la fin de l'antiquité. La plupart ont été arasées ou ont complètement disparu du paysage gersois, mais certaines subsistent encore et constituent un patrimoine original. Les mottes sont l'élément de base des systèmes de fortification, servant de point de vue et lieu de transmission des messages militaires. Elles étaient entourées d'un fossé défensif et servaient de socle aux premiers châteaux construits en bois, les castrums.

La motte la plus remarquable dans le paysage de la Gascogne toulousaine est la motte féodale de l'ancien château de Blanquefort à Auradé. Perchée à 276 m d'altitude, elle jalonnait autrefois, en venant de Toulouse, l'itinéraire à suivre vers le gué de Marestaing sur la Save.

Le tumulus de la Moutasse à Beaupuy, juste à côté du cimetière du même nom, aujourd'hui très érodé, est entièrement recouvert par la végétation et ne se remarque presque plus. C'est également le cas de la motte de Poumefé à Lias qui est devenue la partie haute, très légèrement bossue d'un champ cultivé.



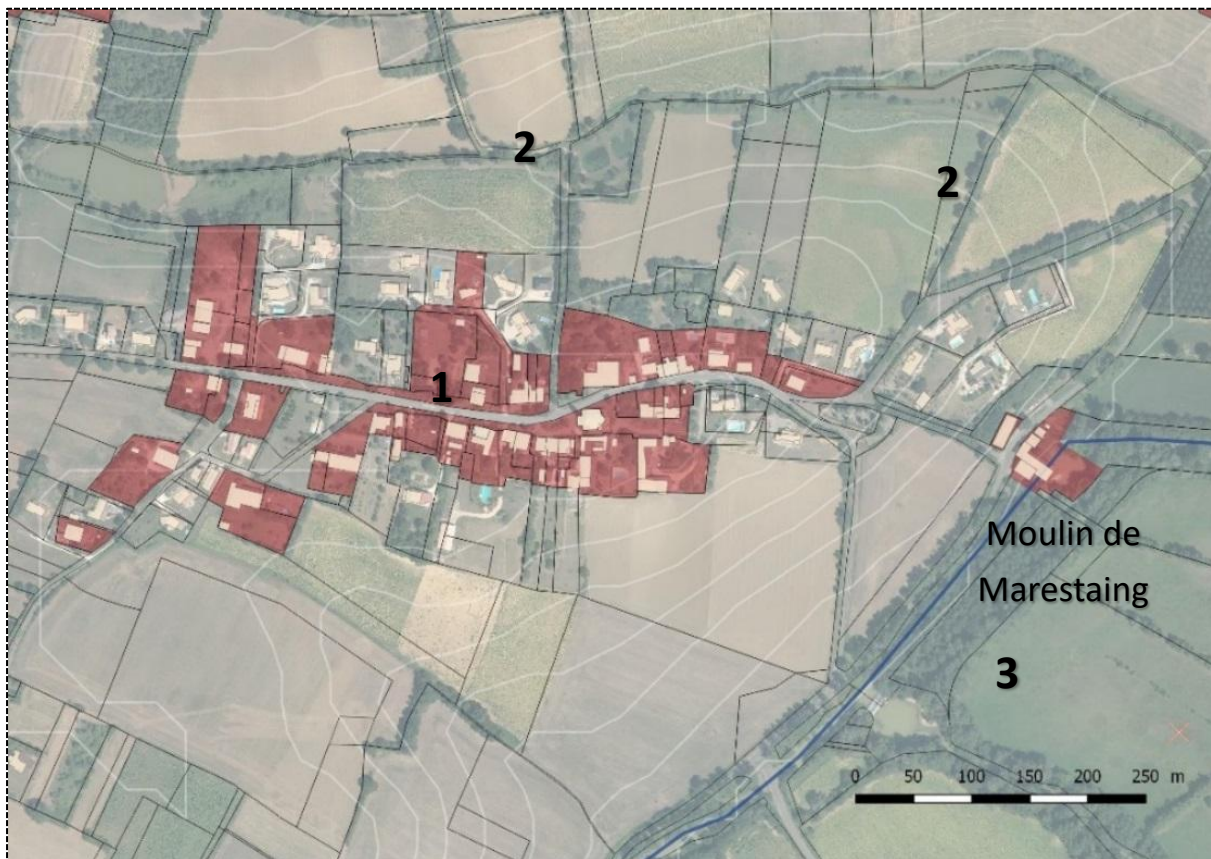
La motte féodale de Blanquefort à Auradé

1.4. Le tissu traditionnel : du village-rue à la ville-centre

1.4.1. Le village-rue : une occupation traditionnelle du chemin de crête

Le village-rue est un modèle traditionnel d'implantation du bâti commun à de nombreux territoires. Dans le Gers et le Savès toulousain, son originalité repose en grande partie sur son adaptation à la topographie. Les constructions sont simplement disposées de part et d'autre du chemin de crête, qui domine « naturellement » le dôme du vallon. Ces villages, repérables de loin à leur clocher, sont presque systématiquement perchés sur les collines.

Cette forme d'occupation de l'espace s'est avérée d'une grande efficacité : un modèle inlassablement répété, se pliant naturellement à une diversité de situations locales (relief, orientation), une organisation simple, qui a su parfois donner corps à des espaces publics généreux, empreints d'une urbanité discrète.



Le village rue, une occupation traditionnelle du chemin de crête, l'exemple de Marestaing ; atelier urbain



Eglise et Maison traditionnelle à Marestaing

Typologie traditionnelle du village-rue : un équilibre subtil entre espace bâti et trame paysagère

1. Urbanisation du chemin de crête. (En rouge le bâti déjà présent en 1950)
2. La trame végétale, support des dynamiques naturelles (réseau hydrographique, corridors écologiques) et fonctionnelles (réseau des chemins, structure parcellaire, limites paysagères)
3. La vallée de la Save, couloir de circulation et d'échanges.

➤ La typologie du village-rue

L'habitat traditionnel villageois se caractérise par une forme d'urbanité douce, mêlant avec subtilité les valeurs collectives et individuelles.

Les façades sur rue respectent un alignement de principe qui marque la frontière entre espaces privé et public, mais autorise toute une variété de décalages, retraits, évasements, qui permettent une composition « sur mesure » de l'espace public : élargissement de la voie, mise en valeur de l'église, création d'un espace collectif, ou simple adaptation à la topographie.



Analyse du tissu villageois ; exemple de Marestaing ; atelier urbain

Le village-rue : une urbanité douce

- ❖ Un espace public « sur mesure » : alignement, retraits, évasements...
- ❖ Un front bâti perméable : les retraits occasionnels ménagent des passages entre la rue et les jardins, entre la crête et le versant
- ❖ Une mitoyenneté d'usage, négociée : constructions accolées par petits groupes
- ❖ Un parcellaire irrégulier de taille modeste (entre 300 et 500 m²), orienté en profondeur perpendiculairement à la rue
- ❖ Un partage économe de l'espace : au moins 20 logements par hectare

La qualité du village-rue repose essentiellement sur la combinaison de quelques éléments caractéristiques :

- ❖ Une orientation commune, souvent dictée par une orientation générale est-ouest du chemin de crête, qui distribue opportunément des parcelles orientées nord-sud.
- ❖ Une rue principale qui épouse la topographie du vallon, parallèle aux courbes de niveau, à la fois linéaire et sinueuse, établissant un lien naturel entre paysage et espace public.
- ❖ Un traitement de l'espace central sobre et économe, au service d'un espace partagé, sans formalisation excessive de la limite entre domaines privé et public. L'espace public est un bien commun.
- ❖ Une organisation du bâti élémentaire : gabarit homogène, mise en valeur des façades dans un alignement de principe.
- ❖ Une nature souvent présente, un paysage accessible.

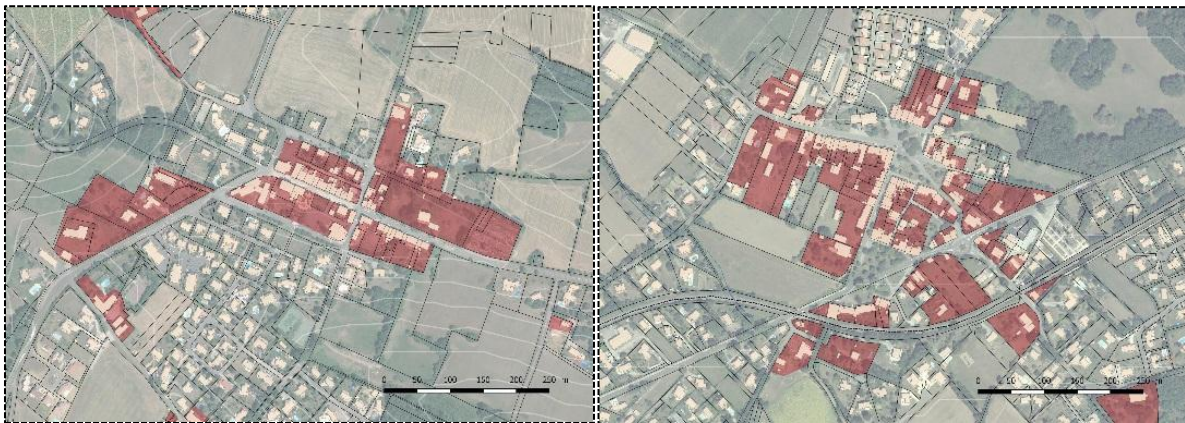
1.4.2. Le village constitué

Il est plus rare, la majorité des villages ayant longtemps conservé l'état « embryonnaire » du village-rue, adapté par sa taille à la dimension du vallon et au nombre des exploitations agricoles qui y siégeaient. Le village constitué correspond à une forme d'organisation plus aboutie que celle du village-rue et témoigne d'une centralité plus affirmée. L'habitat n'est pas uniquement organisé de part et d'autre d'une rue : plusieurs lignes bâties composent un premier tissu villageois, l'espace public s'affirme plus clairement au carrefour des voies principales, une structure d'îlots s'esquisse.

Seuls trois villages présentent cette forme plus aboutie : Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle. Chacun demeure, à sa propre échelle, une centralité secondaire qui peut faire valoir ses atouts au sein du projet de territoire.

Pujaudran

Ségoufielle



Pujaudran et Ségoufielle bénéficient tous les deux de la proximité de L'Isle-Jourdain. Ils se sont développés aux portes de la ville-centre : Pujaudran sur la route de Léguevin (ancienne route nationale), et Ségoufielle sur la route de Grenade (RD 9, axe principal de la vallée de la Save).

Monferran-Savès



Monferran-Savès est un pôle historique des coteaux gascons, établi à mi-chemin entre Toulouse et Auch. Il dispose encore aujourd'hui d'une certaine autonomie : un habitat diversifié, comportant des services de proximité, ainsi que d'importants équipements de santé qui lui assurent le taux d'employabilité le plus important de la communauté de communes.

(Trame rouge : habitat présent en 1950)

Dans le village constitué, la typologie du bâti ne diffère pas fondamentalement de celle du village-rue, mais en est une variante plus complexe : les alignements se font plus réguliers, les rues s'additionnent et s'organisent, les espaces collectifs se structurent.

Espace public à Ségoufielle



Le village-constitué : un caractère urbain qui s'affirme

- ❖ Un espace public complexe et fonctionnel : place de l'église, foirail
- ❖ Un alignement continu du front bâti, une mitoyenneté de principe
- ❖ Un parcellaire irrégulier de taille modeste, orienté en profondeur perpendiculairement à la rue
- ❖ Un partage économe de l'espace : au moins 20 logements par hectare

1.4.3. L'Isle-Jourdain, ville-centre

1950 – le cours de l'Hesteil au sud et la voie ferrée au nord contiennent encore l'enveloppe urbaine



2017 – l'urbanisation a conquis le plateau à l'entrée de ville, progresse sur les versants et atteint la basse plaine de la Save. Les terrains en vert correspondent aux zones à urbaniser du PLU.



- ❖ Une situation privilégiée, au carrefour de la route d'Auch et de la vallée de la Save (Samatan, Lombez, L'Isle en Dodon, Boulogne Grenade).
- ❖ La ville s'est d'abord établie sur une terrasse en rive droite de la Save, avant de s'étendre le long des voies principales à l'écart de la zone inondable.
- ❖ Aujourd'hui l'urbanisation a conquis le plateau à l'entrée Est de la ville et poursuit son développement sur le versant nord et dans la plaine.

➤ Une diversité typologique caractéristique de la ville-centre

Centre urbain



Avenue de Verdun



Lotissement rue Michelet



Lotissement rue Jourdain



Le centre historique

- ❖ Un espace public complexe et fonctionnel : place de l'église, foirail
- ❖ Un alignement continu du front bâti, une mitoyenneté de règle
- ❖ Un parcellaire dense et compact, perpendiculaire à la rue, organisé en ilots.
- ❖ Un partage rationnel de l'espace très économe : au moins 50 logements par hectare

Les faubourgs

- ❖ Un espace public élémentaire, réduit à la fonction de voie principale d'entrée de ville
- ❖ Un alignement du front bâti, une mitoyenneté de principe
- ❖ Un parcellaire irrégulier et profond, orienté perpendiculairement à la rue
- ❖ Un partage économe de l'espace : au moins 20 logements par hectare

Habitat individuel en bande

- ❖ Un espace public élémentaire : voie de desserte de l'opération
- ❖ Front bâti en recul, une mitoyenneté de règle
- ❖ Un parcellaire régulier de taille modeste, orienté en profondeur perpendiculairement à la rue
- ❖ Un partage économe de l'espace : au moins 25 logements par hectare

Habitat individuel ou groupé

- ❖ Un espace public élémentaire : voie de desserte de l'opération
- ❖ Front bâti en recul, une mitoyenneté occasionnelle
- ❖ Un parcellaire régulier de taille moyenne
- ❖ Un partage moyennement économe de l'espace : 10 à 15 logements par hectare

1.5. Le développement urbain : dynamiques et enjeux

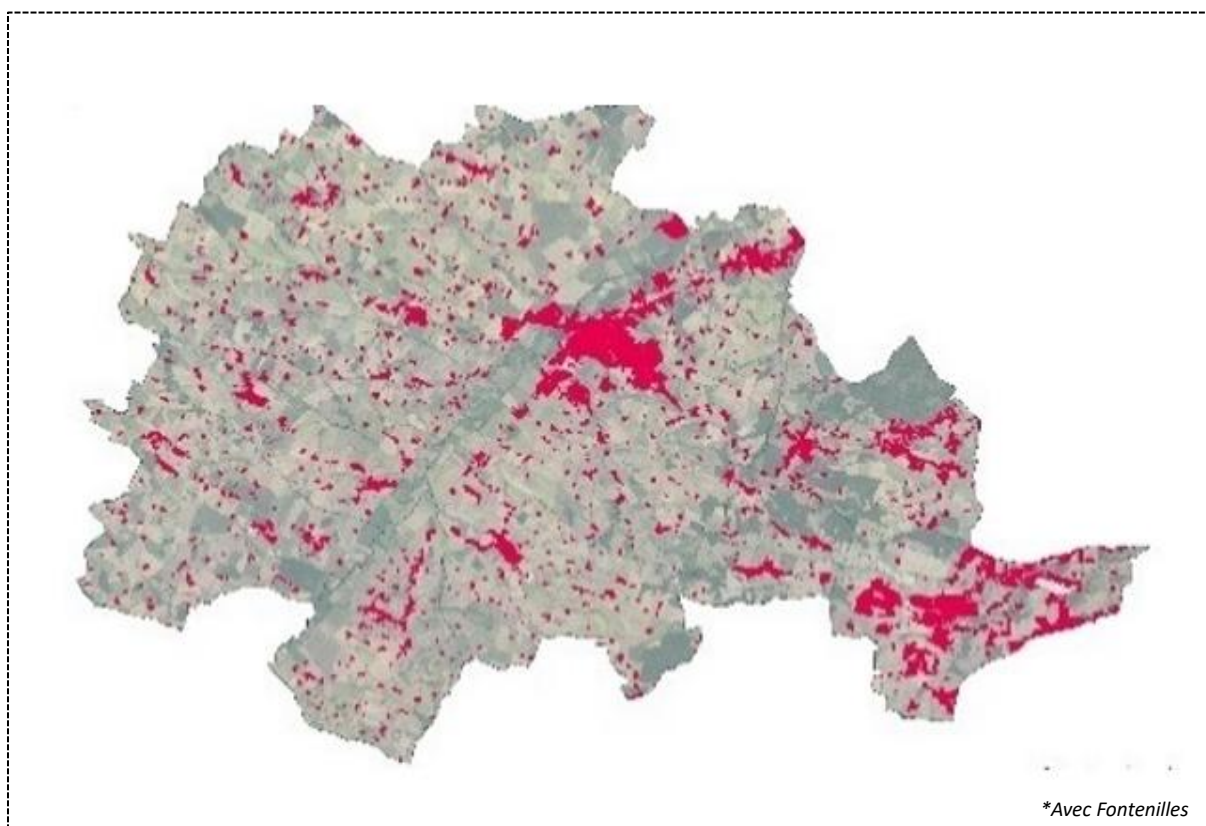
Depuis 2006, le pôle d'équilibre de L'Isle-Jourdain s'est affirmé comme le seul pôle d'équilibre en marge de l'aire urbaine toulousaine à avoir connu simultanément une croissance soutenue de population, une production croissante de logements et une création d'emplois.

➤ Un territoire de plus en plus attractif

L'essor de la technopole toulousaine, associé au renouvellement de l'infrastructure routière de la RN 124, a démultiplié l'attractivité du territoire de la Gascogne toulousaine. Au fil des ans, cette dynamique a eu deux effets principaux : une accentuation de la polarisation du territoire autour de L'Isle-Jourdain, et une diffusion générale d'un développement de type périurbain - extension des zones d'habitat, développement des zones d'activités...

- ❖ Un phénomène général, qui touche l'ensemble du territoire à divers degrés, du simple village des coteaux à la ville-centre L'Isle-Jourdain, et qui n'est pas sans effet sur l'espace agricole et son économie : morcellement et enclavement de terres agricoles aux franges des zones résidentielles, stratégies spéculatives, développement de friches...
- ❖ Une armature territoriale en mutation, qui voit L'Isle-Jourdain s'affirmer en tant que pôle d'équilibre et ville-centre, et une recomposition du territoire autour de centralités secondaires (Pujaudran, Monferran-Savès).
- ❖ Une dynamique d'urbanisation portée par une consommation foncière importante qui a privilégié la construction neuve et peu mobilisé le potentiel du tissu existant et des logements vacants.

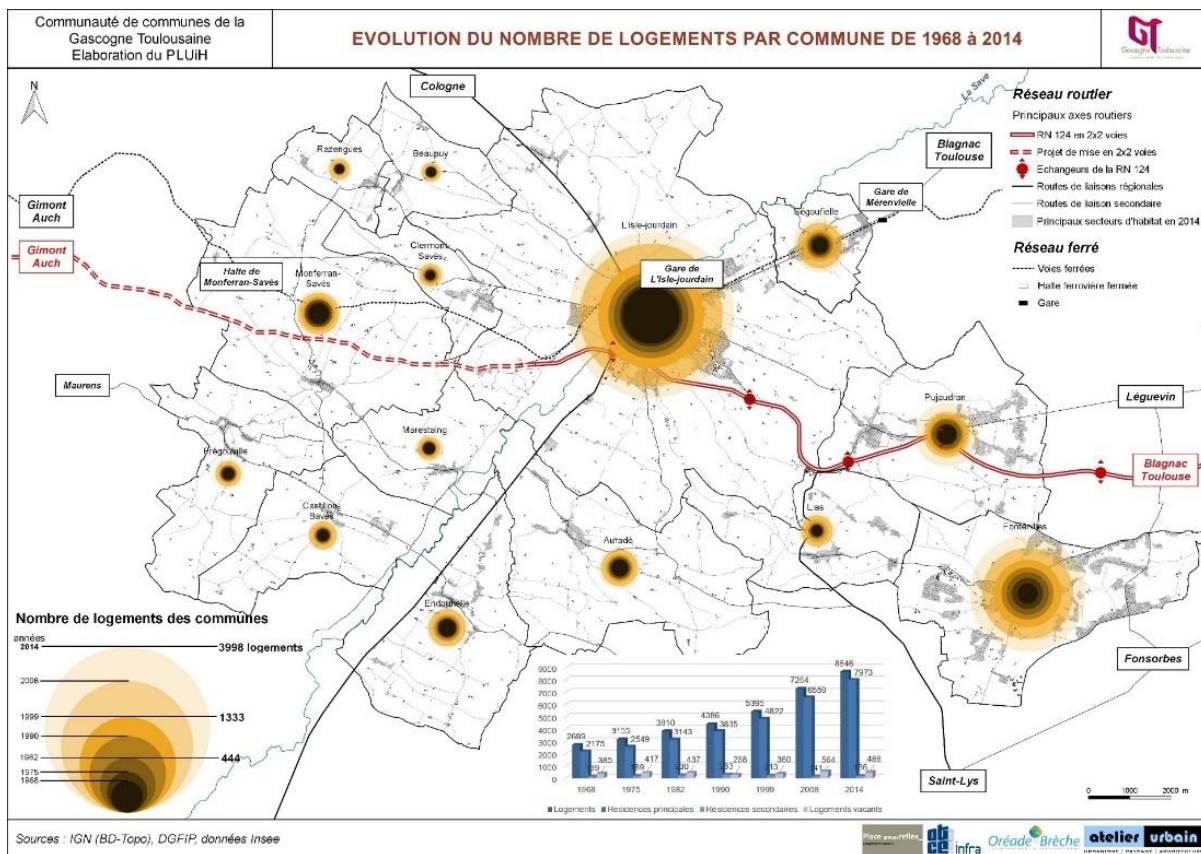
Les secteurs les plus attractifs sont les territoires polarisés par la ville-centre (Ségoufielle, et dans une moindre mesure Clermont-Savès), et les secteurs bénéficiant d'un accès privilégié à la RN 124 et/ou de la proximité de l'aire urbaine toulousaine (Pujaudran, Lias). C'est ce dernier territoire, localisé entre le coteau de Pujaudran et la plaine garonnaise qui connaît aujourd'hui la plus forte croissance.



Carte des espaces bâtis ; atelier urbain 2017

➤ L'émergence de nouvelles centralités

Parmi les 1 500 logements réalisés lors de la dernière décennie sur le territoire intercommunal, environ 800 ont été produits à L'Isle-Jourdain. Ce développement s'est essentiellement réalisé sous la forme d'un étalement de l'habitat individuel, dans la suite logique de l'urbanisme pavillonnaire des précédentes décennies. Une commune comme Monferran-Savès, centralité historique des coteaux gascons, mais plus éloignée de l'aire toulousaine, à mi-chemin entre L'Isle-Jourdain et Gimont, a connu une croissance moindre et plus tardive.



ou altération de l'espace existant. Par manque d'anticipation, une opération individuelle, peut à elle seule, fermer l'accès ou la simple relation visuelle avec le paysage. Dans les villages des coteaux, La valorisation mutuelle du paysage et de l'espace public s'impose comme un enjeu de premier plan.

➤ La question de la densité

Sur l'ensemble du territoire, la dispersion généralisée d'un habitat de faible densité met en péril les paysages et ne parvient pas à générer un espace public de qualité. Or seul l'espace public est en mesure de structurer l'habitat et d'assurer la « greffe » entre le tissu existant et ses extensions. L'engorgement des espaces centraux de L'Isle-Jourdain résulte en grande partie du caractère résidentiel de ses extensions urbaines, de leur ampleur et de leur carence en espace public. L'ossature urbaine de la ville centre ne s'est pas développée au rythme de sa banlieue...

La question de la densité est au cœur des stratégies de développement. C'est une donnée sensible qui doit être adaptée aux situations locales. Si une certaine densité s'impose aux abords de la ville-centre, où les terrains disponibles sont de plus en plus rares et précieux, les villages des coteaux doivent préserver une densité modérée, à la mesure de leur statut local (certains villages revendiquent une centralité secondaire) et compatible avec l'identité architecturale et paysagère qui leur est propre.

La maison individuelle, en tant que forme d'habitat constitutive du paysage rural, a toute sa place dans le projet de territoire. Ce qui n'exclut en rien la diversité des formes que peut emprunter un habitat groupé - proximité, mitoyenneté ... il s'agit de considérer la faible densité non pas comme une forme finie, mais plutôt comme un moment du processus d'urbanisation : s'inscrire dans le temps, anticiper un développement futur du tissu en ménageant la possibilité technique et réglementaire d'une densification ultérieure.

➤ La question de l'échelle et de la temporalité

C'est peut-être l'aspect le plus problématique des opérations d'ensemble. La taille disproportionnée d'une opération, et la globalisation de sa mise en œuvre concourent à instrumentaliser le territoire. C'est une question d'échelle et de diversité : limiter la taille d'une opération, fractionner sa mise en œuvre, « prendre le temps » nécessaire pour accompagner ou corriger le processus de développement, et faciliter la « greffe » du projet sur le tissu existant.

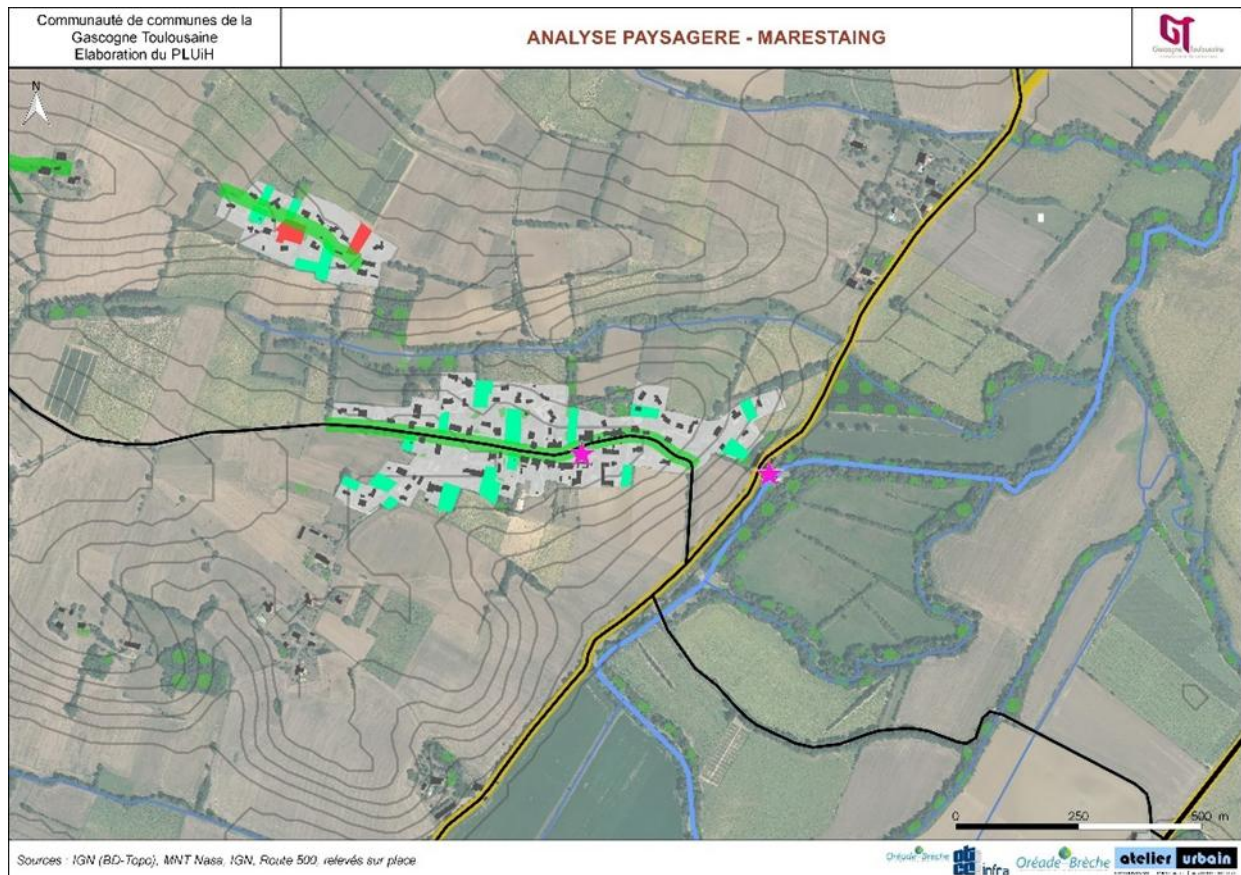
1.5.1. Les villages des coteaux, une organisation spatiale fragile

Du fait de sa nature, le village-rue est une organisation spatiale limitée, et fragile. Les constructions nouvelles qui se propagent à l'entrée du village ou à travers le versant, modifient brutalement l'équilibre instauré entre le cadre bâti et son environnement. Qu'il s'agisse de constructions isolées ou d'un lotissement planifié, les implantations nouvelles créent souvent une situation de rupture : déconnexion du tissu traditionnel, dévalorisation de l'espace public, banalisation du paysage, recul des milieux naturels...

A l'échelle du village-rue, une extension résidentielle présente toujours ce risque de banalisation. Le projet de PLUi se doit d'être particulièrement attentif à la diversité des situations, pour évaluer avec précision la capacité et l'opportunité d'accueillir une opération.

Les nombreuses opérations réalisées ces vingt dernières années sont riches d'enseignement, et nous alertent sur les précautions à prendre et les efforts à mener pour anticiper l'accueil des constructions nouvelles dans une stratégie d'ensemble qui rende compte à la fois des enjeux fonctionnels, économiques, et paysagers liés à l'acte de construire.

- ❖ Un territoire rural de caractère soumis à une pression périurbaine forte et hétérogène
- ❖ Des enjeux agricoles à préserver, une dynamique urbaine à contenir et à canaliser
- ❖ Des constructions pavillonnaires qui fragilisent la structure traditionnelle du village-rue : le rapport au tissu ancien, la prise en compte du relief, la préservation du paysage
- ❖ Des capacités d'accueil à évaluer et à ajuster au regard des situations locales : qualités de centralité, état des réseaux, accès aux services et équipements...



Analyse paysagère de Marestaing ; IGN (BD Ortho, BD Topo), atelier urbain, 2018

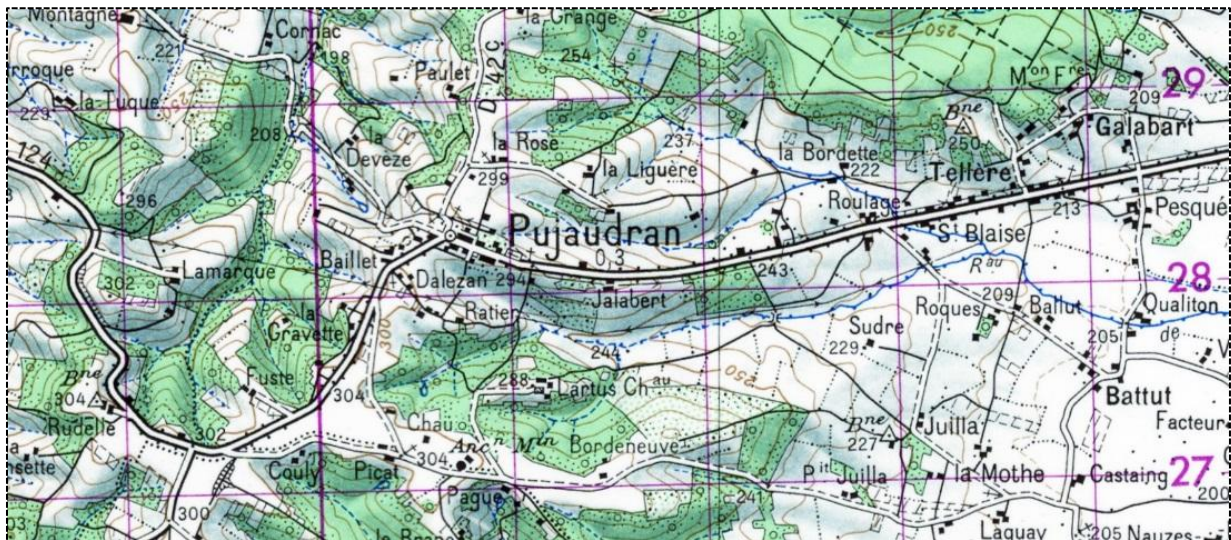
1.5.2. Les pôles relais, une organisation disparate

➤ Les communes résidentielles de la côte Tolosane et de la plaine garonnaise : Pujaudran et Lias

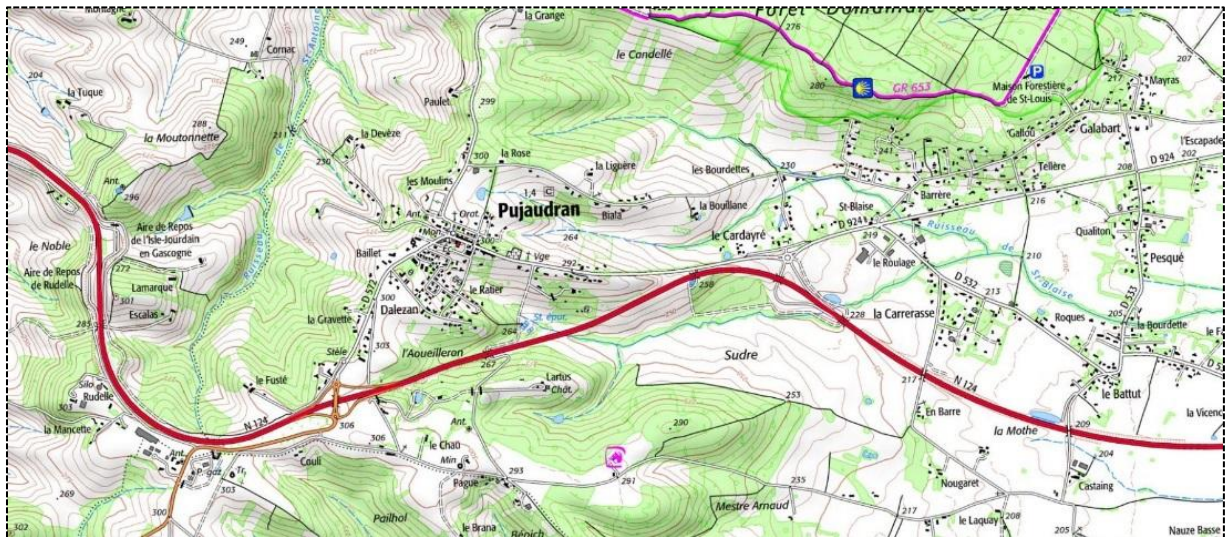
C'est le territoire qui connaît les plus fortes dynamiques de croissance urbaine. Les deux communes traduisent chacune à leur échelle, les effets conjugués de la proximité de l'agglomération toulousaine et d'un accès privilégié à la RN 124.

- ❖ Une urbanisation morcelée
- ❖ Des polarités existantes fragilisées
- ❖ Un parc de logements récent et peu diversifié
- ❖ Une structure paysagère forte, et peu valorisée
- ❖ De nombreux espaces de contact entre ville et nature à requalifier : franges urbaines, limites naturelles

L'histoire de Pujaudran est celle d'un bourg qui s'est d'abord constitué le long de la route nationale, à la porte de L'Isle-Jourdain. Sa situation actuelle traduit un renversement de cette polarité au profit d'une double influence, celle de Léguevin et de Toulouse.

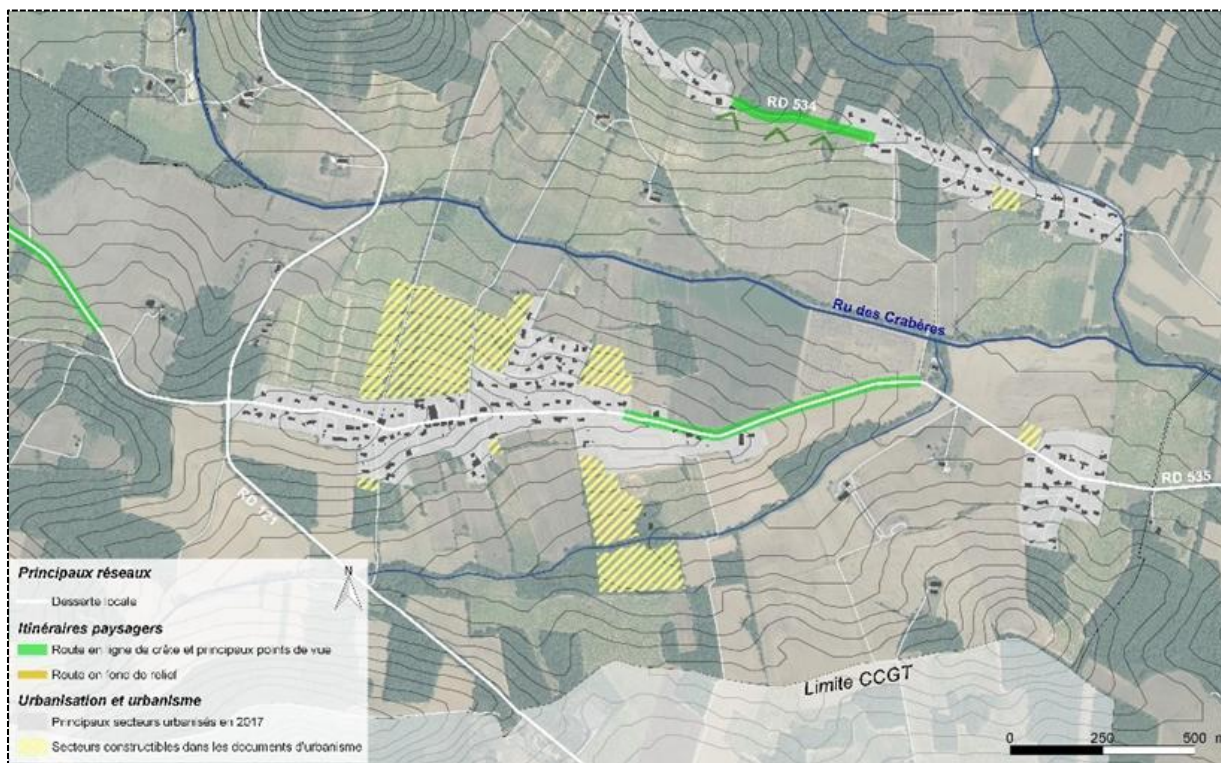


La mise à 2x2 voies de la RN124, en délocalisant au sud la « porte d'entrée » du territoire, a facilité le développement de l'urbanisation aux abords de l'ancienne route nationale sur deux secteurs opposés : l'un à l'est du village, de part et d'autre de la route de Léguevin (1) et particulièrement en lisière du bois communal, et l'autre sur le versant sud du bourg (2) à l'est de l'avenue de Gascogne. Pujaudran est le cas le plus exemplaire de la diffusion d'un développement de type périurbain. Une dynamique peu structurée, essentiellement soutenue par la pression foncière de l'agglomération toulousaine. A Pujaudran, le centre ancien n'est plus en capacité de fédérer l'agglomération du village, il y aura un enjeu de renforcement du centre-bourg dans le PLUiH. Cependant, le paysage naturel avec la lisière de la forêt de Bouconne à Pujaudran et les nouveaux accès routiers, dessinent des lignes de force qui canalisent l'urbanisation. Un nouveau modèle est à inventer, qui associe les logiques fonctionnelles du réseau et les dynamiques naturelles du paysage.



Evolution de l'urbanisation et des paysages des communes résidentielles de la côte Tolosane et de la plaine garonnaise, exemple de Pujaudran ; IGN

- Lias, village résidentiel des coteaux pris dans « l'orbite » de Fontenilles
- ❖ Eclatement de l'urbanisation sur deux lignes de crêtes
- ❖ Développement extensif des zones d'habitat sur les versants
- ❖ Une dynamique forte, mais un risque de banalisation



Analyse paysagère de Lias ; IGN (BD Ortho, BD Topo), atelier urbain, 2018

- Ségoufielle, un village de plaine à la porte de L'Isle-Jourdain

Ségoufielle connaît depuis 30 ans un développement de l'habitat exponentiel de par sa proximité géographique avec la ville-centre, l'Isle-Jourdain, et avec le bassin économique toulousain en tant que commune limitrophe de la Haute-Garonne.

- ❖ Un noyau historique entièrement structuré autour de la place centrale, au nord de la RD9
- ❖ Les extensions contemporaines qui s'étirent dans l'axe de la vallée de la vallée et suivant les grandes infrastructures (RD9 et voie ferrée) entre Mérenvielle et L'Isle Jourdain

- Monferran-Savès, un village historiquement structurant qui perd de son influence

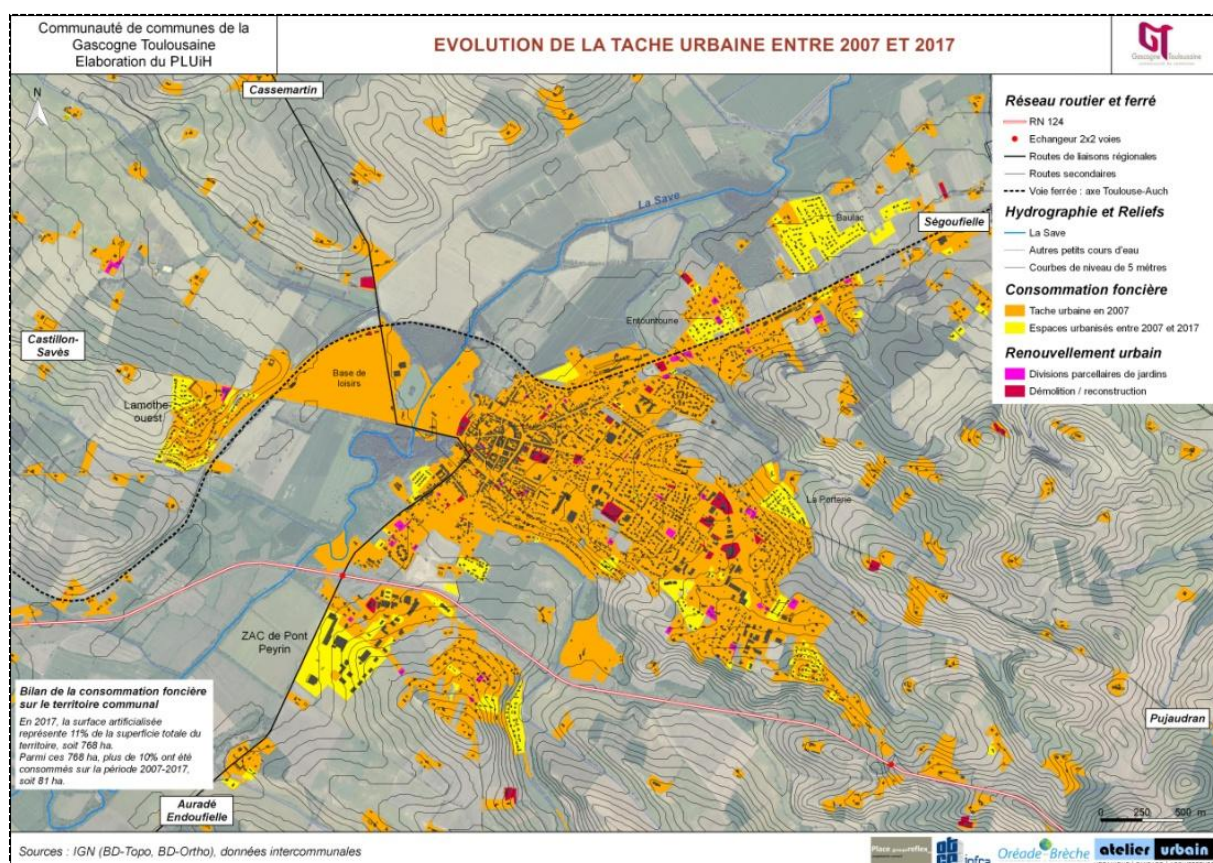
Monferran-Savès, commune possédant un noyau ancien très structuré et compact, est une polarité historique sur l'ouest du territoire, pour autant elle fait figure d'exception parmi les pôles relais. Ces dernières années, la dynamique de croissance a d'abord profité aux communes résidentielles de l'est (Côte Tolosane et plaine Garonnaise). Cependant, Monferran-Savès dispose d'une structure urbaine et d'un tissu économique qui en font encore un pôle secondaire du territoire entre L'Isle-Jourdain et Gimont : des atouts à faire valoir pour conforter son statut dans l'armature urbaine intercommunale, d'autant plus que la poursuite du projet de doublement des voies de la RN124 ne prévoit pas d'échangeur supplémentaire entre L'Isle-Jourdain et Gimont.

1.5.3. Le pôle central et la plaine de la Save : entre déstructuration et recomposition

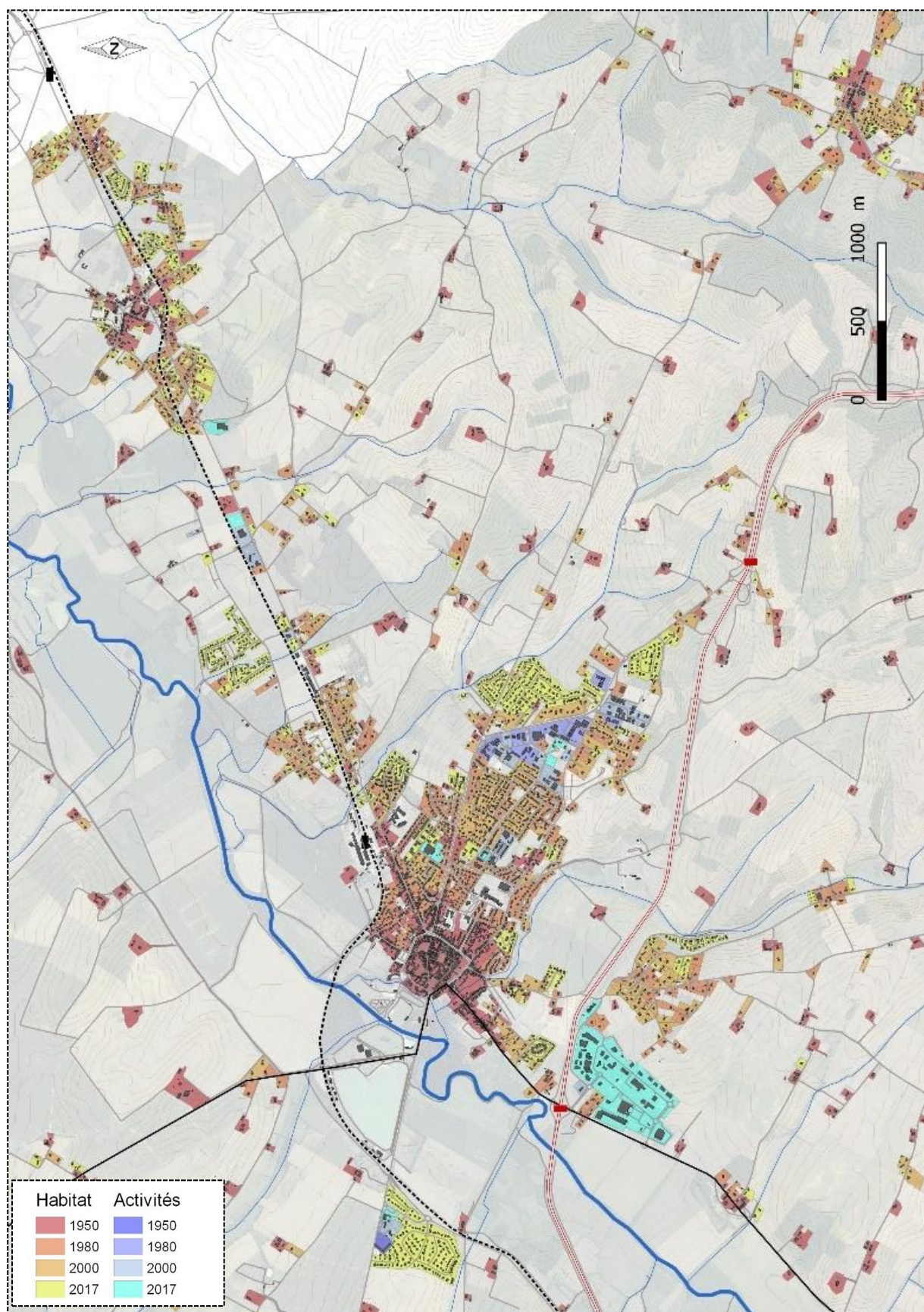
➤ L'Isle-Jourdain, ville-centre à l'urbanisation de plus en plus diffuses

Dans un territoire de collines, où la topographie impose ses contraintes et renchérit les coûts de l'aménagement, les secteurs de plaine, localisés en amont des zones inondables, constituent de nouvelles opportunités pour accueillir le développement urbain. C'est notamment le cas le long de la vallée de la Save, aux entrées de L'Isle-Jourdain, où se dessinent deux formes distinctes d'urbanisation. Concentration d'activités et de services au sud-ouest, à l'angle de l'échangeur de Pont Peyrin, et étirement de l'urbanisation au nord-est vers Ségoufielle.

- ❖ **Eclatement et recomposition de l'urbanisation autour de plusieurs centralités : une ossature urbaine à réinventer.**
- ❖ **L'axe L'Isle-Jourdain/Ségoufielle : un risque de banalisation, l'opportunité d'une recomposition urbaine et paysagère entre le coteau et la vallée.**
- ❖ **La Save et ses affluents : une trame naturelle à préserver, un maillage structurant à valoriser.**
- ❖ **Le réseau d'espaces publics : un changement d'échelle à prendre en compte, un déficit d'urbanité à corriger dans la mise en œuvre d'un projet d'ensemble.**
- ❖ **Un tissu existant à requalifier et à optimiser : réappropriation des espaces publics, réhabilitation des logements vacants, renouvellement urbain.**



Evolution de l'enveloppe urbaine entre 2007 et 2017 ; atelier urbain 2018



Evolution de la tâche urbaine à grande échelle – L'Isle-Jourdain ; atelier urbain 2018

1.5.4. Développement urbain : les fiches communales

Ces cartes, réalisées sur l'ensemble du territoire, permettent d'apprécier la progression (souvent exponentielle) de l'habitat au cours des dernières décennies, depuis 1950 jusqu'à nos jours.

Au milieu du XX^{ème} siècle, l'urbanisation n'a pas encore connu les premières vagues du développement résidentiel, et son enveloppe est globalement identique à celle du XIX^{ème} siècle : les centres et les faubourgs se reconnaissent à leur tissu traditionnel, plus ou moins élaboré selon les situations locales, mais traduisant partout une forme de consensus établi entre le parcellaire, l'espace public, et les contraintes naturelles et physiques (topographie, hydrographie, infrastructures routières ou ferroviaires). Les habitations isolées parsèment déjà le territoire, caractéristiques de la campagne habitée de Gascogne.

Les premières extensions se développent à partir de la fin des années 1960, aux entrées d'agglomération, prolongeant la ligne de crête des villages, ou les faubourgs de la ville-centre, occupant alors les terrains les plus proches et les moins pentus. La mitoyenneté qui constituait jusqu'alors le *modus vivendi*, est peu à peu délaissée au profit du modèle pavillonnaire, mais la proximité du centre parvient encore à maintenir une certaine continuité urbaine.

Les dernières décennies du XX^{ème} siècle confirment la rupture d'échelle qui s'instaure entre les extensions de l'habitat individuel et le tissu existant : les opérations d'ensemble se généralisent, franchissent les limites naturelles ou historiques, envahissent les versants, ou se désolidarisent de l'agglomération existante.

Les opérations récentes ou en projet occupent des espaces de plus en plus étendus, comme à L'Isle-Jourdain, où le lotissement de Baulac a investi un périmètre de 12 ha, supérieur à l'emprise du centre historique. Le projet en cours de la ZAC de la Porterie occupe une superficie de 22 ha sur ce qui constitue le dernier espace libre sur l'entrée de ville Est.

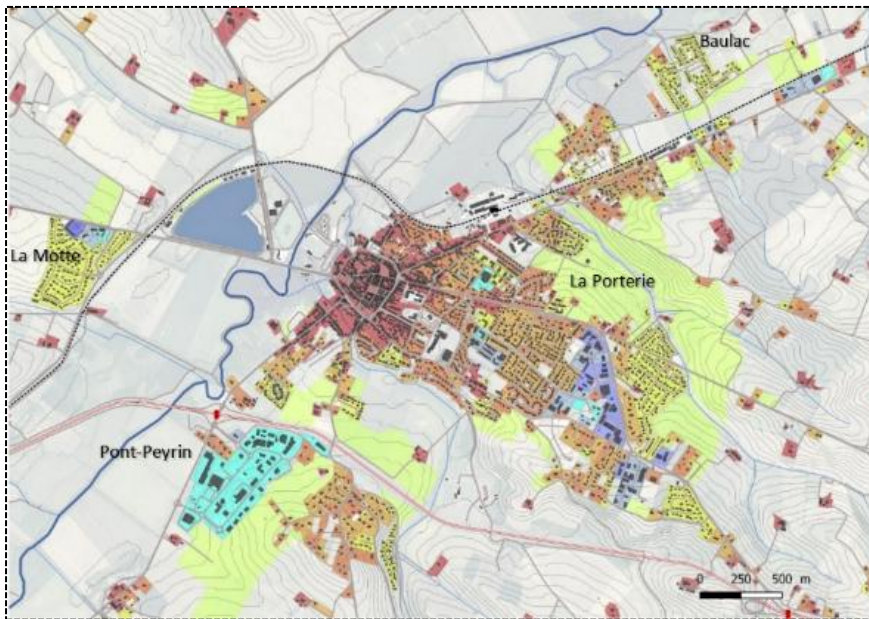


Le versant nord et le secteur de « La Porterie » à L'Isle-Jourdain : zone classée « à urbaniser » du PLU (en trame claire) ; atelier urbain, 2018

➤ L'Isle-Jourdain



Carte de l'état-major / L'Isle-Jourdain (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à L'Isle-Jourdain ; atelier urbain, 2018



L'entrée de ville sud, secteur de Pont Peyrin (zones « à urbaniser » du PLU en trame claire)

Le centre historique

- ❖ Un **cœur de ville** compact délimité par les anciens fossés qui ont laissé place à la ceinture des boulevards de la Marne, Carnot et Marceau.

Les faubourgs

- ❖ Les **premiers faubourgs** s'étirent en étoile le long des avenues Charles de Gaulle, de Verdun et de la rue Charles Bacque.

Habitat paysan

- ❖ Un habitat paysan dispersé sur l'ensemble du territoire agricole.

Phase 1 de développement

- ❖ Une première phase de développement étend l'agglomération sur un quart nord-est (routes de Ségoufielle et de Pujaudran) et au sud (route d'Empeaux).

Phase 2 de développement

- ❖ **L'étalement urbain.** A partir des années 1960, la ville connaît une croissance exponentielle : succession d'opérations de plus en plus vastes, perte progressive de densité, déconnexion du tissu traditionnel.

Phase 3 de développement

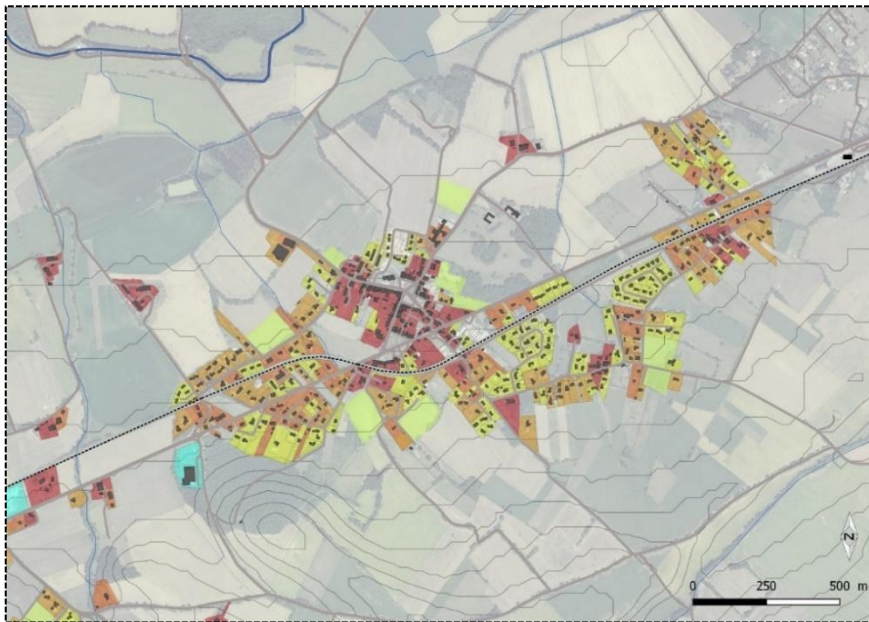
- ❖ **Le changement d'échelle.** Une nouvelle ossature se met en place avec la requalification de la RN124 en 2x2 voie. Redéfinition des entrées de ville, urbanisation linéaire à l'est le long de la vallée, développement des zones d'activités, « exportation » des extensions sur la vallée (Beaulac, La Motte).

➤ Ségoufielle

La douceur du relief a été optimisée pour valoriser un espace public (foirail) aux dimensions exceptionnelles. Le contraste est saisissant entre la capacité de la place à fédérer la majorité du bâti au nord de la route départementale, et l'étalement du tissu résidentiel qui s'effiloche le long de la route. Le doublement des infrastructures (RD9 et voie ferrée) accentue encore l'effet de coupure entre le village, ancré dans la plaine, et ses extensions contemporaines, au pied du versant sud.



Carte de l'état-major / Ségoufielle (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Ségoufielle ; atelier urbain, 2018



Zone constructible à l'Est du centre ; atelier urbain, 2018

Habitat Activités

1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Un village de plaine à la porte de L'Isle-Jourdain

Une urbanisation scindée en deux entités :

- ❖ Le noyau historique entièrement structuré autour de la place centrale, au nord de la RD9
- ❖ Les extensions contemporaines qui s'étirent dans l'axe de la vallée (RD9 et voie ferrée) entre Mérenvielle et L'Isle Jourdain

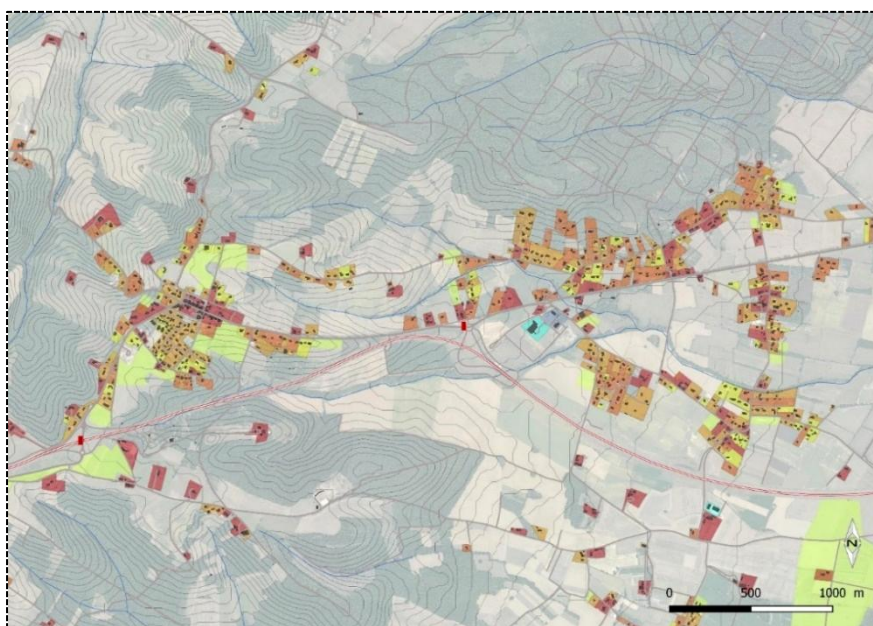
Un développement de l'habitat exponentiel qui a suivi la même dynamique que la ville-centre.

Une rupture d'échelle très marquée entre le cœur de village très structuré et les extensions contemporaines qui s'étalent le long des infrastructures de la vallée.

➤ Pujaudran



Carte de l'état-major / Pujaudran (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Pujaudran ; atelier urbain, 2018

Habitat	Activités
1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Un cœur de bourg implanté sur l'ancienne route nationale à l'entrée de L'Isle Jourdain (aujourd'hui RD924)

Un habitat paysan dispersé, principalement dans les espaces de plaine et en lisière de la forêt de Bouconne.

Un éclatement de l'urbanisation sur deux secteurs opposés, sous la double influence de Léguevin à l'est, et de l'accès à la RN124 au sud.

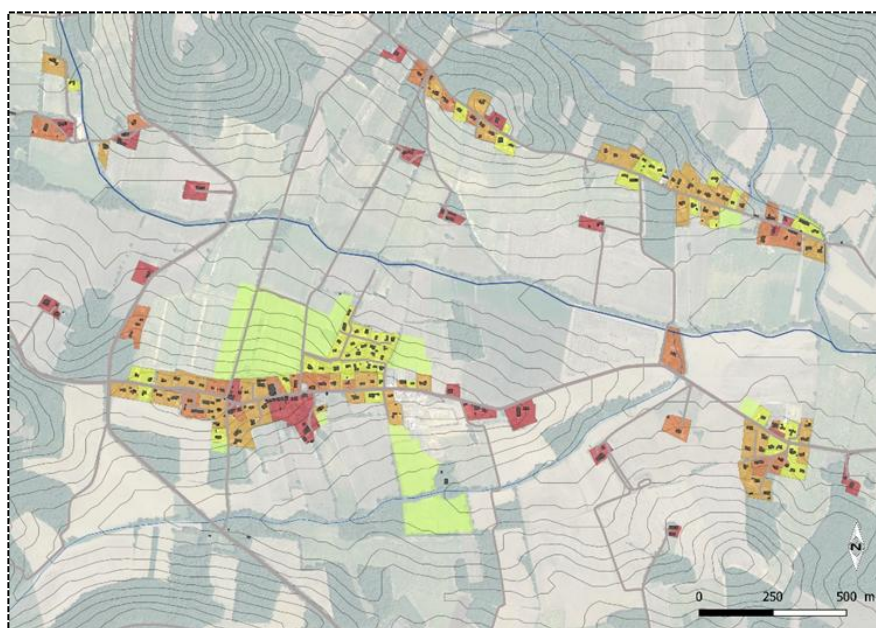


Zone classée « à urbaniser » dans le PLU de 2011 sur l'entrée Est du village ; atelier urbain, 2018

➤ Lias



Carte de l'état-major / Lias (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Lias ; atelier urbain, 2018



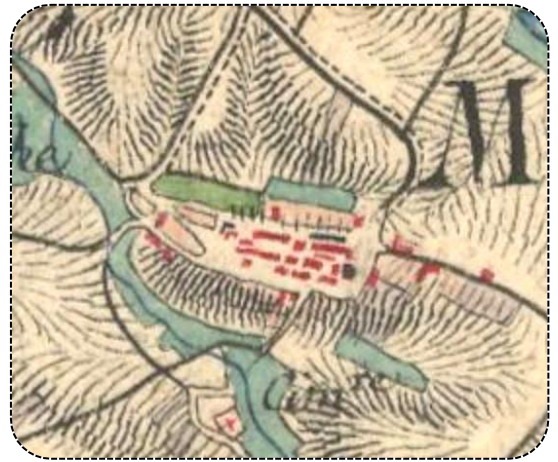
Le versant nord classé « à urbaniser » au PLU ; atelier urbain, 2018

Habitat	Activités
1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

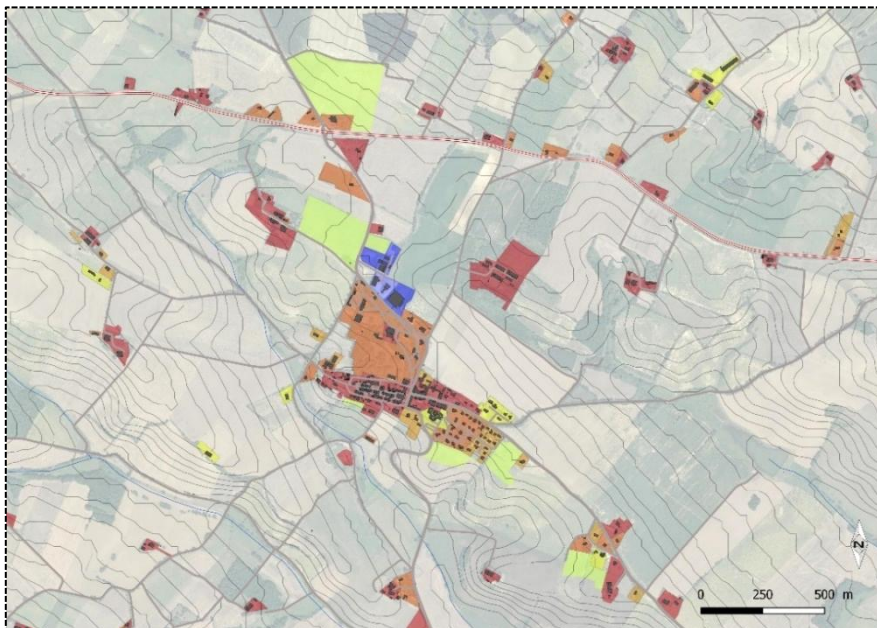
Un village des coteaux pris dans l'orbite de Fontenilles. Une polarisation qui a favorisé l'éclatement de l'urbanisation sur deux lignes de crête et qui fragilise la centralité du village...

Des extensions contemporaines qui gagnent les versants et progressent dans le vallon.

➤ Monferran-Savès

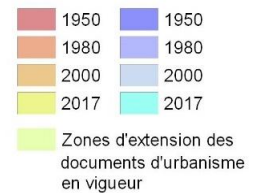


Carte de l'état-major / Monferran-Savès (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Monferran-Savès ; atelier urbain, 2018

Habitat Activités

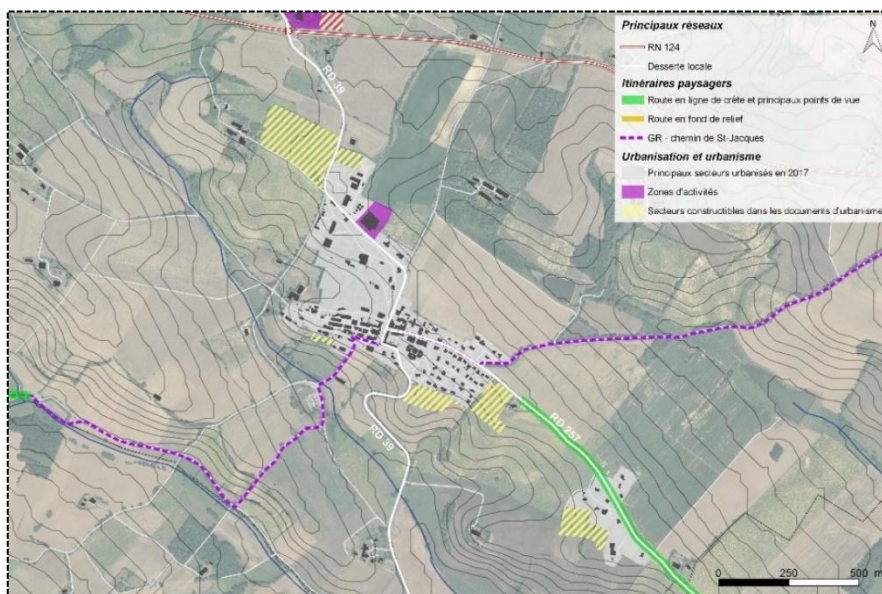


Un **noyau ancien très structuré et compact**, implanté sur une crête au carrefour de routes structurantes du territoire.

Les premières extensions, assez denses, prolongent le tissu existant sur la ligne de crête.

Les extensions plus récentes se cristallisent le plus souvent autour d'un habitat diffus dense constituant un semi de constructions sur l'ensemble du territoire.

Garbic, un des rares hameaux anciens du territoire de la CCGT, implanté sur l'ancienne route de Toulouse entre Gimont et L'Isle-Jourdain, et correspondant à un ancien chef-lieu de commune (hors carte).

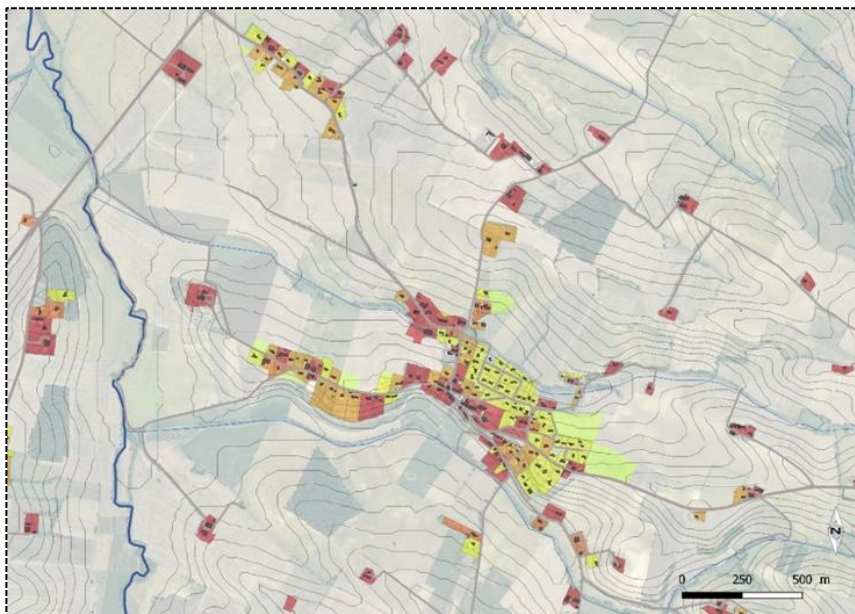


Analyse paysagère de Monferran-Savès ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

➤ Auradé

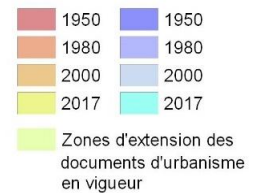


Carte de l'état-major / Auradé (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Auradé ; atelier urbain, 2018

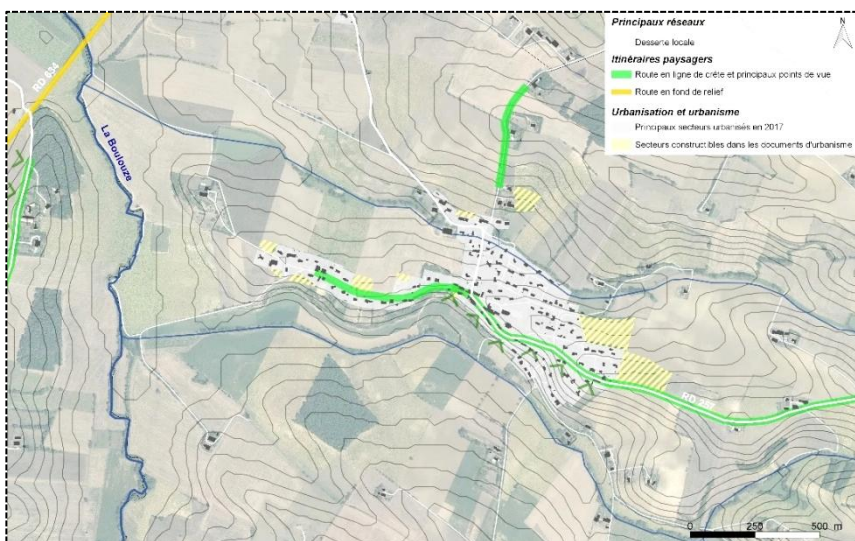
Habitat Activités



Un **village historiquement** dispersé entre le bourg et les corps de fermes.

Un **habitat paysan dispersé** sur l'ensemble du territoire, qui a « cristallisé » les premières extensions le long des crêtes, et favorisé un développement en étoile le long de la D257.

Des **extensions contemporaines** implantées principalement au contact du centre, préservant l'espace agricole.

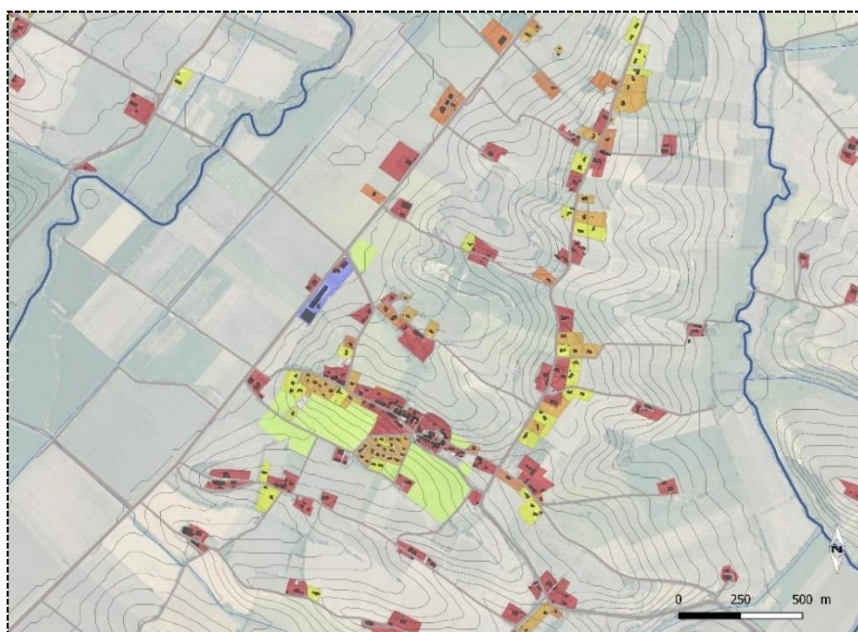


Analyse paysagère d'Auradé ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

➤ Endoufielle



Carte de l'état-major / Endoufielle (1820-1866)



Evolution de l'urbanisation à Endoufielle ; atelier urbain, 2018



Le versant Sud, urbanisable : un secteur sensible, au pied du village fortifié

Habitat Activités

1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017

Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur

Un ensemble remarquable regroupant village-rue et noyau fortifié autour de l'église.

Un habitat paysan dispersé sur l'ensemble du territoire, notamment le long des crêtes.

Un cas exemplaire de développement de l'habitat le long des crêtes.

Les premières extensions ont généralisé ce mode d'implantation linéaire au contact de l'habitat traditionnel : d'est en ouest sur la crête « historique » du village-rue, et du nord au sud sur la crête secondaire séparant les vallées de la Save et de la Boulouze.

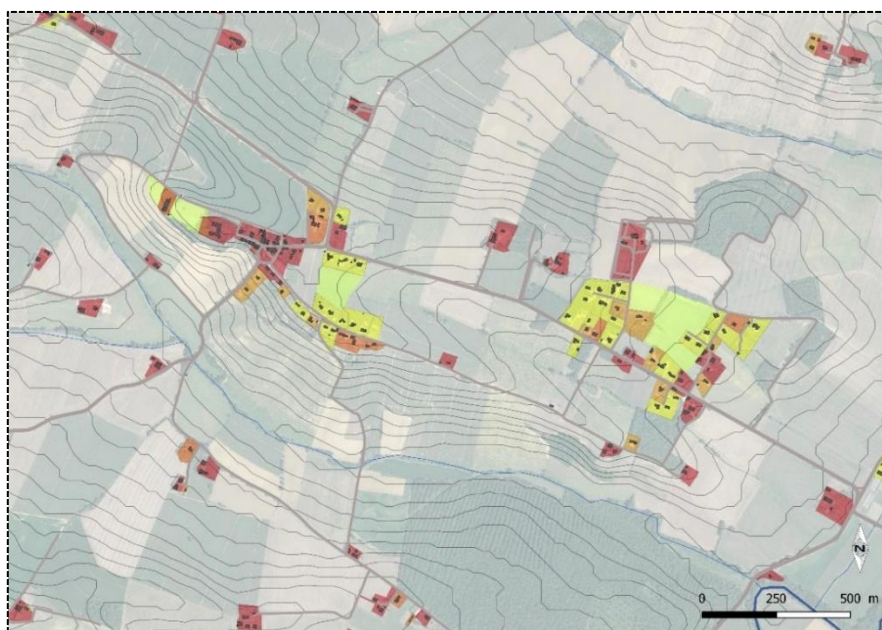
Des secteurs urbanisables sensibles

Un premier lotissement a été réalisé sur le versant sud. Des projets de lotissement sont aujourd'hui envisagés dans son prolongement, au risque de banaliser le paysage au pied du castrum.

➤ Castillon-Savès



Carte de l'état-major / Castillon-Savès (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Endoufielle ; atelier urbain, 2018

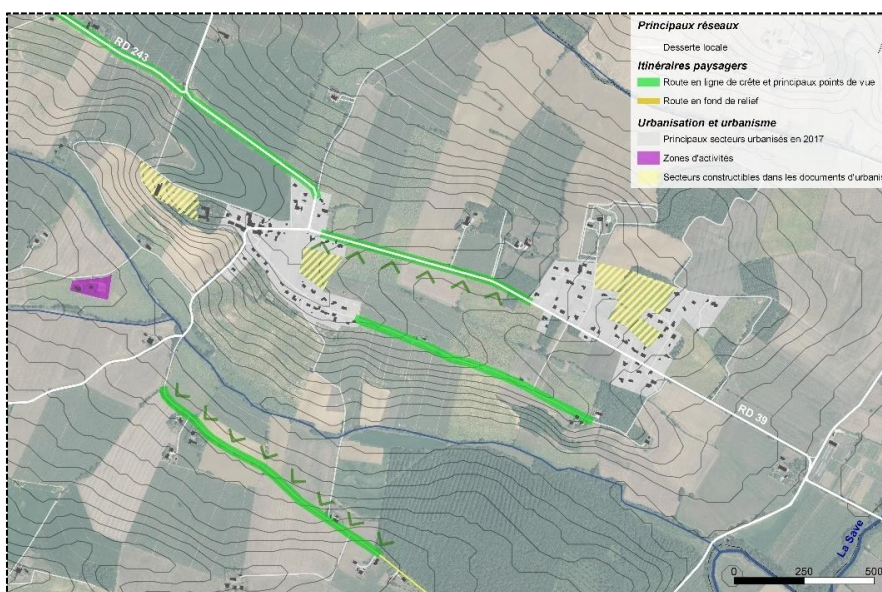
Habitat	Activités
1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Le **noyau historique** : un village-rue établi entre l'église et le château.

Un **habitat paysan** dispersé sur l'ensemble du territoire.

Les **premières extensions** étirent l'urbanisation le long des routes (RD39, RD 243) et favorisent l'émergence d'un foyer secondaire d'habitat détaché à l'Est du village.

Les **extensions contemporaines** confortent le foyer d'habitat qui s'étend sur les pentes faibles d'En Magne.



Analyse paysagère de Castillon-Savès ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

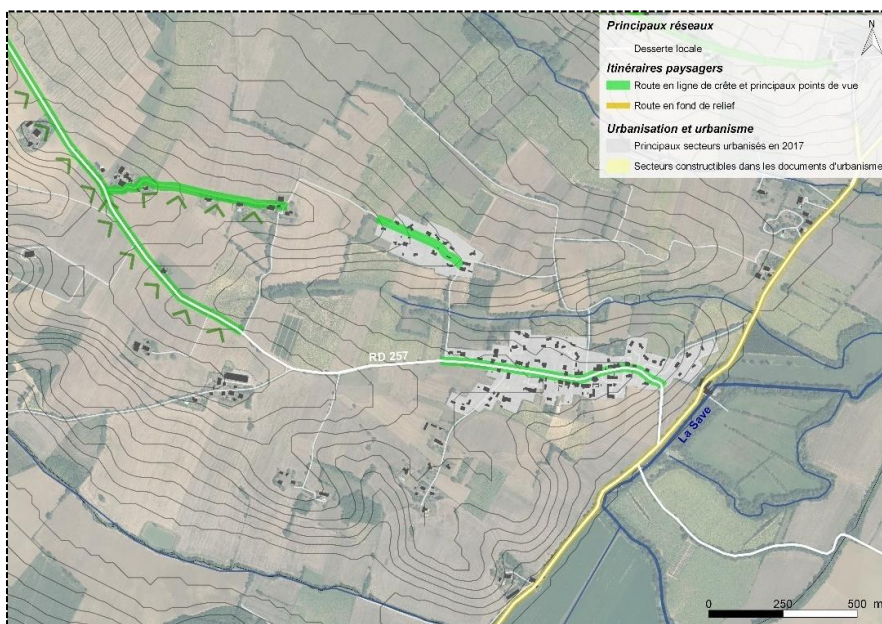
➤ Marestaing



Carte de l'état-major / Marestaing (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Marestaing ; atelier urbain, 2018



Analyse paysagère de Marestaing ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

Habitat Activités

1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Un cœur de bourg historique établi en surplomb sur la vallée de la Save, au plus près du Moulin situé en contrebas. Un village-rue typique, étiré d'est en ouest le long de la crête et autour de l'église Sainte-Quitterie.

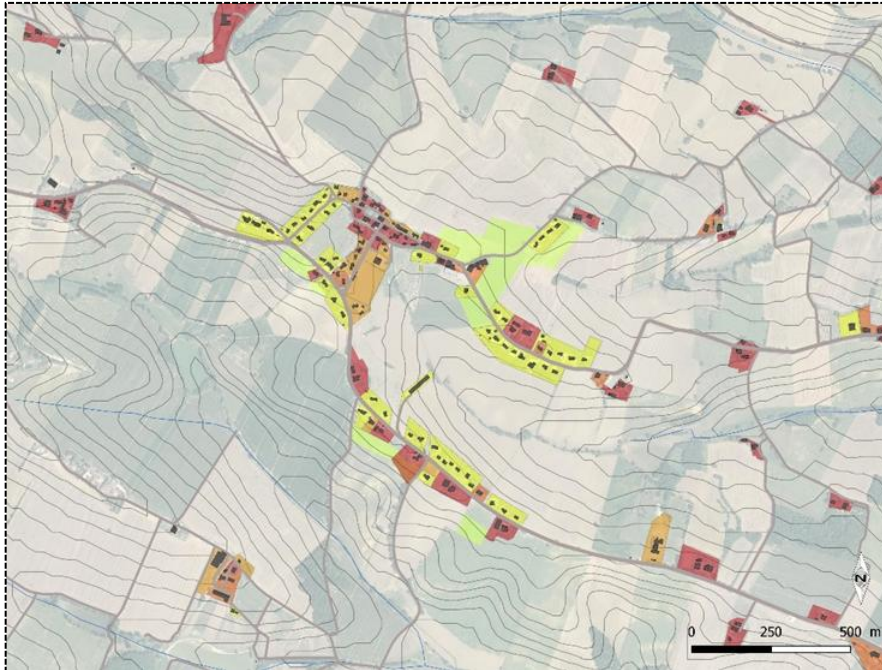
Les premières extensions prolongent l'alignement bâti le long de la crête principale et occupent progressivement les crêtes secondaires au contact des corps de fermes existants.

Les implantations récentes poursuivent l'extension de l'habitat sur plusieurs lignes de crête et progressent sur le versant nord du village.

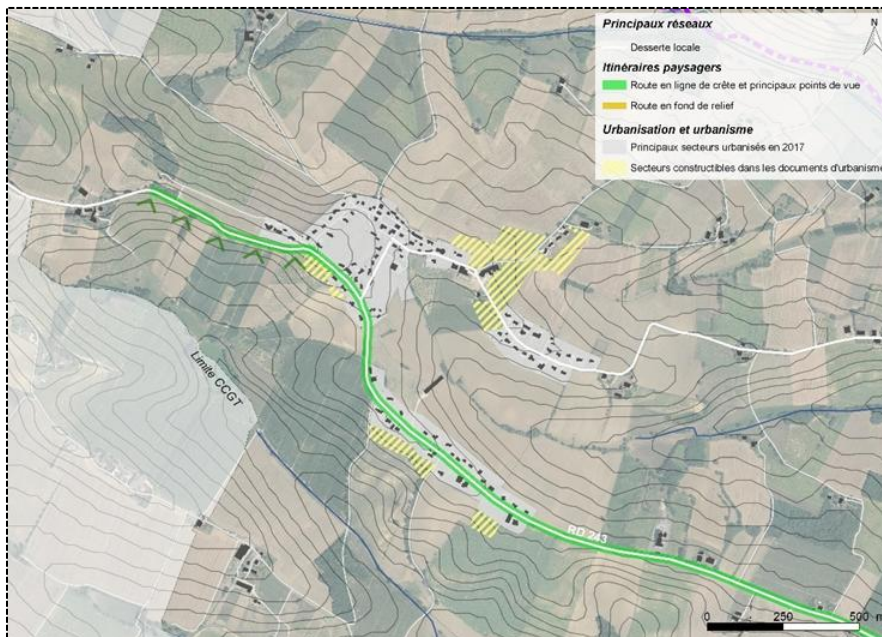
➤ Fregouville



Carte de l'état-major / Fregouville (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Fregouville ; atelier urbain, 2018



Analyse paysagère de Fregouville ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

Habitat Activités

1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Un **noyau historique** installé sur une crête au contact de l'église.

Un **habitat paysan** dispersé, principalement sur les lignes de crêtes, et le long de la D243.

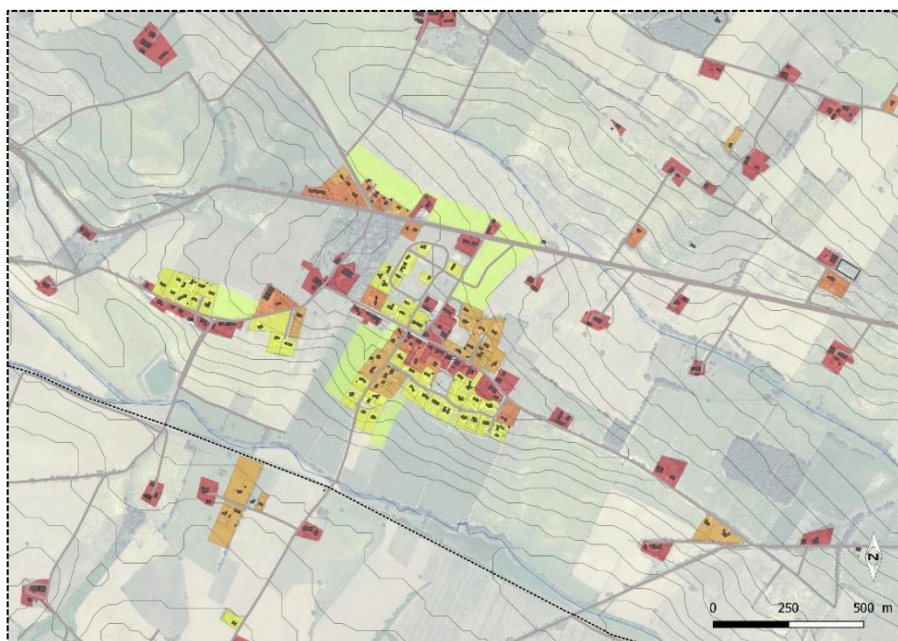
Les **premières extensions** s'installent au contact des corps de fermes, notamment à En Nouan.

Les **extensions récentes** prolongent l'urbanisation le long des routes, accentuant l'éclatement du tissu et l'enclavement d'espaces agricoles.

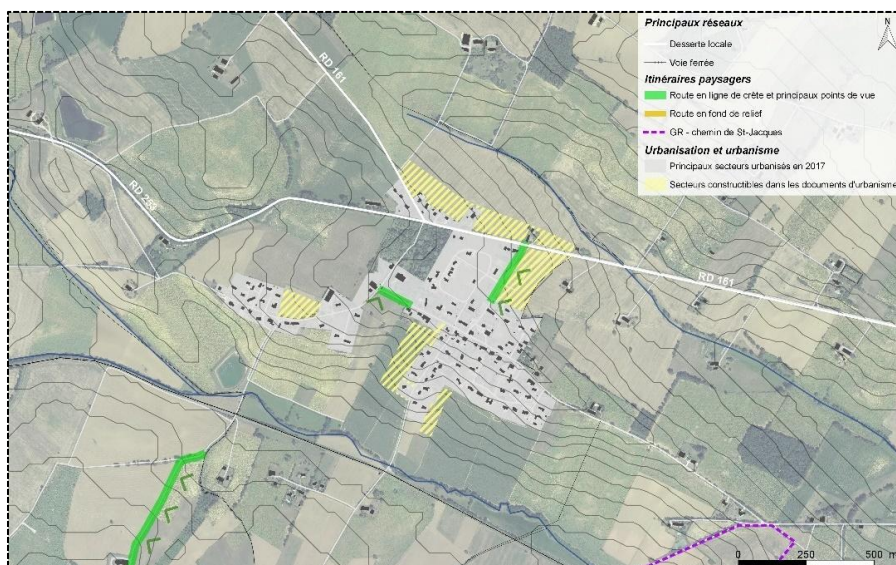
➤ Clermont-Savès



Carte de l'état-major / Clermont-Savès (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Clermont-Savès ; atelier urbain, 2018



Analyse paysagère de Clermont-Savès ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

Habitat	Activités
1950	1950
1980	1980
2000	2000
2017	2017
Zones d'extension des documents d'urbanisme en vigueur	

Un **village-rue** implanté en périphérie d'un château sur une ligne de crête Est-Ouest dominant la vallée du Gay, affluent de la Save.

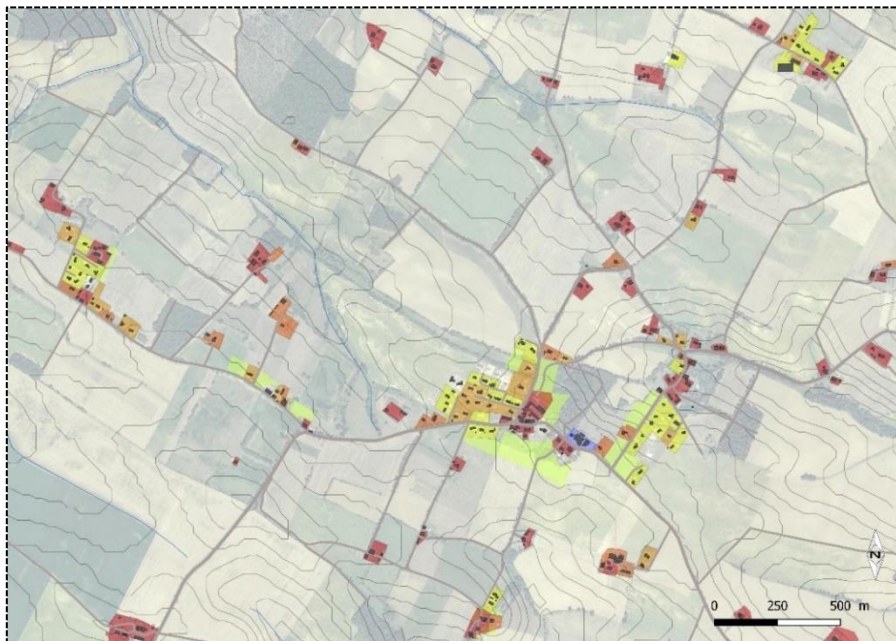
Un **habitat paysan** dispersé, implanté, principalement, sur les lignes de crêtes mais aussi au pied du village.

Des **extensions récentes** en continuité du village-rue mais qui remettent en cause son unité urbaine et paysagère.

➤ **Beaupuy et Razengues**



Carte de l'état-major / Beaupuy et Razengues (1820 -1866)



Evolution de l'urbanisation à Beaupuy et Razengues ; atelier urbain, 2018

Habitat Activités



Des noyaux anciens de très petite taille, aggloméré autour d'un château, d'une église, en ligne de crête à Razengues, et en fond de vallon pour Beaupuy, situation atypique sur le territoire.

Un habitat rural dispersé implanté le long des principales voies de circulation à proximité des noyaux anciens.



Analyse paysagère de Beaupuy et Razengues ; IGN (BD Topo, BD Ortho), relevés sur place ; atelier urbain, 2018

Des extensions récentes qui confortent l'affirmation des centres-bourgs, l'urbanisation des deux villages, progressant l'une vers l'autre, de part et d'autre du parc boisé du château de Razengues et offrant l'opportunité d'un développement concerté.

Sur cette commune, ces extensions récentes génèrent la création du hameau résidentiel et déstructuré de La Grange.

1.6. Synthèse des enjeux

Enjeux Cadre de vie et lien social	Ville Centre	Pôle-relais	Les villages gascons
La maîtrise du développement urbain et l'évolution du paysage La qualité de l'espace public, le rapport au paysage, l'optimisation du tissu existant, la mise en valeur du patrimoine...	Une centralité urbaine à affirmer ➤ Un déficit d'urbanité à corriger dans la mise en œuvre du projet d'ensemble ➤ Un tissu existant à requalifier et à optimiser : réappropriation des espaces publics, réhabilitation des vacants, renouvellement urbain ➤ La Save, une limite naturelle à l'urbanisation, un horizon à valoriser	Un mode de développement à requalifier ➤ Un espace morcelé à recomposer et à contenir ➤ De nombreux espaces de contact entre ville et nature à requalifier : franges urbaines, limites naturelles ➤ Une structure paysagère forte à mettre au service du projet urbain ➤ Des polarités existantes à conforter	Un développement mesuré à l'échelle du caractère rural des villages ➤ Une vocation première agricole à préserver ➤ Une sensibilité particulière au tissu traditionnel aux extensions de l'habitat ➤ Une diversité de situations à prendre en compte
Le renouvellement d'une armature urbaine au service d'un projet territorial durable Un territoire en mutation qui bénéficie d'une dynamique exceptionnelle et doit s'en saisir pour adapter et renouveler son armature urbaine.	Un niveau de services et d'équipements à intensifier ➤ Une montée en gamme des équipements et services dans les espaces centraux ➤ Des entrées de ville à valoriser en boulevard urbain : RD9, RD 924 et RD 634 ➤ Des infrastructures routières qui se renouvellent et offrent des opportunités d'évolution pour le projet de territoire	Un déficit de services et d'équipements à compenser ➤ Un niveau de services et d'équipements à réévaluer à la hauteur des besoins de la population ➤ Une mise en question des polarités/centralités à l'échelle locale : sous quelle forme de centralité construire et recomposer le développement urbain ?	Un maillage des services et équipements à réévaluer ➤ Une organisation à ajuster selon le fonctionnement du territoire : mutualisation d'équipement et de service, centralisation, création etc.
	➤ Un système de déplacements à interroger dans une logique de mobilités plus durable : pôles de multimodalité, aires de covoiturage, modes actifs et collectifs de déplacements (vélos électriques, marche à pied, TAD, TIL etc.)		

2) LES DEPLACEMENTS, LA MOBILITE

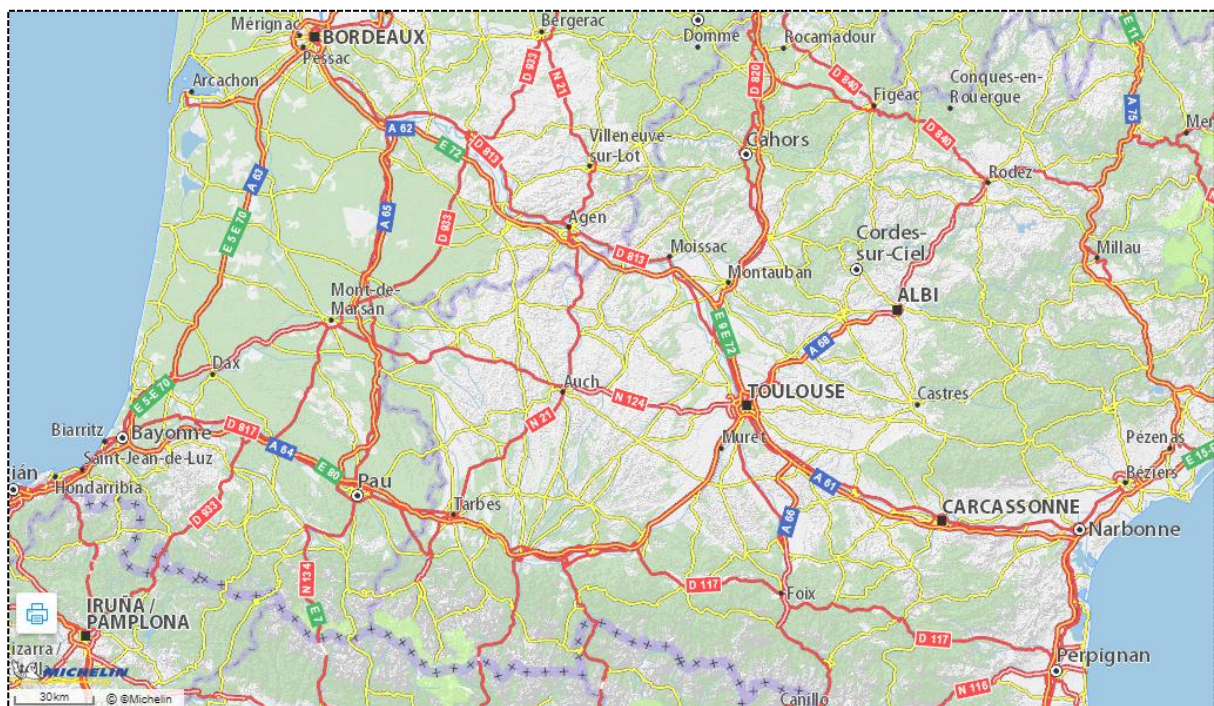
2.1 Une organisation du territoire à la croisée de l'axe Auch-Toulouse et de la vallée de la Save

2.1.1 Une desserte routière de qualité

Le territoire intercommunal est structuré par deux axes majeurs de circulation :

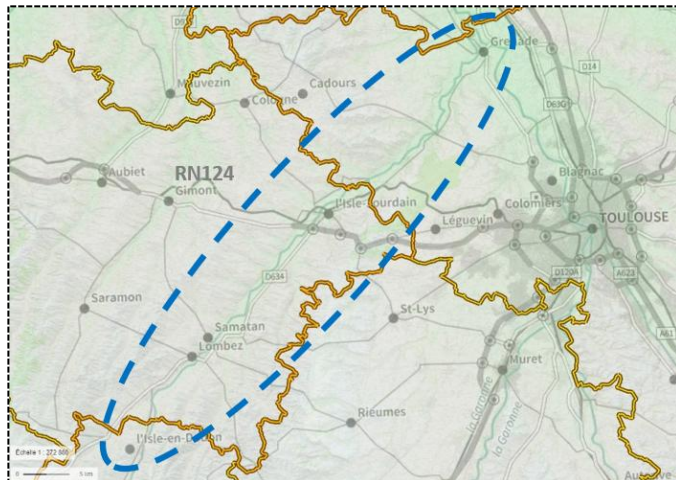
La RN 124, axe de circulation d'importance régionale

La RN124 constitue l'axe structurant Est-Ouest du département du Gers. Reliant Auch et Toulouse, elle offre à la CCGT, un accès privilégié à l'agglomération toulousaine et au réseau autoroutier du Grand sud-ouest (A61, A62, A64). Les aménagements liés au projet d'itinéraire à Grand gabarit et le passage progressif en voie express à 2x2 voies renouvellent les conditions de desserte et d'attractivité de tout le territoire, en particulier du secteur Est du Gers.



Réseau routier principal du sud de la France ; Source : Michelin

La RD634, axe structurant de la vallée de la Save.



Inscrite dans l'éventail gascon, la vallée de la Save permet de rejoindre les Pyrénées et l'Espagne depuis la RN124 ou le nord de l'agglomération toulousaine (Grenade, Eurocentre...). Reliant L'Isle-Jourdain à Samatan et Lombez en amont de L'Isle-Jourdain, le RD 634, prolongée par la RD9 en direction de Ségoufielle, permet une desserte de proximité de qualité entre les communes des coteaux du Savès.

La vallée de la Save ; Source : IGN

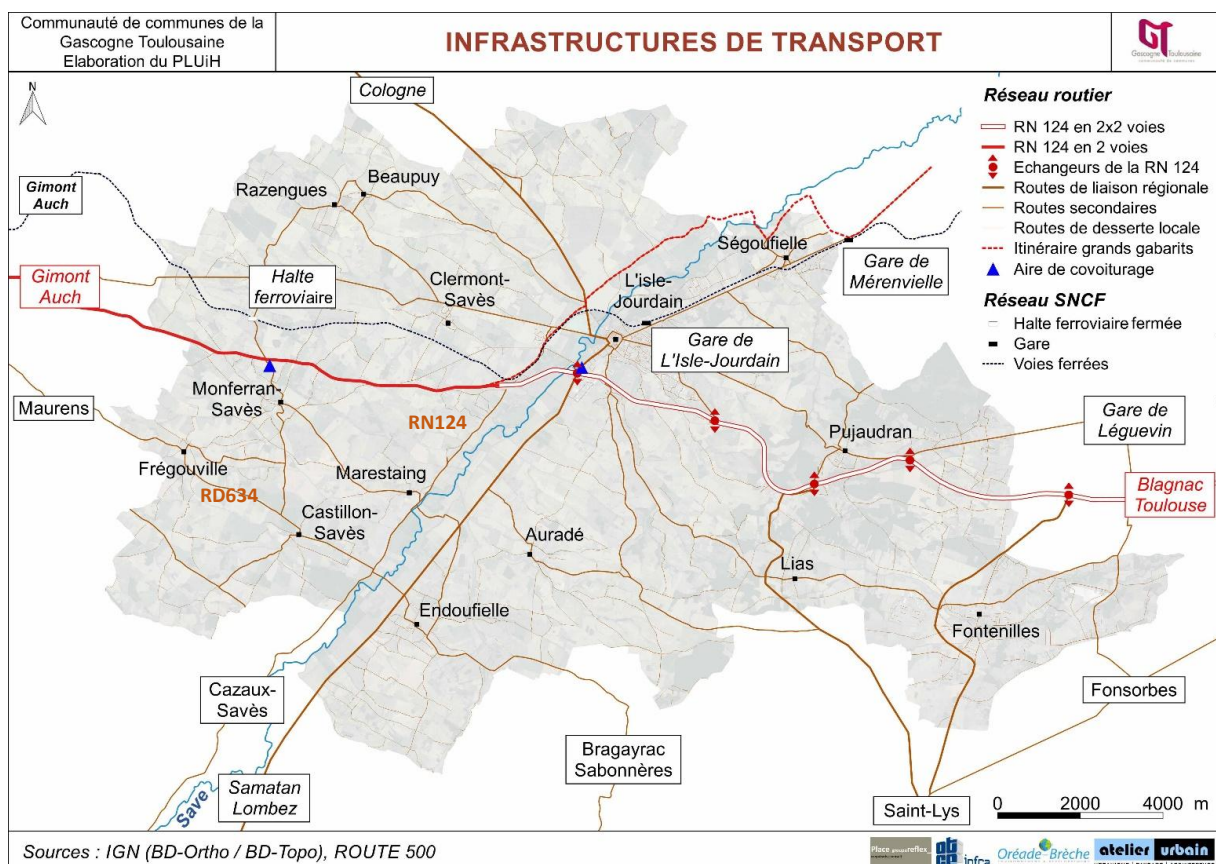
Un réseau secondaire hiérarchisé et relativement dense

➤ Des axes secondaires d'importance départementale

Trois axes principaux mettent en relation la CCGT avec les territoires du Gers ou de la Haute-Garonne :

- Au nord, la RD 654 permet de rejoindre Cologne depuis L'Isle-Jourdain ;
- A l'est, la RD 121, qui devient la RD12 en Haute-Garonne, permet de rejoindre Saint-Lys à partir de la RN124 améliorant ainsi la desserte de ce secteur très attractif de l'aire urbaine toulousaine.
- Des axes de moindre importance pour les déplacements de proximité

Le territoire est enfin desservi par des routes départementales et des voies communales de moindre importance, réseau secondaire qui permet un accès rapide à la RN124 ou à la RD634 et aux différentes communes du secteur, en particulier l'Isle-Jourdain et Pujaudran.



*Avec Fontenilles

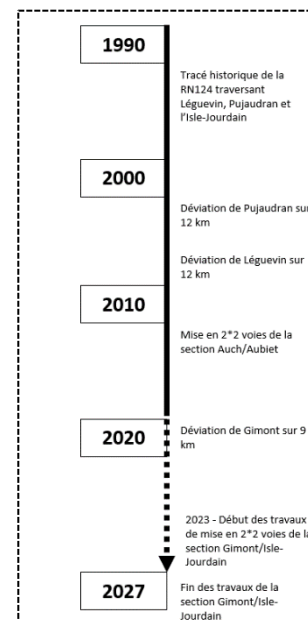
- ❖ Un réseau routier centré sur la RN124 et la RD634 qui conforte la position de carrefour occupé par l'Isle-Jourdain et le territoire de la CCGT.
- ❖ Une desserte de qualité offrant la possibilité d'un accès rapide à l'agglomération toulousaine et au réseau autoroutier du Grand sud-ouest depuis la plus grande partie du territoire.
- ❖ Un renouvellement des infrastructures routières qui a conforté l'attractivité du territoire avec la mise en 2x2 voies de la RN124.
- ❖ Un réseau dense de routes départementales et de voies communales qui irriguent les parties rurales du territoire mais restent peu adaptées au développement du trafic routier (volume, vitesse...) à l'instar des RD534 et RD535 à Lias, de plusieurs voies communales à l'Isle-Jourdain ...

2.1.2 Une augmentation constante du trafic

➤ La RN 124

Depuis l'ouverture de la déviation de Léguevin en 2009, le trafic n'a cessé de progresser sur la RN124 à hauteur de Pujaudran ou de L'Isle-Jourdain confirmant l'impact de la mise en 2x2 voies sur l'attractivité du territoire.

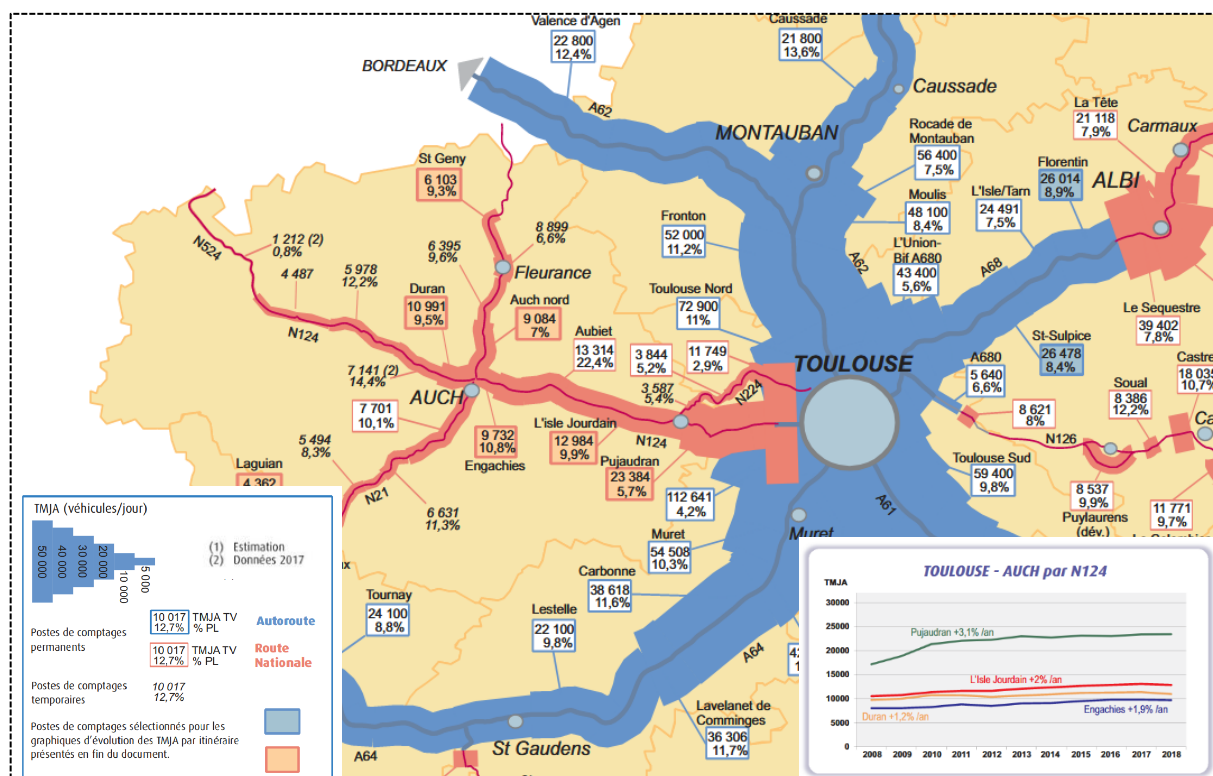
	2009		2018	
Poste de comptage	Comptage tous véhicules	% de PL	Comptage tous véhicules	% de PL
PUJAUDRAN	18 866 véhicules/jour	5,7 %	23 384 véhicules/jour	5,7 %
L'ISLE-JOURDAIN	10 799 véhicules/jour	6,6 %	12 984 véhicules/jour	9,9 %



Comptage routier sur la RN124 – trafic 2009 et 2018 ; DREAL Occitanie

En l'espace de 9 ans, le trafic moyen journalier annuel a augmenté de 23,9% à Pujaudran et 20,2% à l'Isle-Jourdain. Représentant près de 10% du nombre total de véhicules à hauteur de L'Isle-Jourdain, le trafic poids-lourds¹ a progressé de plus de 80% sur la même période (+ 24% à hauteur de Pujaudran). Cette augmentation du trafic se traduit par un engorgement récurrent de cet axe aux heures de pointes allongeant, de plus en plus, le temps de parcours entre Toulouse et la CCGT.

Historique de la RN 124



Recensement des trafics moyens journaliers annuels sur le réseau routier national – trafic 2018 ; DREAL Occitanie

¹ Trafic local, lié notamment à la logistique urbaine avec en particulier les flux générés par les établissements commerciaux, industriels ou tertiaires du secteur marchand et trafic de transit de niveau département, régional ou international (Espagne).

➤ Le réseau départemental

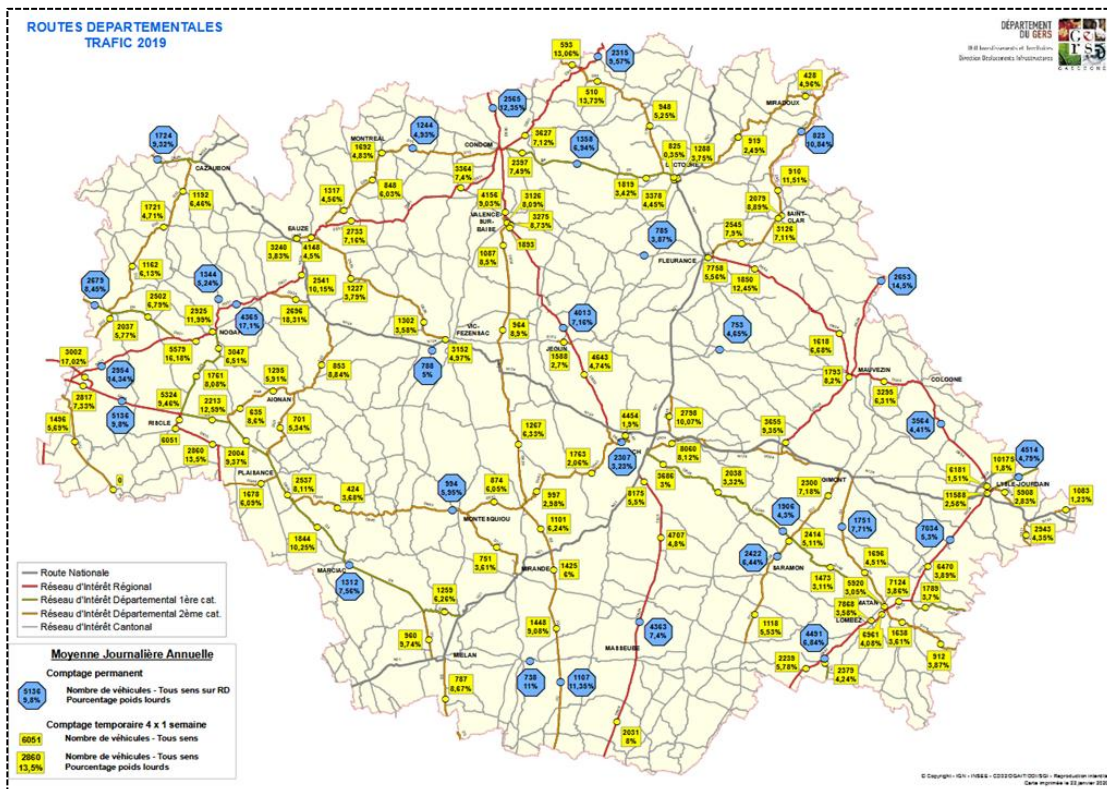
Les trafics journaliers enregistrés sur le secteur Est du Gers sont sans surprise les plus importants du département (CCGT mais aussi secteur de Samatan-Lombez). L'évolution des comptages révèle la forte augmentation des déplacements sur le territoire de la CCGT avec désormais plus de 11500 véhicules par jour sur l'entrée sud de l'Isle-Jourdain et plus de 7000 véhicules par jour dans la partie amont de la vallée de la Save : l'augmentation du trafic sur la RD634 entre 2009 et 2016 est respectivement de près de 10 % et près 19% sur ces deux postes de comptage.

A noter :

- La baisse sensible des déplacements sur la RD9 entre Ségoufielle et L'Isle-Jourdain en partie liée à la réduction du trafic poids-lourds.
- L'augmentation progressive du trafic sur la RD 924 qui rejoint l'échangeur Est de la RN124 : cette voie devient une entrée de ville de plus en plus importante, situation qui pose la question de la requalification urbaine de cet axe mais aussi de la gestion des déplacements sur tout ce secteur de l'espace urbain car cette augmentation du trafic induit des flux plus importants sur la voirie communale inadaptée à cette évolution.
- L'importance du trafic poids-lourds dont la circulation est assez diffuse sur l'ensemble du réseau.

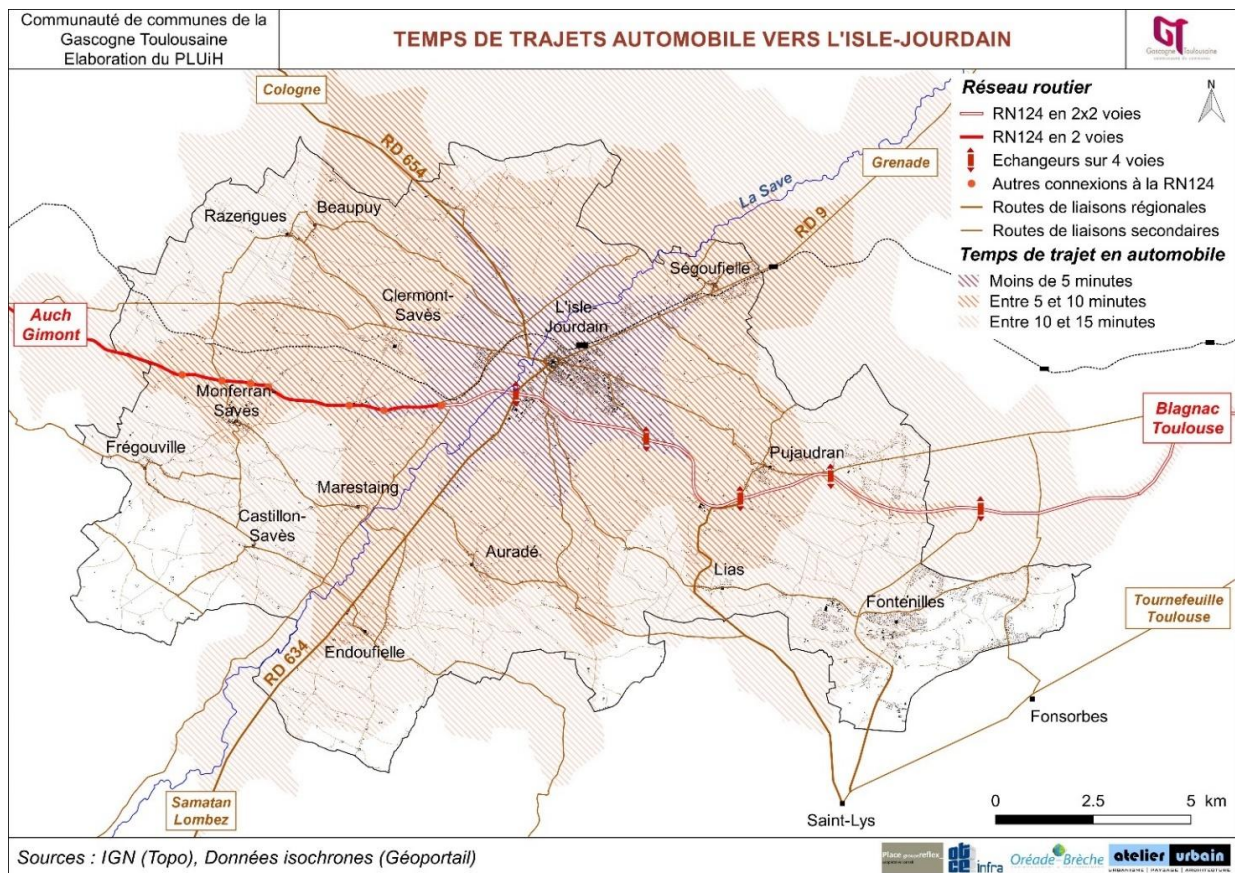
Poste de comptage	2012		2019	
	Comptage tous véhicules	% de PL	Comptage tous véhicules	% de PL
RD9 entre Ségoufielle et l'Isle-Jourdain	4 682 véhicules/jour	5,5 %	4 514 véhicules/jour	4,79 %
RD634 entrée sud de l'Isle-Jourdain	10 543 véhicules/jour	...	11 588 véhicules/jour	2,58 %
RD634 à hauteur d'Endoufielle	5 918 véhicules/jours	5,1 %	7 034 véhicules/jour	5,3 %
RD 924	...	...	5 908 véhicules/jours	2,83%

Comptage routier sur le réseau départemental – trafic 2009 et 2019 – moyenne annuelle journalière ; Département du Gers



Routes départementales - Trafic 2019 ; Département du Gers

➤ L'Isle-Jourdain, au centre du réseau routier intercommunal



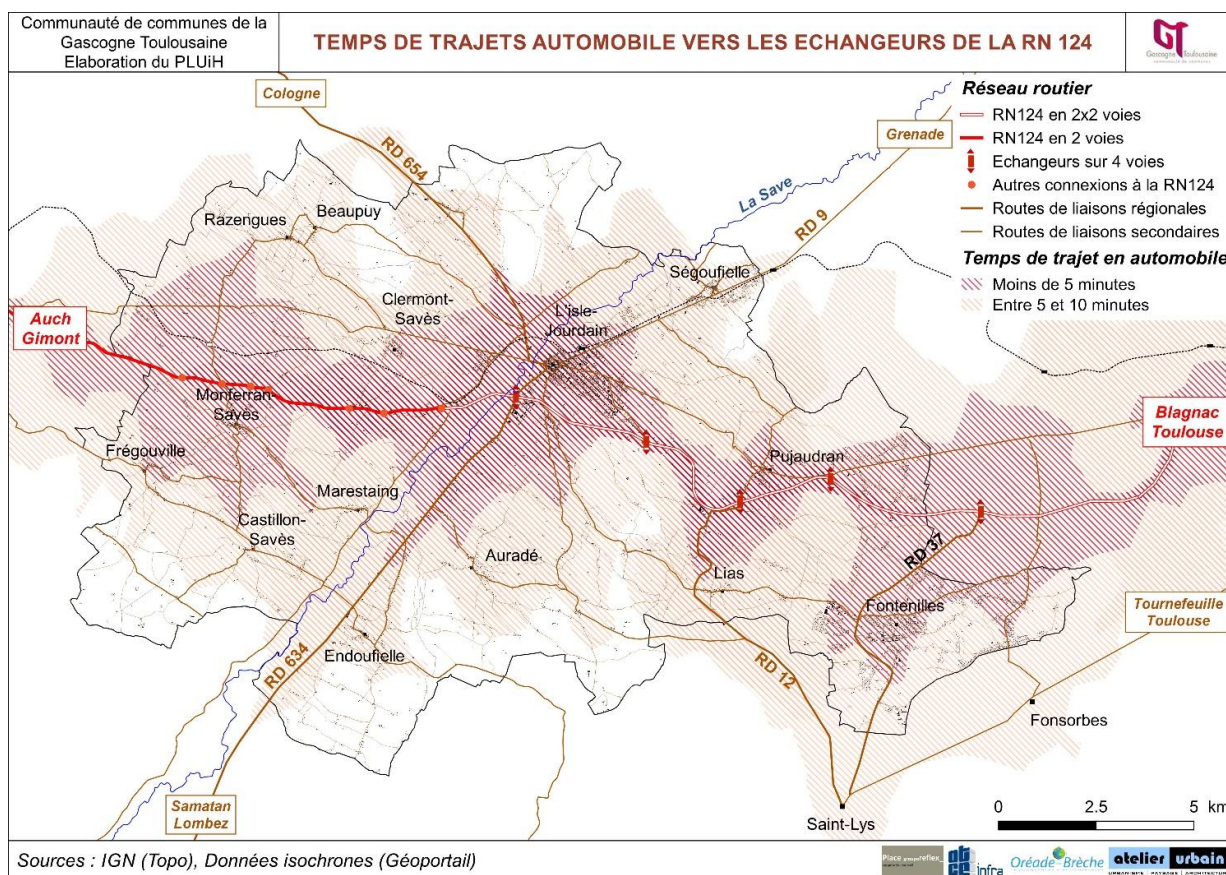
Temps d'accès routier à L'Isle-Jourdain ; atelier urbain

*Avec Fontenilles

L'Isle-Jourdain, occupe une position de carrefour au centre du territoire qui se caractérise par la proximité immédiate de la RN124, accessible par un demi-échangeur Est, l'échangeur de Pont-Peyrin et le rond-point du Choulon. Ce carrefour est de plus marqué par la convergence des principales routes départementales (RD 634, RD9, RD654) mais aussi de la RN224 et de nombreuses voies du réseau secondaire.

L'ensemble des communes est situé à moins de 15 minutes de L'Isle-Jourdain. Clermont-Savès et Ségoufielle sont à près de 5 minutes grâce à un réseau routier convergeant vers le centre-ville (RD 253 et RD 9).

➤ Un territoire centré sur la RN 124



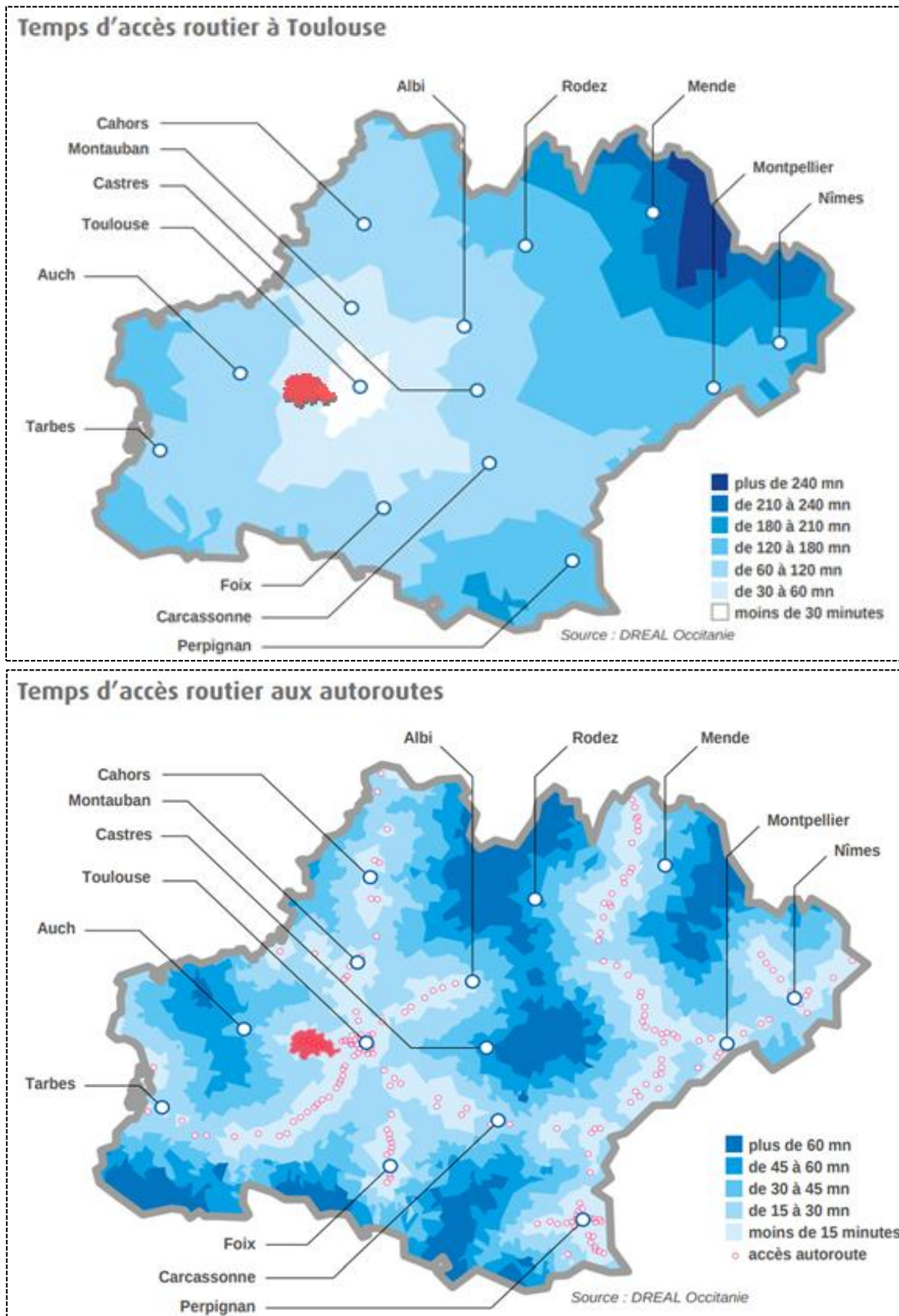
L'ensemble des villages est situé à moins de 10 minutes d'un accès à la RN 124, axe privilégié pour les trajets vers Auch et Toulouse ou permettant un accès rapide à la RD 634.

Les communes résidentielles de l'Est du territoire de la CCGT, mais aussi plus largement de ce secteur de l'agglomération toulousaine (Fonsorbes, Saint-Lys, Saiguède, Bonrepos sur Aussonnelle...), sont très bien connectées à la RN124, notamment depuis l'ouverture de la RD 37 reliant Saint-Lys à l'échangeur n°9 en contournant le village historique de Fontenilles dont la traversée est aujourd'hui plus apaisée.

La RN124 constitue ainsi une infrastructure routière dont le trafic routier ne cesse de progresser générant une dégradation des conditions d'accès à Toulouse et à sa zone d'emplois, avec des embouteillages de plus en plus importants aux heures de pointe.

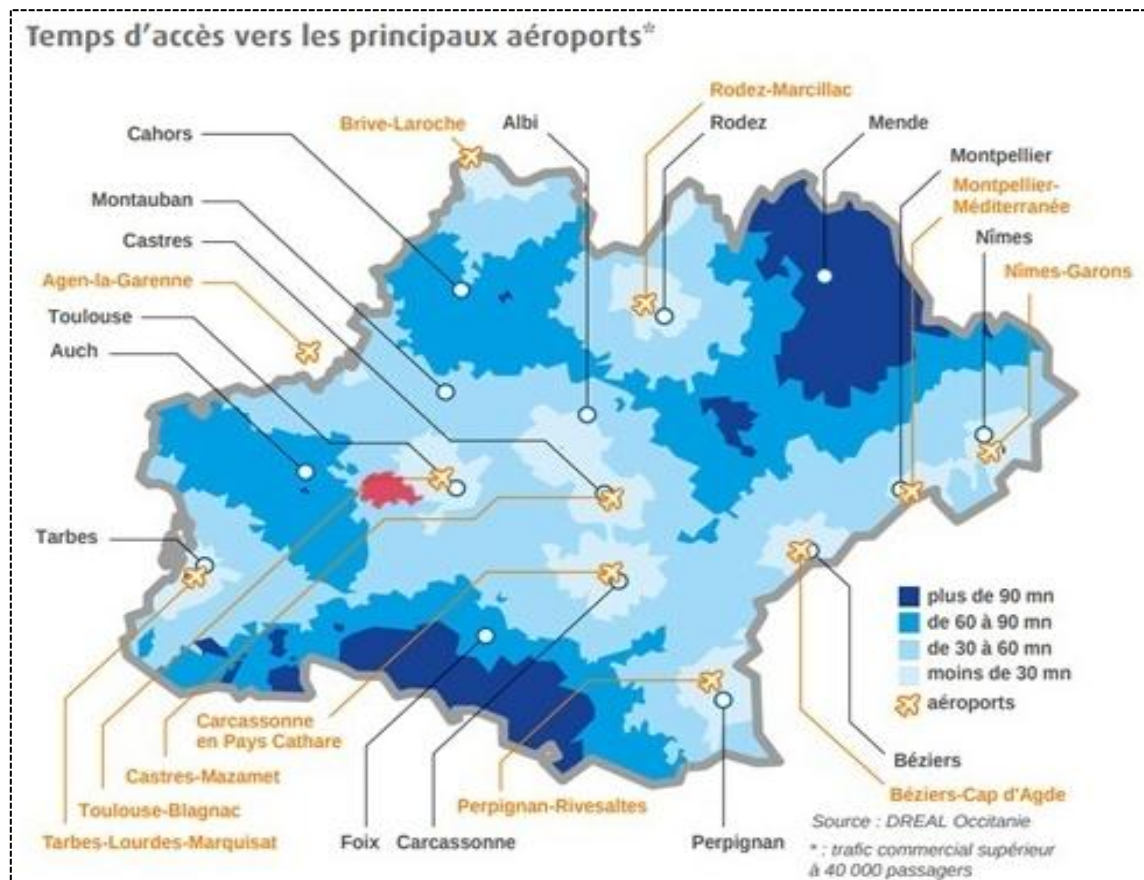
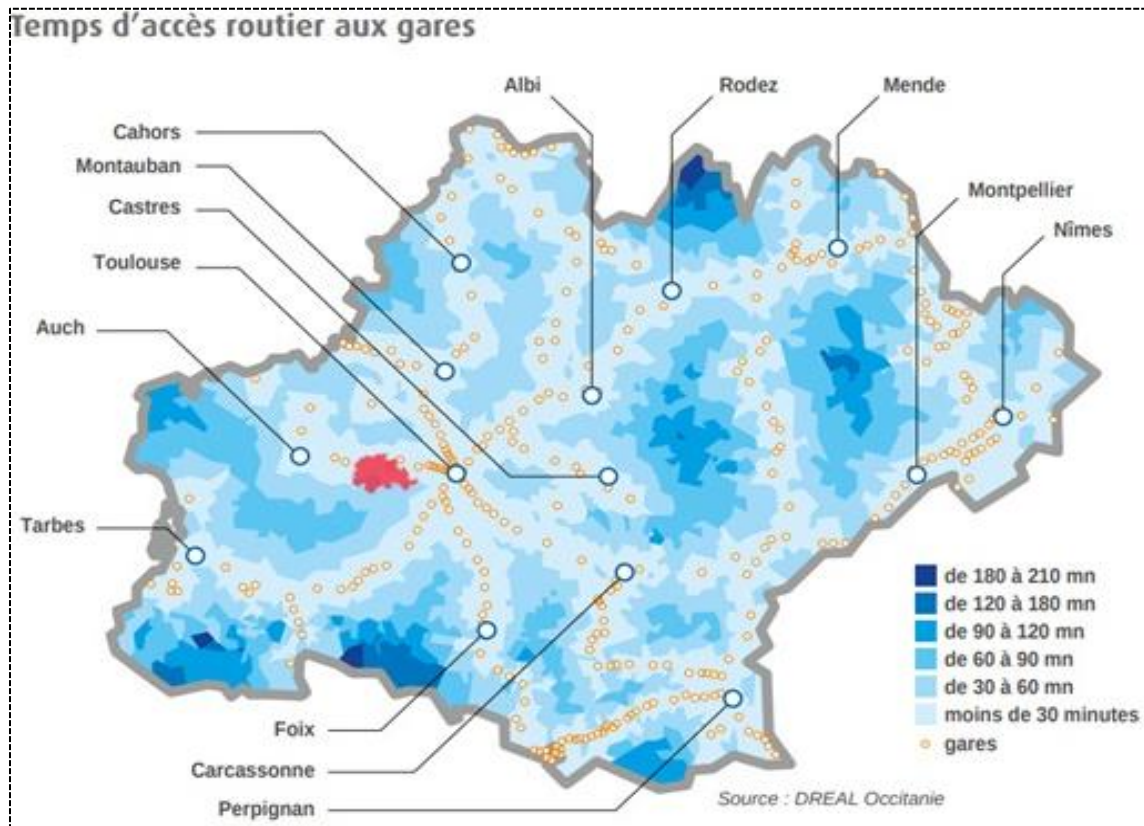
- Quelques secteurs d'habitat un peu plus éloignés, notamment loin des principales routes départementales (Endoufielle, Auradé, Frégouville, nord de L'Isle-Jourdain).
- En temps normal, une forte accessibilité vers Toulouse et son agglomération :
- La majorité des communes est située à moins de 30 minutes du site Airbus de Blagnac. L'Isle-Jourdain et Ségoufielle à moins de 25 minutes, Pujaudran et Lias à moins de 20 min.
- L'est du territoire et L'Isle-Jourdain sont à 30 minutes du centre-ville de Toulouse. Pujaudran à moins de 25 min.
- A l'ouest du territoire de la CCGT, la poursuite de la mise en 2x2 voies de la RN124, parachevant le renouvellement des infrastructures routières entre Auch et Toulouse, permettra une amélioration de la liaison vers Gimont et Auch. Elle induira inévitablement une augmentation du trafic routier en direction de Toulouse au risque d'un congestionnement accru aux heures de pointe

➤ Des conditions d'accessibilités très satisfaisantes à Toulouse et au réseau autoroutier



Transport en Occitanie – Chiffres clés 2016 ; Source : Observatoire Régional des Transports

➤ ...mais aussi aux gares et à l'aéroport Toulouse-Blagnac

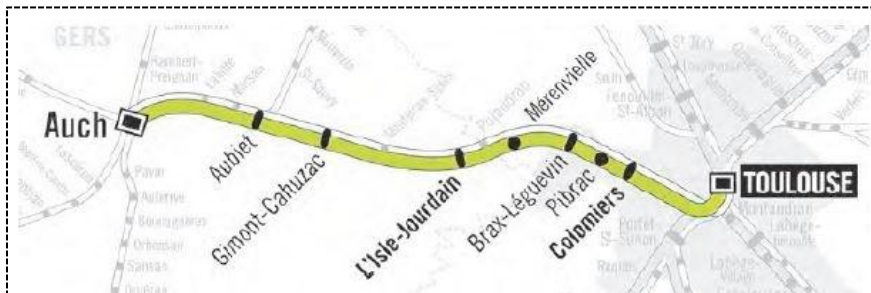


Transport en Occitanie – Chiffres clés 2016 ; Source : Observatoire Régional des Transports

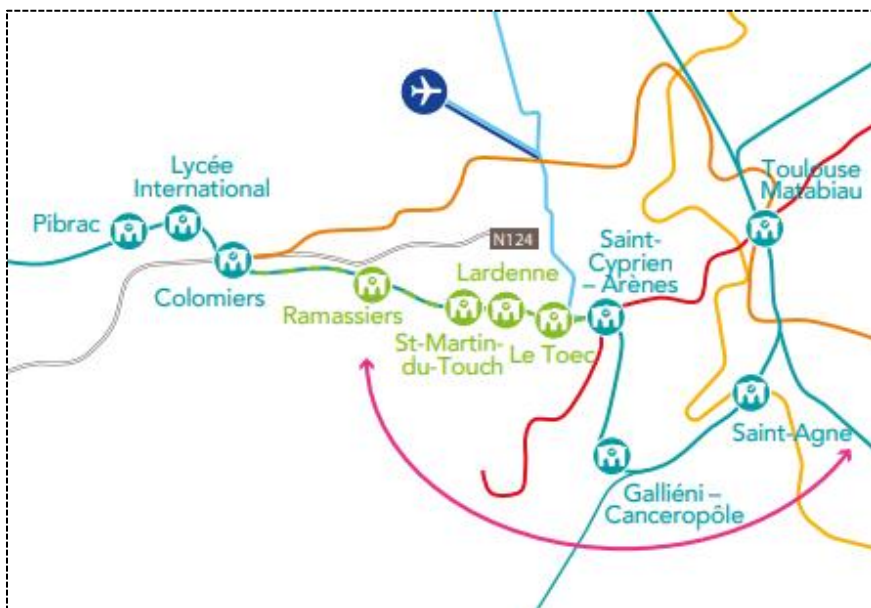
2.1.3 L'offre de transport en commun

➤ Le réseau ferré : Un territoire centré sur la ligne Auch-Toulouse

Le territoire, traversé par la ligne TER Auch-Toulouse, l'unique voie ferroviaire du Gers, est desservi par la gare de l'Isle-Jourdain. Située en bordure de la RD9 sur le secteur Nord-Est du centre-bourg islois, celle-ci constitue le point d'accès principal au réseau ferré. Depuis cette gare, Toulouse, située à 35 km, est accessible entre 30 à 50 mn. Auch, à 44 km de l'Isle-Jourdain, est accessible entre 40 à 50 mn. Sur cet axe, la gare de Colomiers constitue un pôle multimodal structurant qui permet un accès au réseau TISSÉO de l'agglomération toulousaine : ligne LINEO 2 et, à terme, ligne 3 du métro, qui desservira notamment le pôle d'emplois du Nord-Ouest toulousain.



La ligne TER Auch-Toulouse



- | Infrastructures ferroviaires | Infrastructures métropolitaines |
|---|-------------------------------------|
| — Réseau Ferroviaire | — Métro Ligne A |
| — Service ferroviaire entre Saint-Cyprien – Arènes et Colomiers | — Métro Ligne B |
| — Ceinture Sud | — Métro future 3 ^e ligne |
| | — Future ligne Aéroport Express |
| | — Lignes de tramway |



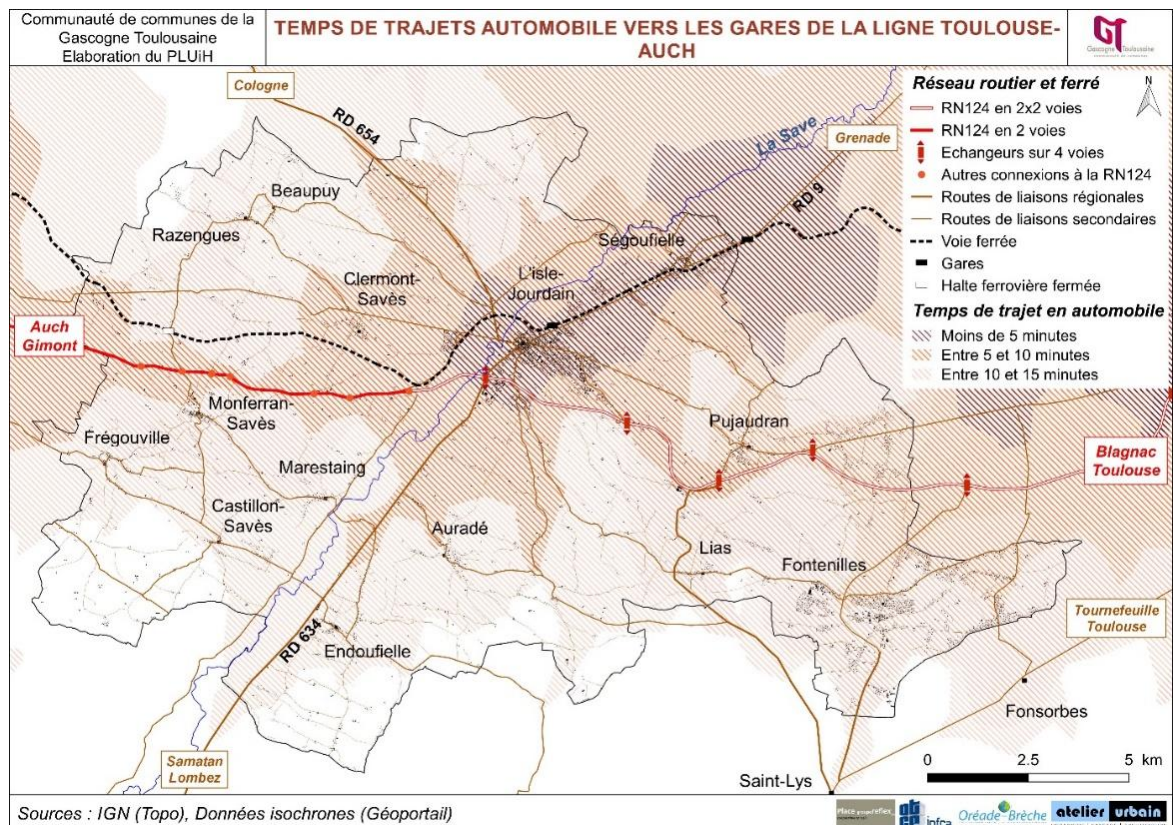
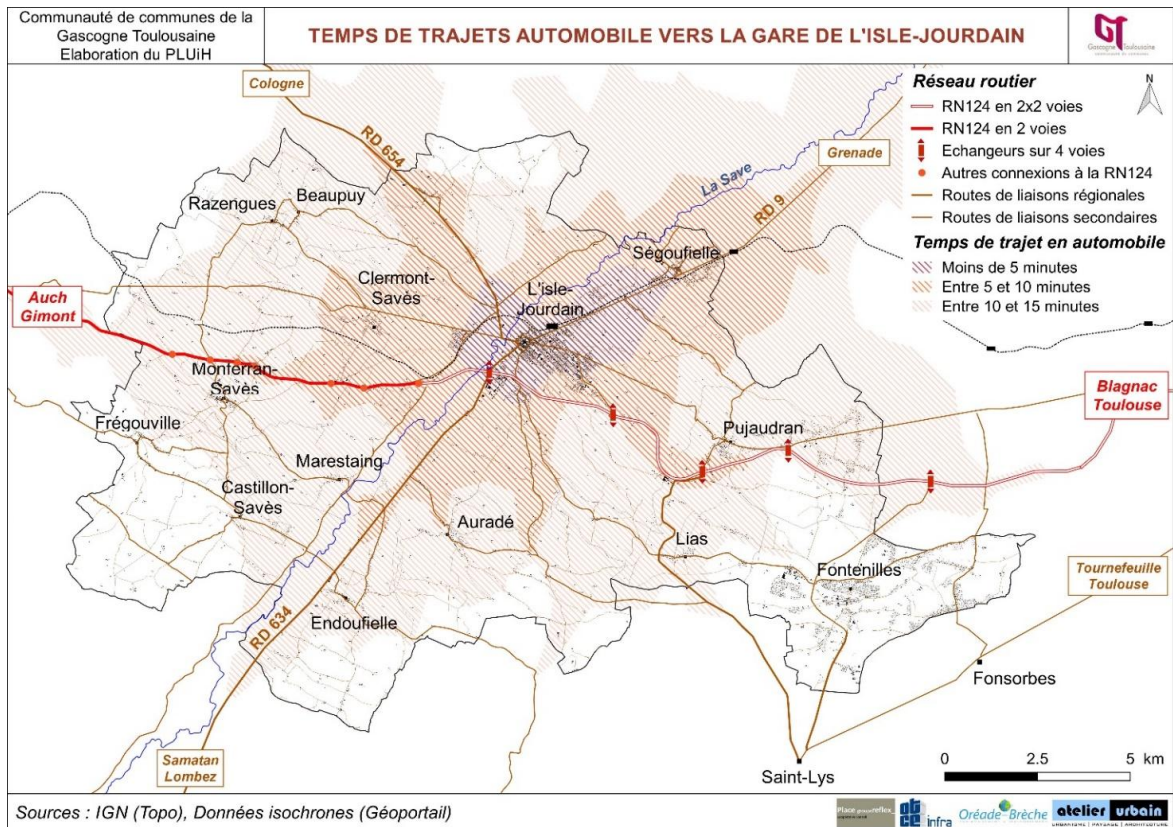
La ligne TER

Une politique d'investissement pour le développement des dessertes et de l'offre de transport portée par la Région Occitanie, en partenariat avec l'Etat, afin de proposer une offre qui permette de mieux répondre aux enjeux de déplacements quotidiens entre Auch et Toulouse.

Une offre de transport en commun du réseau urbain qui se diversifie sur le secteur Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine et qui participe à l'amélioration de conditions de déplacements des habitants de la ligne Auch-Toulouse dans son ensemble.

La gare de Colomiers, pôle multimodal structurant du Nord-Ouest toulousain, source TISSEO

Du fait de l'organisation du réseau routier, la gare de l'Isle-Jourdain est facilement accessible pour les habitants de la majorité des communes en particulier Auradé, Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Marestaing, Monferran-Savès et Razengues, à partir desquelles le temps d'accès à la gare est de l'ordre de 15 mn.



Les habitants des autres communes de la CCGT ont accès à d'autres gares de la ligne Auch-Toulouse : gares de Mérenvielle, en particulier pour Segoufielle, et de Brax voire de Pibrac, dans le cas de Pujaudran ou Lias ... mais aussi gare de Gimont, qui permet d'accéder à Auch. Là encore, le temps d'accès à ces gares est rarement supérieur à 15 mn.

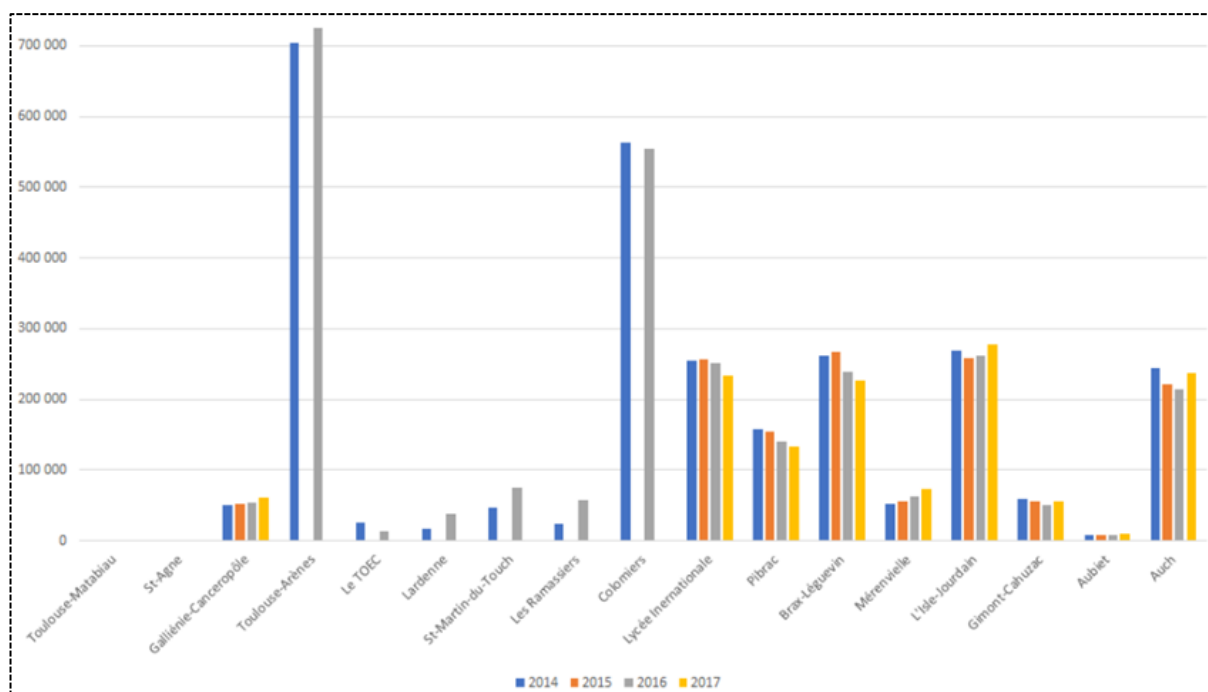
➤ Une offre plus performante

Après une augmentation importante entre 2003 et 2012, lié notamment à la mise en place du cadencement de la ligne, le trafic annuel de voyageurs entre Auch et Toulouse s'est stabilisé. Bien que la fréquentation ait doublée entre 2003 et 2016, son évolution récente a montré les limites d'un mode de déplacement arrivé à saturation.

La rénovation récente de la ligne, source d'un meilleur confort des passagers et des riverains habitant à proximité de la voie, et le développement des places de stationnements autour de la gare de l'Isle-Jourdain en juin 2016 (150 places voitures en plus, 50 places vélos, quai dépose minute...) ont sans doute donné une nouvelle attractivité à la ligne TER.

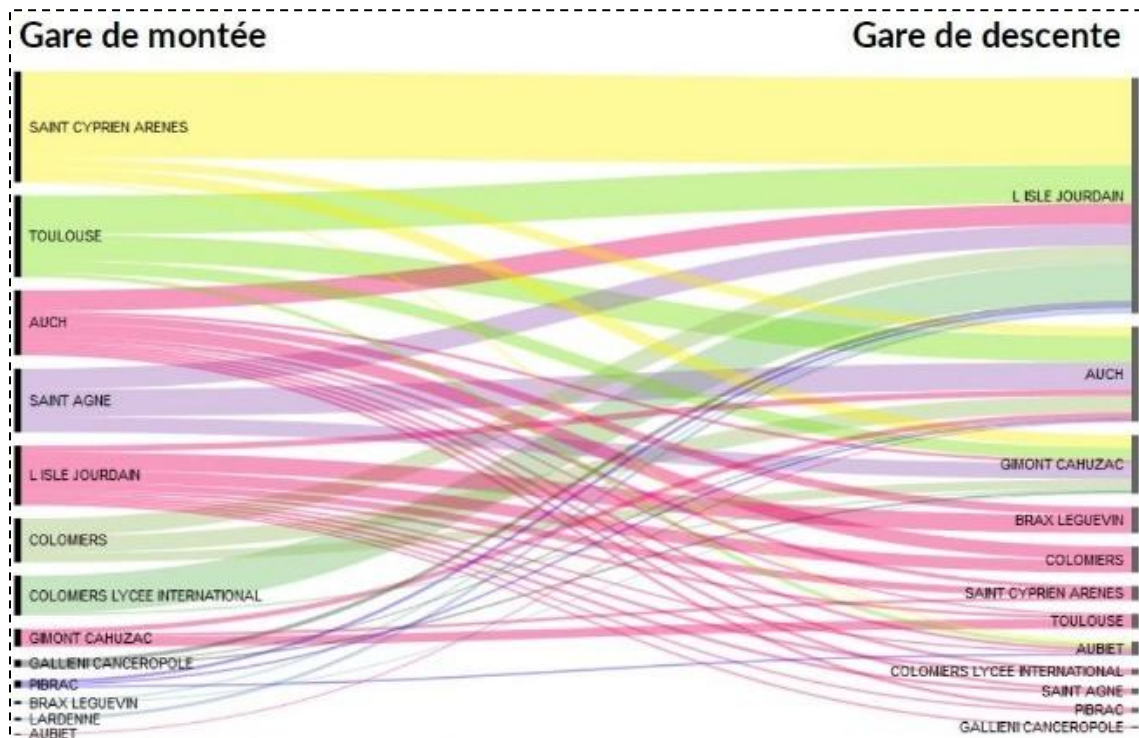
Le nouveau projet d'amélioration de la ligne Toulouse – Auch porté par la SNCF, qui prévoit à terme le doublement du nombre de trains entre l'Isle-Jourdain et Colomiers, et le développement d'une nouvelle offre de transport en commun du réseau urbain au départ de Colomiers constituent une étape importante de l'amélioration des échanges entre Auch et Toulouse.

L'utilisation des transports en commun constitue une alternative de plus en plus performante par rapport à l'utilisation d'un véhicule personnel notamment pour les déplacements pendulaires.



Evolution du nombre de voyageurs sur la ligne TER entre Toulouse Matabiau et Auch ; SNCF TER – Occitanie

La gare de L'Isle-Jourdain, aujourd'hui 1ère gare du département en fréquentation, est la gare la plus utilisée sur l'axe Toulouse-Auch sur la partie gersoise. L'Isle-Jourdain est la gare où descendent le plus de passagers qui proviennent principalement des gares de Saint-Cyprien Arènes, Toulouse Matabiau, Auch ou encore Toulouse Saint Agne et Colomiers.

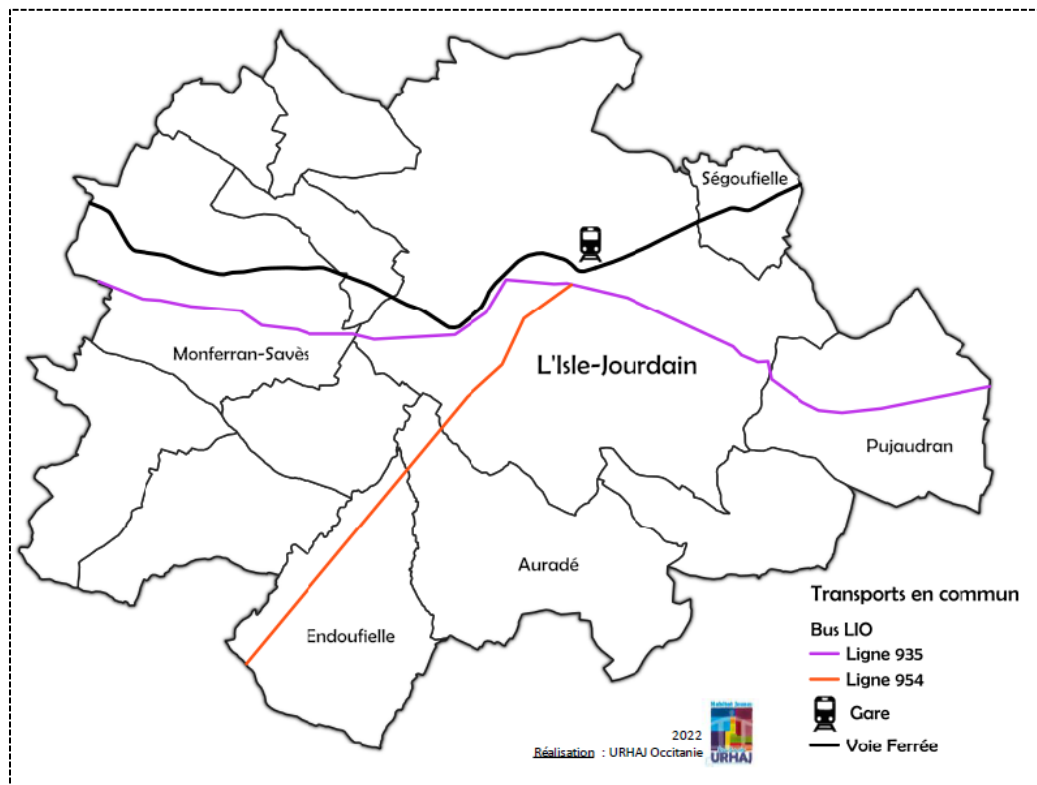


Déplacements en lien avec les gares du SCoT ; Source : SCoT de Gascogne ; données SNCF TER – Occitanie

A noter : ce graphique indique également que les voyageurs qui prennent le train à l'Isle-Jourdain descendent majoritairement à Brax et Colomiers.

➤ Le réseau de bus

Une offre départementale et régionale très limitée



Lignes régulières de transport de voyageurs ; Source : URHAJ Occitanie

Deux lignes de bus mis en place par la région Occitanie via liO sont présentes sur la CCGT :

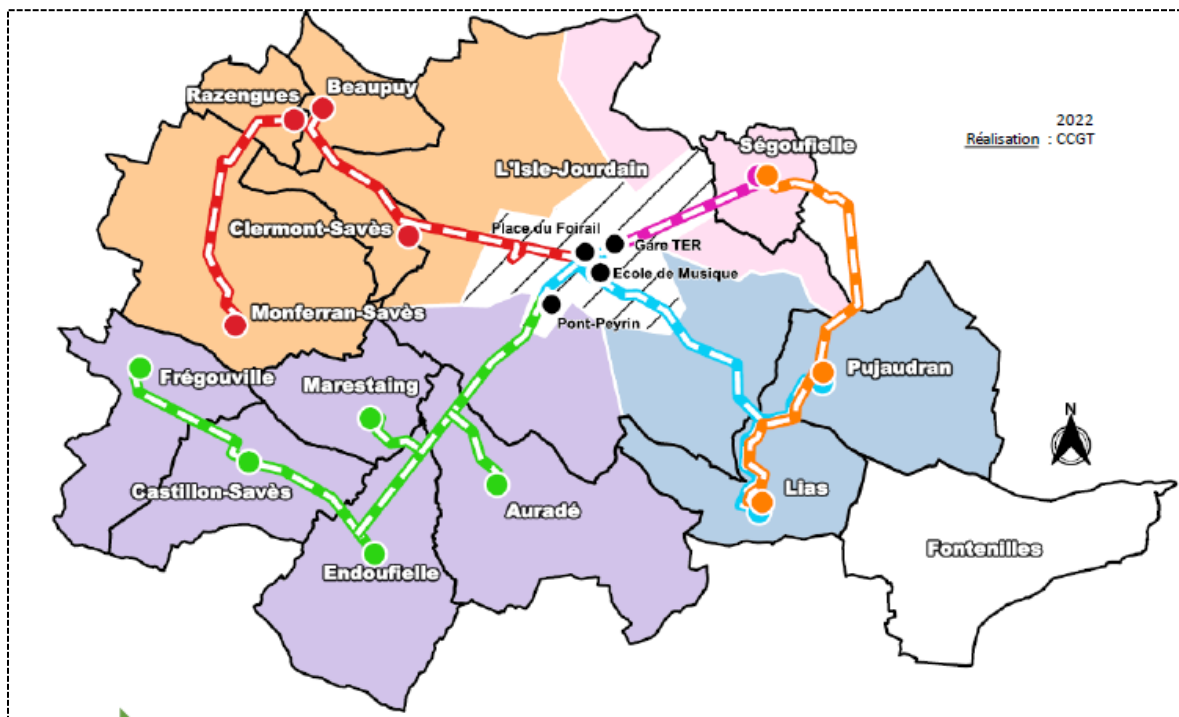
- La ligne 935 : "Toulouse - Auch", qui dessert notamment L'Isle-Jourdain et Pujaudran sur le territoire étudié ; à raison de trois passages par jour (matin, midi, soir).
- La ligne 954 : "Lombez - Samatan - L'Isle-Jourdain" ; desservie jusqu'à huit fois par jour.

Moins attractive que l'offre TER, du fait d'une faible fréquence et de temps de parcours relativement longs, ces lignes de bus sont peu utilisées.

Une offre de transport en commun de proximité en développement

Consciente des limites de l'offre sur le territoire, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine, en partenariat avec la région, a travaillé au développement d'une offre de Transport A la Demande (TAD), dont la mise en service a eu lieu à la rentrée 2022 et qui devrait être complétée en 2023.

L'objectif du TAD est de permettre aux habitants de la CCGT d'accéder à l'offre de services, essentiellement concentrée à L'Isle-Jourdain. Le territoire a été découpé en quatre secteurs sur lesquels ont été dessinés quatre parcours permettant de relier l'ensemble des communes à L'Isle-Jourdain, à raison de plusieurs allers-retours par semaine et par secteur. Cette offre est enrichie par des navettes les jours de marché, vers L'Isle-Jourdain et Pujaudran. Ce service a vocation à rapprocher les habitants de la CCGT, qui rencontrent des problèmes pour se déplacer, notamment les jeunes qui peuvent profiter de l'accueil et des activités du centre social de L'Isle-Jourdain, ou encore du lac et des aménagements environnants. Deux véhicules de neuf places assurent les navettes.



Lignes du transport à la demande ; Source : CCGT

La CCGT travaille également au développement d'un service de Transport d'Intérêt Local (TIL), qui pourrait voir le jour en 2024. Le TIL aurait vocation à relier les différentes zones d'emploi de L'Isle-Jourdain et la gare, et serait un prolongement de l'offre TER, pour faciliter les mobilités pendulaires liées au travail.

Le TIL pourrait notamment profiter aux jeunes qui se rendent à L'Isle-Jourdain pour travailler en utilisant le train. En 2021, ce sont 181 jeunes qui venaient travailler sur le territoire, parmi eux, 44 venaient de Toulouse et 7 d'Auch, on peut imaginer qu'une partie d'entre eux utilise le TER.

A noter que localement, à l'Isle Jourdain, l'association Accueil Partage Initiative (Centre Social) propose un service d'accompagnement à la mobilité sociale et solidaire sur inscription :

- Un service de navette 2 fois par mois pour aller chez les commerçants de proximité ;
- Un service de transport individuel pour les démarches sociales, de santé ou toutes autres démarches concernant vos préoccupations de la vie quotidienne.

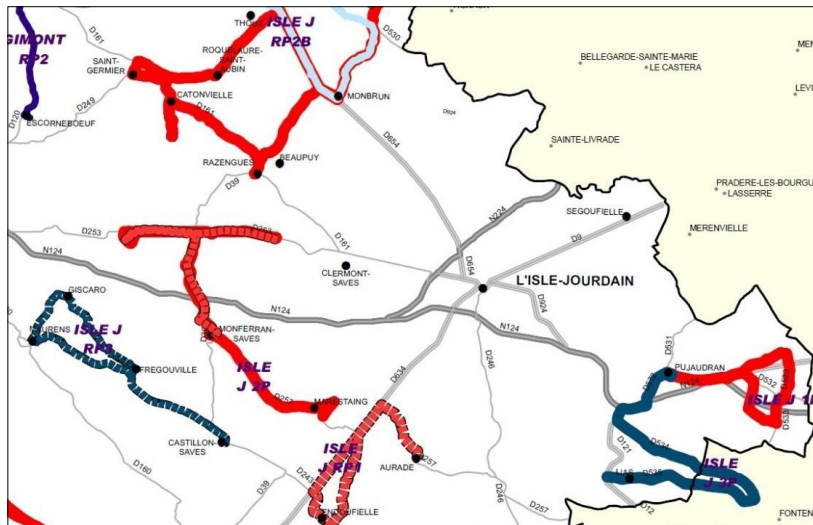
➤ Les mobilités scolaires

Depuis le 1er janvier 2018, la région Occitanie est devenue l'Autorité Organisatrice de l'ensemble des transports interurbains routiers de voyageurs, compétence, auparavant assurée par le Service Transport du CD32 et du CD31. Dans ce cadre, la région gère désormais le transport scolaire (enseignement primaire et secondaire).

La répartition des écoles, collèges et lycées sur le territoire ainsi que la carte des regroupements scolaires déterminent les déplacements quotidiens des élèves.

Un service de ramassage scolaire dessert la quasi-totalité du territoire jusqu'aux collèges de L'Isle-Jourdain.

La plupart des communes est engagée dans un regroupement scolaire avec des communes voisines parfois extérieures au territoire de la CCGT. Un ramassage scolaire est systématiquement mis en place dans ce cas de figure. Ségoufielle n'est pas desservie car elle dispose d'une école primaire. De son côté, Clermont-Savès n'a pas d'école et n'est pas engagée dans un regroupement scolaire.



Organisation des circuits de ramassage scolaire pour les élèves du primaire en 2017/2018 ; source : Conseil départemental 32

2.1.4 Le renouvellement des infrastructures de déplacement, levier du développement local

Les travaux d'aménagement de la RN124 ont renouvelé l'attractivité du territoire dynamisant l'accueil de nouveaux habitants, le développement des activités existantes et l'installation de nouvelles entreprises. Cette dynamique a hier surtout concerné le territoire de la CCGT, elle impactera demain, de manière plus forte, tout le secteur Est du département entraînant de nouveaux déplacements entre Auch et Toulouse.

Rappel sur les regroupements scolaires

- Un Syndicat Intercommunal d'Intérêt Scolaire (SIIS) regroupent les communes de Castillon-Savès, Frégouville, Giscaro et de Maurens : école élémentaire de Frégouville et maternelle de Maurens.
- Un Regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI) regroupent les communes d'Endoufielle et Auradé : école élémentaire d'Auradé et maternelle d'Endoufielle
- Un RPI regroupant les communes de L'Isle-Jourdain, Marestaing, Beaupuy et Razengues et les communes de Monbrun et Encausse qui font partie de la Communauté de communes de la Lomagne : écoles élémentaires et maternelles de L'Isle-Jourdain.

La phase de diagnostic du PLUi-H est l'occasion de mettre en évidence d'autres possibilités d'évolution des déplacements sur le territoire, porteuses de nouvelles pistes de développement qui font débat entre les acteurs du territoire.

➤ La mise en 2x2 voies de la RN124

La poursuite de la mise en 2x2 voies de la RN124 entre l'Isle-Jourdain et Gimont va renouveler les conditions d'accès au territoire.

Le projet de mise en place d'un échangeur à l'Isle-Jourdain, en remplacement du rond-point du Choulon, est porteur d'un ancrage plus fort du territoire sur la RN124 et sur la vallée de la Save. Cet échangeur confortera l'accès à la RN224, un des tronçons de l'IGG, et à la RD654 pour la liaison avec Cologne.

Un temps envisagé, l'aménagement d'un échangeur sur la commune de Monferran-Savès est aujourd'hui une option abandonnée, notamment du fait de la proximité de l'échangeur Est de Gimont et de celui du Choulon à l'Isle-Jourdain. Au terme de l'aménagement de la 2x2 voies, le maintien de l'actuelle RN124 garantit un temps d'accès très rapide à la 2x2 voies et donc une desserte de qualité pour les habitants et les acteurs économiques du secteur Ouest du territoire intercommunal (coopérative agricole, établissements médico-sociaux...).

➤ L'IGG l'opportunité d'une nouvelle organisation des déplacements entre l'Isle-Jourdain et Ségoufielle



L'aire de repos du Choulon à l'Isle-Jourdain

L'Itinéraire à grand gabarit

L'IGG a été créé pour permettre le transport de pièces aéronautiques de dimensions exceptionnelles depuis le port de Bordeaux jusqu'à Toulouse. Les grands principes de cet itinéraire et son tracé ont été arrêtés par déclaration ministérielle du 2 avril 2001. Il a ensuite été déclaré d'utilité publique par arrêté interministériel du 30 mai 2002.

Destiné à plusieurs types de marchandises, Airbus demeure le principal utilisateur de cet axe, notamment pour l'acheminement de pièces de l'A 380.

Les convois circulent seulement dans le sens Langon-Toulouse, se déplacent de nuit à une vitesse de 40 km/h.

A hauteur du rond-point du Choulon, l'Itinéraire à Grand Gabarit emprunte la RN224 puis la RN542 avant de rejoindre la Haute-Garonne et le site Aéroconstellation à Blagnac. Ces deux axes, situés en rive gauche de la Save, permettent de contourner les espaces urbains de l'Isle-Jourdain et de Ségoufielle par le Nord.

Si la RN224 est particulièrement bien aménagée, intégrant une liaison douce, la RN542 n'est que partiellement ouverte à la circulation publique. Un tronçon de moins de 1,5 km demeure une piste réservée à la circulation des convois de l'IGG.



La RN 224, voie requalifiée pour le passage des transporteurs gros gabarit, L'Isle-Jourdain

L'ouverture de ce tronçon à la circulation publique, qui permettrait la mise en place d'un contournement Nord de l'Isle-Jourdain et Ségoufielle, doit être étudiée.

La mise en place de l'échangeur du Choulon offre l'opportunité de canaliser une partie du trafic qui transite vers le Nord-Est, par la vallée de la Save, pour rejoindre la Haute-Garonne. Ce report se traduirait par une réduction du nombre de véhicules traversant l'espace urbain de l'Isle-Jourdain et de Ségoufielle². Cette évolution permettrait d'envisager une requalification urbaine des entrées de ville et de la liaison entre Ségoufielle et l'Isle-Jourdain, celle-ci pouvant acquérir un statut de voie urbaine structurante, support d'un nouveau développement urbain.

➤ **La gare de l'Isle-Jourdain, l'affirmation d'un pôle d'échanges multimodal porteur de développement urbain**

La gare de l'Isle-Jourdain est située en limite du faubourg qui s'est constitué le long de l'avenue de Verdun (la RD9), à proximité du centre ancien. Elle occupe une place stratégique constituant un lieu d'échanges emblématique de l'espace urbain.

Les travaux récents initiés par la commune ont permis la mise en place d'un pôle d'échanges multimodal qui se distingue par la variété des modes de transports qu'il réunit sur ce site, la marche à pied, le vélo, la voiture, le bus et le train. Ces travaux avaient pour objectifs de répondre aux attentes d'un nombre croissant d'usagers, de professionnels du transport et de riverains, tout en modernisant la gare. Elle propose aujourd'hui un cadre plus accessible, plus moderne et avec des connexions aux transports plus faciles.

Le projet de territoire doit permettre d'affirmer encore plus fortement l'importance de cet équipement dans la fonction et l'organisation de l'espace urbain :

- Améliorer l'accès à la ville et à son centre urbain notamment en favorisant le développement des modes actifs de déplacement (marche à pied, vélos) dont le réseau pourrait irriguer l'espace urbain ;
- Conforter l'urbanisation à proximité de la gare en autorisant une densification de ses abords ;
- Développer l'offre de commerces et de services permettant l'affirmation d'une nouvelle polarité au sein du centre bourg.



La gare de l'Isle-Jourdain

➤ **La réouverture de la halte-ferroviaire de Monferran-Savès ou la mise en place d'une halte ferroviaire à l'Isle-Jourdain (au Choulon), facteur de désenclavement du secteur Ouest de la CCGT**

La réouverture de la halte ferroviaire de Monferran-Savès ou la mise en place d'une halte ferroviaire à l'Isle-Jourdain à proximité du futur échangeur du Choulon sur la RN124, mise en 2x2 voies, constituent un second projet structurant du territoire permettant la création d'un point d'accès à la ligne Auch-Toulouse pour tout le secteur Ouest du territoire de la CCGT.

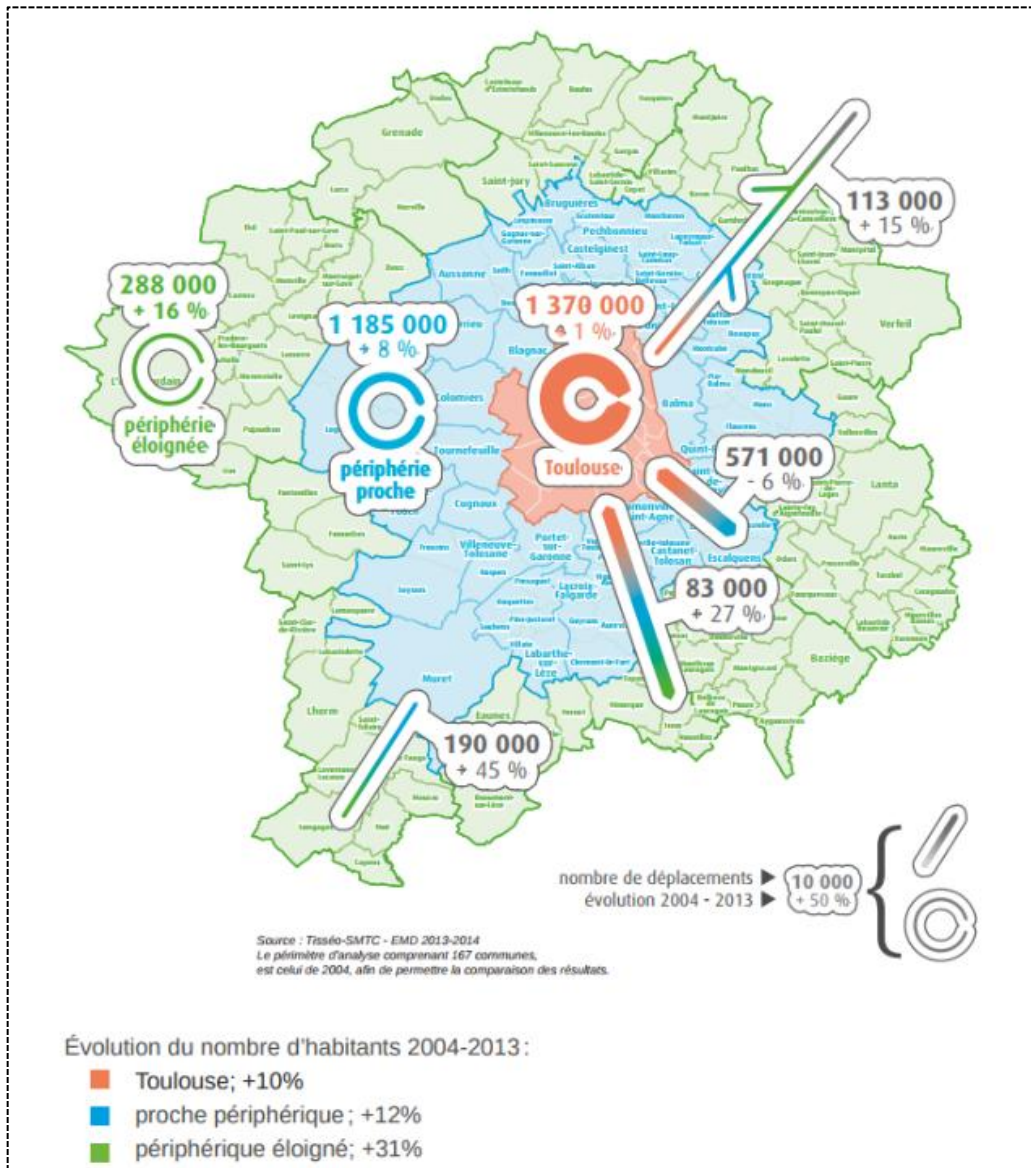
² Les trafics enregistrés sur l'entrée sud de l'Isle-Jourdain, depuis l'échangeur de Pont-Peyrin, et sur la RD9 reliant l'Isle-Jourdain et Ségoufielle sont aujourd'hui très élevés.

2.2 Vers un nouveau modèle de mobilité

2.2.1 La mobilité, une composante majeure du projet de territoire

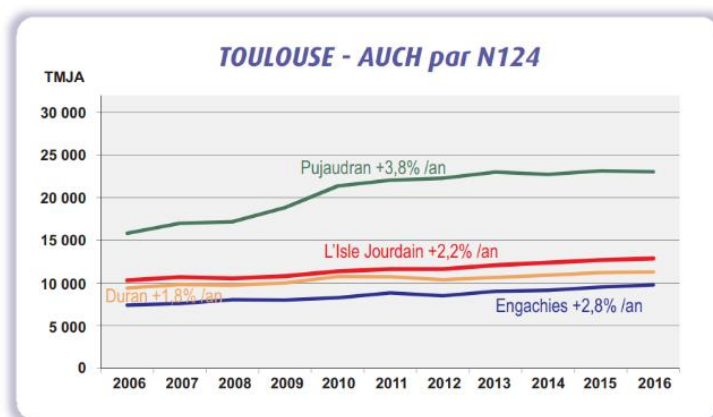
L'attractivité, continue et forte, de l'agglomération toulousaine induit un desserrement résidentiel et économique progressif sur les territoires péri-urbains qui la bordent, en particulier sur la partie Est du Gers.

Cette évolution a pour corollaire une augmentation importante des déplacements au sein de l'aire urbaine. Pour les espaces périurbains « éloignés », l'augmentation de 31% de la population entre 2004 et 2013 s'est ainsi traduite par une augmentation de 16% des déplacements sur ce territoire, tous modes de transports confondus.



La répartition des flux de déplacements tous modes confondus au sein de l'aire urbaine / Tisséo-SMTC

Sur le territoire de la CCGT, l'évolution du trafic sur la RN124 illustre le lien de plus en plus fort entretenu avec l'agglomération toulousaine. Entre 2006 et 2016, le trafic moyen journalier annuel a augmenté de +3,8% par an à Pujaudran et +2,2% par an à l'Isle-Jourdain. On note une stabilisation du trafic à hauteur de Pujaudran depuis 2013, qui peut s'expliquer par une nouvelle attractivité du secteur Fontenilles / Saint-Lys / Fonsorbes après la mise en service de la RD37 en 2011.



L'évolution du trafic routier sur l'axe Toulouse-Auch entre 2006 et 2016 ; source DREAL Occitanie

Ces évolutions témoignent du lien étroit entre le développement de l'urbanisation et l'évolution des mobilités. Dans une logique de développement durable, les déplacements doivent ainsi être envisagés comme un angle de réflexion à part entière du développement du territoire de la CCGT plutôt que comme une contrainte, au regard, notamment, des nombreux enjeux qui leur sont liés :

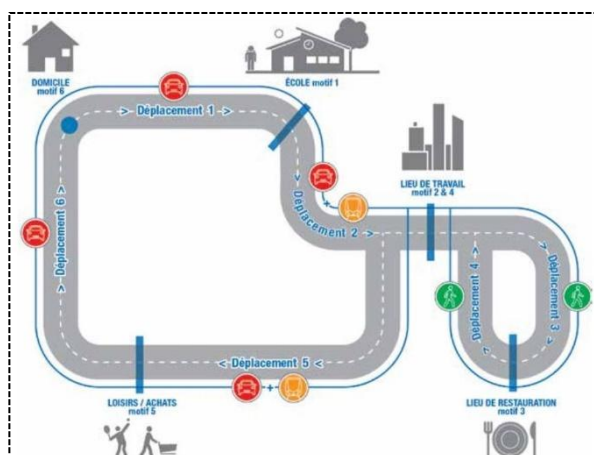
- Des enjeux sociaux avec les questions de l'accès à l'emploi ou à la formation, aux services et aux équipements notamment éducatifs, culturels ou de santé ;
- Des enjeux économiques liés en particulier à la vulnérabilité des ménages ;
- Des enjeux environnementaux avec les impacts sur le changement climatique, la dépendance aux énergies fossiles, la pollution et le bruit, la qualité du cadre de vie.

Dans ce contexte, l'élaboration du PLUi-H doit permettre d'améliorer la mobilité de chacun en apportant des réponses différenciées en fonction des diverses situations et des spécificités locales qui caractérisent le territoire de la CCGT.

2.2.2 Les déplacements au cœur de la vie quotidienne

Les trajets domicile-école et domicile-travail constituent les premiers motifs de déplacements. Dans un territoire périurbain comme celui de la CCGT, ce sont des déplacements qui se font principalement en voiture et qui, dans certains cas, si l'école ou le lieu de travail sont bien desservis, peuvent se faire en transport en commun, notamment pour les enfants qui peuvent utiliser les services de ramassage scolaire.

Les déplacements pour les achats et les loisirs viennent généralement dans un second temps, le midi, en fin de journée ou les week-ends. C'est notamment pour ces types de déplacements que la question des mobilités douces peut se poser. Si les habitants peuvent difficilement se passer de leurs voitures pour se rendre sur leur lieu de travail situé sur une autre commune, ils peuvent plus facilement se déplacer à pied ou à vélo pour aller faire leurs courses quotidiennes ou déposer leurs enfants au terrain de sport communal par exemple.



Journée type d'un habitant : déplacements, motifs et modes ; source, Tisséo

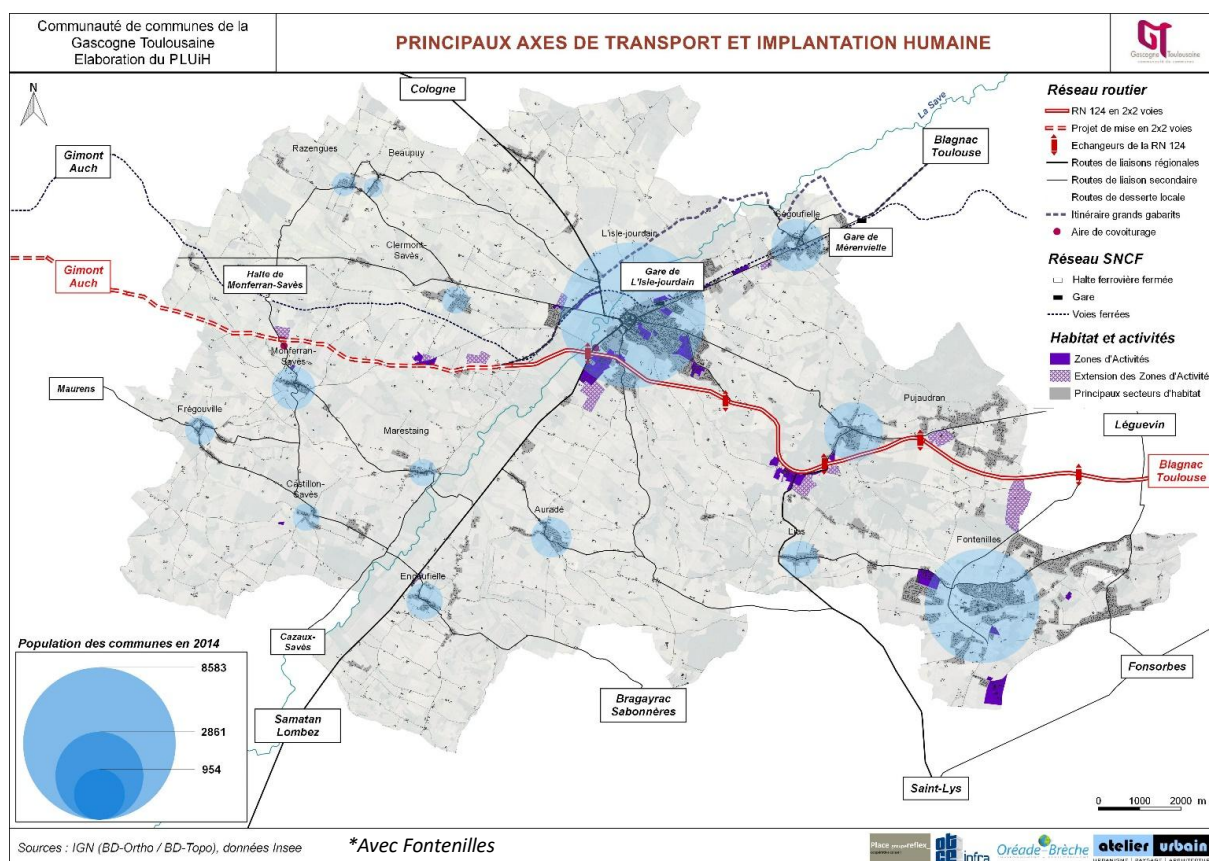
2.2.3 La mobilité, une forte dépendance à l'usage de la voiture

La dynamique d'urbanisation a induit une augmentation importante des déplacements liés à l'usage de la voiture, situation à mettre en perspective avec quelques éléments de diagnostic qui révèlent l'influence de l'organisation spatiale du développement sur les besoins de mobilités.

➤ Une diffusion de plus en plus large de l'urbanisation

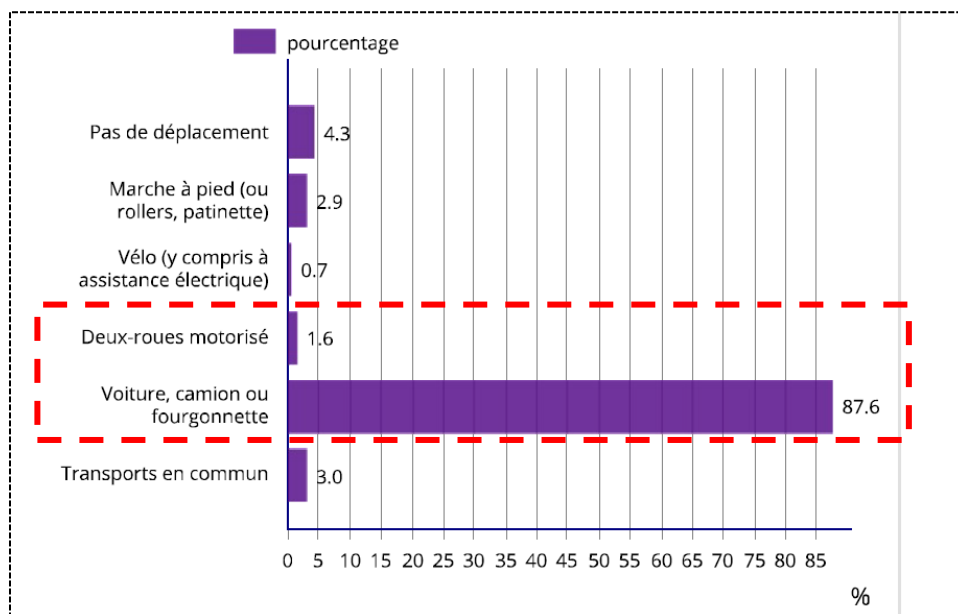
La dynamique de développement des dernières années se caractérise par la multiplication des zones d'habitat ou d'activités en périphérie des espaces urbains, souvent en discontinuité de ceux-ci et sans que la question du lien à l'urbanisation existante soit traitée. L'accès aux commerces, services et équipements nécessitent, majoritairement, le recours à l'utilisation de véhicules motorisés, quelle que soit la commune considérée et même dans le cas des déplacements de proximité. Cette distribution des zones d'urbanisation nécessite de réserver des espaces de plus en plus importants dans les espaces urbains pour permettre le stationnement des véhicules et maintenir l'attractivité du tissu urbain des commerces et services concurrencé par les zones commerciales périphériques.

A l'Isle-Jourdain, la totalité des places urbaines est ainsi dédiée au stationnement encourageant l'automobiliste à s'engager dans le centre-bourg et à occuper largement l'espace public au détriment de la valorisation de celui-ci par d'autres usages porteurs de lien social.



➤ Une imbrication toujours plus forte dans l'économie métropolitaine

La CCGT accueille de nombreux habitants dont la grande majorité sont des actifs avec un emploi. L'imbrication de plus en plus forte de la CCGT dans le système économique métropolitain s'est traduite par l'installation d'entreprises, renforçant le tissu économique et générant de nouveaux emplois. Ce sont ainsi plusieurs milliers de déplacements pendulaires « domicile-travail » qui sont enregistrés chaque jour entre la CCGT et les territoires qui l'entourent. Sans surprise dans l'espace péri-urbain, ces déplacements se font essentiellement en véhicules motorisés, l'augmentation progressive des flux entraînant en retour une augmentation des temps de parcours : 89,2% des actifs habitant la CCGT ont recours à ce mode de déplacements pour se rendre sur leur lieu de travail.



Répartition des moyens de transports utilisés dans les déplacements domicile-travail par les actifs qui résident sur le territoire de la CCGT ; Insee 2017

➤ Un manque d'infrastructures pour le covoiturage

Le territoire compte deux aires de covoiturage, implantées en bordure de la RN124.

La première, aménagée de manière très sommaire, est située à L'Isle-Jourdain à proximité de l'échangeur de Pont-Peyrin. Elle a une capacité de stationnement d'environ 75 véhicules. La seconde, aménagée au carrefour entre la RN124 et la RD39 sur la commune de Monferran-Savès, ne possède que 5 places matérialisées. Elle peut dans les faits accueillir une dizaine de véhicules.



Aire de covoiturage à L'Isle-Jourdain, Pont-Peyrin.



Aire de covoiturage à Monferran-Savès.

Au regard de l'importance des déplacements, près de 15000 entrées et sorties recensés chaque jour sur le territoire pour les seuls déplacements domicile-travail, force est de constater le sous-dimensionnement de l'offre de covoiturage.

Dans une logique de développement durable et de lutte contre le réchauffement climatique, l'élaboration du PLUi-H doit permettre de diminuer les déplacements en véhicule individuel « en solo ». Celui-ci doit logiquement intégrer des dispositions visant au réaménagement des aires existantes et à la création de nouvelles aires de covoiturage d'intérêt communautaire.

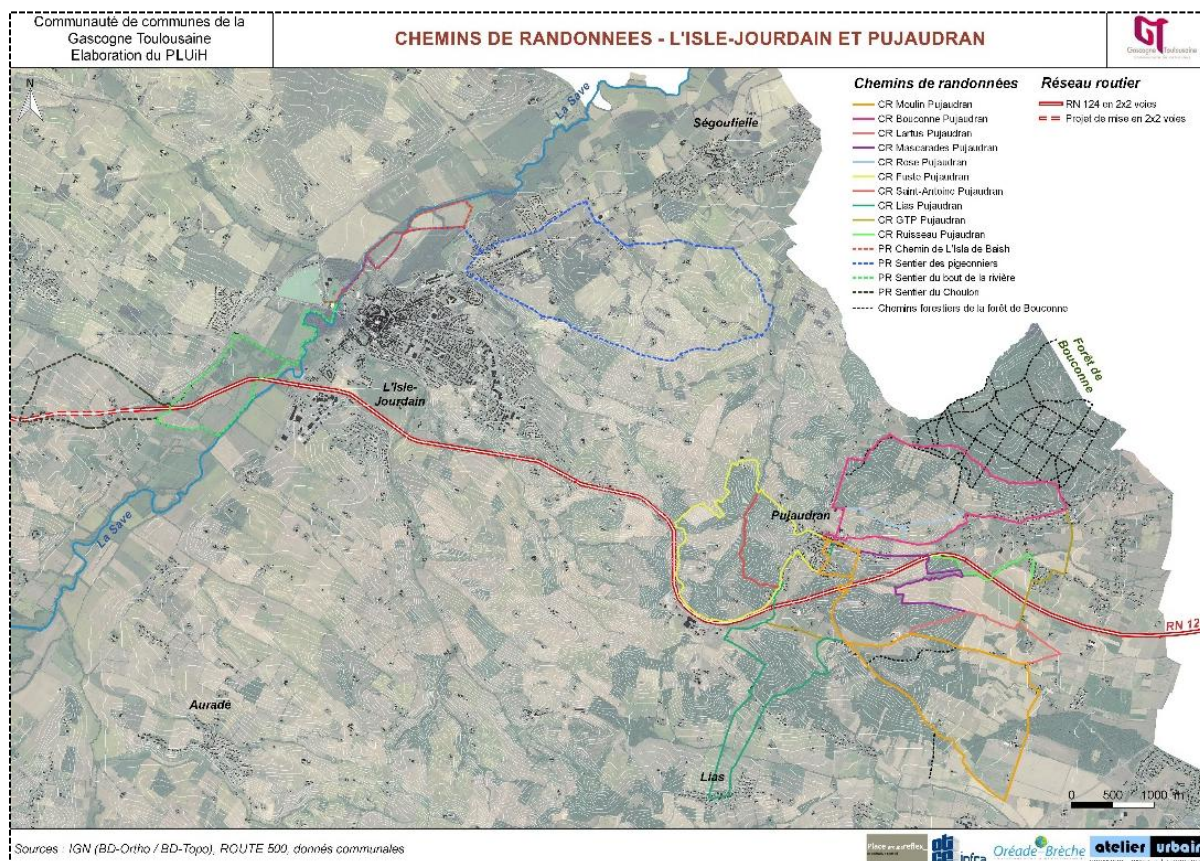
Selon l'expérience d'autres territoires, l'ouverture d'aires de covoiturage couplées à des arrêts du transport en commun ou à des stations de type « vélib' » sur des entrées de ville permet aux usagers d'utiliser les transports collectifs ou actifs sans avoir à chercher une place de parking en centre-ville. Un exemple d'intermodalité qui pourrait, à terme, être par exemple mis en place à L'Isle-Jourdain. A noter que les créations de nouvelles aires situées en bordure de route départementale devront garantir la sécurité des usagers, notamment au niveau de leurs accès.

➤ Des modes actifs de déplacement peu développés

Si dans les zones les plus denses, les courtes distances sont généralement effectuées en modes actifs (marche à pied ou vélo), dans les espaces périurbains ou situés en périphérie des noyaux d'habitat ancien, le phénomène est beaucoup plus rare car le territoire a avant tout été construit autour de l'accessibilité automobile.

Le processus d'urbanisation n'a pas anticipé la mise en place d'un maillage de liaisons actives permettant de relier les nouveaux quartiers urbains entre eux ou au tissu existant. La localisation des nouvelles zones d'habitat ou d'activités a généré des discontinuités dans les parcours actifs. Ces coupures sont autant de zones d'insécurité qui entraînent une mise en danger des usagers et constituent des freins au développement des modes actifs de déplacement de proximité.

A une échelle plus large, la dernière décennie n'a permis qu'un développement très limité du maillage intercommunal de liaisons actives avec notamment la mise en place d'un itinéraire en bordure de la RN224 à L'Isle-Jourdain en rive droite de la Save. La création d'autres itinéraires est envisageable, notamment en lien avec la mise en place d'un service de location de vélos ou de voitures électriques, comme cela se développe sur d'autres territoires, et qui pourrait, dans le cas des vélos électriques, constituer un des projets du Pôle d'Excellence Rurale Vélopôle. L'ambition du VÉLOPÔLE, unique en France, est de faire de la Gascogne Toulousaine un espace pilote sur la thématique du vélo à travers les dimensions économiques, culturelles, sportives et environnementales. Ce projet concilie ainsi la création d'emplois sur le territoire et l'amélioration des transports de la vie quotidienne.



A noter qu'en parallèle, le département du Gers a pour mission d'accompagner des porteurs de projets d'Espaces, Sites et Itinéraires (ESI) vers leur inscription au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI). Ainsi, sur le territoire de la Gascogne Toulousaine, plusieurs itinéraires de cyclotourisme (itinéraires artistiques portés par le Pays Porte de Gascogne) passent par les communes de Castillon-Savès, Beaupuy, L'Isle-Jourdain, Ségoufielle et Pujaudran, ont été inscrits dans le PDESI, ce qui permettra de réaliser certains aménagements (table de pique-nique, panneaux d'information, etc.). L'objectif de ces itinéraires est de faire découvrir aux cyclotouristes, les oeuvres d'art disséminées sur le territoire.

L'élaboration du PLUi-H est l'occasion d'inscrire plus fortement les modes actifs de déplacement dans l'offre de transport globale présente sur le territoire. Ceux-ci offrent en effet de nombreux avantages dont la CCGT peut faire le choix de se saisir pour orienter son nouveau projet de territoire :

- Moins contraignants en besoins de voirie, de stationnement, d'investissement ou d'entretien, ils permettent de réduire les besoins en consommation d'espaces dédiés aux déplacements ;
- Ils favorisent l'intermodalité et la circulation apaisée des véhicules concourant à des déplacements plus sains et à une réduction de la consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre ;
- Ils favorisent le maillage du territoire et la création de liaisons inter-quartier permettant par exemple de rejoindre des voies non accessibles en voiture ;
- Ils offrent un potentiel important de report modal permettant à chacun de disposer d'une offre plus variée et de choisir le mode le plus adapté à chacun de ses déplacements ;
- A l'image de ce qui est déjà partiellement mis en place sur le territoire, ils permettent de rétablir un aspect touristique ou de loisir à la mobilité tant à l'échelle des espaces urbains qu'à celle du grand territoire comme c'est notamment le cas avec le chemin de Compostelle, le GR653, et plusieurs itinéraires de randonnées.

2.3 Synthèse et enjeux

L'organisation spatiale du développement influe sur les besoins de mobilité.

Le constat est celui d'un territoire qui a été façonné par l'automobile. La multiplication des zones d'habitat ou d'activités en périphérie des espaces urbains, souvent en discontinuité de ceux-ci et sans que la question du lien à l'urbanisation existante soit traitée, a conduit à une forte augmentation des déplacements liés à l'utilisation de véhicules motorisés sur le territoire. L'imbrication de plus en plus forte de la CCGT dans le système économique métropolitain participe à cette évolution.

Au sein de l'espace urbain, cette logique d'organisation s'est traduite par la réservation d'emprises de plus en plus importantes dédiées au stationnement des véhicules afin de faciliter l'accès aux commerces et services au détriment, sans doute, d'autres usages créateurs de lien social.

Dans une logique de développement durable, il est aujourd'hui impératif de réduire l'étalement urbain et de repenser un urbanisme de proximité. Il y a nécessité d'une meilleure coordination entre les politiques de développement urbain et le déploiement de l'offre de mobilités avec l'objectif d'encourager les pratiques multimodales. Même si l'automobile demeure le mode de transport privilégié dans ce territoire à dominante rurale et périurbaine, le PLUi-H doit permettre d'interroger le système de déplacements sur l'ensemble du territoire dans une logique de mobilités plus durables basées sur une diversification des modes de déplacements :

- Mieux articuler les questions d'urbanisation et de mobilité : accepter une plus grande densification de certains secteurs de l'espace urbain, en particulier autour de pôles multimodaux comme celui de la gare de L'Isle-Jourdain, éviter l'éparpillement des fonctions, source de discontinuités urbaines, localiser les zones d'activités en intégrant la question de leurs besoins logistiques, ...
- Repenser la hiérarchisation du réseau de voirie pour une meilleure régulation des déplacements.
- Interroger la place de la voiture dans l'espace urbain : réduire les vitesses de déplacements, mettre en place une nouvelle organisation du stationnement avec l'idée d'inviter l'automobiliste à abandonner son véhicule avant de pénétrer dans l'espace urbain privilégiant d'autres usages de celui-ci, ce qui nécessite

que cet automobiliste ait accès à d'autres modes de déplacement constituant une alternative à l'utilisation de son véhicule.

- Optimiser l'accessibilité au réseau de transports en commun existant : par exemple, faciliter l'accès aux lignes de transports en commun pour le secteur Ouest du territoire (un arrêt de la ligne régionale de bus à l'aire de co-voiturage de Monferran-Savès, réouverture de la halte ferroviaire de Monferran-Savès...).
- Mettre en place une offre de transports en commun de proximité... à l'échelle de la CCGT mais aussi dans les espaces urbains de L'Isle-Jourdain : Transport à la Demande (TAD en cours), service type « Vélib' », navettes urbaines reliant les principaux lieux de centralité (en cours d'étude avec la Région) ...
- Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique : réaménagement des aires de co-voiturage existantes, création de nouvelles aires en bordure des principaux axes, promouvoir l'autopartage, développement des infrastructures de recharge électrique...
- Améliorer les conditions de déplacements des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite en développant et organisant un réseau maillé de liaisons douces, support des déplacements de proximité.
- La création d'un réseau structurant à l'échelle du territoire ne doit pas être écartée. Elle peut être pertinente si elle est couplée, par exemple, avec la mise en place d'un service de location de vélos électriques facilitant l'accès à l'ensemble des communes du territoire.

3) LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

À noter : ce chapitre réalisé au moment où Fontenilles était encore présent dans la Communauté de Communes n'a pas été mis à jour, les équipements et services de Fontenilles, maintenant limitrophe du territoire, sont intéressants à noter et ne remettent aucunement en cause le diagnostic des équipements et services réalisé sur l'ensemble des autres communes. La synthèse des enjeux s'attardera cependant uniquement sur le territoire de la Gascogne Toulousaine à 13 communes.

Le recensement des équipements permet de déterminer les principales centralités du territoire ainsi que les secteurs de manque au regard des besoins de la population. Il permet de juger du niveau d'équipements et de services rendus à la population dans les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du sport et des loisirs, du tourisme, des transports et de la culture.

3.1. Une offre caractéristique d'un territoire rural

Avec 829 équipements et services recensés en 2019, le niveau de l'offre de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine est de 38 équipements pour 1000 habitants. Ce niveau, plus faible que celui d'autres territoires environnants, notamment gersois, s'explique par plusieurs facteurs : une plus grande proximité avec l'agglomération toulousaine, une attractivité et une dynamique démographique plus forte...

L'offre d'équipements et de services est principalement liée à la gamme de proximité : 75% de cette offre, soit 621 équipements et services. Elle a toutefois tendance à se diversifier et à monter en gamme : 19% des équipements relèvent de la gamme intermédiaire (15% en 2015) et 6% de la gamme supérieure (5% en 2015).

3.2. Un territoire structuré autour de L'Isle-Jourdain et tourné vers Toulouse

La Communauté de communes est centrée autour d'un pôle principal, **L'Isle-Jourdain**, pôle urbain qui structure le territoire au même titre que d'autres communes extérieures qui peuvent également attirer des habitants de la Gascogne toulousaine.

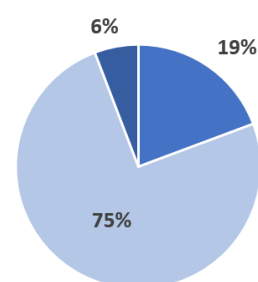
L'Isle-Jourdain, dont l'attractivité s'étend notamment sur des communes voisines de la Haute-Garonne, compte 455 équipements en 2019. La commune dispose d'une majorité de services aux particuliers et d'une part relativement importante de commerces par rapport aux autres communes du territoire. Elle constitue le pôle principal concernant l'offre en services et équipements de santé, et équipements scolaires. En 2019, la commune accueille 75% des équipements et services de la gamme supérieure recensés sur le territoire intercommunal.

Avec 172 équipements, **Fontenilles** est le second pôle d'équipements et de services de la communauté de communes. A l'inverse de L'Isle-Jourdain, cette commune se caractérise par la faiblesse des équipements de la gamme supérieure mais par une proportion d'équipements intermédiaires qui est supérieure à la moyenne intercommunale.

Avec un total de 114 équipements, **Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle** s'affirment comme des pôles relais complémentaires de l'armature urbaine. Ils disposent principalement d'une offre de proximité relativement diversifiée et attractive pour leurs habitants et ceux des communes périphériques. Monferran-Savès se distingue par une offre d'équipements et de services de la gamme supérieure, situation remarquable pour une commune de sa taille, qui est liée à la présence de deux établissements médico-sociaux pour enfants et adultes handicapés.

Les **neuf autres communes** du territoire se caractérisent par une offre de proximité limitée, mais précieuse, avec notamment trois communes qui possèdent plus de 10 équipements et services. Ces neuf communes totalisent 83 équipements et services qui répondent aux besoins les plus courants du quotidien : artisans, alimentation, agence postale, école (maternelle, élémentaire ou primaire), bibliothèque, infirmier, médecin généraliste...

Répartition de l'offre d'équipements et de services (BPE 2019)



- Gamme de proximité
- Gamme intermédiaire
- Gamme supérieure

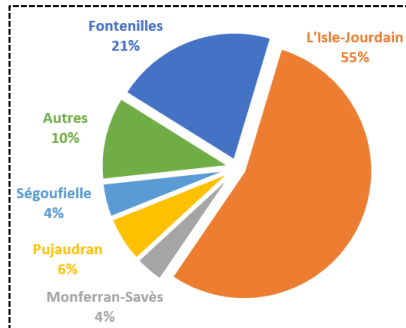
- **La gamme de proximité** : les équipements les plus courants - écoles, pharmacie, boulangerie, bureau de poste, artisans, professions de santé...

- **La gamme intermédiaire** : les équipements d'usage plus fréquent qui drainent un territoire plus large - collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie...

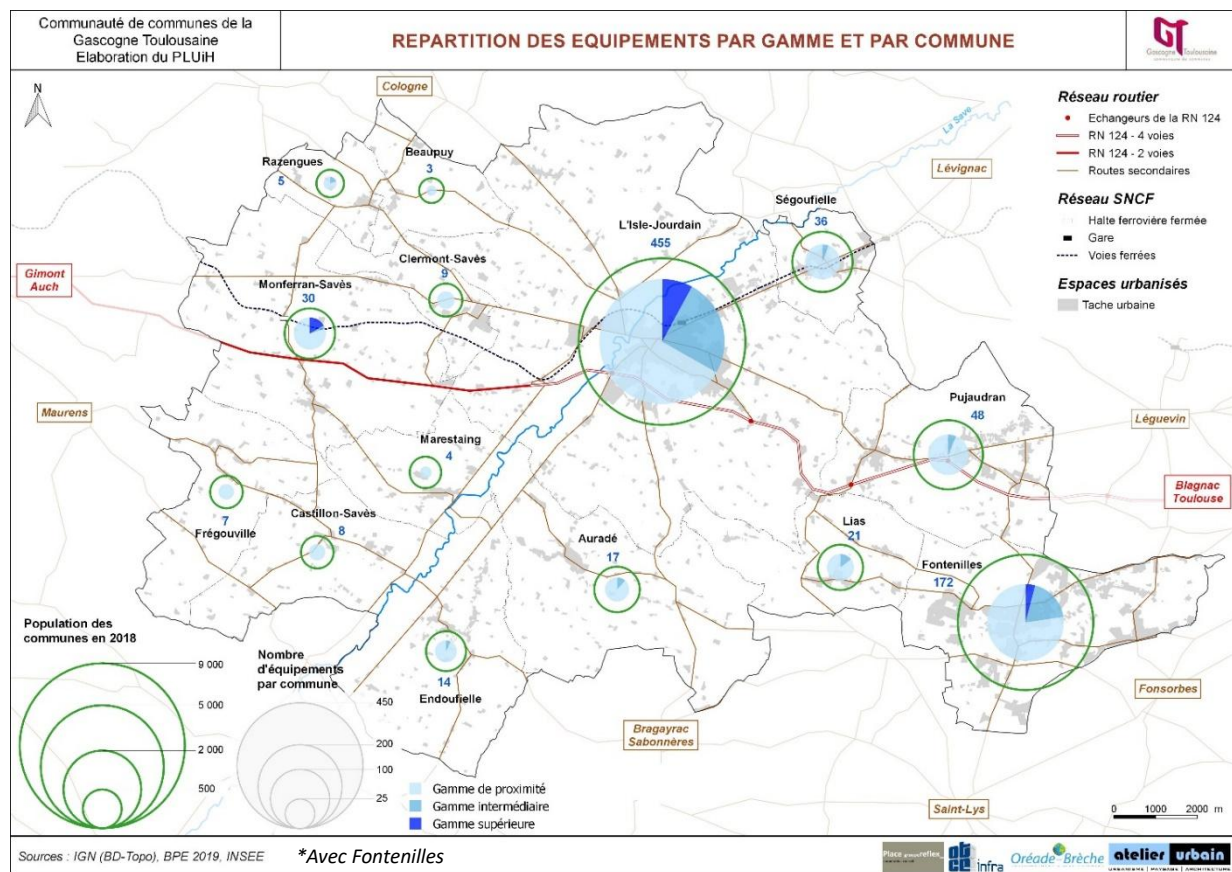
- **La gamme supérieure** : les équipements plus spécialisés - lycée, maternité, hypermarché, agence pôle emploi...

3.2.1 Une offre de la gamme supérieure très centralisée et assez diversifiée

L'importance relative des pôles de l'Isle-Jourdain et de Fontenilles se traduit par une concentration de l'offre en équipements et services de gamme supérieure sur ces communes. Les habitants des communes voisines, s'ils ont parfois un accès direct aux services et équipements du quotidien, doivent se rendre à L'Isle-Jourdain, facilement accessible, et dans une moindre mesure à Fontenilles, pour accéder à des services plus rares.



L'offre d'équipements et services structurants, très centralisée, est toutefois assez diversifiée sauf dans le domaine éducatif et culturel ou dans le domaine de la santé pour lequel les services spécialisés sont situés à l'extérieur du territoire intercommunal, en particulier dans l'agglomération toulousaine.



*Avec Fontenilles

- L'Isle-Jourdain, pôle d'équilibre à conforter qui s'affirme en tant que centralité fédératrice de la Communauté de communes sur l'axe Auch-Toulouse.
- Fontenilles, pôle secondaire du territoire dont la proximité avec Fonsorbes, Saint-Lys ou Lègevin est un atout mais aussi une contrainte, leurs offres d'équipements et de services complétant celle de la commune tout en la limitant.
- Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle, autres pôles de proximité, qui participent à la structuration du territoire et dont le poids est à conforter.
- Monferran-Savès se distingue par une offre d'équipements et de services beaucoup plus étoffée que les communes des coteaux et par la présence de deux établissements médico-sociaux relevant de la gamme supérieure.

- Pujaudran présente une offre importante et diversifiée.
- La proximité entre Ségoufielle et L'Isle-Jourdain rend leurs offres d'équipements et de services complémentaires.
- Les autres communes disposent d'un tissu de services de proximité qui, bien que modeste, n'en demeure pas moins précieux car la présence de celui-ci répond à un des enjeux majeurs d'aménagement du territoire.

3.2.2 Une offre de la gamme supérieure très centralisée et assez diversifiée

Gamme de proximité (26 équipements)	Gamme intermédiaire (36 équipements)	Gamme supérieure (47 équipements)
Services aux particuliers Bureau de poste / relais poste / agence postale Réparation automobile et de matériel agricole Maçon Plâtrier / Peintre Menuisier / Charpentier / Serrurier Plombier / Couvreur / Chauffagiste Electricien Entreprise générale du bâtiment Coiffure Restaurant / restaurant rapide Agence immobilière Institut de beauté / Onglerie Commerces Epicerie / supérette Boulangerie Boucherie / Charcuterie Fleuriste / Jardinerie / Animalerie Enseignement Ecole élémentaire Santé Médecin généraliste Chirurgien-dentiste Infirmier Masseur kinésithérapeute Pharmacie Transports et déplacements Taxi / VTC Sports, loisirs et culture Boulodrome Tennis Salle ou terrain multisports Terrain de grands jeux <i>Noir : présent sur la CCGT</i> <i>Gris : non présent sur la CCGT</i>	Services aux particuliers Police / Gendarmerie Centre de finances publiques Banque / Caisse d'épargne Pompes funèbres Contrôle technique automobile Ecole de conduite Vétérinaire Pressing / Laverie automatique Commerces Supermarché Librairie / Papeterie / Journaux Magasin de vêtements Magasin d'équipement du foyer Magasin de chaussures Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo Magasin de meubles Magasin d'articles de sports et de loisirs Droguerie / Quincaillerie / Bricolage Horlogerie / Bijouterie Magasin d'optique Magasin de matériel médical et orthopédique Station-service Enseignement Ecole maternelle Collège Sage-femme Orthophoniste Pédicure / Podologue Psychologue Laboratoire d'analyses et de biologie médicale Ambulance Personnes âgées : hébergement Personnes âgées : services d'aide Crèche Sports, loisirs et culture Bassin de natation Athlétisme Salle de sport spécialisée Roller / Skate / Vélo bicross ou freestyle <i>Noir : présent sur la CCGT</i> <i>Gris : non présent sur la CCGT</i>	Services aux particuliers Pôle emploi : réseau de proximité Location d'automobiles et d'utilitaires légers Agence de travail temporaire Commerces Hypermarché Produits surgelés Poissonnerie Magasin de revêtements murs et sols Parfumerie - cosmétique Enseignement Lycée d'enseignement général et/ou technologique Lycée d'enseignement professionnel Formation santé CFA (hors agriculture) Santé Etablissement de santé de court séjour Etablissement de santé de moyen séjour Etablissement de santé de long séjour Etablissement psychiatrique Urgences Centre de santé Structures psychiatriques en ambulatoire Dialyse Spécialiste en cardiologie Spécialiste en dermatologie vénérologie Spécialiste en gynécologie Spécialiste en gastro-entérologie hépatologie Spécialiste en psychiatrie Spécialiste en ophtalmologie Spécialiste en oto-rhino-laryngologie Spécialiste en pédiatrie Spécialiste en pneumologie Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale Orthoptiste Audio prothésiste Psychomotricien Diététicien Personnes âgées : soins à domicile Enfants handicapés : hébergement Enfants handicapés : services à domicile Adultes handicapés : hébergement Adultes handicapés : services d'aide Adultes handicapés : services de soins à domicile Travail protégé Aide sociale à l'enfance : hébergement Transports et déplacements Gare Sports, loisirs et culture Parcours sportifs/santé Théâtre / art de rue / cirque Cinéma Musée

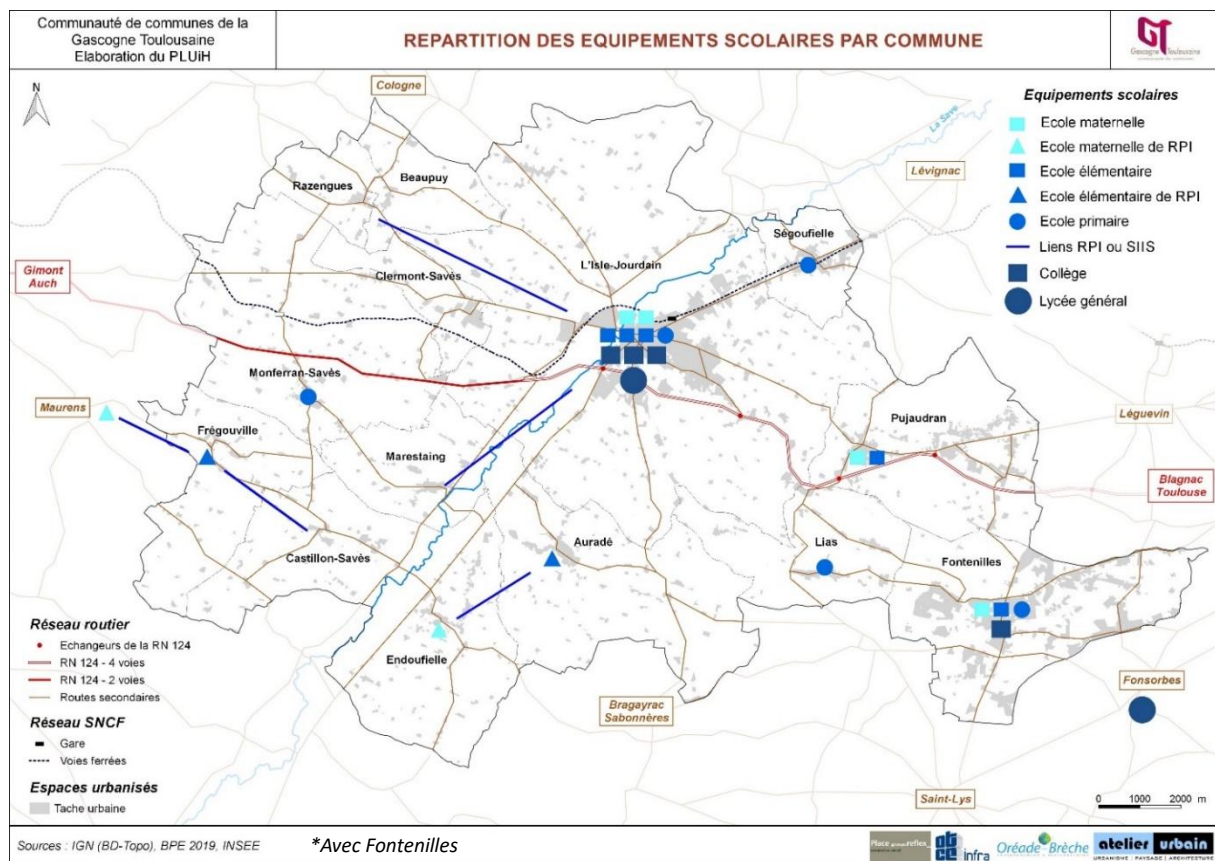
- 1 lieu d'accueil Enfants-Parents « Trottinette » à L'Isle-Jourdain et Fontenilles, permettant aux enfants de partager des activités et aux parents de discuter autour du thème de la parentalité.
- Une action volontariste de la CCGT qui doit se questionner sur la nécessité de conforter et d'adapter cette offre à une demande, de plus en plus forte, qui se diffuse toujours plus largement sur le territoire.

3.4. Les équipements scolaires

3.4.1. Une offre diversifiée d'équipements scolaires

- L'Isle-Jourdain, pôle scolaire principal

La répartition des équipements scolaires se superpose naturellement à la répartition des habitants et en particulier des jeunes. C'est logiquement la commune de L'Isle-Jourdain qui a l'offre d'équipement scolaire la plus large, et ce d'autant plus qu'elle accueille collèges (avec SEGPA à L'Isle-Jourdain) ou lycée gérés par les Conseils Départementaux ou la Région.



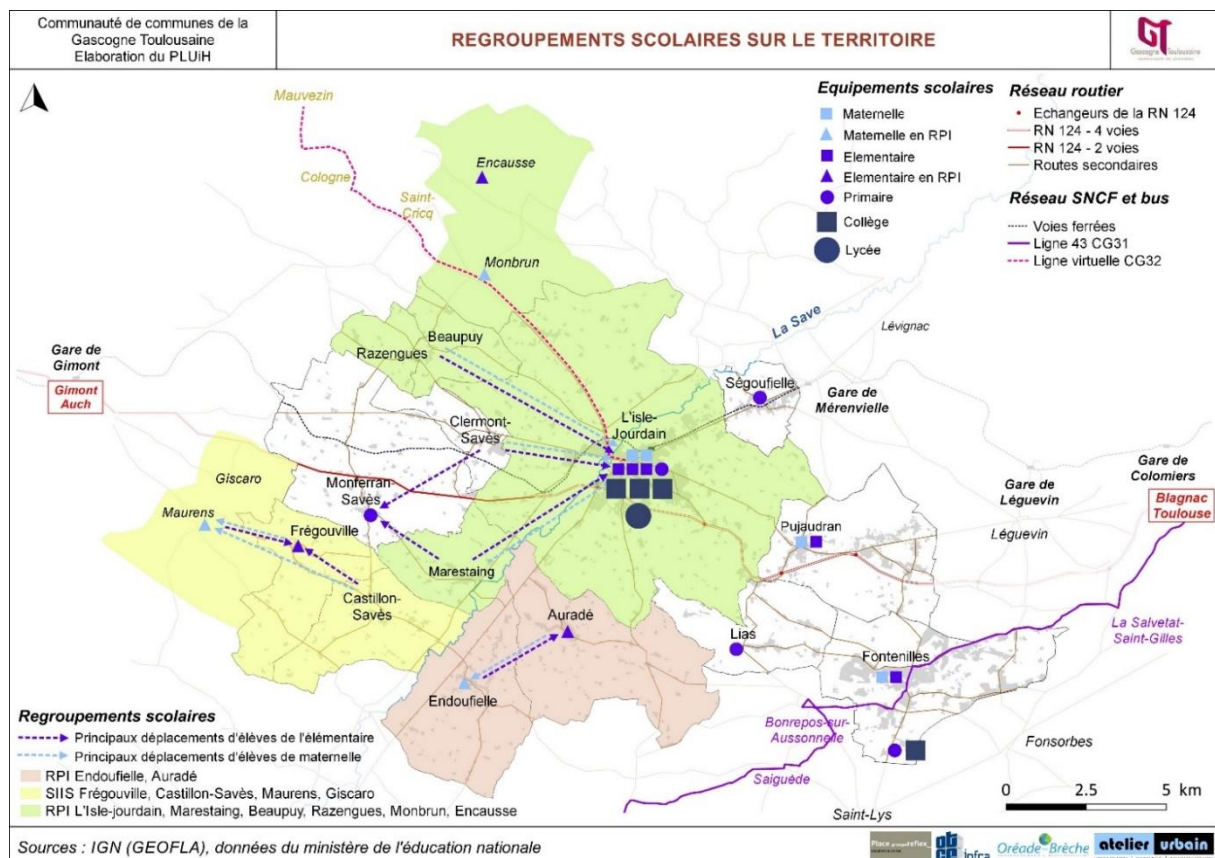
- Une offre complémentaire à celles des autres communes qui participe à la structuration du territoire

Si la plupart des petites communes rurales fonctionnent en réseau sous la forme de regroupements scolaires (Regroupement Pédagogique Intercommunal ou Syndicat Intercommunal d'Intérêt Scolaire), les communes intermédiaires comme Monferran-Savès, Ségoufielle et Pujaudran ont une offre d'équipements scolaires de cycles 1,2 et 3 qui accueillent les enfants de leurs habitants ou des communes périphériques. Lias et Clermont-Savès ne sont pas dans un RPI mais profitent des structures scolaires voisines : les enfants de Clermont-Savès se répartissent entre les écoles de Monferran-Savès et de L'Isle-Jourdain ; les enfants de Lias en âge d'aller à l'école primaire, bénéficient, en plus des équipements de Pujaudran, de ceux de L'Isle-Jourdain et de Fontenilles. Pour la commune de Lias une nouvelle école a vu le jour en 2019 avec le développement de l'urbanisation.

Cette offre complémentaire de celle des pôles urbains structurants est importante car elle permet d'accueillir un nombre important d'élèves du territoire rural de la Communauté de communes répondant au maintien d'un service de proximité sur l'ensemble du territoire. Dans le contexte actuel de saturation de certains équipements scolaires, notamment de L'Isle-Jourdain, le potentiel d'évolution de ces équipements (réouverture ou création de classes) offre la possibilité d'une autre répartition des effectifs scolaires entre les communes.

3.4.2 Les regroupements scolaires

Les regroupements scolaires ont été instaurés pour faire face aux fluctuations des populations scolaires dans les territoires ruraux. L'objectif de ces regroupements est de maintenir une école, pas nécessairement sur la commune, mais pour la commune et ses habitants. Le temps de trajet jusqu'à l'école, est généralement inférieur à 30 minutes en voiture. L'objectif, qui dépasse la simple scolarisation des enfants, est ainsi de maintenir l'attractivité des villages pour les jeunes ménages.

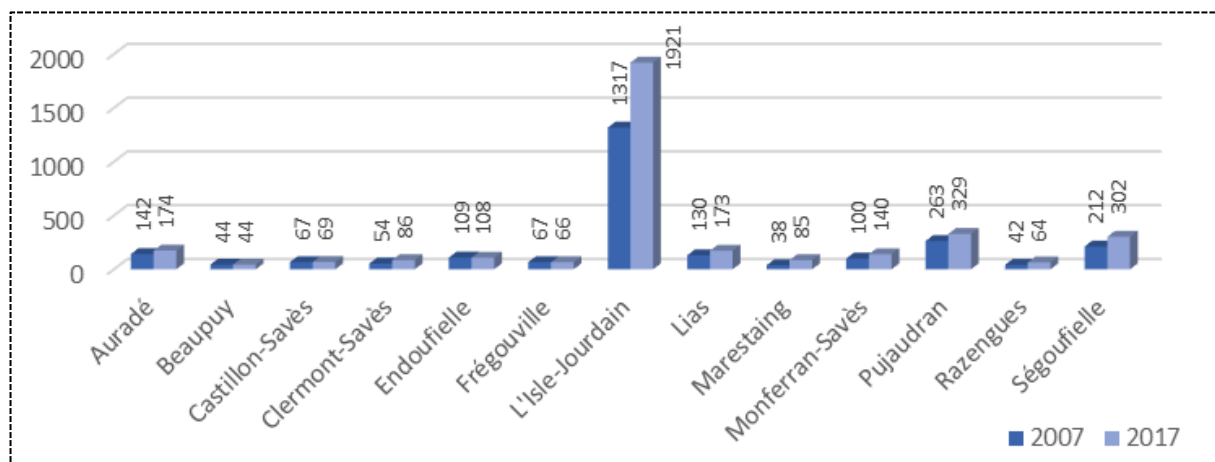


Le territoire intercommunal est organisé en trois regroupements scolaires :

- Un Syndicat Intercommunal d'Intérêt Scolaire (SIIS) regroupant les communes de Castillon-Savès, Frégouville, Maurens et Giscaro : école élémentaire de Frégouville et maternelle de Maurens
- Un RPI regroupant les communes d'Endoufielle et Auradé : écoles élémentaire d'Auradé et maternelle d'Endoufielle
- Un RPI regroupant les communes de L'Isle-Jourdain, Marestaing, Beaupuy et Razengues (et 2 communes extérieures à la CCGT) : écoles élémentaires et maternelles de L'Isle-Jourdain et Monbrun/Encausse.
- Une qualité d'accueil étroitement liée au maintien d'un niveau élevé de services de proximité.
- Un accueil des élèves qui pourrait être organisé au plus près du potentiel d'ensemble du territoire ouvrant la voie à de nouveaux échanges.

3.4.3 Une offre qui doit suivre les dynamiques démographiques

➤ Une croissance constante des effectifs scolaires entre 2007 et 2017



Evolution du nombre d'enfants scolarisés (3-18 ans) par commune de résidence entre 2007 et 2017 ; INSEE

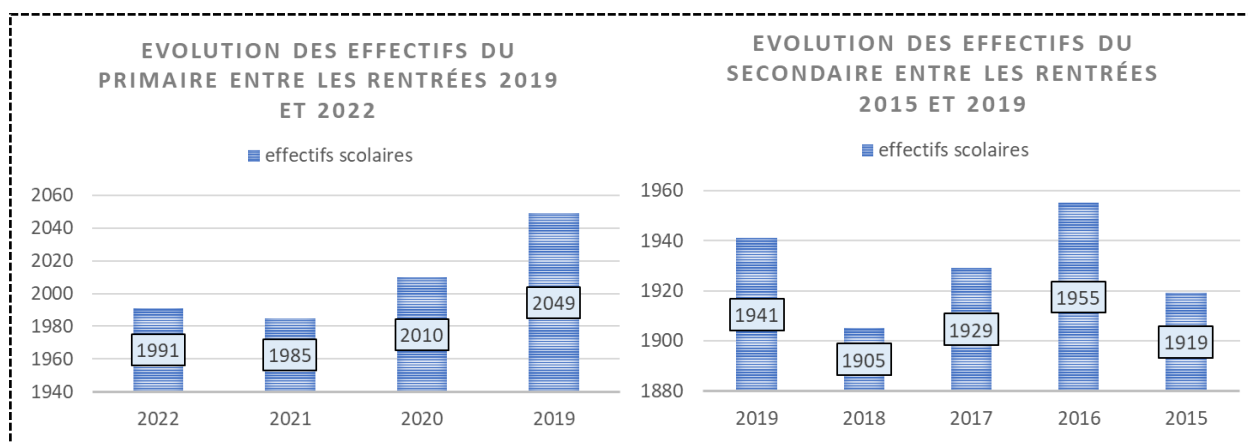
On constate une croissance continue du nombre d'élèves scolarisés par commune, tous niveaux d'étude confondus, qui passe de 2 585 élèves en 2007 à 3 561 en 2017. L'augmentation des effectifs est ainsi de 38% en 10 ans. Cette valeur est supérieure à celle de la croissance de la population sur la même période ce qui confirme l'attractivité du territoire sur les ménages avec enfants ou en âge d'en avoir.

Si globalement toutes les communes voient leur population scolarisée augmenter, cette évolution est surtout liée à la croissance de L'Isle-Jourdain (46 %, soit 604 élèves de plus) et dans une moindre mesure d'Auradé, Clermont-Savès, Lias, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran, Razengues et Ségoufielle (croissance moyenne de 50% et 372 élèves supplémentaires). Les autres communes (Beaupuy, Castillon-Savès, Endoufielle et Frégouville) maintiennent de leur côté le niveau de leur population scolarisée.

Cette dynamique démographique doit être anticipée car elle interroge la capacité des équipements du territoire (écoles, collèges, lycée) à accueillir une population scolaire en constante évolution. Le territoire a su s'adapter via la création de nouveaux établissements ces dernières années :

- Un 3ème collège à L'Isle-Jourdain pour la rentrée 2018.
- Une école primaire à Lias depuis la rentrée 2019
- 2 classes supplémentaires pour l'école du centre-ville de L'Isle-Jourdain pour la rentrée 2019

➤ Vers une stabilisation des effectifs en 2020 ?



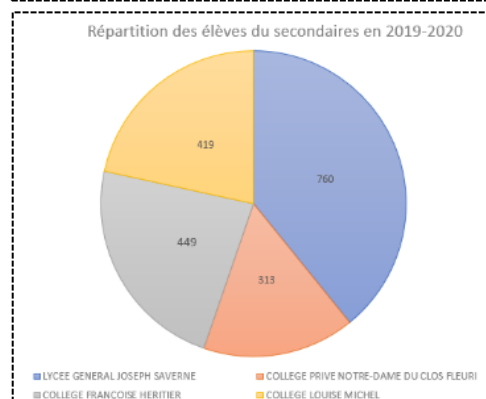
Evolution des effectifs scolaires du primaire et secondaire ; Open Data du ministère de l'Éducation nationale

Alors que la tendance générale sur les vingt dernières années a été une hausse des effectifs scolaires du premier degré (écoles maternelles et élémentaires) et du second degré (collèges et lycées) sur le territoire, on observe une stagnation des effectifs sur la période plus récente.

Ainsi, entre les rentrées 2019 et 2022, les effectifs ont diminué de - 2,8% dans le primaire. Dans le secondaire, entre les rentrées 2015 et 2019, les effectifs ont augmenté de 1,15 %.

COMMUNE	ETABLISSEMENT PRIMAIRE	PATRONYME	NOMBRE DE CLASSES	NOMBRE D'ÉLÈVES
AURADE	ECOLE ELEMENTAIRE		4	81
ENDOUIELLE	ECOLE MATERNELLE		2	47
FREGOUVILLE	ECOLE ELEMENTAIRE		3	75
LIAS	ECOLE PRIMAIRE		5	123
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE MATERNELLE	ANNE FRANK	8	148
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE ELEMENTAIRE	PAUL BERT	13	256
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE ELEMENTAIRE	RENE CASSIN	5	102
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE PRIMAIRE PRIVEE	INST N-D LE CLOS FLEURI	13	356
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE MATERNELLE	JEAN DE LA FONTAINE	6	125
L'ISLE-JOURDAIN	ECOLE ELEMENTAIRE	LUCIE AUBRAC	11	227
MONFERRAN- SAVES	ECOLE PRIMAIRE		5	108
PUJAUDRAN	ECOLE ELEMENTAIRE		6	122
PUJAUDRAN	ECOLE MATERNELLE		3	66
SEGOUIELLE	ECOLE PRIMAIRE		7	155
CCGT			91	1 991

ISLE-JOURDAIN	PATRONYME	NOMBRE D'ÉLÈVES
LYCEE GENERAL	JOSEPH SAVERNE	760
COLLEGE PRIVE	NOTRE-DAME DU CLOS FLEURI	313
COLLEGE	FRANÇOISE HERITIER	449
COLLEGE	LOUISE MICHEL	419
CCGT		1 941



Synthesé des effectifs et des équipements pour la rentrée Primaire 2022 et Secondaire 2019 ; Open Data du ministère de l'Éducation nationale

3.5. Les équipements scolaires

3.5.1. Une offre déficitaire et centralisée sur l'Isle-Jourdain

En 2019, le territoire dispose de 180 équipements et services de santé dont 70% correspondent à une offre de proximité.

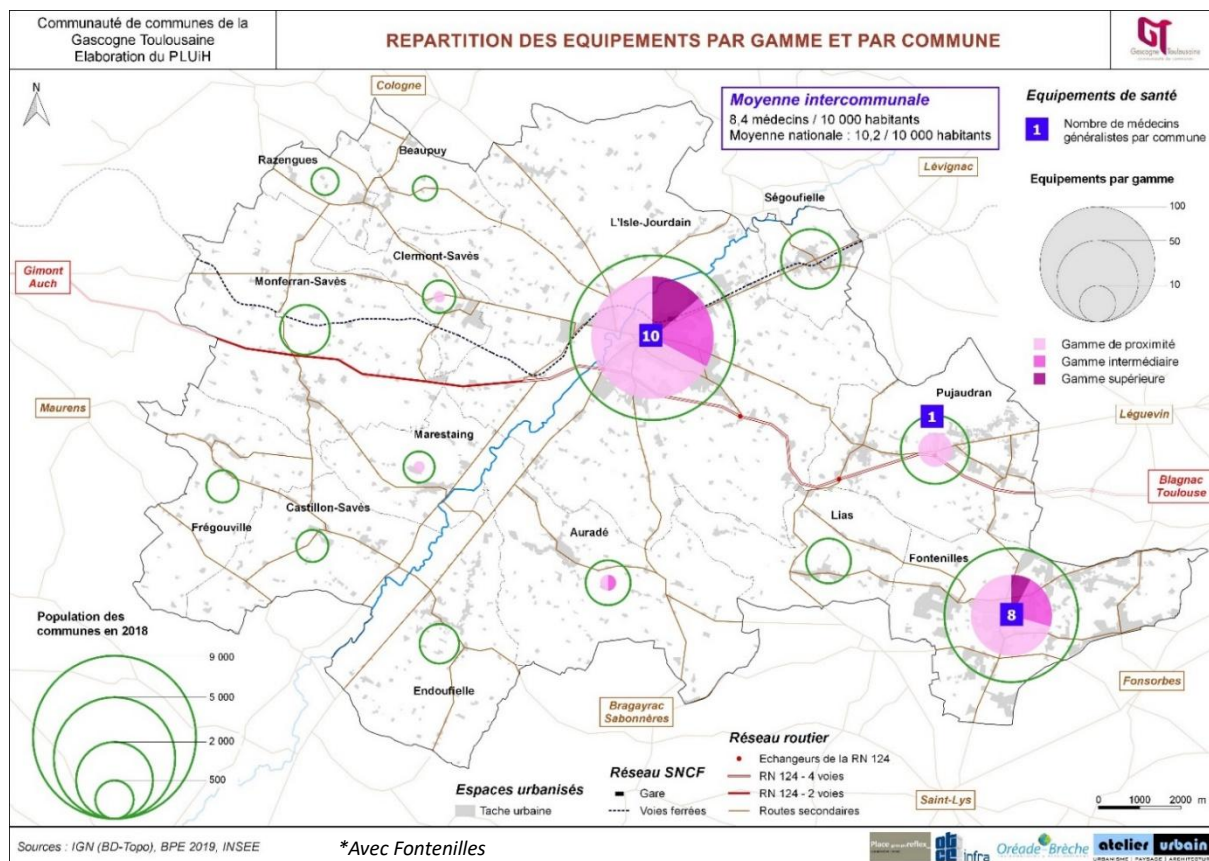
Plusieurs équipements et services sont exclusivement présents à L'Isle-Jourdain : laboratoire d'analyses médicales, structures psychiatriques en ambulatoire, imagerie médicale, dermatologie et vénéréologie...

Outre des équipements et services de gamme supérieure centralisés à Auch et surtout à Toulouse, le territoire intercommunal affiche également un déficit concernant certaines spécialités médicales qui sont légèrement sous-représentées par rapport aux moyennes nationales (dermatologie, gynécologie, etc.).

65% des équipements et services, sont situés à L'Isle-Jourdain qui propose une offre médicale permettant de répondre à la majorité des besoins de la population. 28% de l'offre est située à Fontenilles, 5% à Pujaudran et 2%

sur le reste du territoire (Auradé, Clermont-Savès et Marestaing), ce qui est révélateur d'un déséquilibre de la répartition territoriale des services de santé.

En 2019, la communauté de communes comptait 19 médecins généralistes, 14 dentistes, 51 infirmiers, 6 pharmacies et 12 orthophonistes. Ramené au nombre total d'habitants, le nombre de médecins est par exemple en deçà de la moyenne nationale. Même si cette approche exclut les médecins présents en dehors du territoire, mais qui peuvent potentiellement intervenir sur celui-ci, ce constat demeure néanmoins préoccupant.



EPCI	Nbre d'équipements pour 10000 habitants					
	Médecins généralistes	Dentistes	Infirmiers	Kinésithérapeutes	Pharmacies	Spécialistes
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	13	10	21	11	4	8
CC Artagnan de Fezensac	10	6	15	8	4	1
CC Astarac Arros en Gascogne	1	1	9	4	1	0
CC Bastides de Lomagne	11	5	20	6	6	0
CC Coeur d'Astarac en Gascogne	13	8	22	19	6	0
CC de la Gascogne Toulousaine	8	6	20	17	3	1
CC de la Lomagne Gersoise	9	5	17	8	5	1
CC de la Tenarezze	13	5	11	11	3	3
CC des Coteaux Arrats Gimone	12	7	21	11	6	0
CC du Bas Armagnac	12	4	13	7	4	0
CC du Grand Armagnac	17	5	27	8	6	0
CC du Savès	9	8	22	12	4	1
CC Val de Gers	12	1	27	9	2	0
ScoT Gascogne	11	6	19	10	4	3
Occitanie	11	7	22	15	4	7

Nombre d'équipements de santé pour 10 000 habitants dans les intercommunalités du SCOT de Gascogne ; Source : Rapport de présentation du SCOT de Gascogne d'après les données Insee BPE 2016 et RP 2014

		TOTAL	Densité pour 10 000 hab.	Références nationales ³⁸	
				(BPE 2019)	(DREES 2018)
Gamme de proximité	Médecin généraliste	19	8,4	10,2	15,9
	Chirurgien-dentiste	14	6,2	6,5	6,4
	Infirmier	51	22,5	16,6	105,7
	Masseur kinésithérapeute	36	15,9	12,6	13,2
	Pharmacie	6	2,7	3,8	--
Gamme intermédiaire	Sage-femme	3	1,3	1,2	3,4
	Orthophoniste	12	5,3	3,6	3,8
	Pédicure-podologue	5	2,2	2,4	2,1
	Psychologue	12	5,3	4,3	10
	Laboratoire d'analyses médicales	1	0,4	0,6	--
	Ambulance	1	0,4	1,2	--
Gamme supérieure	Structure psychiatrique en ambulatoire	2	0,9	0,4	--
	Spécialiste en dermatologie vénéréologie	1	0,4	0,5	0,6
	Spécialiste en gynécologie	1	0,4	0,8	1,2
	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	1	0,4	1,6	1,4
	Orthoptiste	2	0,9	0,5	0,7
	Dialyse	1	0,4	0,1	--
	Psychomotricien	8	3,5	0,5	1,9
	Diététicien	4	1,8	0,8	1,9

Nombre d'équipements de santé pour 10 000 habitants – Insee BPE 2019 ; DREES 2018

Les références nationales issues de la BPE incluent uniquement les professionnels exerçant en libéral, tandis que les données DREES (Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques – ministère de la Santé) recensent l'ensemble des praticiens, y compris ceux en milieu hospitalier.

Une offre médicale qui se caractérise par :

- Un déficit de 21% de médecins généralistes par rapport à la moyenne nationale.
- Une offre supérieure pour certaines professions paramédicales : infirmier, kinésithérapeute, orthophoniste, etc.
- L'absence de médecins spécialistes tels que des ophtalmologistes, cardiologues, gastro-entérologues, oto-rhino-laryngologues, pneumologues, audio prothésistes souvent regroupés dans les grands pôles médicaux de Auch et de la métropole toulousaine.
- Une offre concentrée à L'Isle-Jourdain et Fontenilles, révélatrice d'un déséquilibre territorial, situation qui doit trouver une réponse en concertation avec les professionnels de la santé afin de diversifier le maillage des services de santé et consolider l'armature territoriale : mise en place de maisons, de pôles ou centres de santé, recherche de synergie avec les établissements présents sur le territoire (par exemple les centres médico-sociaux à Monferran-Savès et de Fontenilles...).

3.6. Accueil et services pour les personnes âgées ou handicapées

► L'offre pour les personnes âgées

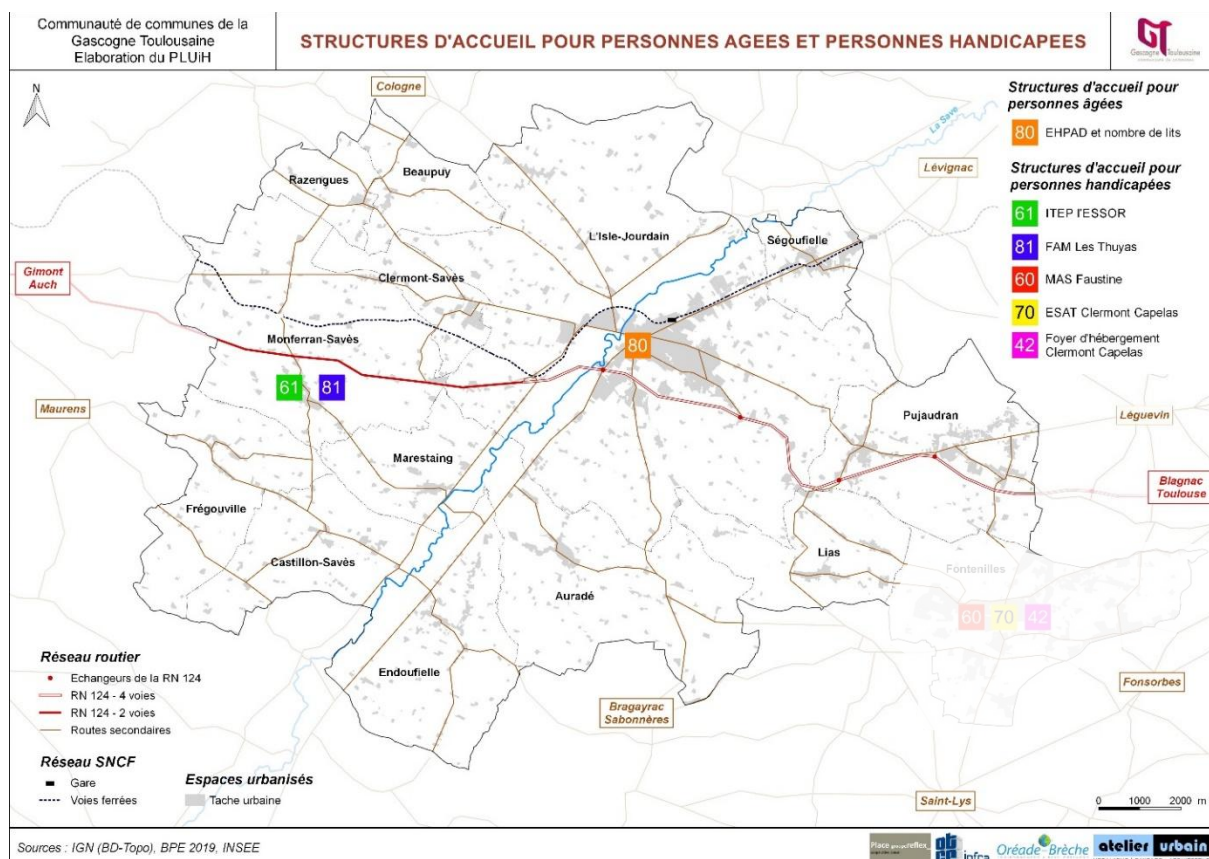
Le territoire dispose d'un établissement pour l'accueil de personnes âgées, l'**EHPAD Saint-Jacques** de l'Isle-Jourdain d'une capacité de 80 lits. Cet établissement n'est aujourd'hui plus aux normes et doit être prochainement réhabilité ou délocalisé dans des locaux neufs. C'est le seul établissement recensé, le territoire ne disposant pas d'autres types d'établissements : maisons de retraite, résidence seniors... offre qui pourrait séduire des seniors actifs ou des personnes âgées désireuses de se maintenir ou de s'installer sur le territoire.

Depuis janvier 2020, les CIAS de la CCGT assure la gestion du Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD) qui permet d'accompagner dans leur quotidien toutes les personnes dont la situation nécessite une aide

et un soutien dans les actes de la vie quotidienne (aide au lever/coucher, à la toilette, à la prise des repas, aux tâches ménagères, etc.)

► L'offre pour les personnes handicapées

2 structures d'accueil de personnes handicapées, sont recensées sur le territoire. Les deux structures se trouvent sur la commune de Monferran-Savès, l'ITEP « L'ESSOR » (Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique habilités pour 61 places dont une quinzaine de lits actuellement) qui accueille des enfants, adolescents et jeunes adultes qui présentent des difficultés psychologiques et le Foyer d'Accueil Médicalisé « les Thuyas » (81 lits) qui accueille des personnes adultes handicapées physiques, mentales ou atteintes de handicaps associés.



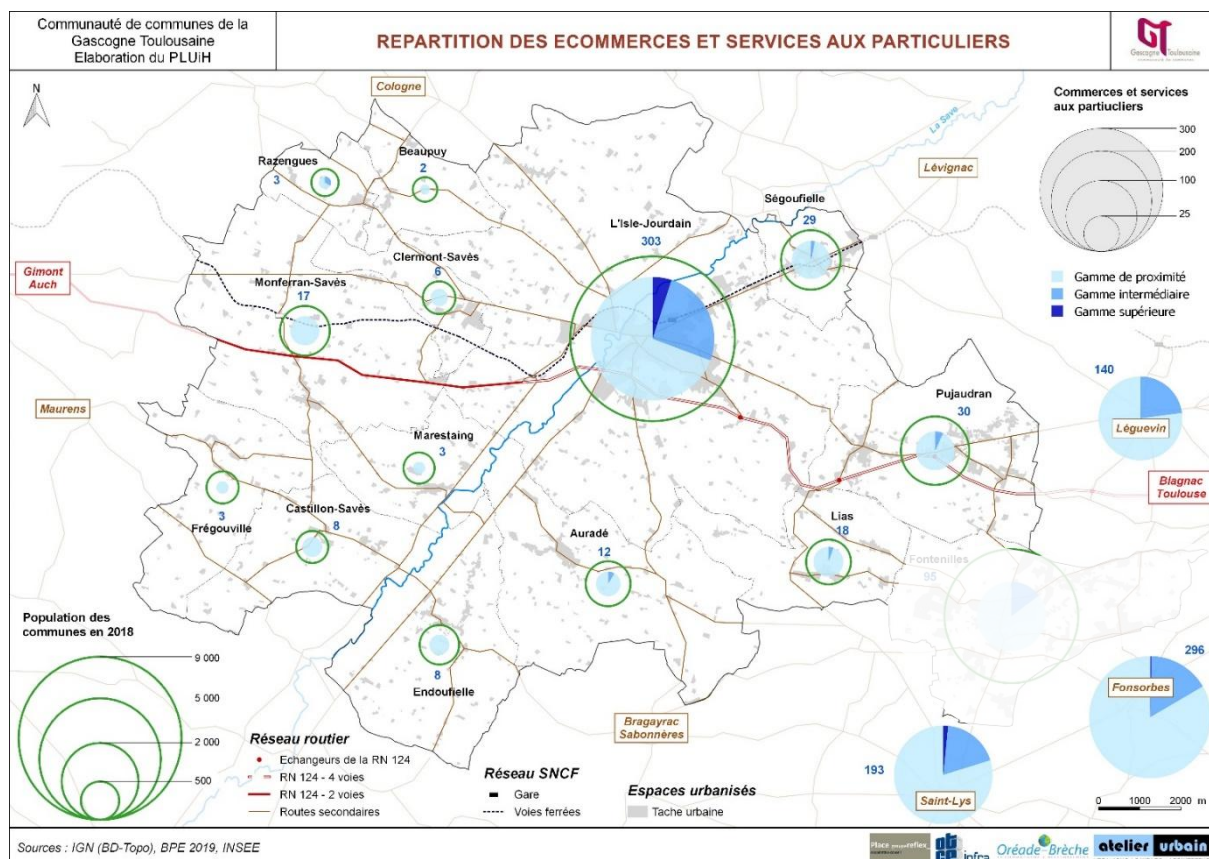
► Synthèse

- Des établissements d'accueil de personnes handicapées, polarisant le territoire, à conforter et avec lesquels des synergies peuvent être trouvées. Le document d'urbanisme doit accompagner et suivre les évolutions de ces établissements (restructuration et réaménagement des locaux des Thuyas sur Monferran-Savès et possible déménagement de l'ESSOR sur l'Isle-Jourdain).
- Une réflexion à mener sur les réponses à apporter au maintien des personnes âgées sur le territoire via le développement d'établissements d'accueil, la relocalisation de l'EHPAD et la création de résidence senior semi-autonome.

3.7. Une offre de commerces et services très polarisée

En 2019, la communauté de communes compte 437 commerces et services aux particuliers. Cette offre correspond à près de 80% à la gamme de proximité (commerces, artisans notamment du BTP...) et 18% à la gamme intermédiaire. L'offre de la gamme supérieure est polarisée sur l'agglomération toulousaine notamment les très grandes surfaces commerciales ou les commerces et services spécialisés.

Avec 303 commerces et services, soit 69,3% de l'offre totale, l'Isle-Jourdain constitue le pôle commercial et de services structurant. Il concentre même plus de 80% de l'offre intermédiaire et 100% de l'offre de la gamme supérieure (agence pôle emploi, location auto et utilitaires, agences d'intérim, grandes surfaces de bricolage, parfumeries...).



Pujaudran et Ségoufielle, constituent des pôles secondaires dont la proximité avec l'Isle-Jourdain, Fonsorbes, Saint-Lys, Lègevin et les autres pôles de l'agglomération toulousaine les plus accessibles, constitue un atout, mais aussi une contrainte, leurs offres d'équipements et de services complétant celle de la commune tout en la limitant.

Pour les autres communes, au premier rang desquelles se distinguent Monferran-Savès et Lias, l'offre de commerces et services est avant tout une offre de proximité.

► Synthèse

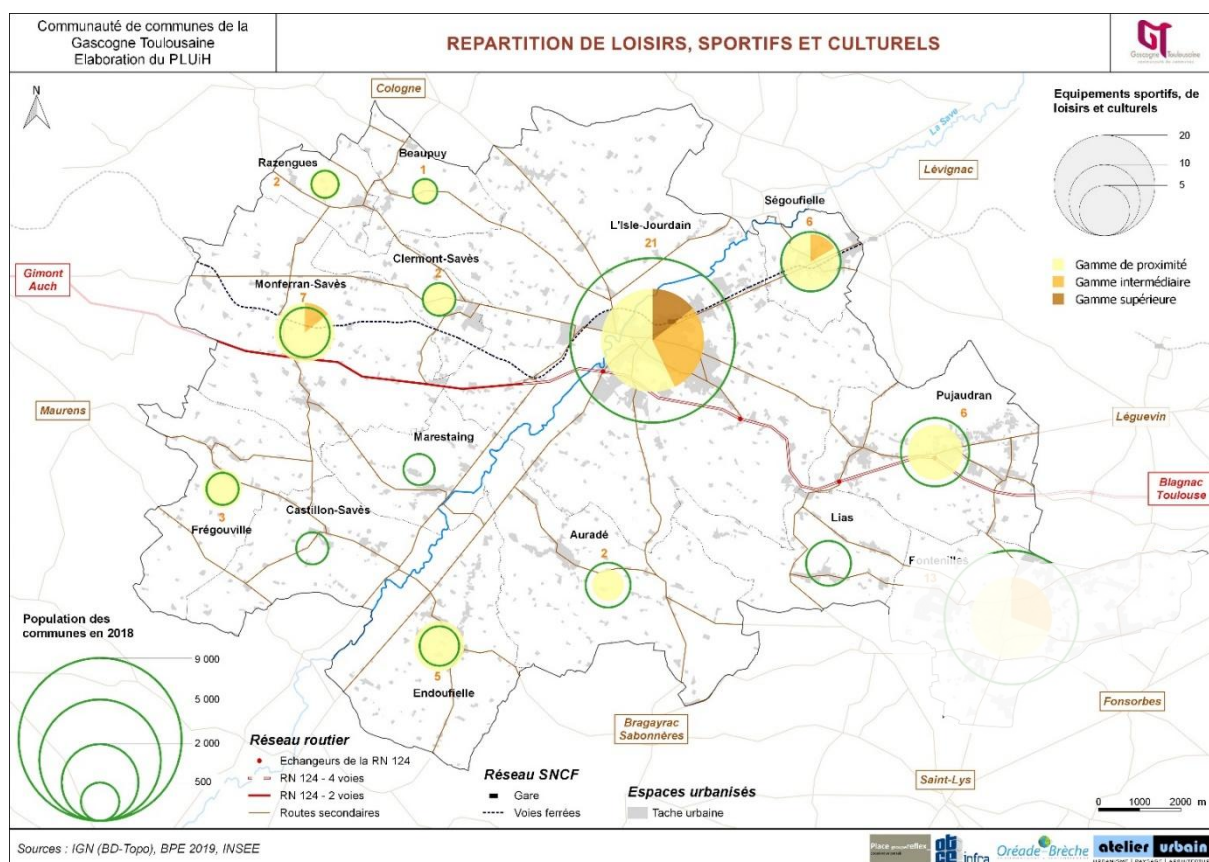
- Une offre polarisée avec l'Isle-Jourdain qui joue pleinement son rôle de pôle structurant qui doit être conforté.
- Une offre qui se structure sur Pujaudran et Ségoufielle en corrélation avec la dynamique démographique et dont le futur développement est sans doute contraint par la présence de pôles structurants à proximité.
- Une petite offre de proximité sur les autres communes à conforter et maintenir.

3.8. Equipements sportifs, de loisirs et culturels

Selon l'INSEE, la communauté de communes dispose d'une offre de 55 équipements et services sportifs, de loisirs ou culturels soit 8% de l'offre totale d'équipements et de services. A noter que ces chiffres ne prennent pas en compte certains équipements à caractère touristique (centre équestre, baignade aménagée, boucle de randonnée, hôtel...), qui fournissent leurs services davantage à une clientèle de passage qu'à la population résidente. Pour les équipements culturels, la base permanente des équipements ne recense que les théâtres, cinémas ou musées ce qui met de côté toutes les locaux utilisés par les associations qui interviennent dans ce domaine et introduit un biais à l'analyse.

Les équipements recensés sont majoritairement des équipements sportifs ou de loisirs relevant de la gamme de proximité et de la gamme intermédiaire :

- La première présente une offre peu diversifiée et très répandue sur le territoire (terrain de grand jeu, boulodrome, installation de tennis, salle non spécialisée...) qui correspond à une offre « classique » que l'on retrouve sur la plupart des communes.
- La seconde se caractérise par une offre plus diversifiée, et donc plus rare, présente surtout à L'Isle-Jourdain (activités aquatiques et nautiques, golf, mur et fronton, terrains extérieurs de petits jeux collectifs, salle multisport, salle de combat.....) et dans une moindre mesure à Pujaudran, Ségoufielle, Monferran-Savès et Endoufielle qui disposent d'équipements spécifiques d'intérêt communautaire (piste de sports mécaniques, équipements de sports et nature...).
- Avec notamment la présence d'un cinéma et un musée, L'Isle-Jourdain a développé les seuls équipements de la gamme supérieure du territoire.



- Une intercommunalité assez bien équipée mais qui doit conforter et diversifier son offre sur le territoire pour faire face à la croissance de la population et répondre à l'évolution de la demande (terrain de football, city stade, espace de CrossFit, Padel, piste de Pump Track, Vtt...).

3.9. Synthèse et enjeux

L'offre d'équipements et de services est un des éléments de l'armature urbaine qui structure le territoire. La dynamique actuelle exceptionnelle de mutation du territoire est une opportunité pour adapter et renouveler cette armature urbaine au service d'un projet territorial durable.

Les enjeux liés à cette thématique renvoient en effet à la qualité du cadre de vie et du lien social car la qualité de l'offre d'équipements et de services a des implications fortes dans de nombreux domaines : les sports, les loisirs, l'insertion et la cohésion sociale, l'économie... constituant ainsi un facteur important d'un développement équilibré du territoire.

Enjeux Equipements et services	Ville Centre	Pôle-relais	Les villages gascons
Le renouvellement d'une armature urbaine au service d'un projet territorial durable	Un niveau de services et d'équipements à intensifier ➤ Conforter l'Isle-Jourdain en tant que pôle principal et structurant du territoire en renforçant et diversifiant son offre d'équipements et de services ➤ Assurer la montée en gamme des équipements et services dans les espaces centraux	Un déficit de services et d'équipements à compenser ➤ Un niveau de services et d'équipements à réévaluer à la hauteur des besoins de la population ➤ Sectoriser l'accueil des équipements et services dans une logique de recomposition urbaine et de hiérarchisation des centralités, ➤ Conforter Pujaudran et Monferran-Savès en tant que pôle de proximité Ouest et Est de la CCGT, ➤ Mutualiser des équipements ou services entre communes notamment dans le domaine de la scolarité ou de la santé,	Un maillage des services et équipements à réévaluer ➤ Une organisation à ajuster selon le fonctionnement du territoire ➤ Mutualisation d'équipements ou de services entre communes notamment dans le domaine de la scolarité ou de la santé, ➤ Recherche de synergie avec les établissements médico-sociaux en place dans le domaine de la santé, ➤ Valorisation des équipements d'intérêt communautaire existants, ➤ Développement de services de proximité notamment à l'intention des jeunes...

4) LES RESEAUX

La problématique du volet « réseaux » est principalement la multitude de prestataires /délégataires en charge de ces infrastructures :

- Eau potable : 3 concessionnaires
- Assainissement des eaux usées : 3 concessionnaires
- Eaux pluviales : gérées par chaque commune
- Assainissement non collectif : 3 concessionnaires
- Déchets : 2 maîtres d'ouvrage
- Electricité : 3 concessionnaires
- Voirie : 3 gestionnaires + communes + CCGT

Face à ces multiples interlocuteurs, aux nombreux ouvrages et nombreux services concernés, le principal enjeu sera la concertation entre tous les acteurs afin de permettre un développement cohérent du territoire.

4.1 L'Eau potable

Un réseau d'alimentation en eau potable est présent sur chacune des communes de la CCGT.

L'Isle-Jourdain et **Ségoufielle** sont gérées par des régies municipales alors que les 11 autres communes sont gérées par le **Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save**.

4.1.1. Le service d'Eau potable de L'Isle-Jourdain

Le service Eau potable de L'Isle-Jourdain est géré en régie.

L'usine de production d'eau potable de l'Isle-Jourdain (réalisée en 1996) est implantée au lieu-dit « Pont Peyrin », son unique ressource d'eau brute est la rivière « Save ». Cette eau est acheminée gravitairement dans une lagune qui permet une autonomie de 6 jours. Plusieurs traitements sont nécessaires pour permettre la potabilité de cette eau.

➤ La coagulation / floculation

Grâce à des agitateurs l'eau brute est mélangée rapidement puis lentement avec un réactif, le coagulant. Cela permet une floculation (agglomération) des particules fines pour mieux les traiter.

➤ La décantation lamellaire

Les particules agglomérées de l'eau se déposent au fond du décanteur, l'eau est séparée des particules. L'eau clarifiée est récupérée en surface tandis que les boues concentrées sont extraites périodiquement.

➤ La désinfection (phase 1)

Elle est formée de 2 étapes la pré-ozonation et la post-ozonation situées avant et après la filtration sur sable. Elle permet l'oxydation de la matière organique, la destruction des agents pathogènes, des goûts et des odeurs.

➤ La filtration sur sable :

L'eau est filtrée à travers un lit de sable qui permet l'élimination des particules les plus grossières.

➤ La filtration sur charbon actif :

Après une remise à l'équilibre du pH, l'eau est filtrée à travers un lit de charbon actif. Cela permet le traitement de tous les agents chimiques, pesticides, le goût, les odeurs ayant résisté aux autres traitements.

➤ La désinfection (phase 2) :

Le traitement se termine par une chloration par chlore gazeux. Cette dernière étape est indispensable pour maintenir la qualité bactériologique de l'eau au niveau du réseau de distribution (187km, 5 réservoirs de stockage) jusqu'aux consommateurs.

La capacité de production de l'usine est de 300 m³/h soit 6000 m³/j. La station a produit 715 830 m³ d'eau potable en 2016 (soit 1960 m³/jour en moyenne) sur les 859 852 m³ prélevés. L'usine a une capacité résiduelle de production supérieure à 60% en moyenne.

5829 m³ ont été achetés au Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save.

A la sortie de l'usine, l'eau produite est pompée vers les ouvrages de stockage puis transite dans le réseau de distribution ou est vendu à des collectivités voisines (Commune de Ségoufielle 14 516 m³ ; CCGT 8900 m³).

Le réseau d'adduction et de distribution s'étend sur une longueur de 182 km. Le rendement du réseau est de l'ordre de 71%. A fin 2016, le nombre de branchements en plomb restants sur le syndicat est estimé à 78.

L'eau est de bonne qualité bactériologique ; cependant, des dépassements sont parfois constatés sur le paramètre « pesticides ».

A ce jour, L'Isle-Jourdain compte 4279 abonnés. Les consommations des 3 dernières années sont :

2014 : 427 891 m³

2015 : 472 482 m³

2016 : 490 437 m³

La consommation est donc de l'ordre de 114 m³/abonné sur L'Isle-Jourdain.

La commune compte 6 réservoirs surélevés ou semi enterrés dont la capacité totale permet à peine de stocker 24 H de consommation de pointe de période estivale.

- La mise en place de nouveaux réservoirs d'eau potable est à envisager pour la situation actuelle mais surtout en vue de l'urbanisation croissante de la commune.
- Un schéma directeur d'eau potable est en cours de réalisation à L'Isle-Jourdain. Il viendra affiner et préciser les besoins actuels et futures. De plus, des travaux de renouvellement/renforcement sont également prévus pour un montant d'environ 400 000 € TTC.

4.1.2. Le service d'Eau potable de Ségoufielle

Le service Eau potable de Ségoufielle est géré en régie.

La commune ne dispose pas d'unité de production : elle achète l'eau à la commune de L'Isle-Jourdain et au syndicat intercommunal des eaux des vallées du Girou de l'Hers de la Save et des coteaux de Cadours dont l'usine se situe à Saint Caprais (31).

Très peu de données sur l'eau potable sont disponibles pour Ségoufielle. Cependant, d'après les renseignements obtenus auprès de la commune, le service eau potable ne connaît pas de problème majeur de fonctionnement.

- Un schéma directeur d'eau potable est en cours de réalisation à Ségoufielle. Il viendra affiner et préciser les besoins actuels et futures.

4.1.3. Le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save

Le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (dénommé SEBCS par la suite) est le plus grand syndicat rural Français. Il regroupe 247 communes des départements des Hautes-Pyrénées (65), de la Haute-Garonne (31) et du Gers (32) pour lesquelles il assure la production, le transport et la distribution de l'eau potable pour une population totale d'environ 81 000 habitants permanents.

Le Syndicat s'étend sur environ **100 km** ; des Pyrénées (Commune de Sost) à la frontière de l'agglomération Toulousaine (Commune de Sainte Anne). La distribution est assurée par un réseau de production et de distribution d'environ 4 700 km de canalisations (y compris branchements).

L'exploitation du réseau est assurée par :

- La SEM Pyrénées Services Publics sur les départements des Hautes-Pyrénées et de la Haute Garonne ;
- La SPL Eaux Barousse Comminges Save sur le département du Gers.

L'eau est acheminée gravitairement depuis les sources situées principalement sur les communes de Mauléon Barousse, Ferrère, à l'extrémité sud-ouest du réseau. Le transport de l'eau est assuré par un réseau d'adduction complexe d'environ 4 300 km de canalisations et composé de 230 ouvrages (réservoirs, captages et sources) et 12 points d'alimentation.

Le SEBCS dispose de 17 points de prélèvements :

- Source des Piches à Sost
- Source de Cularon à Ferrère
- Sources des Chalets St Nérée à Ferrère
- Source de la Salose à Ourde
- Source de Hountaou à Mauléon-Barousse
- Source de la Gourdiolle à Mauléon-Barousse
- Source du Plan d'Aréas à Aveux
- Source du Rocher de la Vierge à Lourde
- Source de la Séreuille et Puits de la Carrère à Ore
- Puits de Ponlat
- Puits de Clarac
- Puits de Villeneuve de Rivière
- Puits des Tourasses à St Martory
- Puits de Mancieux (non utilisé)
- Puits Riou de Garonne à Roquefort-sur-Garonne
- Source de St Vidian à Martres-Tolosane

L'eau est de bonne qualité bactériologique ; cependant, des dépassements sont parfois constatés sur le paramètre « pesticides ». En 2016, le Syndicat a alimenté en eau potable **48 006 abonnés**, pour un volume d'eau consommé de **5 781 546 m³**. Soit 120 m³ en moyenne par abonné. Les volumes importés et exportés sont négligeables. Le rendement brut du réseau est estimé à 66 % en 2016 pour une production totale d'environ 9,184 M de m³. Le nombre d'abonnés et les consommations 2016 des communes de la CCGT desservies par le SEBCS sont indiqués ci-après :

Commune	Nombre d'abonnés	Consommation (m ³)
AURADE	278	33 360
BEAUPUY	77	8 619
CASTILLON SAVES	148	18 969
CLERMONT SAVES	133	17 049
ENDOUIELLE	252	32 497
FREGOUVILLE	149	20 846
LIAS	243	33 402
MARESTAING	132	13 526
MONFERRAN SAVES	359	55 152
PUJAUDRAN	649	75 569
RAZENGUES	98	10 824
TOTAL	2518	319813

Abonnés et consommation d'eau en 2016, par communes desservies par le SEBCS

- Le syndicat est en train de rechercher de nouvelles ressources. Un puits est en cours de création, comme un nouveau réservoir de 2500 m³.
- Le syndicat possède un schéma directeur Eau Potable, qui a montré que les infrastructures existantes sont globalement suffisantes et a préconisé un programme de travaux (création d'un réservoir à Lias, renforcement de canalisations...). Les travaux sur le secteur Lias-Pujaudran pourront être réalisés sur 10-15 ans.

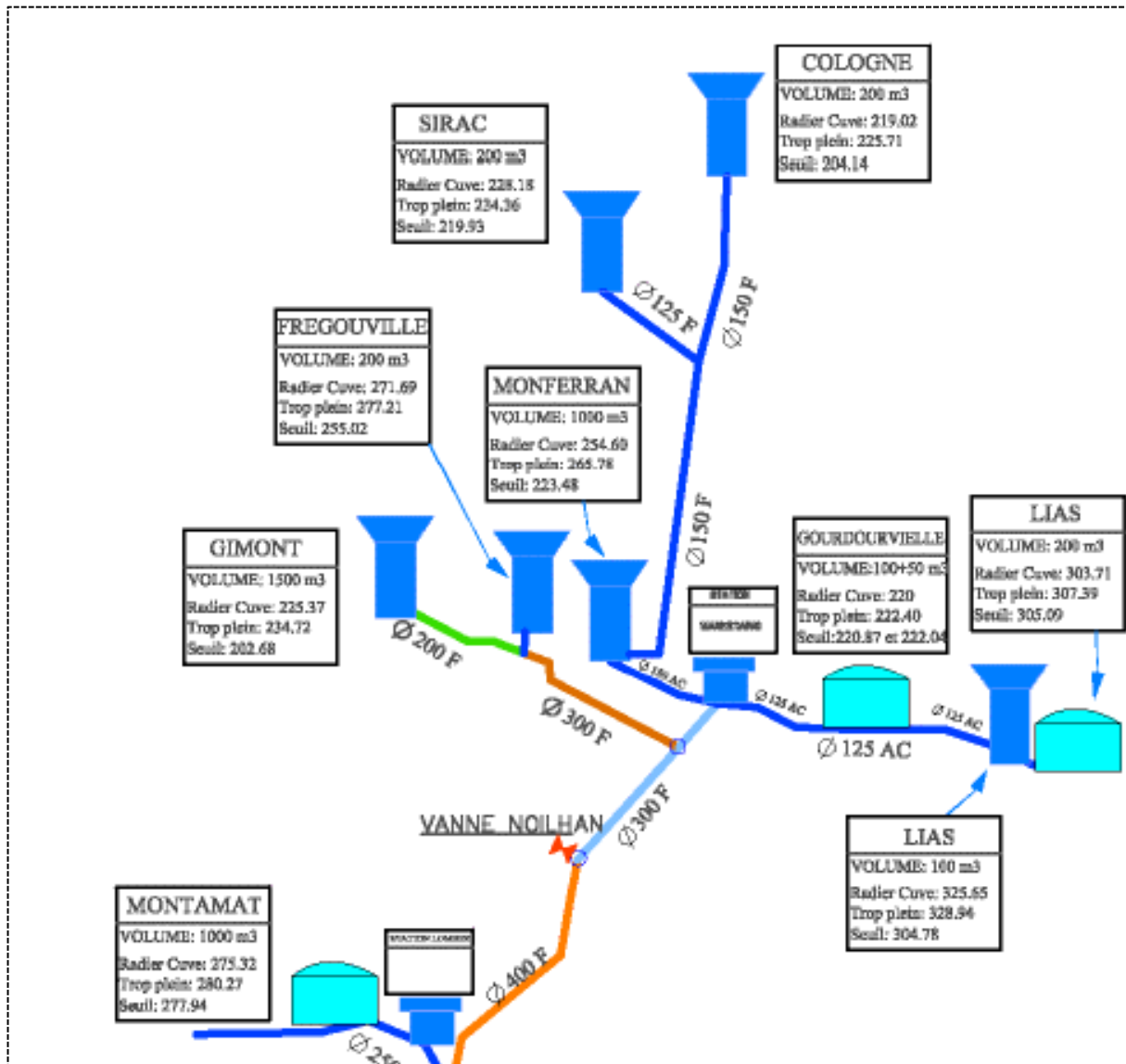


Schéma des principaux ouvrages présents sur le territoire intercommunal

4.1.4. Conclusion sur l'eau potable

L'alimentation en eau potable connaît 2 problématiques sur le territoire :

- L'insuffisance des réserves d'eau traitée à L'Isle-Jourdain ;
- Le problème lié à la gestion des ressources : les aspects qualitatifs et quantitatifs des ressources disponibles sur le bassin Adour Garonne ne sont pas assurées à long terme, d'où la nécessité de rechercher d'autres ressources, d'améliorer l'efficacité des installations et de continuer la sensibilisation du public sur les économies d'eau.

De plus, le vieillissement des réseaux est à prendre en compte car il est à l'origine de la vulnérabilité (casse, détériorations, perte d'étanchéité...) et diminution des capacités hydrauliques des réseaux (eaux usées, eau potable, eaux pluviales...). Les nouvelles sollicitations liées à l'urbanisation n'amélioreront pas l'état général des réseaux : c'est pourquoi, il convient à chaque maître d'ouvrage d'établir un programme pluriannuel de renouvellement des réseaux afin d'anticiper tout problème.

4.2 L'assainissement des eaux usées

4.2.1 L'assainissement collectif

Parmi les 13 communes de la CCGT, seules 3 communes ne sont pas pourvues d'un système d'assainissement collectif : Auradé, Beaupuy et Clermont-Savès. Les 11 autres communes possèdent chacune un réseau raccordé à une ou plusieurs stations d'épuration, qui sont gérés soit en régie (L'Isle-Jourdain, Ségoufielle) soit par le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (SEBCS, pour les 8 autres communes).

A noter que la station d'épuration de la Zone d'activité du Roulage à Pujaudran est exploitée par la CCGT. Le SEBCS a lancé un schéma directeur d'assainissement pour les 8 communes. Il est également en cours d'élaboration à L'Isle-Jourdain et Segoufielle.

Une synthèse des données liées à l'assainissement collectif des eaux usées est indiquée ci-après commune par commune :

► L'assainissement collectif à Castillon-Savès

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : aucun

Linéaire de réseau : 750 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 17

Caractéristiques de la station :

Date de mise en service : 2012

Capacité nominale 60 EH

Charge nominale DBO5 3 Kg/j

Charge nominale DCO 6 Kg/j

Charge nominale MES 4,5 Kg/j

Débit nominal temps sec 9 m3/j

Filière EAU Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Sur filtres plantés

Rejet Fossé puis ruisseau de Laurio

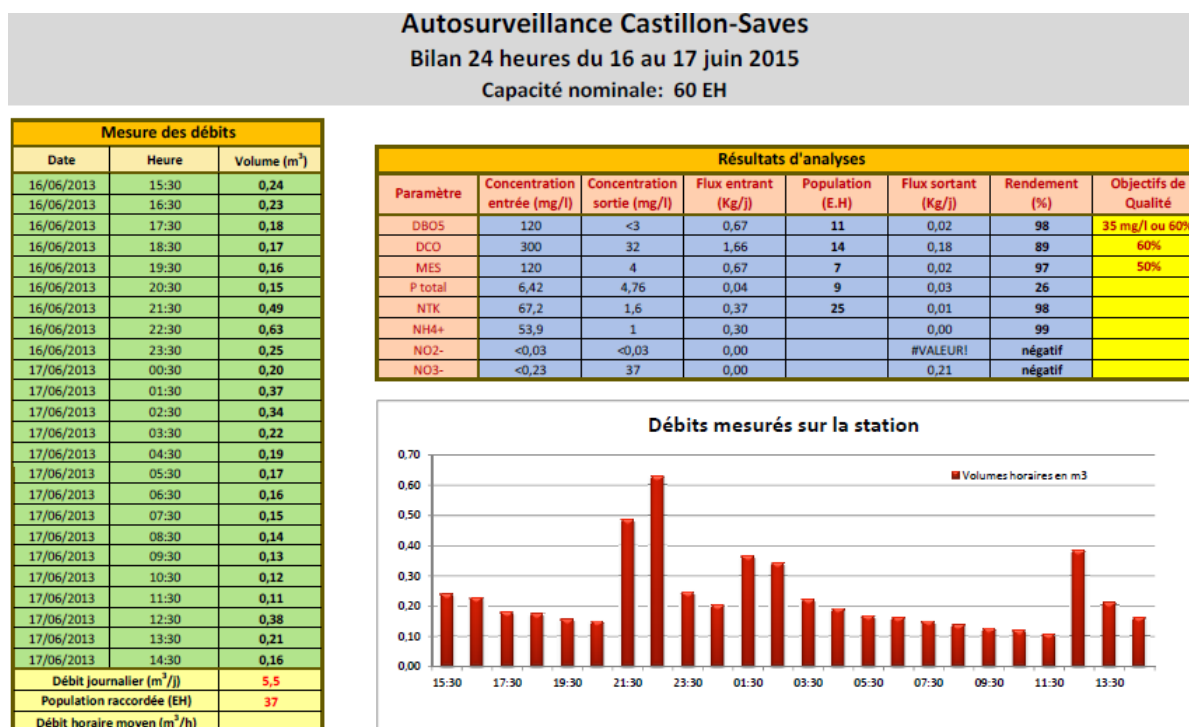
Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	4,5 m3/j	50 %			4,5 m3/j	
DBO5	1,4 Kg/j	39 %	309 mg/l	90 %	0,1 Kg/j	31 mg/l
DCO	3,4 Kg/j	47 %	749 mg/l	90 %	0,3 Kg/j	76 mg/l
MES	1,4 Kg/j		313 mg/l	90 %	0,1 Kg/j	31 mg/l
NGL	0,4 Kg/j		80 mg/l	0,0 %	0,4 Kg/j	80 mg/l
NTK	0,4 Kg/j		80 mg/l	64 %	0,1 Kg/j	29 mg/l
PT	0,1 Kg/j		11 mg/l	40 %	0,0 Kg/j	6,7 mg/l

Synthèse du fonctionnement de la STEP de Castillon-Savès ; source : agence de l'eau

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel sont différents :



Rapport d'autosurveillance de la STEP de Castillon-Savès

Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 20 et 30 EH.

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : aucun objet

► **L'assainissement collectif à Endoufielle**

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : 1

Linéaire de réseau : 2800 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 88

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2015

Capacité nominale 400 EH

Charge nominale DBO5 24Kg/j

Charge nominale DCO 48 Kg/j

Charge nominale MES 36 Kg/j

Débit nominal temps sec 60 m3/j

Filière EAU Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Sur filtres plantés

Rejet Fossé puis ruisseau de Laurio

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	40 m3/j	79 %			40 m3/j	
DBO5	3,7 Kg/j	15 %	93 mg/l	98 %	0,1 Kg/j	1,8 mg/l
DCO	9,1 Kg/j	19 %	230 mg/l	87 %	1,2 Kg/j	30 mg/l
MES	3,9 Kg/j		99 mg/l	95 %	0,2 Kg/j	4,5 mg/l
NGL	1,6 Kg/j		41 mg/l	14 %	1,4 Kg/j	35 mg/l
NTK	1,6 Kg/j		41 mg/l	98 %	0,0 Kg/j	1,0 mg/l
PT	0,2 Kg/j		5,3 mg/l	74 %	0,1 Kg/j	1,4 mg/l

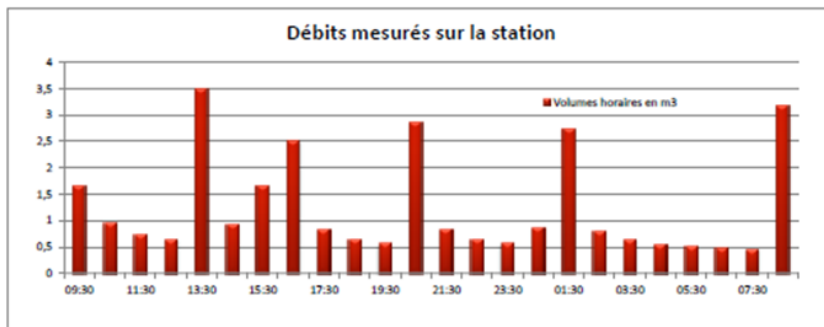
Synthèse du fonctionnement de la STEP d'Endoufielle ; source : agence de l'eau

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel sont différents :

Autosurveillance Endoufielle
Bilan 24 heures du 3 au 4 avril 2017
 Capacité nominale: 400 EH

Mesure des débits		
Date	Heure	Volume (m ³)
03/04/2017	09:30	1,65
03/04/2017	10:30	0,94
03/04/2017	11:30	0,72
03/04/2017	12:30	0,64
03/04/2017	13:30	3,49
03/04/2017	14:30	0,92
03/04/2017	15:30	1,66
03/04/2017	16:30	2,5
03/04/2017	17:30	0,82
03/04/2017	18:30	0,65
03/04/2017	19:30	0,56
03/04/2017	20:30	2,86
03/04/2017	21:30	0,83
03/04/2017	22:30	0,65
03/04/2017	23:30	0,57
04/04/2017	00:30	0,86
04/04/2017	01:30	2,74
04/04/2017	02:30	0,79
04/04/2017	03:30	0,64
04/04/2017	04:30	0,55
04/04/2017	05:30	0,51
04/04/2017	06:30	0,48
04/04/2017	07:30	0,45
04/04/2017	08:30	3,18
Débit journalier sortie step (m3/j)		29,7
Population raccordée (EH)		198
Débit journalier entrée step (m3/j)		23,3

Résultats d'analyses							
Paramètre	Concentration entrée (mg/l)	Concentration sortie (mg/l)	Flux entrant (Kg/j)	Population (E.H)	Flux sortant (Kg/j)	Rendement (%)	Objectifs de Qualité
DBO5	300	6	6,99	117	0,18	97	25 mg/l ou 70%
DCO	1000	36	23,30	194	1,07	95	125 mg/l ou 75%
MES	310	10	7,22	80	0,30	96	35 mg/l ou 90%
P total	11	5,54	0,26	64	0,16	36	
NTK	78,9	2,4	1,84	123	0,07	96	
NH4+	56,8	<0,8	1,32		0,02	>98	
NO2-	<0,03	0,086	0,00		0,00	négligeable	
NO3-	0,31	62	0,01		1,84	négligeable	



Rapport d'autosurveillance de la STEP d'Endoufielle

Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 130 et 200 EH.

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau.

► **L'assainissement collectif à Frégouville**

Réseau : pseudo-séparatif

Poste de refoulements sur réseau : 0

Linéaire de réseau : 1200 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 52

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2017

Capacité nominale 400 EH

Charge nominale DBO5 10,8 Kg/j

Charge nominale DCO 21,6 Kg/j

Charge nominale MES 16,2 Kg/j

Débit nominal temps sec 27 m3/j

Filière EAU Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Sur filtres plantés

Rejet Fossé puis ruisseau de d'en Peyblanc

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2017 indiquée ci-après (d'après exploitant).

Paramètres	Pollution entrante		
	Charge	% Capacité	Concentration
DBO5	4,75 Kg/j	44 %	
DCO	12,0 Kg/j	55 %	
MES	9,7 Kg/j	60 %	
NTK	0,77 Kg/j		
PT	0,15 Kg/j		

Synthèse de fonctionnement de la STEP de Frégouville en 2017

Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 150 et 200 EH

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau

► L'assainissement collectif à L'Isle-Jourdain

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : 1 (+1 sur station)

Linéaire de réseau : 2750 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 71

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2005

Capacité nominale 9750 EH

Charge nominale DBO5 600 Kg/j

Charge nominale DCO 1200 Kg/j

Charge nominale MES 700 Kg/j

Débit nominal temps sec 1900 m3/j

Filière EAU Boues activées en aération prolongée

Filière BOUE Déshydratation mécanique puis compostage ou méthanisation

Rejet La Save

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

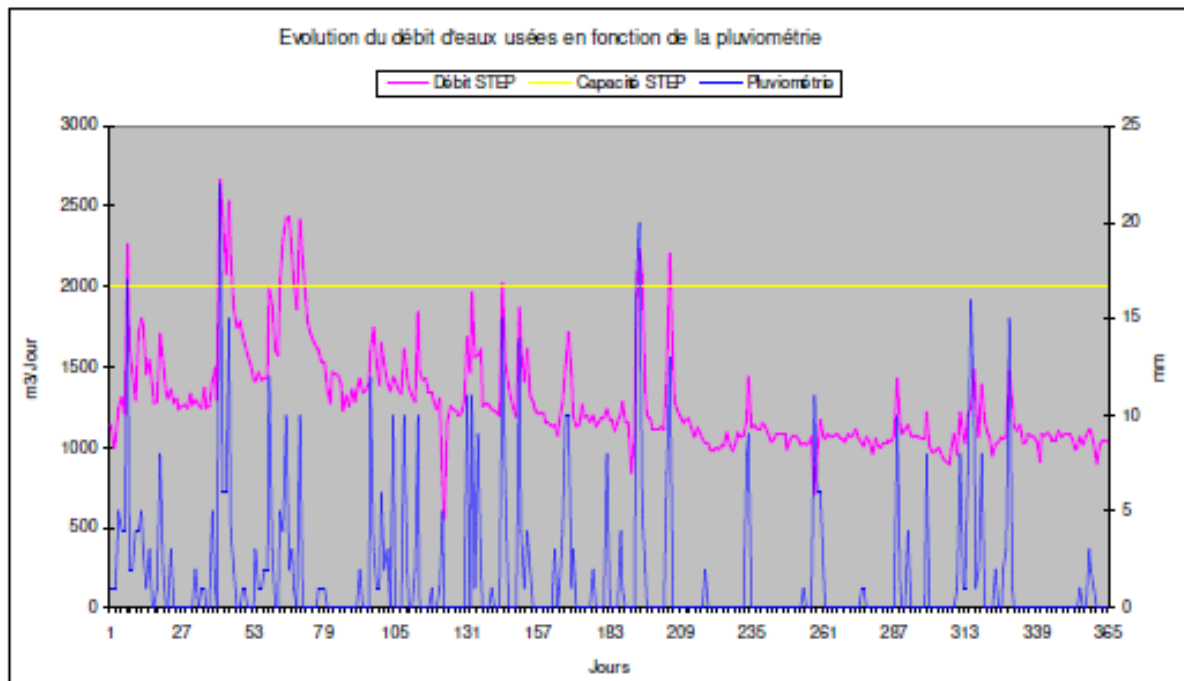
Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	1 289 m3/j	64 %			1 129 m3/j	
DBO5	408 Kg/j	68 %	322 mg/l	98 %	8,6 Kg/j	7,0 mg/l
DCO	966 Kg/j	80 %	764 mg/l	95 %	53 Kg/j	45 mg/l
<u>MES</u>	470 Kg/j		367 mg/l	96 %	17 Kg/j	13 mg/l
NGL	97 Kg/j		76 mg/l	93 %	6,8 Kg/j	5,8 mg/l
NTK	96 Kg/j		76 mg/l	95 %	5,0 Kg/j	4,1 mg/l

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
PT	12 Kg/j		9,6 mg/l	95 %	0,6 Kg/j	0,5 mg/l

Synthèse de fonctionnement de la STEP de L'Isle-Jourdain en 2018

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel 2016 et 2017 sont différents :

	MES	DCO	DBO5	NG	NK	PT
Rendement moyen "réglementaire" du système de traitement (%)	96,38	94,32	99,02	92,60	94,61	85,99
Flux moyen sortant du système de traitement (kg/j)	12,26	45,67	3,37	7,42	5,38	1,50
Flux moyen entrant dans le système de traitement (kg/j)	338,29	803,46	343,44	100,25	99,78	10,74
Flux moyen éliminé par le système de traitement (kg/j)	326,03	757,79	340,07	92,83	94,40	9,23
Débit maximal entrant (m3/j)	1883,29					
Pollution maximale entrante (kg/j de DBO5)	512,00					



Evolution du débit d'eaux usées en fonction de la pluviométrie

Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 1700 et 3500 EH par temps sec

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau entraînant des surcharges hydrauliques et des by-pass en temps de pluie.

► L'assainissement collectif à Lias

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : 1 (+1 sur station)

Linéaire de réseau : 2750 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 71

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service :	2008
Capacité nominale	400 EH
Charge nominale DBO5	24Kg/j
Charge nominale DCO	48 Kg/j
Charge nominale MES	28 Kg/j
Débit nominal temps sec	60 m3/j
Filière EAU	Filtres plantés de roseaux 2 étages
Filière BOUE	Sur filtres plantés
Rejet	Fossé puis ruisseau des Crabères

Entretien : sérieux et régulier.

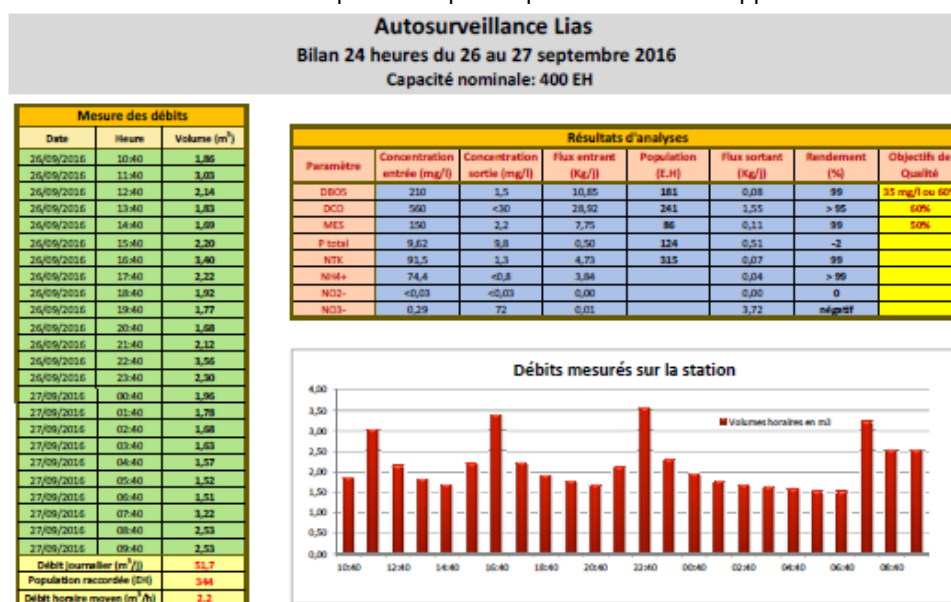
Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	52 m3/j	86 %			52 m3/j	
DBO5	11 Kg/j	45 %	210 mg/l	99 %	0,1 Kg/j	1,5 mg/l
DCO	29 Kg/j	60 %	560 mg/l	95 %	1,6 Kg/j	30 mg/l
MES	7,8 Kg/j		150 mg/l	99 %	0,1 Kg/j	2,1 mg/l
NGL	4,8 Kg/j		92 mg/l	20 %	3,8 Kg/j	73 mg/l
NTK	4,7 Kg/j		91 mg/l	99 %	0,1 Kg/j	1,4 mg/l
PT	0,5 Kg/j		9,7 mg/l	-2,2 %	0,5 Kg/j	9,9 mg/l

Synthèse de fonctionnement de la STEP de Lias en 2016 ; agence de l'eau

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel sont différents :



Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 56 (hydraulique) et 220 EH

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau

► **L'assainissement collectif à Marestaing**

Réseau : pseudo-séparatif

Poste de refoulements sur réseau : non

Linéaire de réseau : 2100 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 62

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service :	1994
Capacité nominale	100 EH
Charge nominale DBO5	6Kg/j
Charge nominale DCO	12 Kg/j
Charge nominale MES	7 Kg/j
Débit nominal temps sec	16 m3/j
Filière EAU	Lagunage nature
Filière BOUE	Dans lagune
Rejet	Ruisseau du Nuguet

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : non conforme

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	7,5 m3/j	47 %			7,5 m3/j	
DBO5	2,3 Kg/j	39 %	309 mg/l	90 %	0,2 Kg/j	31 mg/l
DCO	5,6 Kg/j	47 %	749 mg/l	90 %	0,6 Kg/j	75 mg/l
MES	2,3 Kg/j		313 mg/l	90 %	0,2 Kg/j	31 mg/l
NGL	0,6 Kg/j		80 mg/l	0,0 %	0,6 Kg/j	80 mg/l
NTK	0,6 Kg/j		80 mg/l	65 %	0,2 Kg/j	28 mg/l
PT	0,1 Kg/j		11 mg/l	37 %	0,1 Kg/j	6,7 mg/l

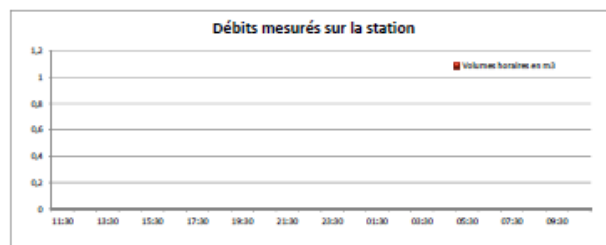
Synthèse de fonctionnement de la STEP de Marestaing en 2016 ; agence de l'eau

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant sont différents :

Autosurveillance Marestaing
Bilan 24 heures du 20 au 21 octobre 2014
 Capacité nominale: 100 EH

Mesure des débits		
Date	Heure	Volume (m³)
20/10/2014	11:30	
20/10/2014	12:30	
20/10/2014	13:30	
20/10/2014	14:30	
20/10/2014	15:30	
20/10/2014	16:30	
20/10/2014	17:30	
20/10/2014	18:30	
20/10/2014	19:30	
20/10/2014	20:30	
20/10/2014	21:30	
20/10/2014	22:30	
20/10/2014	23:30	
21/10/2014	00:30	
21/10/2014	01:30	
21/10/2014	02:30	
21/10/2014	03:30	
21/10/2014	04:30	
21/10/2014	05:30	
21/10/2014	06:30	
21/10/2014	07:30	
21/10/2014	08:30	
21/10/2014	09:30	
21/10/2014	10:30	
Débit journalier (m³/j)		5,5
Population raccordée (EH)		62
Débit horaire moyen (m³/h)		40% / 100

Résultats d'analyses						
Paramètre	Concentration entrée (mg/l)	Concentration sortie (mg/l)	Flux entrant (Kg/j)	Population (EH)	Flux sortant (Kg/j)	Rendement (%)
DBO5	340	75	3,18	53	0,71	78
DCO	920	370	8,56	71	3,44	60
MES	300	210	2,79	31	1,95	30
P total	55,7	9,64	0,30	25	0,09	30
NTK	95,5	56,3	0,89	59	0,52	41
NH4+	72	31,2	0,67		0,29	57
NO3-	<0,03	<0,03	0,00		0,00	0
NO3-	<0,23	<0,23	0,00		0,00	0



Rapport d'autosurveillance de la STEP de Marestaing en 2014

Conformité Agence de l'Eau : non conforme en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : aucune car station non conforme

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau

► **L'assainissement collectif à Monferran-Savès**

Réseau : Unitaire

Poste de refoulements sur réseau : 1

Linéaire de réseau : inconnu

Nombre d'abonnés raccordés : 62

Station d'épuration : une unité de 650 EH de type filtres plantés de roseaux est en cours de construction et sera mise en service au printemps 2018 (rejet dans ruisseau de St Clamens). Elle remplacera l'unité de 400 EH de type lagune, construite en 1991

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	160 m3/j	251 %			160 m3/j	
DBO5	80 Kg/j	382 %	500 mg/l	99 %	0,5 Kg/j	3,0 mg/l
DCO	160 Kg/j	382 %	1 000 mg/l	94 %	10 Kg/j	64 mg/l
MES	141 Kg/j		880 mg/l	76 %	34 Kg/j	210 mg/l
NGL	11 Kg/j		68 mg/l	56 %	4,8 Kg/j	30 mg/l
NTK	11 Kg/j		68 mg/l	56 %	4,8 Kg/j	30 mg/l
PT	2,2 Kg/j		14 mg/l	37 %	1,4 Kg/j	8,6 mg/l

► **L'assainissement collectif à Pujaudran (Village)**

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : 1 (+1 sur STEP)

Linéaire de réseau : 2920 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 185

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2010

Capacité nominale 500 EH

Charge nominale DBO5 30 Kg/j

Charge nominale DCO 60 Kg/j

Charge nominale MES 45 Kg/j

Débit nominal temps sec 82,5 m3/j

Filière EAU Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Sur filtres plantés

Rejet Ruisseau de Lartus

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	44 m3/j	59 %			41 m3/j	
DBO5	14 Kg/j	47 %	320 mg/l	99 %	0,2 Kg/j	3,9 mg/l
DCO	30 Kg/j	51 %	690 mg/l	94 %	1,7 Kg/j	42 mg/l
<u>MES</u>	7,1 Kg/j		160 mg/l	96 %	0,3 Kg/j	6,1 mg/l
NGL	3,8 Kg/j		86 mg/l	-2,9 %	3,9 Kg/j	94 mg/l
NTK	3,8 Kg/j		86 mg/l	97 %	0,1 Kg/j	2,4 mg/l
PT	0,4 Kg/j		9,3 mg/l	-17,2 %	0,5 Kg/j	12 mg/l

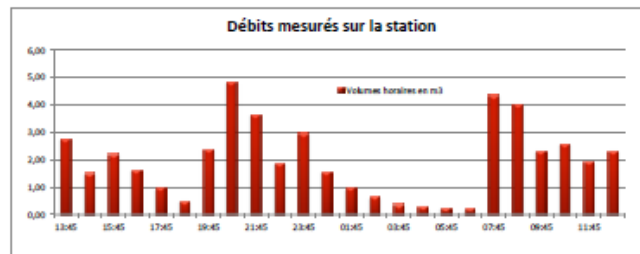
Synthèse de fonctionnement de la STEP de Pujaudran en 2016 ; agence de l'eau

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel sont différents :

Autosurveillance Pujaudran
Bilan 24 heures du 19 au 20 septembre 2017
 Capacité nominale: 500 EH

Mesure des débits		
Date	Heure	Volume (m³)
19/09/2017	13:45	2,74
19/09/2017	14:45	1,51
19/09/2017	15:45	2,20
19/09/2017	16:45	1,63
19/09/2017	17:45	0,95
19/09/2017	18:45	0,48
19/09/2017	19:45	2,38
19/09/2017	20:45	4,82
19/09/2017	21:45	3,62
19/09/2017	22:45	1,86
19/09/2017	23:45	2,96
20/09/2017	00:45	1,55
20/09/2017	01:45	0,96
20/09/2017	02:45	0,63
20/09/2017	03:45	0,37
20/09/2017	04:45	0,27
20/09/2017	05:45	0,22
20/09/2017	06:45	0,19
20/09/2017	07:45	4,35
20/09/2017	08:45	4,00
20/09/2017	09:45	2,30
20/09/2017	10:45	2,56
20/09/2017	11:45	1,91
20/09/2017	12:45	2,31
Débit journalier (m³/j)		66,9
Population raccordée (EH)		312
Débit entrée step (m³)		64,0

Résultats d'analyses						
Paramètre	Concentration entrée (mg/l)	Concentration sortie (mg/l)	Flux entrant (Kg/j)	Population (EH)	Flux sortant (Kg/j)	Rendement (%)
DBO5	210	2,9	9,82	164	0,14	99
DCO	440	30	20,58	171	1,40	93
MES	160	2,6	7,48	83	0,12	98
P total	7,78	0,28	0,36	91	0,43	négatif
NTE	78,7	3,2	3,68	245	0,15	96
Nitrite	65,6	1,3	3,07		0,06	98
NO2-	<0,03	<0,03	0,00		0,00	0
NO3-	0,24	74	0,01		3,46	négatif



Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 200 et 250 EH.

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau

► **L'assainissement collectif à Pujaudran (Z.A du Roulage)**

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : Non

Linéaire de réseau : 2920 ml

Nombre d'abonnés raccordés : inconnu

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2015

Capacité nominale 100 EH

Charge nominale DBO5 12 Kg/j

Charge nominale DCO 24 Kg/j

Charge nominale MES 30 Kg/j

Débit nominal temps sec 30 m3/j

Filière EAU Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Sur filtres plantés

Rejet Ruisseau de Lartus

Entretien : à améliorer

Fonctionnement STEP : très peu d'entreprises raccordées donc fonctionnement non optimisé et pas de résultats de bilans 24.

► **L'assainissement collectif à Razengues**

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : non

Linéaire de réseau : 550 ml

Nombre d'abonnés raccordés : 17

Caractéristiques de la station sont :

Date de mise en service : 2009

Capacité nominale 50 EH

Charge nominale DBO5 3Kg/j

Rapport de présentation - Cadre de vie

Charge nominale DCO	6 Kg/j
Charge nominale MES	4,5 Kg/j
Débit nominal temps sec	7,5 m3/j
Filière EAU	Microstation à boues activées
Filière BOUE	Stockage dans cuve puis pompage et évacuation vers autre STEP Gimont
Rejet	Fossé de la RD

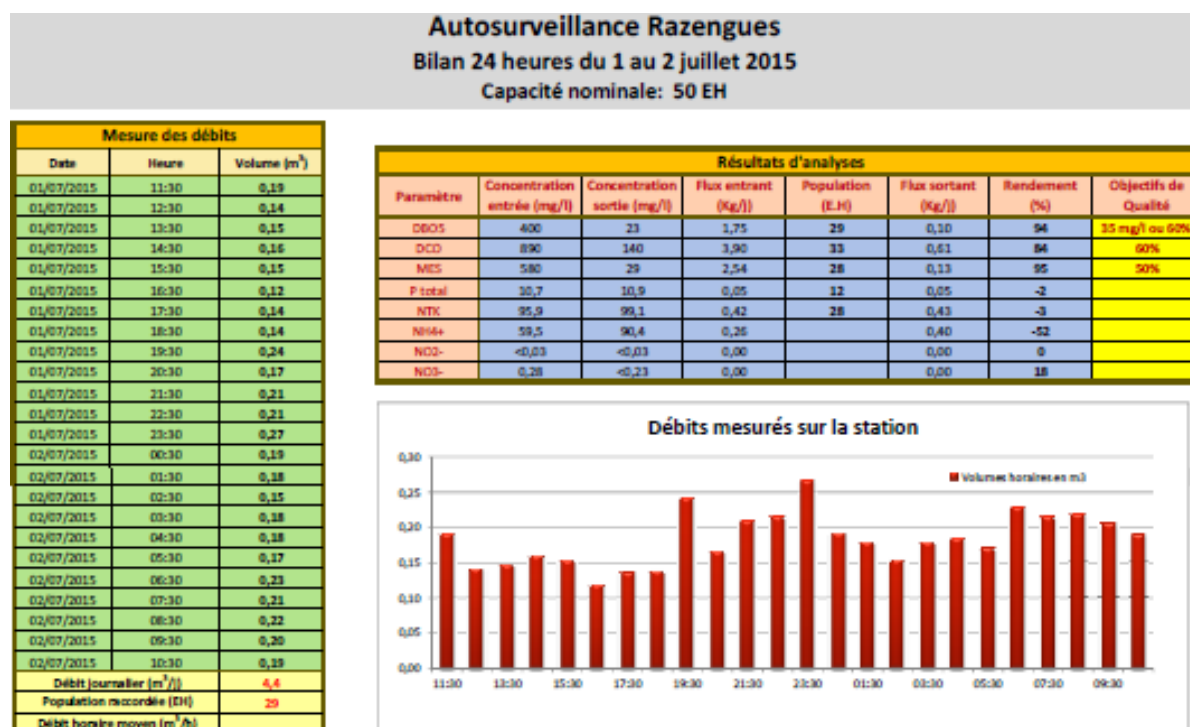
Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	3,8 m3/j	47 %			3,8 m3/j	
DBO5	1,2 Kg/j	39 %	309 mg/l	90 %	0,1 Kg/j	32 mg/l
DCO	2,8 Kg/j	47 %	749 mg/l	90 %	0,3 Kg/j	75 mg/l
MES	1,2 Kg/j		312 mg/l	90 %	0,1 Kg/j	32 mg/l
NGL	0,3 Kg/j		80 mg/l	0,0 %	0,3 Kg/j	80 mg/l
NTK	0,3 Kg/j		80 mg/l	63 %	0,1 Kg/j	29 mg/l
PT	0,0 Kg/j		11 mg/l	25 %	0,0 Kg/j	8,0 mg/l

Les résultats en sortie de STEP présentés par l'exploitant dans son rapport annuel sont différents :



Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : entre 130 et 200 EH

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : aucun, par contre pas de télésurveillance.

► **L'assainissement collectif à Segoufielle**

Réseau : séparatif

Poste de refoulements sur réseau : inconnu

Linéaire de réseau : inconnu

Nombre d'abonnés raccordés : inconnu

Nombre de station d'épuration sur la commune : 2

Caractéristiques de la station 1 sont :

Date de mise en service : 1992

Capacité nominale 400 EH

Charge nominale DBO5 24Kg/j

Charge nominale DCO 48 Kg/j

Charge nominale MES 36 Kg/j

Débit nominal temps sec 60 m3/j

Filière EAU Lagunage et Filtres plantés de roseaux 2 étages

Filière BOUE Lagunes et Sur filtres plantés

Rejet Rivière

Entretien : sérieux et régulier.

Fonctionnement STEP : correct

La synthèse du fonctionnement de cette station est pour l'année 2016 indiquée ci-après (d'après agence de l'eau).

Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	65 m3/j	108 %			65 m3/j	
DBO5	14 Kg/j	60 %	220 mg/l	45 %	7,8 Kg/j	120 mg/l
DCO	44 Kg/j	92 %	680 mg/l	54 %	20 Kg/j	310 mg/l
<u>MES</u>	22 Kg/j		340 mg/l	38 %	14 Kg/j	210 mg/l
NGL	5,6 Kg/j		86 mg/l			
NTK	5,6 Kg/j		86 mg/l	59 %	2,3 Kg/j	36 mg/l
PT	0,6 Kg/j		9,4 mg/l	30 %	0,4 Kg/j	6,6 mg/l

Synthèse de fonctionnement de la STEP de la STEP n°1 de Ségoufielle en 2016 ; agence de l'eau

Conformité Agence de l'Eau : en équipement et en performance.

Capacité résiduelle : aucune sur les 2 stations

Autres problèmes de fonctionnement sur système d'assainissement : eaux claires parasites sur réseau.

Une étude est en cours pour la réhabilitation/extension de la station existante qui sont à saturations hydrauliques et organiques.

► Conclusion sur l'assainissement collectif

L'assainissement collectif n'est pas vraiment problématique sur le territoire de la CCGT. Cependant, la majorité des communes ont des problèmes d'eaux claires parasites dans leur réseau. Si cette problématique est tolérée sur les systèmes d'assainissement de type filtres plantés de roseaux, elle est et risque de devenir beaucoup plus contraignante à L'Isle-Jourdain, où la qualité du traitement risque d'être détérioré dans les prochains mois et car elle limite la capacité résiduelle de la STEP. Il convient donc à chacune des communes de continuer leurs travaux de renouvellement et de mise en séparatif afin de limiter l'importance des eaux claires parasites.

Le vieillissement des réseaux est à prendre en compte car il est à l'origine de la vulnérabilité (casse, détériorations, perte d'étanchéité...) et diminution des capacités hydrauliques des réseaux (eaux usées, eau potable, eaux pluviales...).

Les nouvelles sollicitations liées à l'urbanisation n'amélioreront pas l'état général des réseaux : c'est pourquoi, il convient à chaque maître d'ouvrage d'établir un programme pluriannuel de renouvellement des réseaux afin d'anticiper tout problème.

4.2.2 L'assainissement non collectif

L'assainissement non collectif est géré :

- Par un prestataire (SAUR) sur Ségoufielle et L'Isle-Jourdain
- Par le SEBCS sur les autres communes

Les données principales des services sont indiquées ci-après :

► L'assainissement non collectif à Segoufielle

Nombre total d'installations :	Environ 34
Nombre total d'installations contrôlées :	24
Dont conformes	9
Dont non conformes	15
Nombre d'installations neuves ou réhabilitées contrôlées :	2
Dont conformes	2
Dont non conformes	0

► L'assainissement non collectif à Isle-Jourdain

Nombre total d'installations :	Environ 600
Nombre total d'installations contrôlées :	181
Dont conformes	86
Dont non conformes	95
Nombre d'installations neuves ou réhabilitées contrôlées :	23
Dont conformes	23
Dont non conformes	0

► L'assainissement non collectif sur les autres communes

Commune	Nombre d'installations ANC	Installations neuves	Installations conformes	Installations non conformes
Auradé	251	54	123	74
Beaupuy	63	15	32	16
Castillon Saves	108	31	41	36
Clermont Saves	124	24	76	24
Endoufielle	161	30	82	49
Frégouville	85	34	13	38
Lias	143	28	87	28
Marestaing	65	14	25	26
Monferran Saves	193	32	49	112
Pujaudran	415	56	206	153
Razengues	71	11	48	12
TOTAL	1679	329	782	568

► Conclusion sur l'assainissement non collectif

A travers ces chiffres, on voit bien que la problématique ANC n'est pas une problématique simple à gérer : organisation du service et de contrôles, critères de conformité, nombre d'installations...

Hors systèmes neufs ou réhabilités, plus de 50 % des installations d'assainissement non collectif ne sont pas conformes sur le territoire de la CCGT, ce qui peut provoquer des pollutions diffuses. En fonction des développements futurs, les différents scénarios ANC / semi collectif / collectif devront être bien étudiés, avec tous les avantages et inconvénients que chaque solution possède.

De plus, les différents intervenants de l'ANC alertent sur les microstations qui peuvent être une solution facilement mise en place, moins onéreuse à l'investissement mais qui nécessitent de l'entretien (avec le coût induit), qui s'il n'est pas réalisé provoque des problèmes de fonctionnement et peut causer des pollutions. Enfin, le rejet des systèmes d'ANC, et plus particulièrement celui des microstations, dans les fossés peut être problématique.

4.3 L'assainissement des eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales est géré par chaque commune sur son territoire.

Par contre, très peu de données sont disponibles sur le volet « assainissement pluvial » bien que des dysfonctionnements soient connus sur l'ensemble du territoire :

- Aucune commune ne dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales
- Seule L'Isle-Jourdain possède une base de plan de leur réseau pluvial.

Outre des réseaux enterrés dans les centres villes et villages, de nombreux fossés constituent le réseau pluvial des communes avec les problématiques associées :

- Capacité hydraulique des fossés
- Propriété des fossés (propriétaire des routes ? des parcelles ? collectivités ?) avec les problématiques juridiques associées : peut-on rejeter les eaux pluviales dans un réseau qui ne nous appartient pas ? si oui dans quelles conditions (juridiques, administratives et techniques...)
- Utilisation des fossés pour les rejets d'eaux pluviales et usées des habitations à proximité

Dans le cadre de l'établissement du PLUi-H, il paraît intéressant voire obligatoire qu'une notice pluviale avec des prescriptions réglementaires précises par secteurs et types d'opération soit réalisée et annexée au document.

4.4 La défense incendie

La défense incendie est une compétence communale bien que dans les faits, elle soit assurée par réseau AEP. Aucune commune ne dispose de réseau d'incendie spécifique.

Il convient donc à chaque commune de :

- Faire vérifier la conformité de leur défense incendie chaque année par la réalisation de mesures des débits (débit maximal et débit à 1 bar) et pression (statique)
- Maintenir son parc d'hydrants dans un bon état de fonctionnement
- Posséder un listing numéroté (le numéro devra également être sur chaque hydrant) et une cartographie des hydrants sur son territoire

Ces éléments doivent être transmis au SDIS des départements chaque année.

Très peu de communes de la CCGT possèdent ces données : il conviendra donc qu'elles se mettent en conformité le plus rapidement possible.

Une évolution récente de la réglementation (15/12/15) signifie que le besoin en DECI doit être défini selon le risque à défendre (alors que jusqu'à présent chaque poteau devait débiter 60 m³/h pendant 2 heures à une pression de 1 bar).

Ainsi les Règlements Départementaux de la Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Haute Garonne et du Gers devront être déclinés en règlements communaux ou intercommunal.

Dans le cadre de l'urbanisation future, il conviendra de dimensionner les réseaux au plus juste afin de limiter les coûts d'investissements mais éviter une mauvaise qualité de l'eau distribuée (eau croupissante) si la DECI est maintenue sur les réseaux eau potable.

4.5 Les voiries

Chacune des communes gère sa voirie communale alors que la CCGT gère la voirie intercommunale.

Les voiries départementales sont gérées par le SLA de Mauvezin, pour le compte du Conseil Départemental 32, pour les voiries situées dans le Gers.

Il faut souligner que l'ensemble des communes sont bien desservies par des voiries importantes, maillant le territoire :

- Nationale 124
- Nationale 224
- RD 234
- RD 9

Des problématiques diverses sont à déplorer sur les voiries :

- Non adéquation de la voirie avec la circulation actuelle et future, notamment en limite 31/32, sur les RD534 et 535, et sur certains secteurs de L'Isle-Jourdain, à cause de l'urbanisation croissante
- Accès d'habitations sur routes départementales
- Gestion des fossés des routes (pluvial, ANC...)

Il conviendra donc de définir des zones réservées pour infrastructures routières, en concertation avec tous les gestionnaires de voirie (CD 32, DIRSO, communes).

Des aménagements de sécurisation seront également à réaliser, notamment aux entrées de chaque ville/village, afin de :

- Bien marquer celles-ci et améliorer la perception de celles-ci pour l'utilisateur
- Rendre ces entrées de villes plus harmonieuses, plus esthétiques
- Réduire la vitesse des véhicules à moteur
- Aménager des voies de circulation sécurisées pour les modes doux.

4.6 Les réseaux de télécommunication et d'énergie

L'ensemble des communes de la CCGT est desservi en électricité et en réseau téléphonique.

Certains secteurs sont aussi desservis par le gaz et la fibre optique.

Les interlocuteurs sont là encore nombreux :

- Electricité : ENEDIS, Syndicat Départemental d'Electrification du Gers
- Gaz : GRDF, TIGF
- Réseau télécommunication et fibre : Orange, Gers Numérique...

Il conviendra donc de définir des zones réservées pour infrastructures « réseaux secs » en concertation avec tous les gestionnaires ci-dessus, en fonction des aménagements et zones à urbaniser projetés.

4.7 La gestion des déchets

Le SICTOM Est (en collaboration avec TRIGONE pour la déchetterie) est en charge de la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif pour l'ensemble des communes de la CCGT.

L'ensemble des habitants de la CCGT ont donc accès aux déchèteries du SICTOM Est. Sur le territoire la déchèterie est située dans la ZA de Pont Peyrin (déchèterie traditionnelle 10 quais) à l'Isle-Jourdain.

Ces équipements ne sont pas fonctionnels (taille, accès, configuration...) et ne répondent plus à la réglementation (sécurité notamment). La déchèterie de l'Isle-Jourdain est saturée en période de pointe ce qui entraîne des problèmes de circulation sur les voies de la zone d'activités de Pont Peyrin.

Il conviendra donc de définir dans le document une zone réservée pour une restructuration/déménagement de la déchetterie.

PIÈCE 1.5 RAPPORT DE PRÉSENTATION

L'analyse de la consommation de l'espace

Arrêté le : 8 Février 2024

Enquête Publique : 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



1. Analyse de la consommation foncière et du renouvellement urbain des 10 dernières années.....3
2. Analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu bâti existant29
3. Analyse et justification de la consommation ENAF dans le cadre du PLUiH : période 2020 - 203555



1. Analyse de la consommation foncière et du renouvellement urbain des 10 dernières années



❖ Règlementation

L'**article L. 151-4 du code de l'urbanisme** prévoit que le rapport de présentation doit analyser la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

❖ Les espaces naturels, agricoles et forestiers ou ENAF

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

À l'échelle mondiale, comme à l'échelle locale, l'artificialisation et la fragmentation des ENAF figurent parmi les principales causes d'érosion de la biodiversité, entraînant la dégradation ou la disparition des milieux de vie de la faune et de la flore, et des continuités écologiques qui permettent à la faune de se déplacer. La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols impose une gestion économe des espaces NAF. Ces espaces sont composés des espaces naturels (eau, zones humides, espaces ouverts, arbustifs), agricoles (terres arables, vignobles, prairies, sièges agricoles) et forestiers. Leur sauvegarde constitue une des priorités de l'action publique.

❖ La période d'analyse

Deux périodes d'analyse de la consommation ENAF ont été utilisées pour une connaissance la plus actuelle possible et correspondant à différentes méthodologies :

- la **période 2011-2020**, qui nécessite d'être analysé dans le cadre de l'approbation de la loi Climat & Résilience qui fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de **réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** dans les dix prochaines années **2021-2030** par rapport à la décennie précédente **2011-2020 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020)**.
- La **période 2013-2023** permettant d'analyser la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet et notamment la **période plus récente (2021-2023)**.

❖ La méthode d'analyse

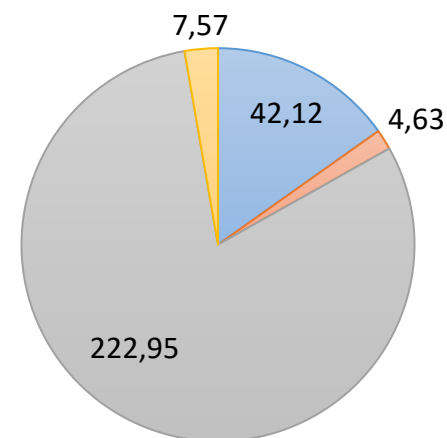
Sur la **période 2011-2020**, l'analyse prend appui sur les **fichiers fonciers** retraités par le CEREMA à l'échelle nationale et disponible via le **Portail de l'artificialisation des sols**. C'est cette période qui sera analysée pour la compatibilité avec les objectifs de la loi Climat et avec le SCOT de Gascogne, document qui fixe le cadre de consommation ENAF du territoire.

Sur la **période 2013-2023**, l'analyse réalisée à l'échelle locale se fait à l'appui d'un travail de **photo-interprétation** pour définir la tache urbaine au 01/01/2013 et puis un repérage cartographique des données des **autorisations d'urbanisme du territoire** allant du 01/01/2013 au 31/12/2023.

Cas particulier: les permis d'aménager et de construire dont la déclaration d'ouverture de chantier est déposée **après le 01/01/2021 et avant le 31/12/2023** sont comptabilisés consommés en 2021-2023. Si la déclaration d'ouverture de chantier est déposée avant le 01/01/2021, elle rentre dans la consommation ENAF antérieure. Les données 2021-2023 seront comptabilisées dans le cadre de la consommation ENAF de la loi Climat et du SCOT de Gascogne.

Consommation ENAF (Ha)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL 2011-2020
Auradé	1,5	4,9	0,4	3,7	0,1	0,6	0,4	0,6	0,3	1,3	13,9
Beaupuy	0,2	0,5	0,0	0,5	1,3	0,2	0,0	0,2	7,1	0,6	10,6
Castillon-Savès	1,0	0,2	0,5	0,6	0,9	1,1	0,3	0,2	0,6	0,8	6,2
Clermont-Savès	0,2	0,0	1,5	6,6	0,5	0,0	8,1	0,9	0,0	0,0	17,8
Endoufielle	0,4	0,2	0,1	0,8	0,2	0,4	0,1	0,1	1,4	3,8	7,3
Frégouville	1,0	0,2	0,8	1,1	0,2	0,3	0,3	1,4	0,0	0,4	5,5
L'Isle-Jourdain	24,8	5,9	12,2	6,3	20,8	7,2	8,6	10,9	10,4	7,2	114,4
Lias	0,6	0,8	0,6	1,6	2,9	1,4	2,9	0,1	0,5	1,0	12,6
Marestaing	0,5	0,1	0,4	0,9	0,4	0,6	0,0	0,1	0,3	0,6	3,9
Monferran-Savès	0,2	0,8	2,0	1,2	1,3	0,3	0,1	0,3	1,2	0,7	8,2
Pujaudran	0,7	1,6	4,2	4,2	10,3	8,2	5,8	5,0	3,6	2,5	46,1
Razengues	0,2	0,6	0,4	0,9	1,0	0,0	0,0	0,2	7,9	0,0	11,2
Ségoufielle	0,6	0,5	1,7	2,5	1,0	0,8	0,1	0,3	0,1	0,9	8,5
CCGT	32,0	16,4	24,7	31,1	40,8	21,2	26,5	20,5	33,3	19,8	266,2

Déterminants de la consommation ENAF en Ha



■ Activités ■ Mixte ■ Habitat ■ Non renseigné

❖ Récapitulatif et chiffres clés

- **266 Ha** de consommation ENAF total
- 43 % de consommation ENAF sur L'Isle-Jourdain
- 83,7 % de consommation ENAF vers la destination « Habitat »
- **26,6 Ha** de consommation ENAF annuel dont 22,2 Ha pour l'habitat
- 295 habitants et 145 logements supplémentaires en moyenne par an entre 2009 et 2020 (INSEE).
- Rapport espace consommé par habitant accueilli : 756 m²/habitant
- Rapport espace consommé par logement construit : **1 537 m²/logement**

Consommation annuelle ENAF des communes – Analyse des fichiers fonciers

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

❖ Une consommation ENAF très importante

La croissance de logements, d'emplois et de population que connaît le territoire ces dernières années induit inévitablement une consommation ENAF importante avec environ 266 ha de fonciers consommés entre 2011 et 2020 toutes destinations confondues. C'est l'équivalent de plus de la moitié de la surface communale de Razengues. À noter que cette dynamique, relativement forte dès le début des années 2010, est stable tout au long de la décennie.

Cette consommation foncière présente également des spécificités propres à chaque commune : urbanisation principalement linéaire le long des voies de communication à Frégouville ; urbanisation principalement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à L'Isle-Jourdain et Clermont-Savès, etc.

❖ L'Isle-Jourdain et Pujaudran, les communes les plus attractives

L'Isle-Jourdain et Pujaudran totalisent plus de 60% de la consommation foncière des dix dernières années. Elles enregistrent également une consommation foncière non négligeable à destination d'activités et d'équipements publics avec, spécifiquement pour Pujaudran, la réalisation de la ZAE du Roulage.

Cette situation n'est pas anodine compte tenu du positionnement des communes, l'une en tant que pôle central de la CCGT et l'autre aux portes de l'agglomération toulousaine.

❖ La construction de logements, principale source de consommation foncière

La destination « habitat » induit une consommation foncière de plus 222 ha (dont 22 ha de voirie), soit 83,7 % de la consommation foncière totale.

La diversification des types de logements, qui tend à s'améliorer au fil des années, reste cependant limitée puisque l'habitat individuel pur représente 74% des nouvelles constructions. Les opérations de logements collectifs ou de mixité de logements restent marginales (9,8 ha consommés pour la réalisation de 222 logements, soit environ 23 logements à l'hectare) et ne se sont réalisées pour la quasi-totalité qu'à L'Isle-Jourdain.

Ainsi, la densité moyenne de logements de 11 logements par hectare sur cette décennie (voirie non comprise) reste faible, pour un territoire aussi proche de Toulouse et soumis à une pression périurbaine forte, tant pour les communes rurales (5 à 7 logements par hectare) que pour la ville centre (10 à 15 logements par hectare).

❖ Une dynamique non négligeable à destination d'activités

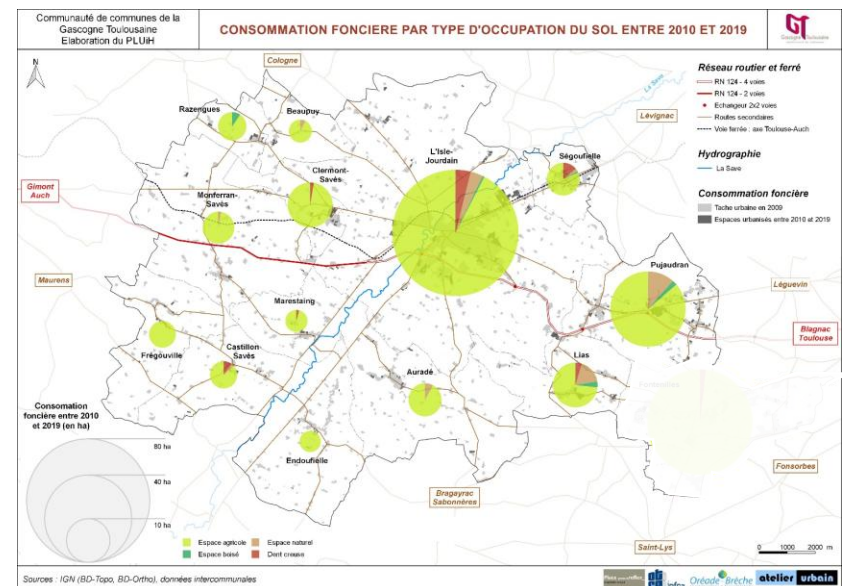
Les activités représentent la deuxième source de consommation foncière, avec près de 42,12 ha consommés attestant de l'attractivité des zones d'activités intercommunales situées sur les communes de L'Isle-Jourdain, Pujaudran, Lias ou encore Clermont-Savès.

La consommation foncière pour la construction de bâtiments agricoles représente quant à elle près de 10 ha, soit environ 4 % de la consommation totale. Elle est avant tout liée au développement d'activités situées sur les communes rurales du territoire, à l'instar d'Auradé, Monferran-Savès et Castillon-Savès par exemple.

❖ Les terres agricoles, les premières impactées par l'urbanisation

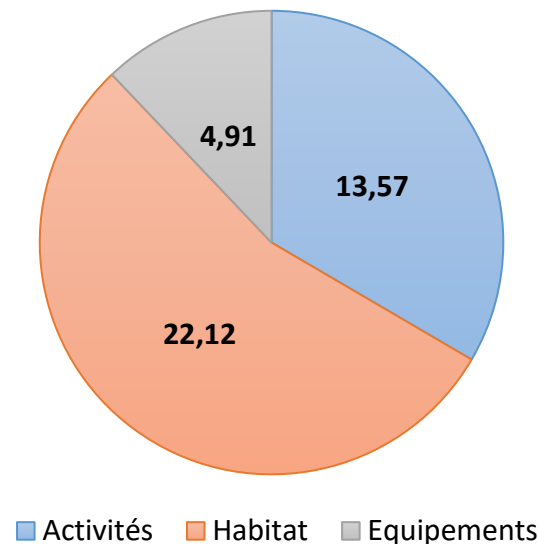
Sur un territoire en majorité dédié aux grandes cultures céréalières et oléagineuses, c'est l'espace agricole qui est le plus impacté par la consommation foncière des dix dernières années : plus de 92 % des surfaces artificialisées l'ont en effet été au détriment de la réduction des terres agricoles.

S'ensuit la consommation d'espaces naturels (3,9%), de dents creuses (2,8%) et de façon marginale d'espaces boisés (0,8%), principalement au niveau des franges de boisements liés à la forêt de Bouconne ou de la côte Tolosane, sur les communes de Pujaudran et Lias.



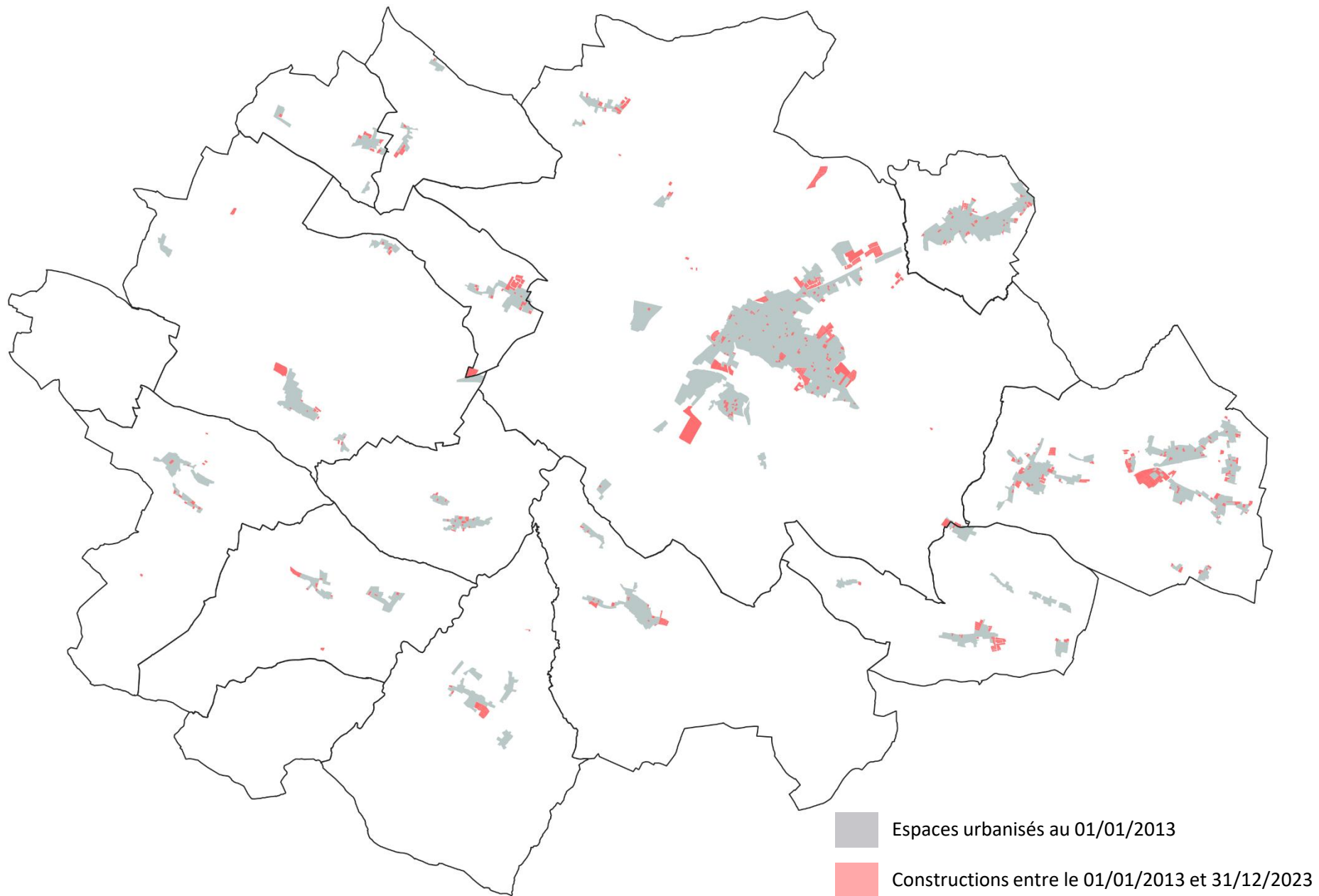
Consommation ENAF 2021 - 2023	Superficie en m²	Superficie en Ha
Auradé	21711,1	2,2
Beaupuy	6400,8	0,6
Castillon-Savès	18674,0	1,9
Clermont-Savès	0,0	0,0
Endoufielle	0,0	0,0
Frégouville	0,0	0,0
L'Isle-Jourdain	257996,4	25,8
Lias	15458,2	1,5
Marestaing	1654,6	0,2
Monferran-Savès	46518,7	4,7
Pujaudran	30356,9	3,0
Razengues	3606,2	0,4
Ségoufielle	3642,9	0,4
CCGT	406019,8	40,6

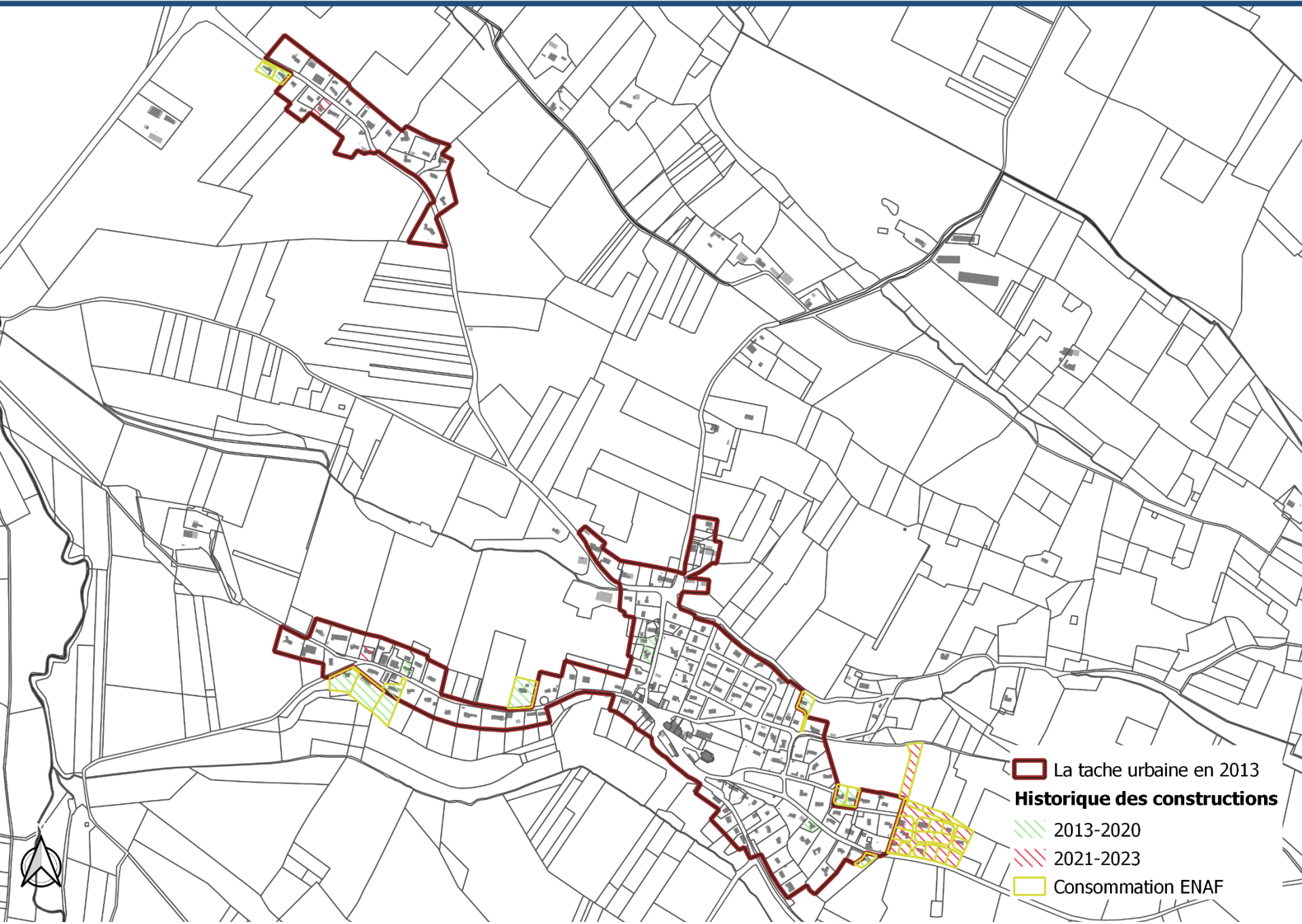
Déterminants de la consommation ENAF en Ha

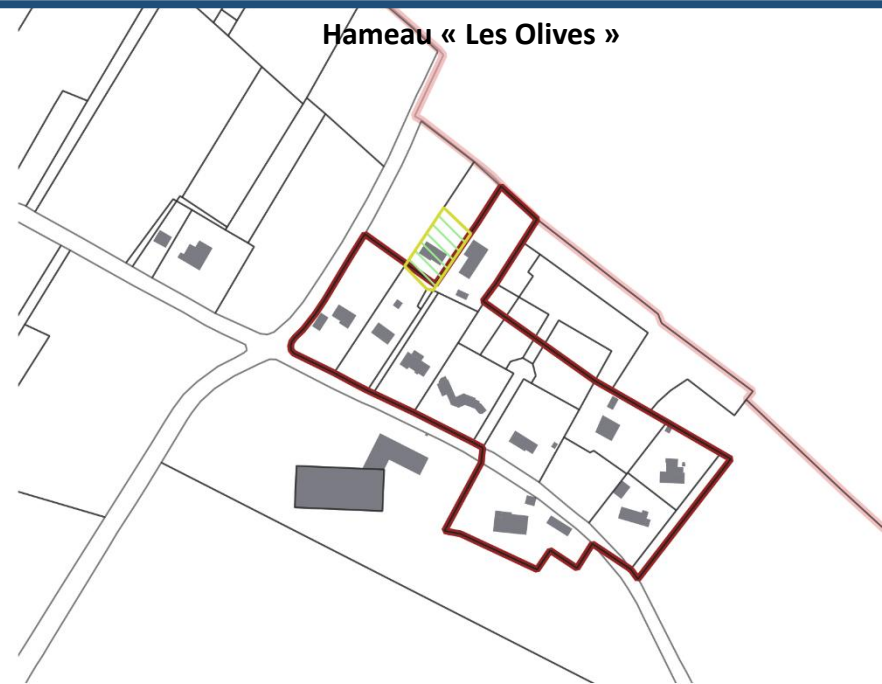


❖ Récapitulatif et chiffres clés

- **40,6 Ha** de consommation ENAF total
- Soit **13,5 Ha** de consommation ENAF annuel
- 63,5 % de la consommation ENAF sur L'Isle-Jourdain
- 54,5 % de consommation ENAF vers la destination « Habitat »
- 33,4 % de consommation ENAF vers la destination « Activités »: forte influence de l'extension de la zone d'activités Pont-Peyrin, projet structurant du territoire.
- 12,1 % de consommation ENAF vers la destination « Equipements »







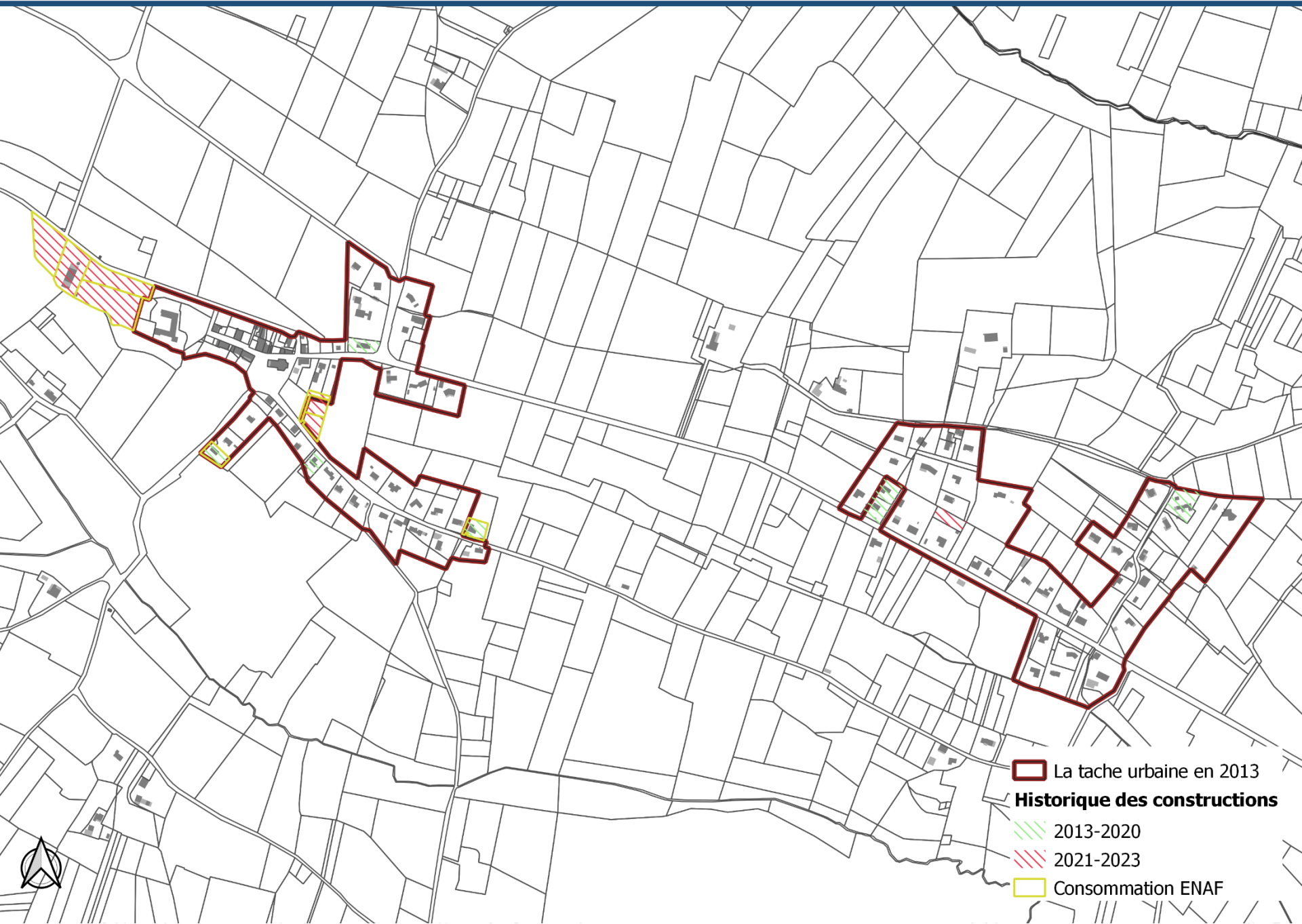
La tache urbaine en 2013 

Historique des constructions

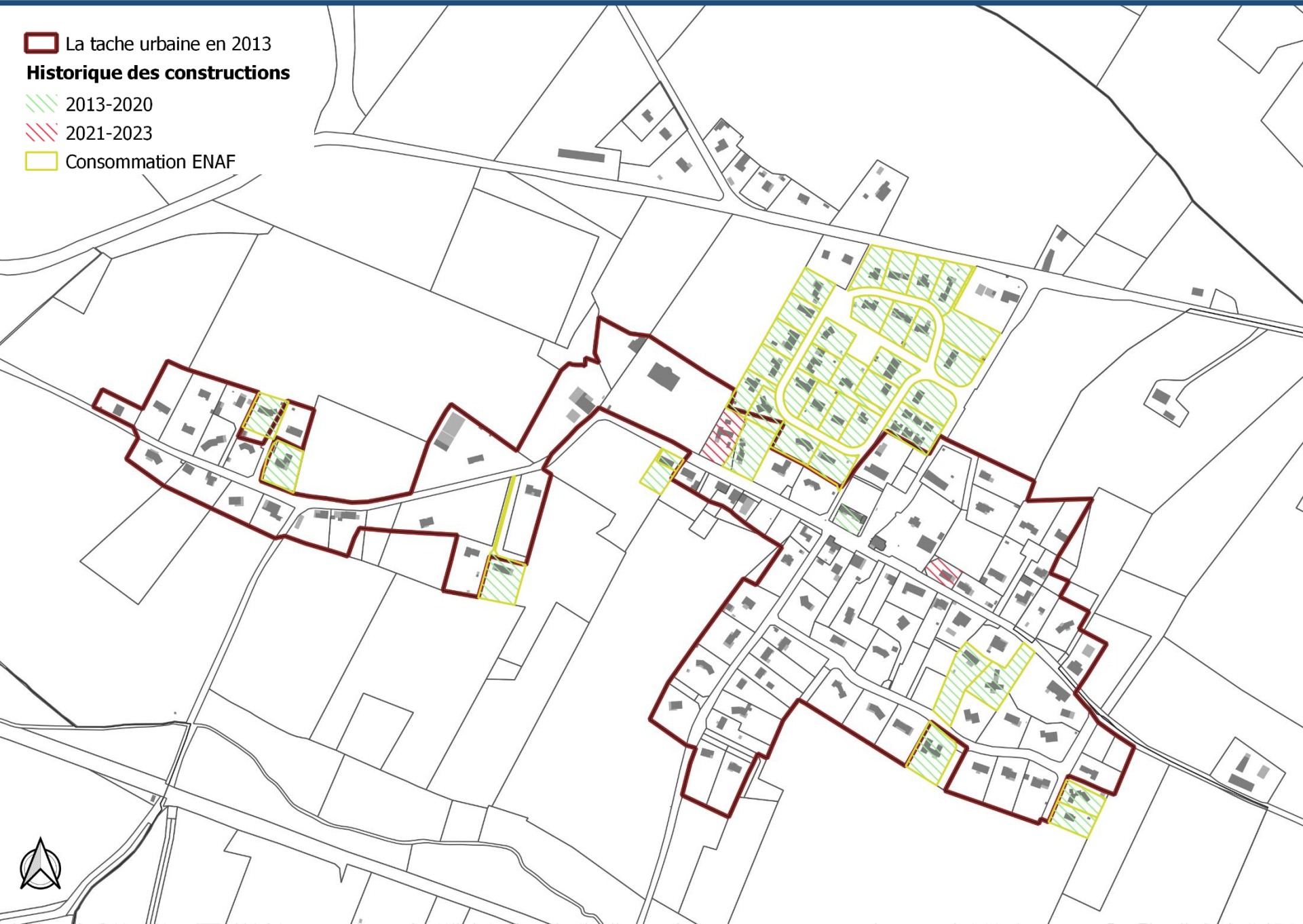
2013-2020 

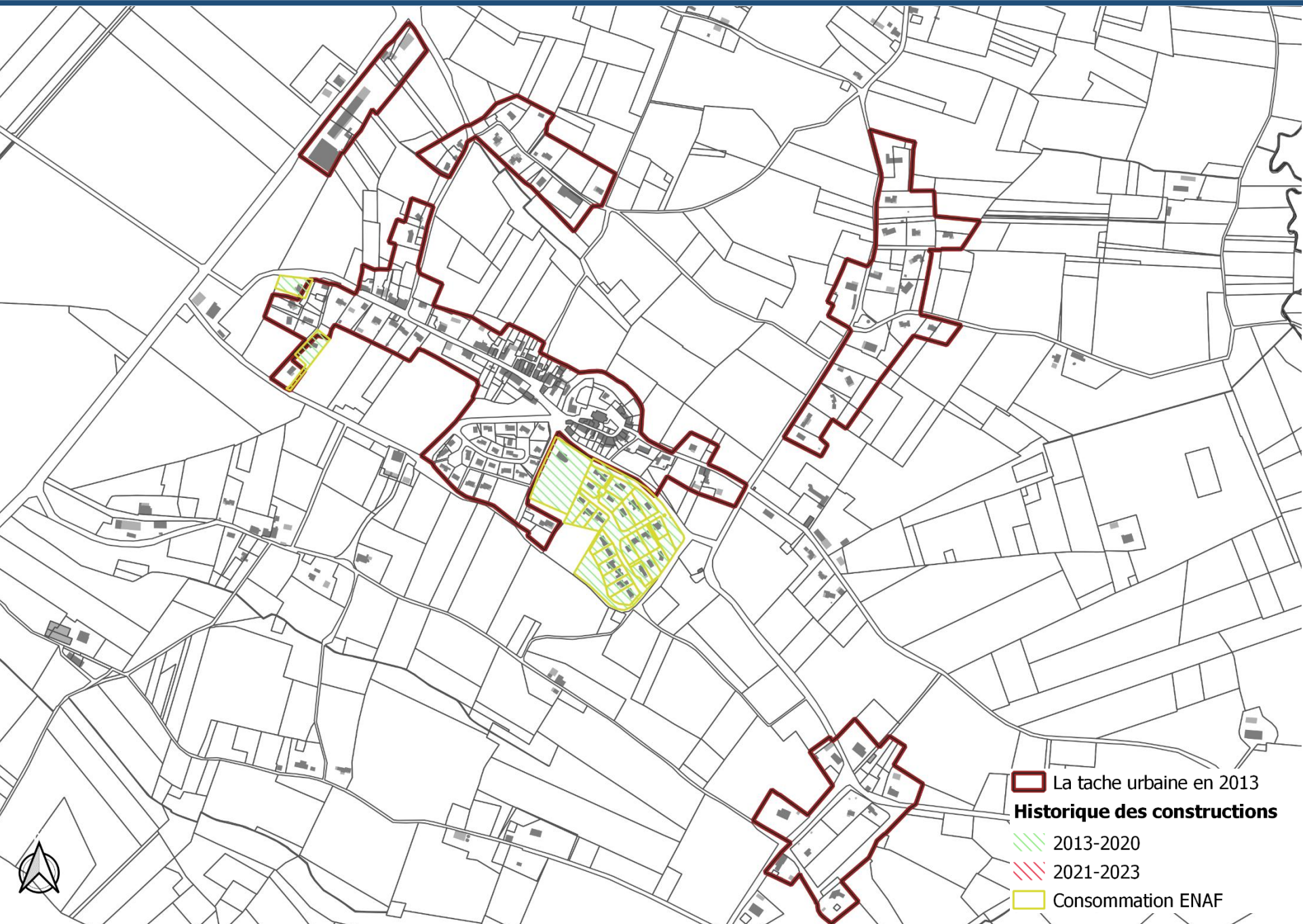
2021-2022-2023 

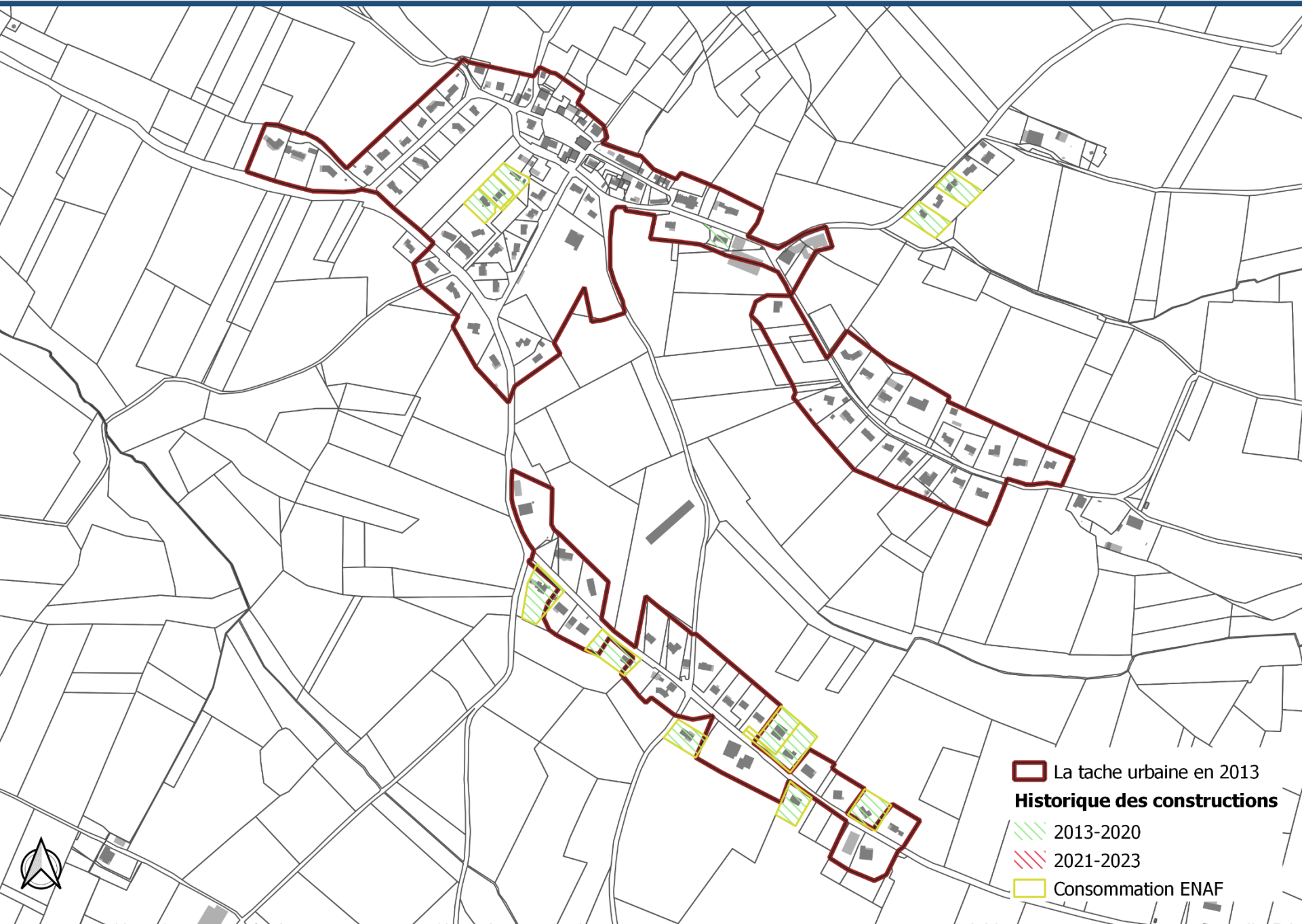
Consommation ENAF 



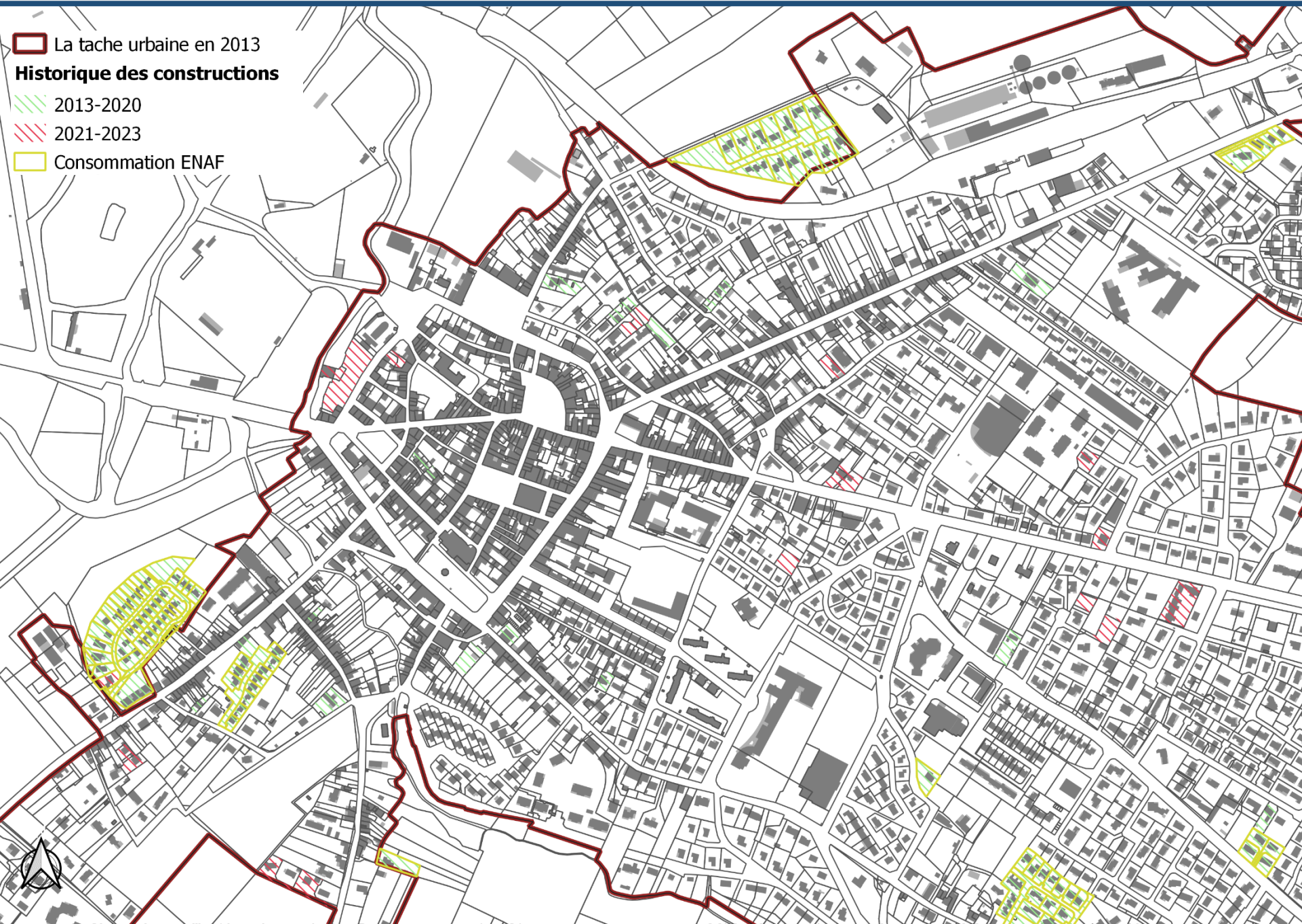
-  La tache urbaine en 2013
- Historique des constructions**
-  2013-2020
-  2021-2023
-  Consommation ENAF

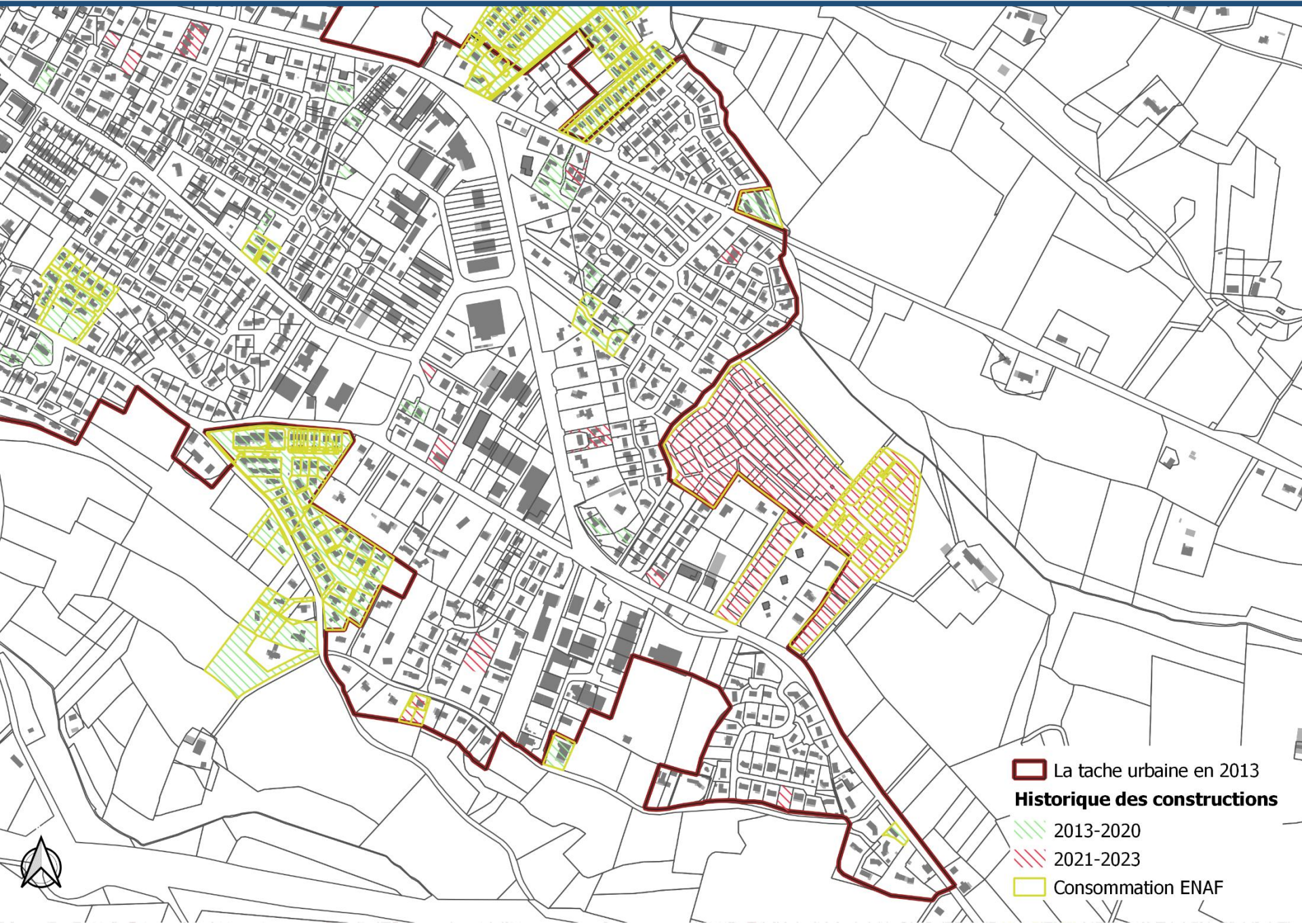


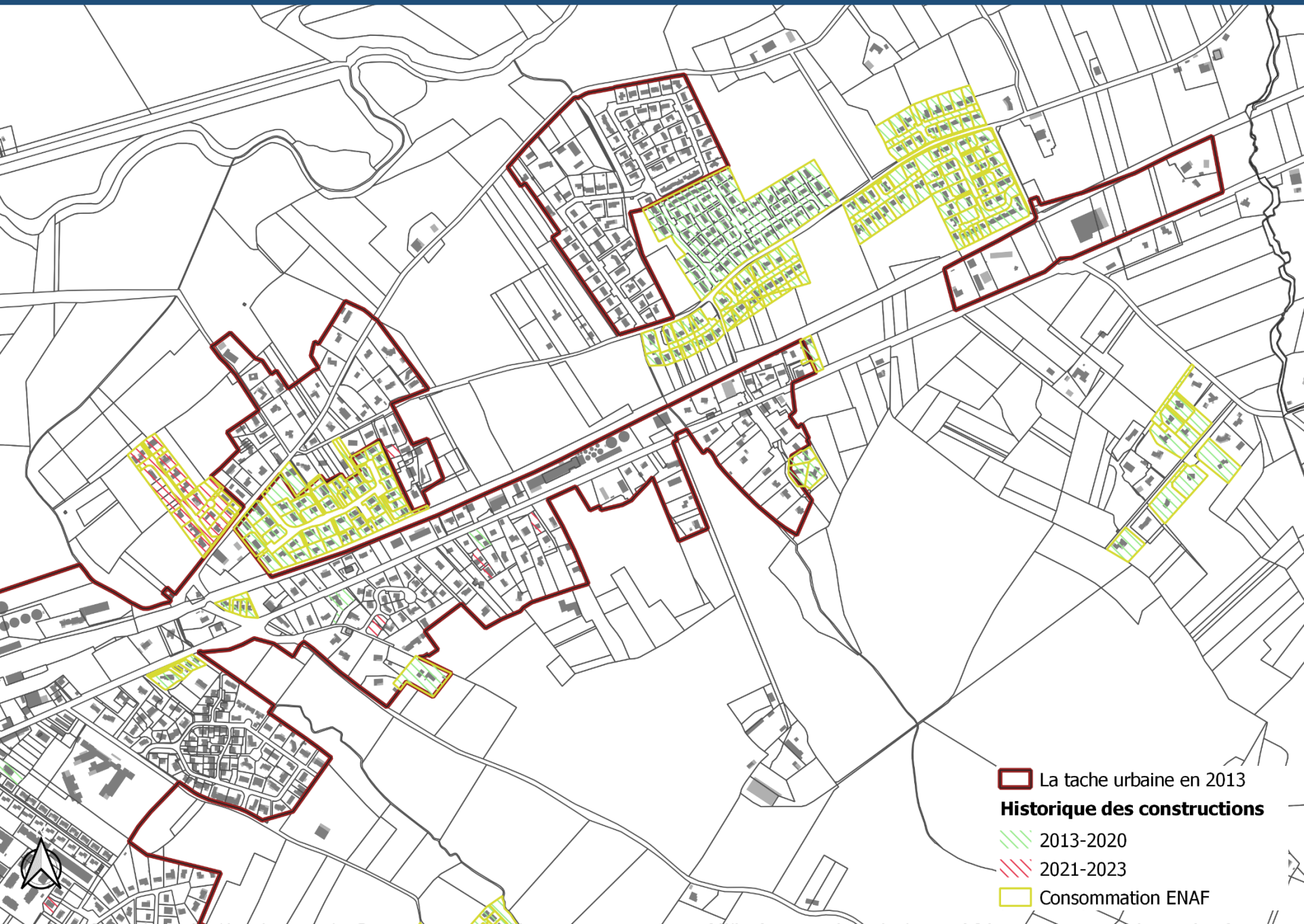


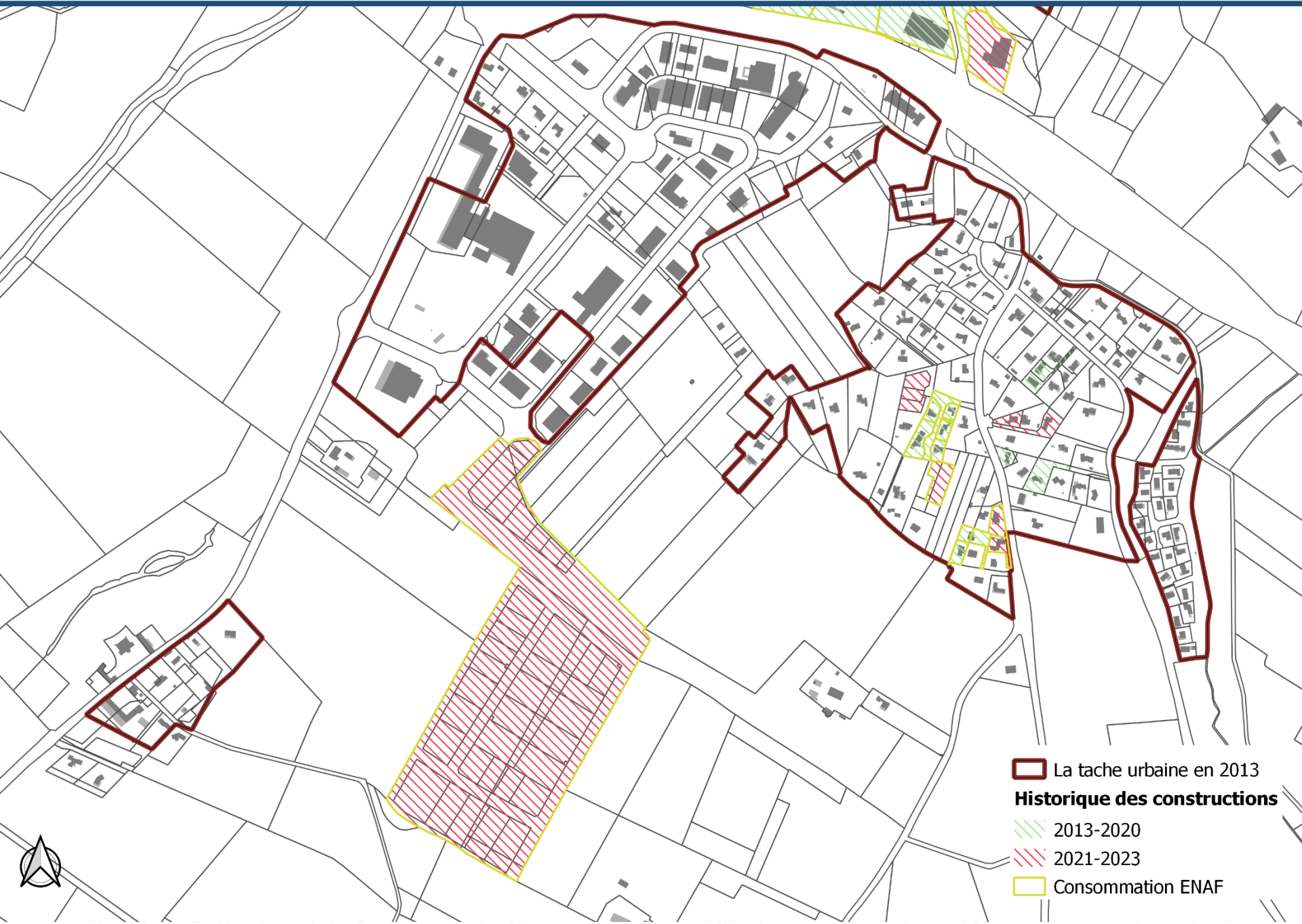


- La tache urbaine en 2013
- Historique des constructions**
- 2013-2020
- 2021-2023
- Consommation ENAF

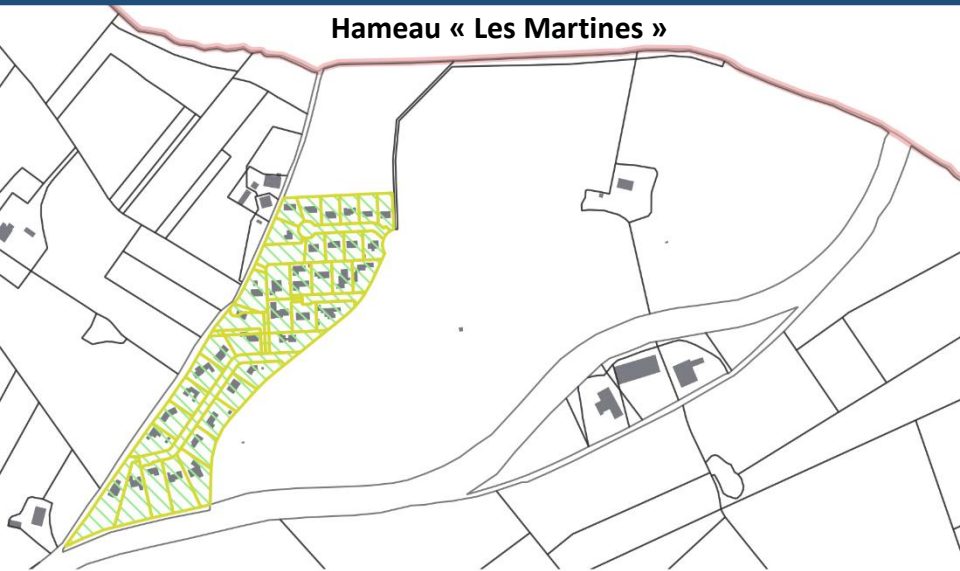




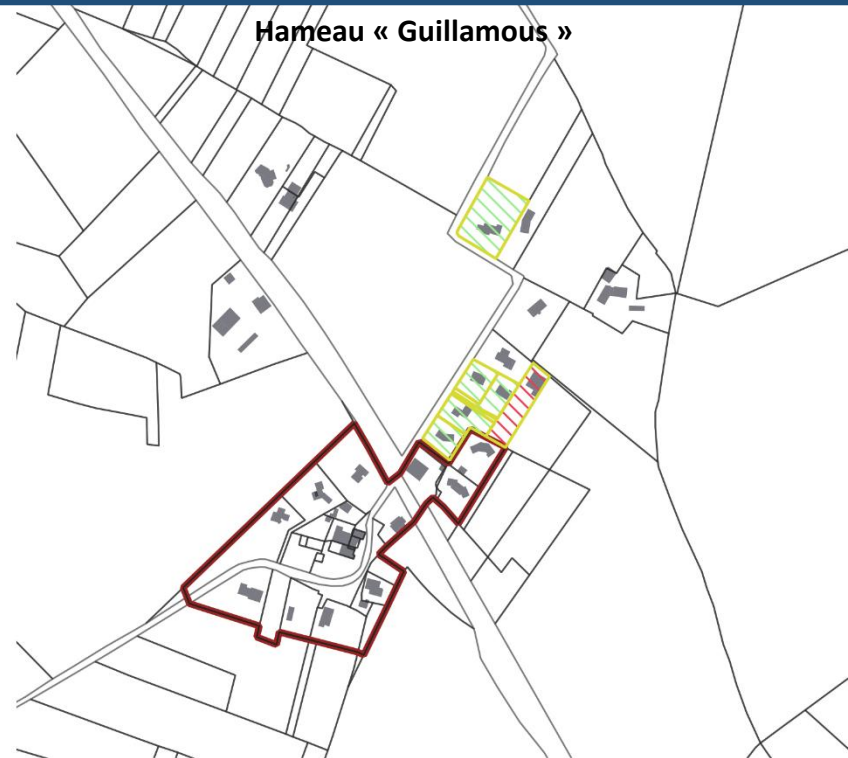




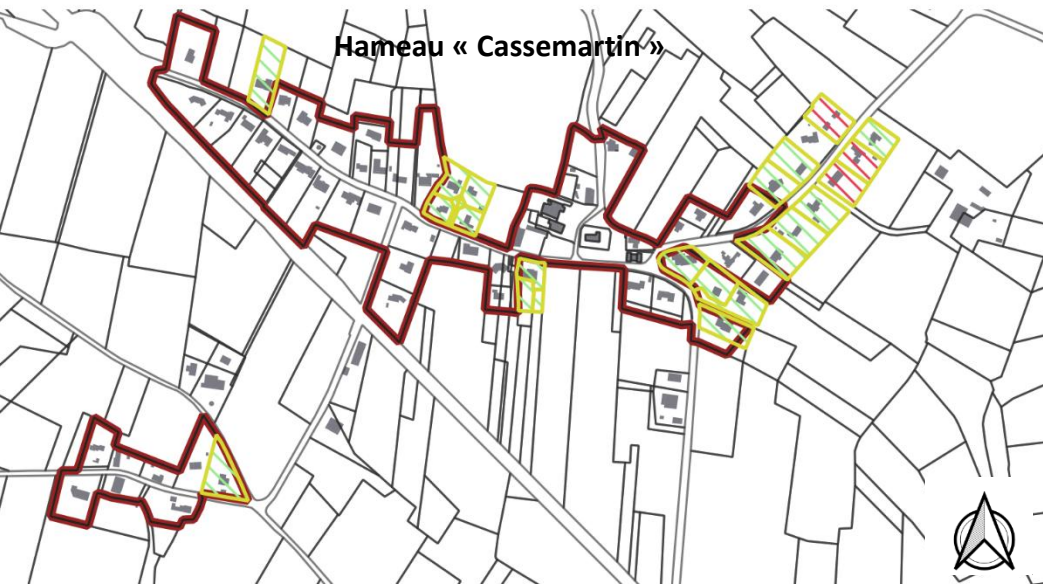
Hameau « Les Martines »



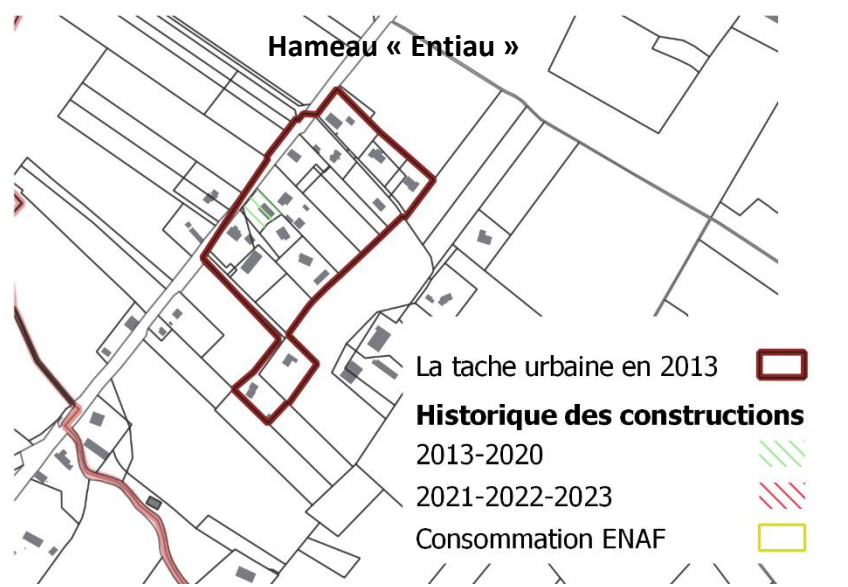
Hameau « Guillamous »



Hameau « Cassemartin »

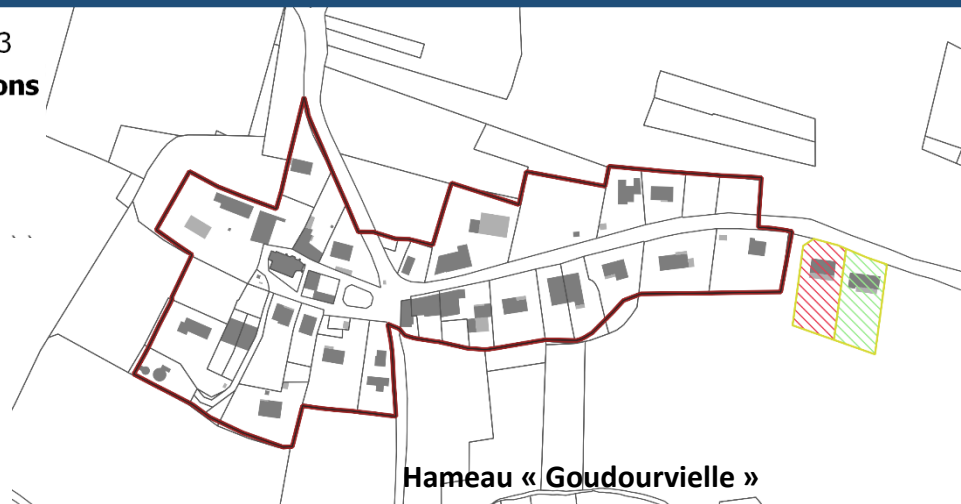


Hameau « Entiau »

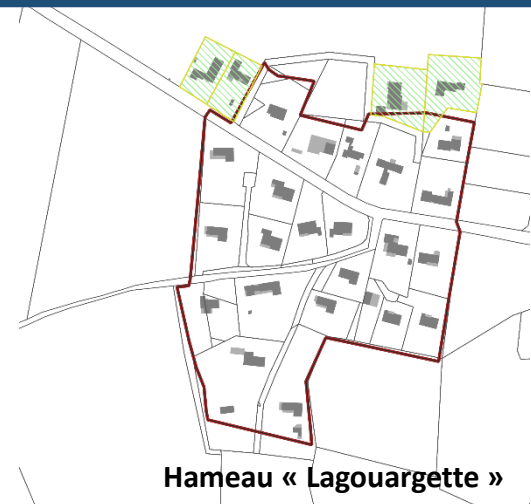


La tache urbaine en 2013 
Historique des constructions
 2013-2020 
 2021-2022-2023 
 Consommation ENAF 

-  La tache urbaine en 2013
- Historique des constructions**
-  2013-2020
-  2021-2023
-  Consommation ENAF

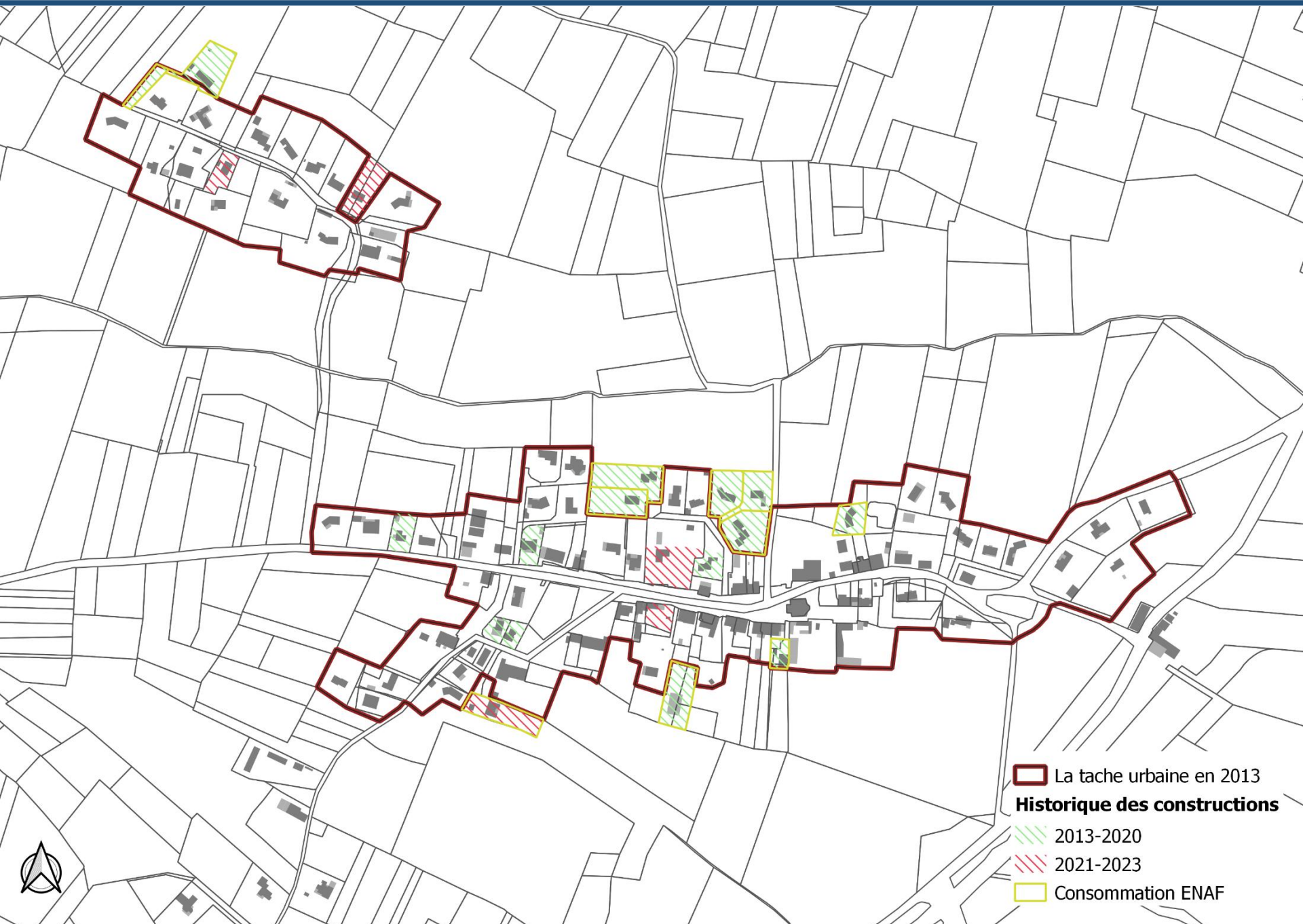


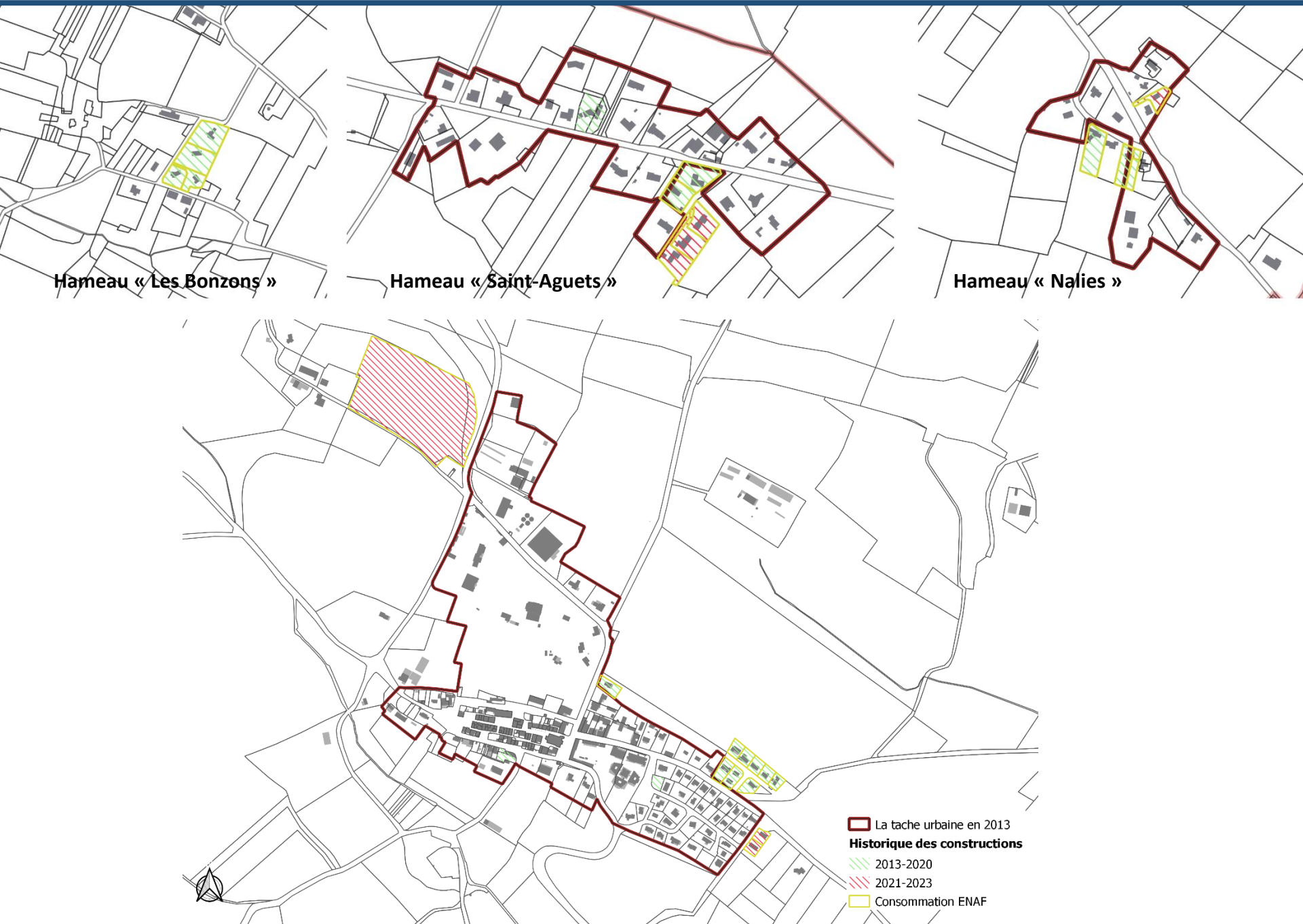
Hameau « Goudourvielle »

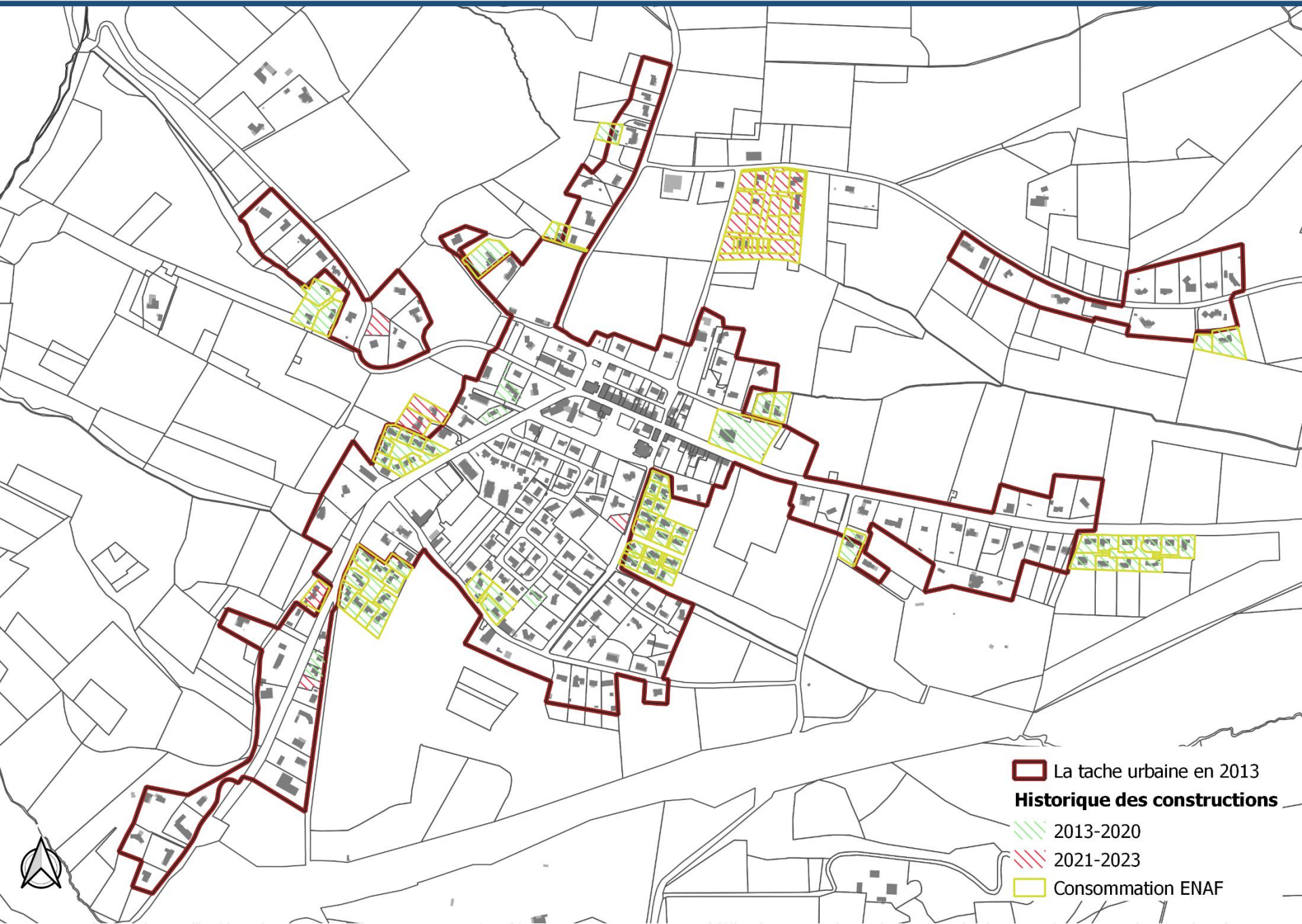


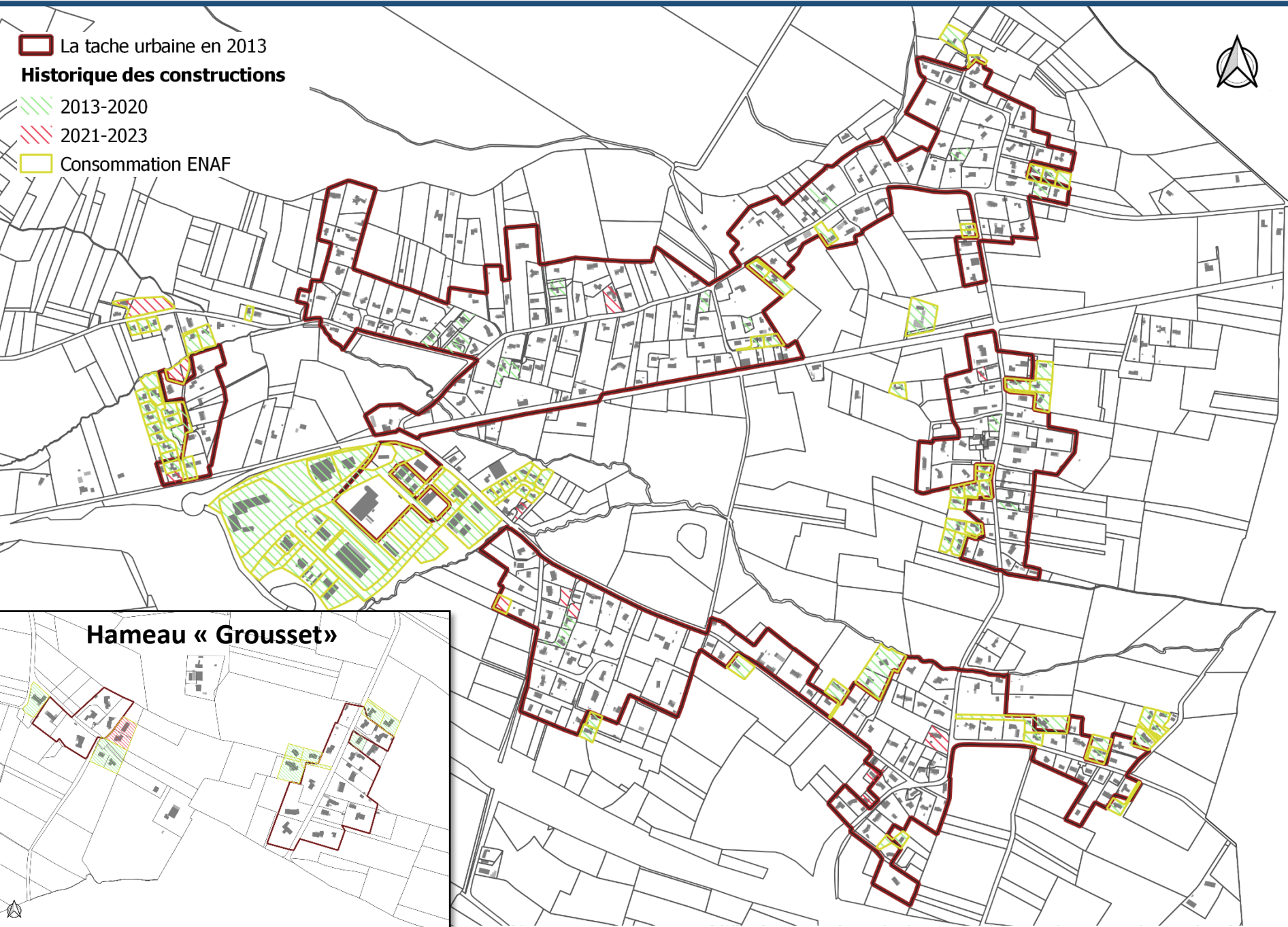
Hameau « Lagouargette »





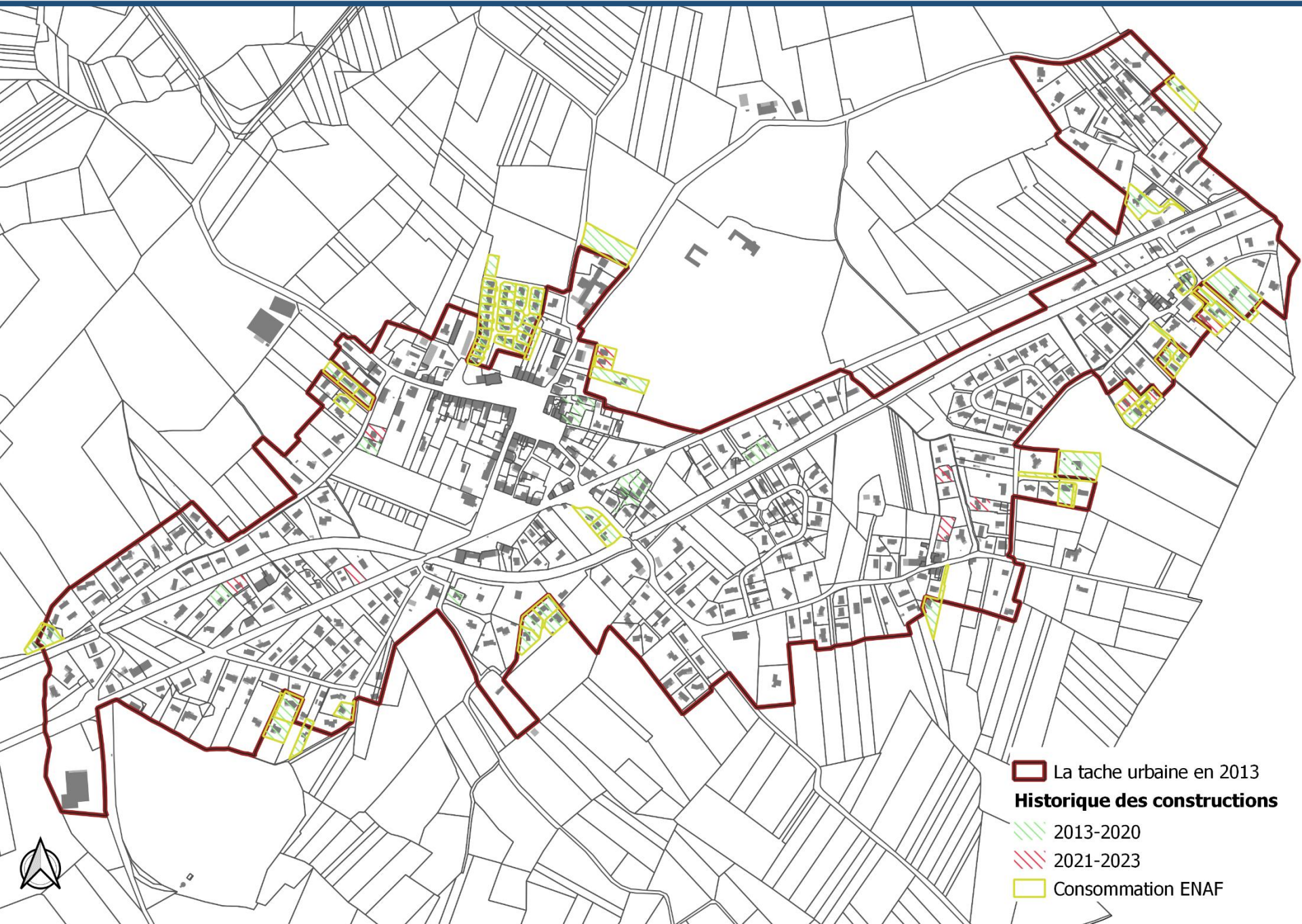


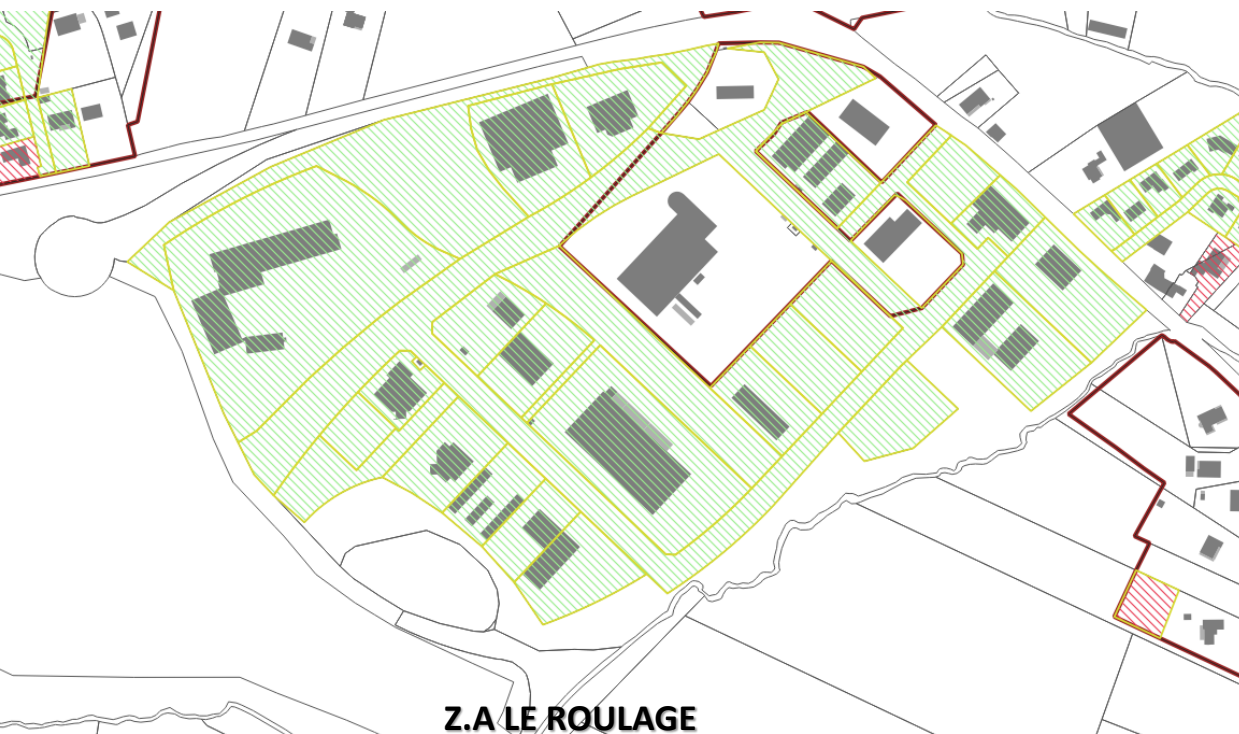
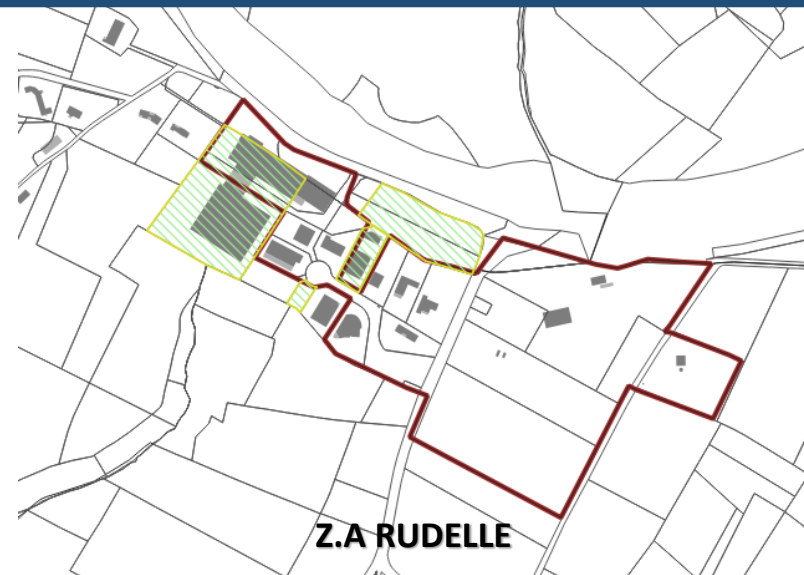
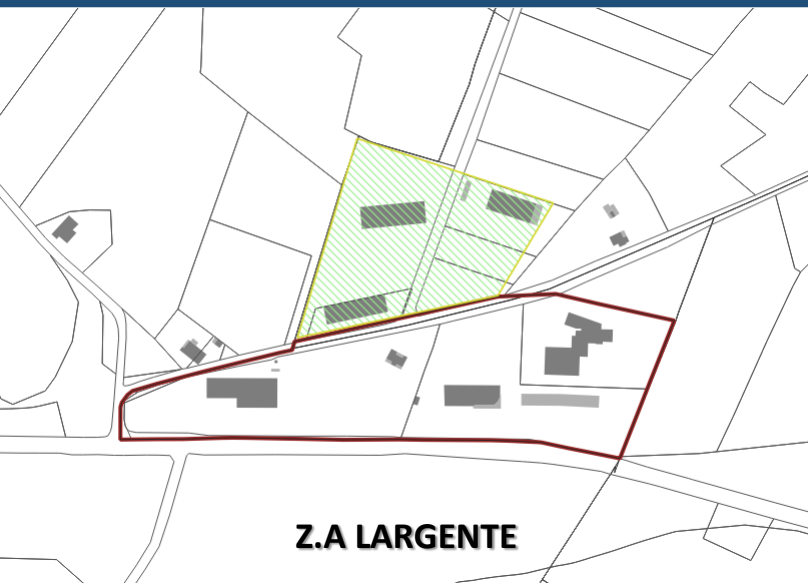






- La tache urbaine en 2013
- Historique des constructions**
- 2013-2020
- 2021-2023
- Consommation ENAF





-  La tache urbaine en 2013
- Historique des constructions**
-  2013-2020
 -  2021-2023
 -  Consommation ENAF



❖ Deux grands types de renouvellement urbain mis en évidence

Toujours basée sur l'analyse des autorisations d'urbanisme, l'étude du renouvellement urbain a été appréhendée en considérant les surfaces concernées par ce phénomène, bien qu'il ne s'agisse pas d'une superficie comptabilisée dans la consommation foncière.

Ainsi, il apparaît deux grandes « filières » de renouvellement urbain :

- Les interventions sur le bâti déjà existant, regroupant les opérations de démolition/reconstruction, réhabilitation ou changement de destination ;
- Les divisions parcellaires de jardins permettant la réalisation d'une nouvelle construction.

On retrouve entre 10 et 15 % des logements créés entre 2011 et 2020 qui sont liés à des opérations de renouvellement urbain sans consommation ENAF. Ce chiffre assez faible témoigne d'un développement encore largement extensif sur le territoire entre 2011 et 2020, avec majoritairement un produit de lotissement pavillonnaire en zone ENAF comme modèle de développement.

❖ Tout un territoire concerné, mais de façon différenciée

Bien que le renouvellement urbain concerne majoritairement L'Isle-Jourdain, des opérations sont recensées sur l'ensemble des communes de la CCGT : les opérations sur du bâti existant sont majoritaires dans les communes rurales, avec des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles par exemple, tandis que les divisions parcellaires de jardins sont plus nombreuses sur les communes les plus proches de l'agglomération toulousaine (Pujaudran, Ségoufielle), effet combiné du prix du foncier, mais également d'une urbanisation éclatée sur des grandes parcelles.

❖ Un phénomène lié en majorité à l'habitat

Le renouvellement urbain concerne majoritairement des opérations liées à l'habitat. Celles-ci représentent près de 90 % des surfaces concernées par ce phénomène. On note une évolution récente de ce processus puisque l'analyse du marché immobilier et foncier, qui atteste d'un territoire aux conditions d'accueil de plus en plus sélectif, accredit l'idée d'un report plus important de la demande vers des opérations de renouvellement urbain que par le passé.



Renouvellement urbain à L'Isle-Jourdain, qui a permis la création de 44 logements et d'un nouvel équipement public, à la place d'un bâtiment d'activité commercial



Réhabilitation d'une bâtisse ancienne à Beaupuy



Découpage parcellaire de jardin pour la création de cinq lots à Pujaudran

2. Analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu bâti existant



❖ Règlementation

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation doit analyser la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Avant de définir des zones d'extensions qui vont consommer des ENAF, le PLUiH doit analyser le potentiel disponible à l'intérieur de l'espace bâti, non constitutif de consommation ENAF.

❖ La définition de la tache urbaine

« *L'espace bâti* » est un périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. On parlera dans le PLUiH de « *tache urbaine* ».

Cette dernière peut comprendre :

- **les bourgs** : bourgs historiques et leurs extensions éventuelles comprenant à la fois de l'habitat, des équipements et/ou lieux collectifs administratifs, culturels et/ou commerciaux).
- les **quartiers dit « constitués »** : Au regard de la typologie du territoire comprenant à la fois des communes urbaines et rurales, il est apparu que pouvaient être considérés comme quartiers constitués, les regroupements de plus de 10 constructions d'habitations, distantes de moins de 50 m et ne présentant aucun enjeu agricole, ni de risque majeur... Ces secteurs ont été majoritairement classés en zones urbaines dans le PLUi.
- les **hameaux** : Il s'agit de regroupements de 5 à 10 constructions d'habitations distantes de moins de 50 m et ne présentant aucun enjeu agricole. Ces secteurs ont soit été classés en zones urbaines soit en zone naturelle en fonction des enjeux identifiés et de la desserte en réseaux.

La tache urbaine peut inclure des espaces libres enclavés. En cas de discontinuité, plusieurs enveloppes urbaines peuvent être délimitées (l'enveloppe urbaine principale est en général associée au centre-ville ou centre-bourg historique ; des enveloppes urbaines secondaires peuvent exister autour de quartiers excentrés).

La tache urbaine inclut le plus souvent les espaces d'usage autour des bâtiments (ceux nécessaires à la circulation ou au fonctionnement du secteur). Sont également concernées les surfaces annexes artificialisées, telles que les parkings, voiries, jardins suivant leur taille, etc. L'analyse ne repose donc pas sur le parcellaire ou sur la notion d'unité foncière notamment lorsque cette dernière est de taille importante, mais sur l'occupation ou l'usage réels des sols.

La délimitation des différentes enveloppes urbaines ne présage pas du développement futur de la CCGT. De même, l'ensemble des espaces contenus dans ces enveloppes urbaines ne seront pas forcément mobilisés pour du développement urbain.

❖ Date de référence pour délimiter les enveloppes urbaines

Afin d'établir le potentiel foncier disponible à l'intérieur de la tache urbaine, une cartographie définissant les secteurs pouvant être considérés comme étant du tissu urbain constitué (tache urbaine) a été réalisée à l'échelle du territoire et à la date du **1er Janvier 2023**.

L'analyse réalisée à l'échelle locale se fait à l'appui d'un travail de **photo-interprétation** pour définir la tache urbaine au 01/01/2023.



❖ La définition des secteurs en capacité de densification

À partir de l'identification de la tâche urbaine et suite à une analyse réalisée à la parcelle, ont été identifiés les espaces relevant potentiellement de la densification. Les secteurs de densification correspondent à des **espaces constructibles** situés **dans le tissu urbain constitué** (la tâche urbaine) et ne **générant pas de consommation d'ENAF** au regard du contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent et de leurs dimensions. Ces secteurs peuvent être à destination d'habitat, d'équipement ou d'activité.

❖ Les différentes catégories de secteurs de densification, non consommateur d'ENAF :

- Les secteurs **potentiels de mutation** disponible pour du renouvellement urbain : reconquête de certains espaces bâtis en friche ou « sous densifiés » pour leur donner une nouvelle vocation où faire de nouveaux projets.
- Les secteurs potentiels de **divisions parcellaires par densification de jardin** : secteur avec une possibilité de constitution d'une ou de nouvelles parcelles à l'intérieur d'une propriété considérée comme déjà bâtie et située dans la tâche urbaine.
- les secteurs potentiels de **dents creuses** dans la tâche urbaine : ce sont des parcelles non bâties dans la tâche urbaine et n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle pérenne de par leur situation.

À noter :

- Les secteurs potentiels de dent creuse et de divisions de jardin formant un espace d'un seul tenant **supérieur à 3 000 m²** ne sont pas comptabilisés dans le potentiel de capacité de densification. On parle alors de **poche d'urbanisation** ou d'espace interstitiel : sites non bâtis d'usage naturel, agricole ou forestier mais insérés dans le tissu urbain existant. Ils sont comptabilisés comme générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- dans le cas où une autorisation d'urbanisme (avec une déclaration d'ouverture de chantier déposé avant le 31/12/2023) a été recensée sur une parcelle identifiée comme potentiel de densification, celle-ci ne compte plus comme potentiel disponible.

❖ La méthode d'analyse

Pour le recensement du gisement en intensification, une première phase a consisté à identifier le potentiel « brut » qui correspond à l'état des lieux exhaustifs du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine au 01/01/2023.

Une seconde phase de travail a permis d'identifier le potentiel « net » mobilisable. Cette seconde étape consiste à identifier, au sein du potentiel brut identifié dans la phase précédente, les espaces, parcelles, secteurs, qui seront exclus du potentiel final de densification et de mutation.

Les critères utilisés pour ce foncier non mobilisable sont de différentes natures :

- critères relevant de **contraintes juridiques** : ces contraintes peuvent relever d'une règle ou d'une servitude limitant ou interdisant la constructibilité (plan de prévention des risques naturels, risque connu en dehors de ces plans, servitude d'utilité publique particulière...).
- critères relevant de **contraintes géographiques ou topographiques** : contraintes liées à la taille et la configuration des parcelles (la surface minimale requise a été fixée à 400 m² pour les jardins et dents creuses, conformément aux moyennes basses de découpages ayant eu lieu durant les 10 dernières années), à la proximité d'installations ou d'infrastructures nuisantes (ICPE, élevage agricole), à l'enclavement de fonds de parcelles impossible à desservir.
- critères relevant **d'impératifs techniques et budgétaires** : secteurs nécessitant des renforcements de réseaux en cas de densification (eau, électricité, assainissement, défense incendie, recalibrage de voirie, stationnement, etc.) et donc des investissements publics importants, éloignement trop important d'un secteur bâti des principaux services et équipements publics ...
- critères tenant à des **impératifs environnementaux et de maintien de la qualité du cadre de vie** : plantations à réaliser, continuité écologique à préserver, espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur), proximité d'un monument historique ou site protégé.

Ce travail a été mené à partir de cartes combinées en croisant observation, données brutes et la connaissance empirique du territoire. Il a permis d'aboutir à des cartes exhaustives et détaillées du gisement foncier mobilisable dans chaque commune.

À noter : les zones classées dans le PLUiH « AU » et « AU0 », actuellement non urbanisées et qui ont vocation à l'être à court, moyen ou long terme sont considérées comme de l'extension urbaine et ne sont donc pas comptées dans le gisement en densification.

Exemple de méthodologie pour définir la capacité de densification 33

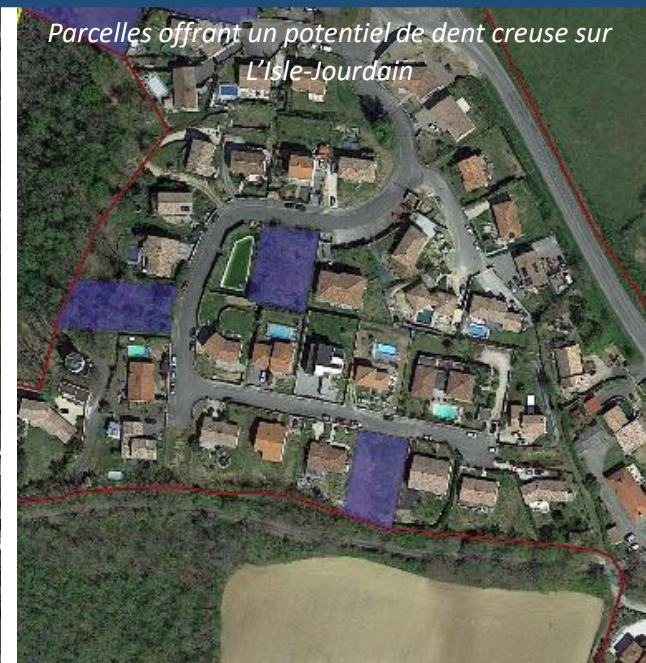
Friches autour du groupe scolaire de L'Isle-Jourdain : Potentiel de mutation



Parcelles offrant un potentiel de division de jardin sur Auradé



Parcelles offrant un potentiel de dent creuse sur L'Isle-Jourdain



Dent creuse d'une surface $> 3\,000\text{ m}^2$: non pris en compte car consommation ENAF

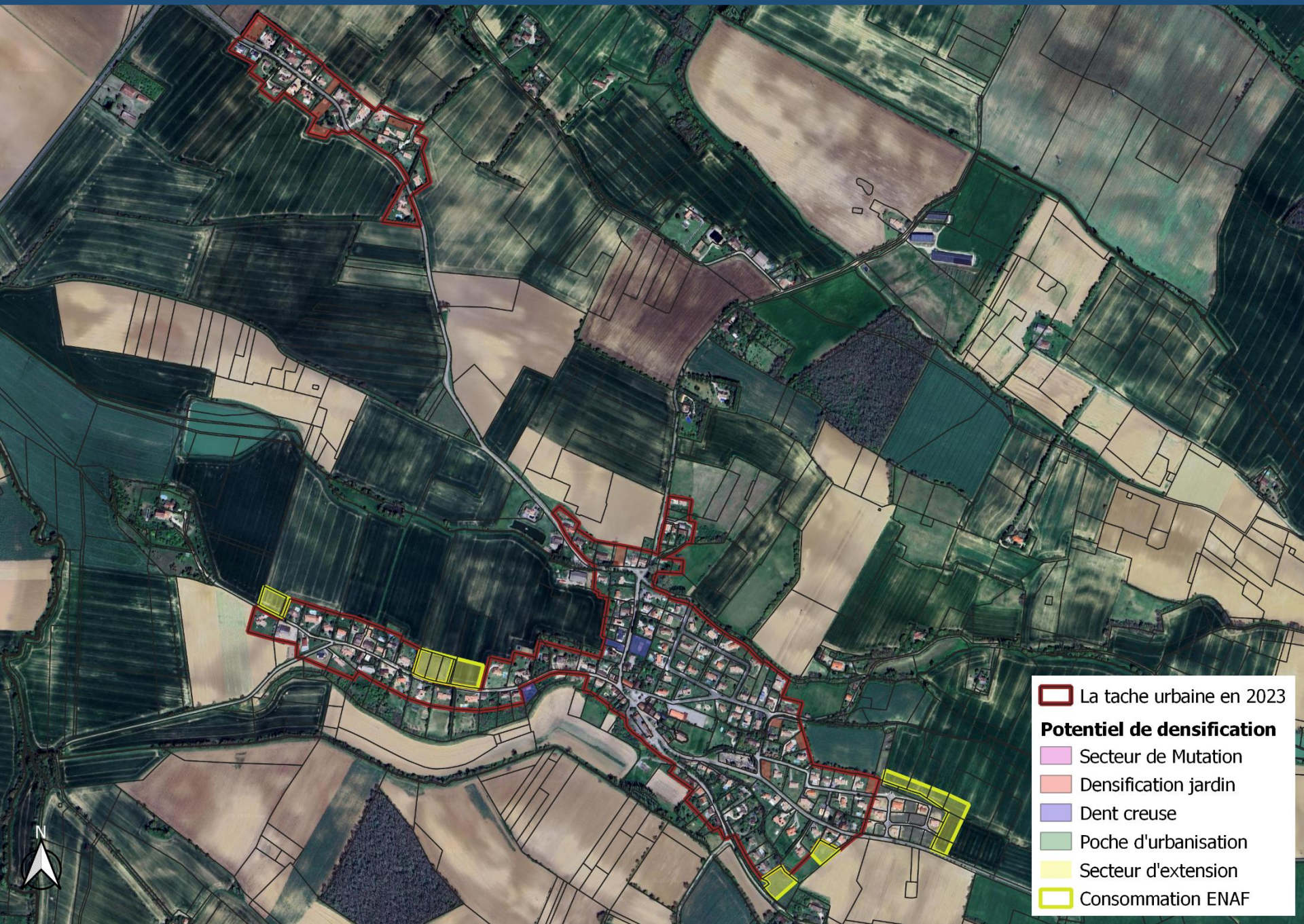


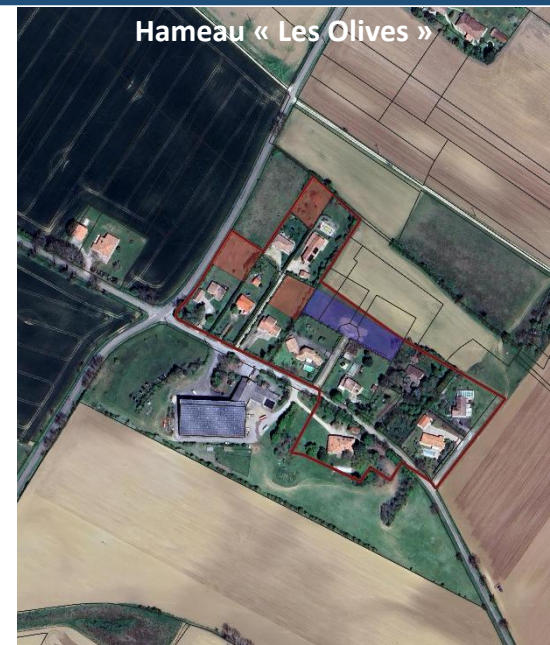
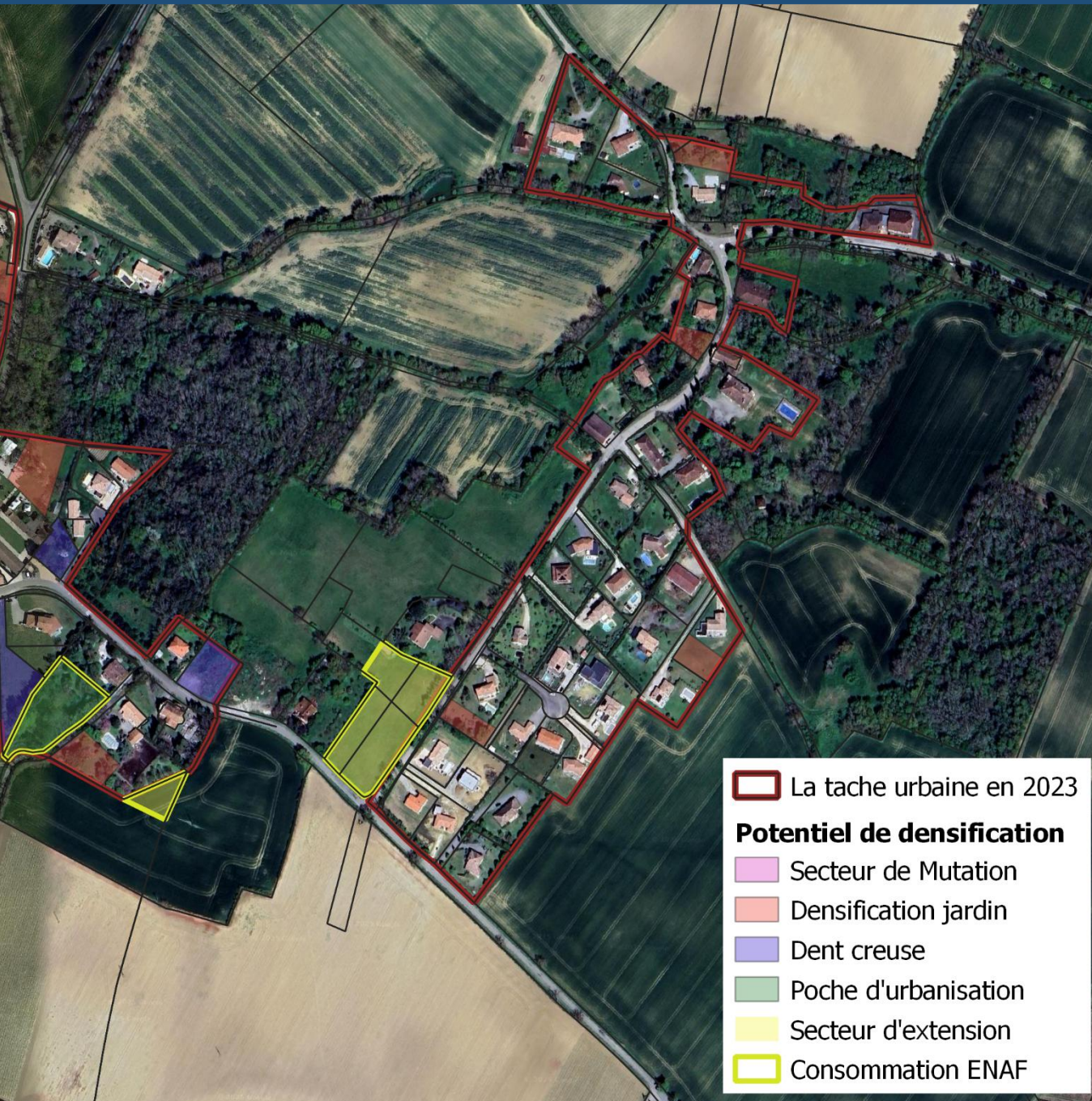
Dent creuse d'une surface $> 1\text{ Ha}$: non pris en compte car consommation ENAF



Secteur constructible en extension de la tache urbaine : non pris en compte car consommation ENAF









 La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

 Secteur de Mutation

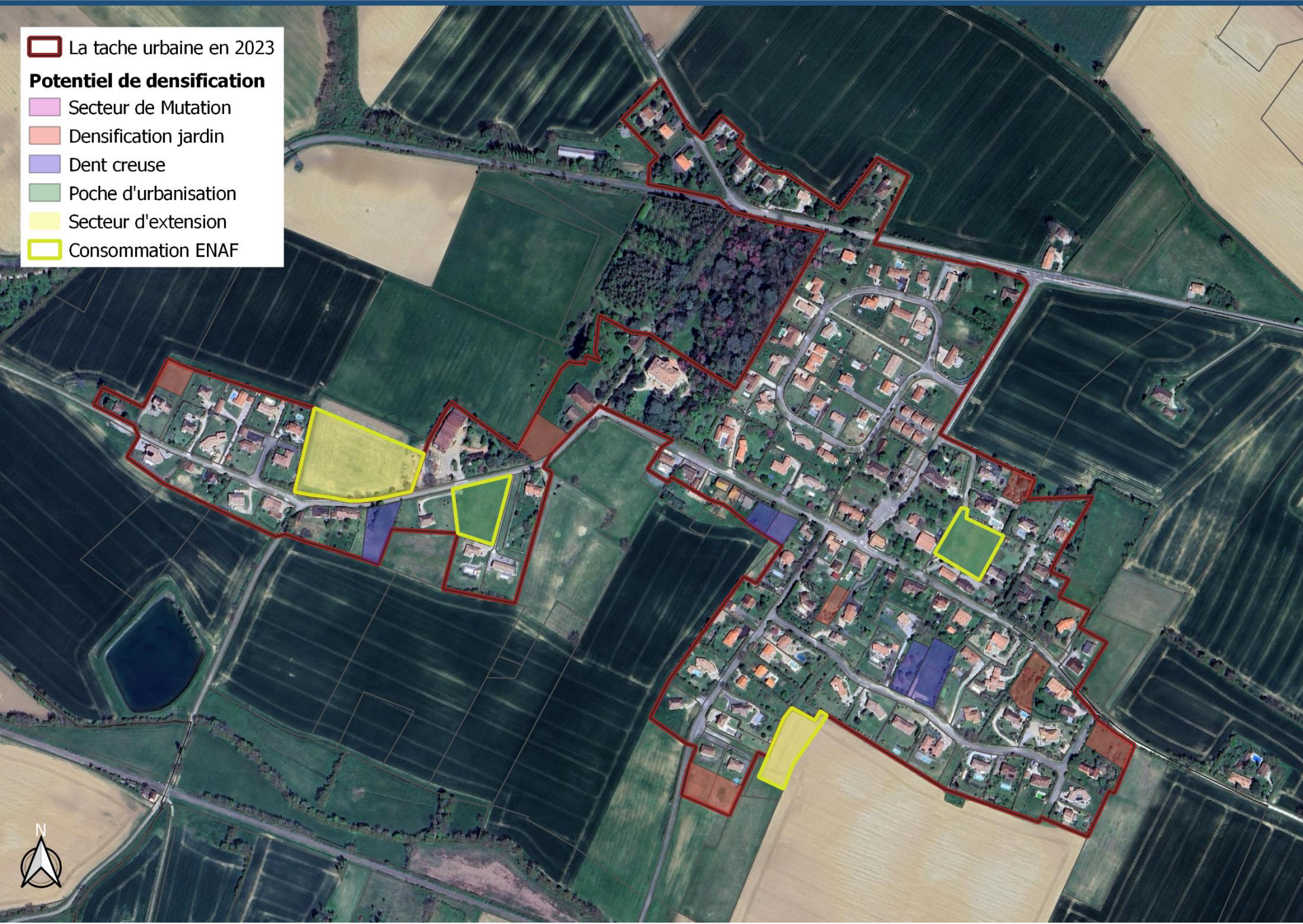
 Densification jardin

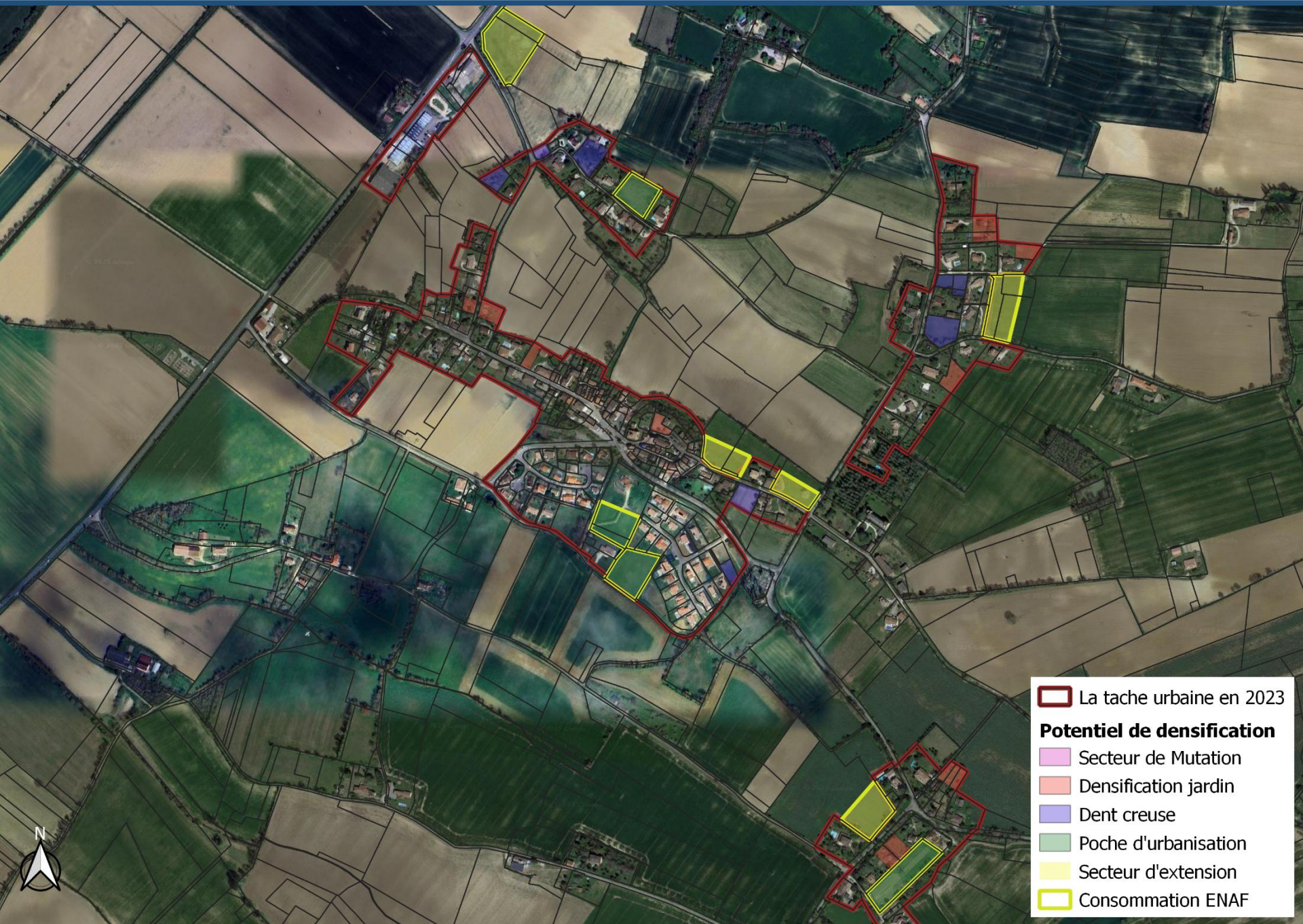
 Dent creuse

 Poche d'urbanisation

 Secteur d'extension

 Consommation ENAF





 La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

 Secteur de Mutation

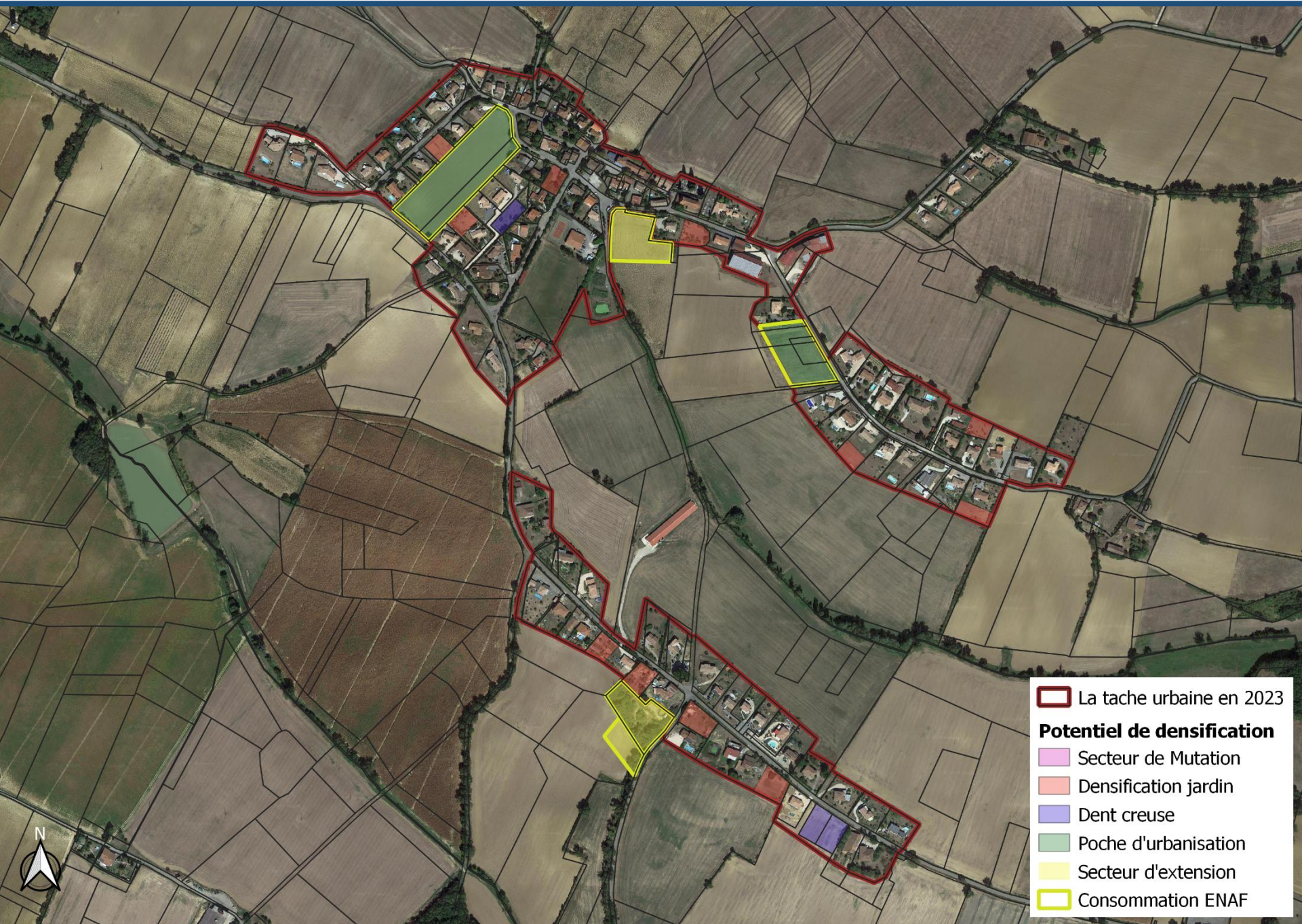
 Densification jardin

 Dent creuse

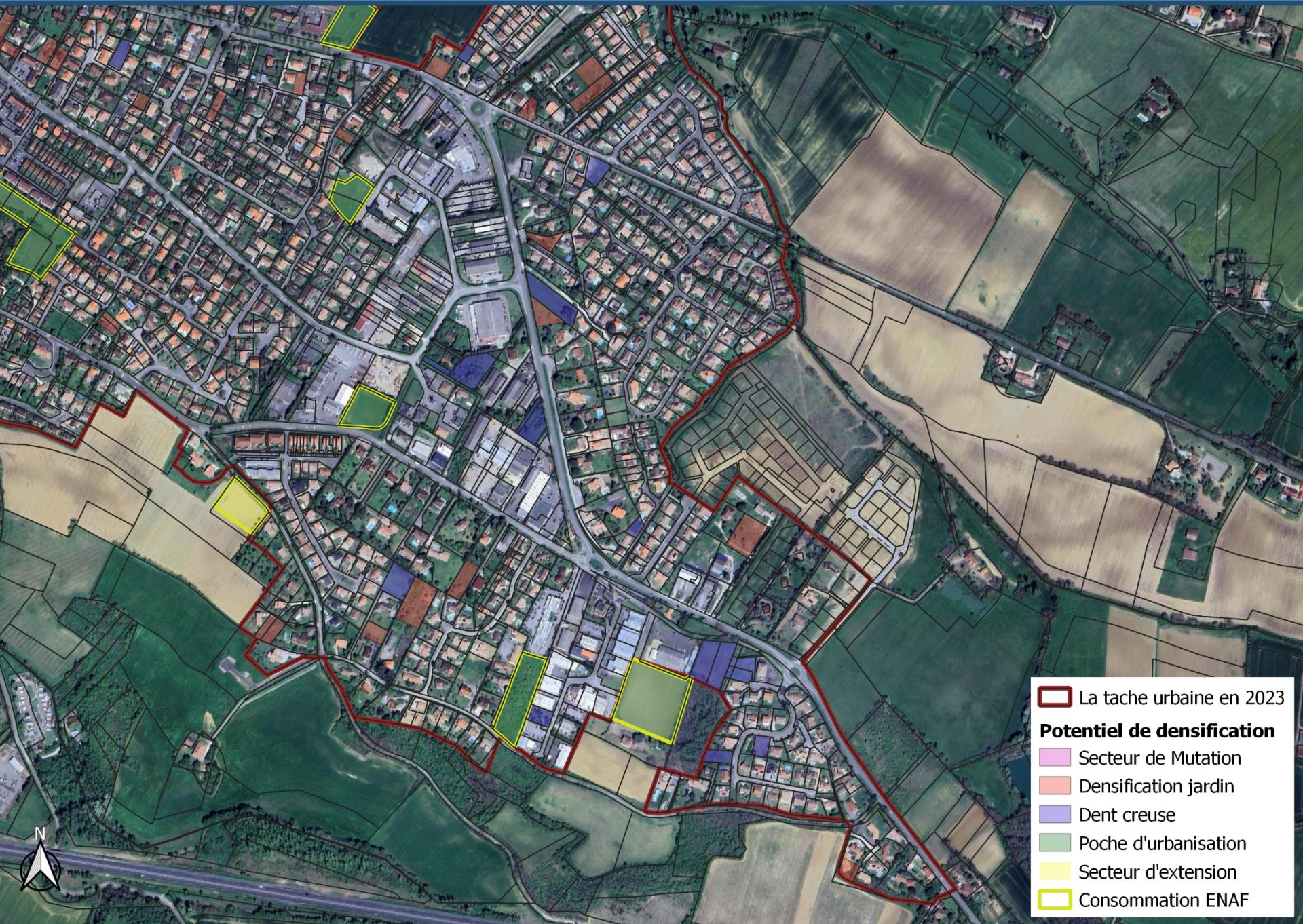
 Poche d'urbanisation

 Secteur d'extension

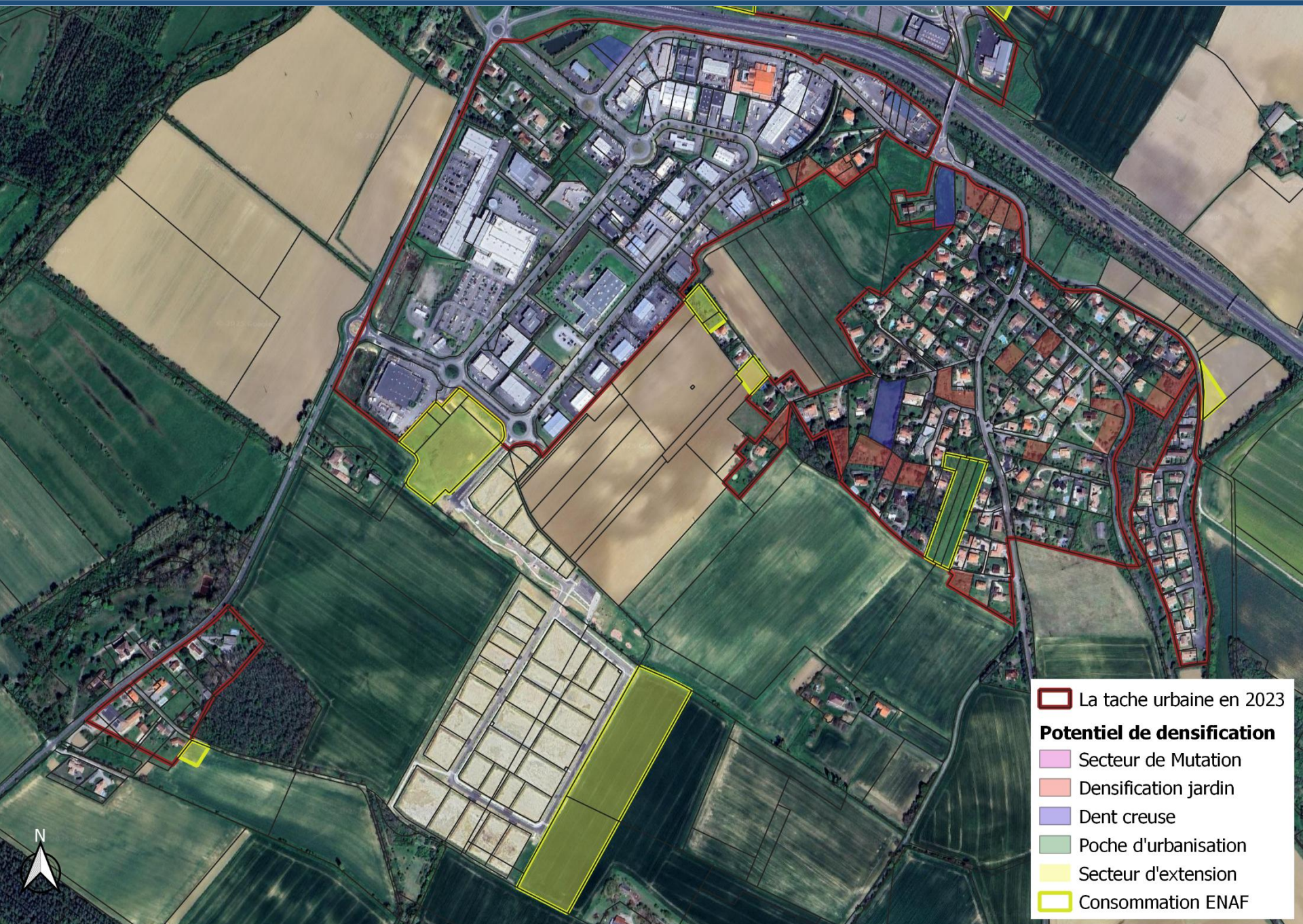
 Consommation ENAF











 La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

 Secteur de Mutation

 Densification jardin

 Dent creuse

 Poche d'urbanisation

 Secteur d'extension

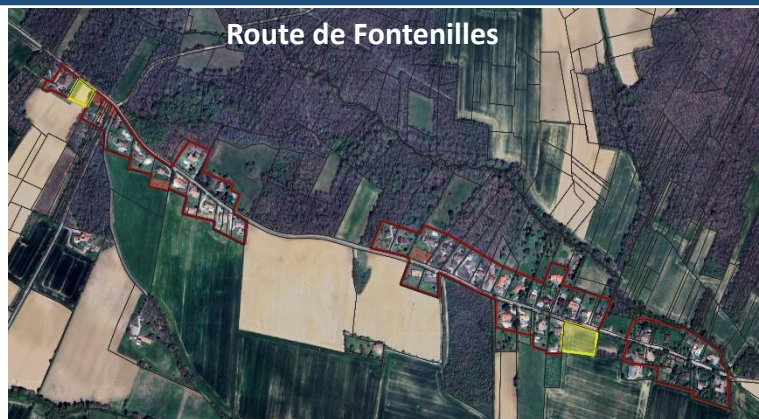
 Consommation ENAF



Hameau « Goudourvielle »



Route de Fontenilles



Hameau « Lagouargette »



La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

Secteur de Mutation

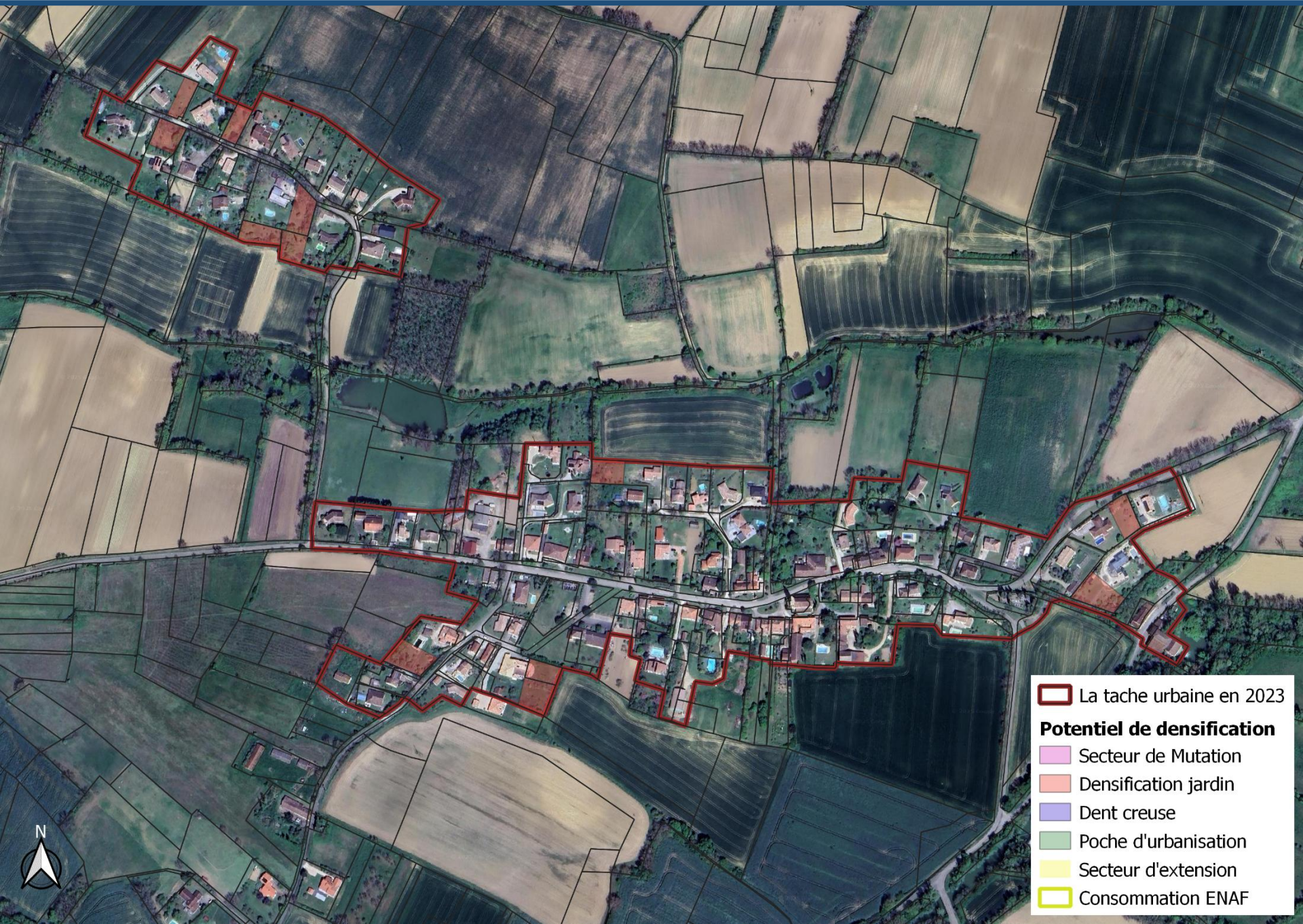
Densification jardin

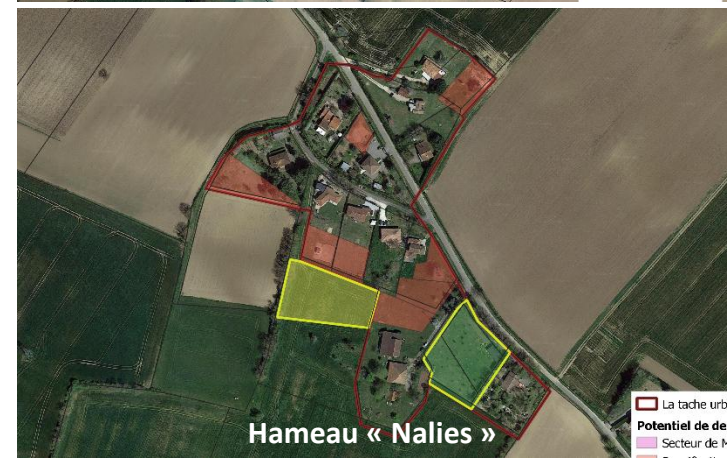
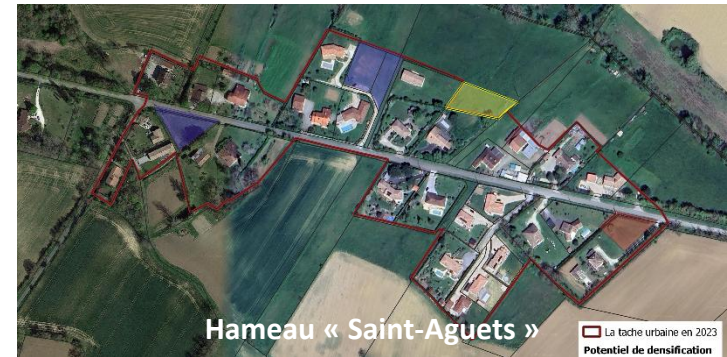
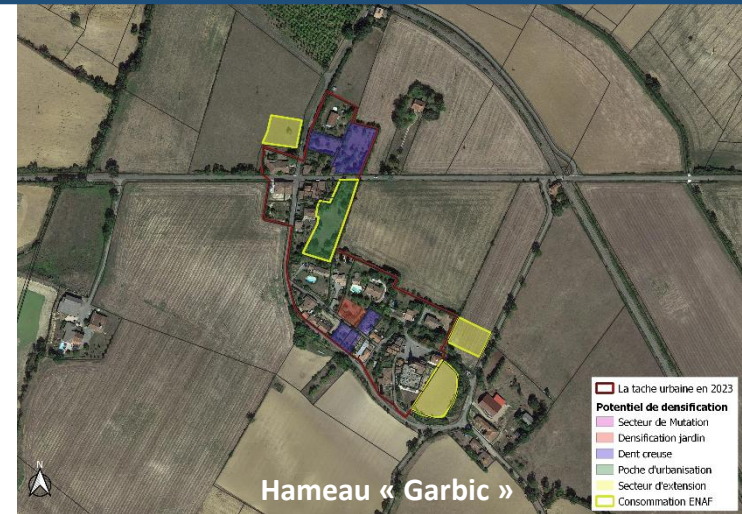
Dent creuse

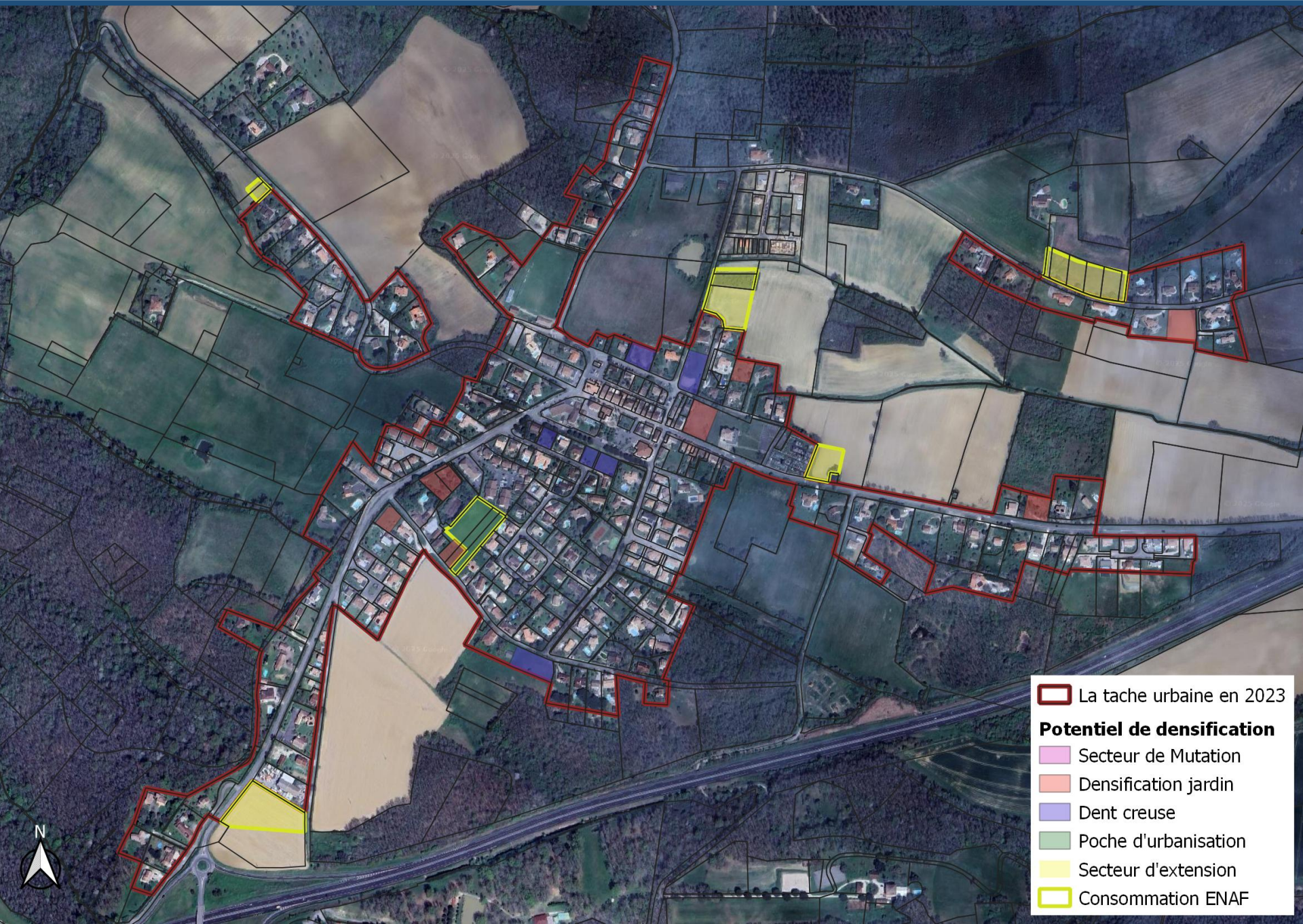
Poche d'urbanisation

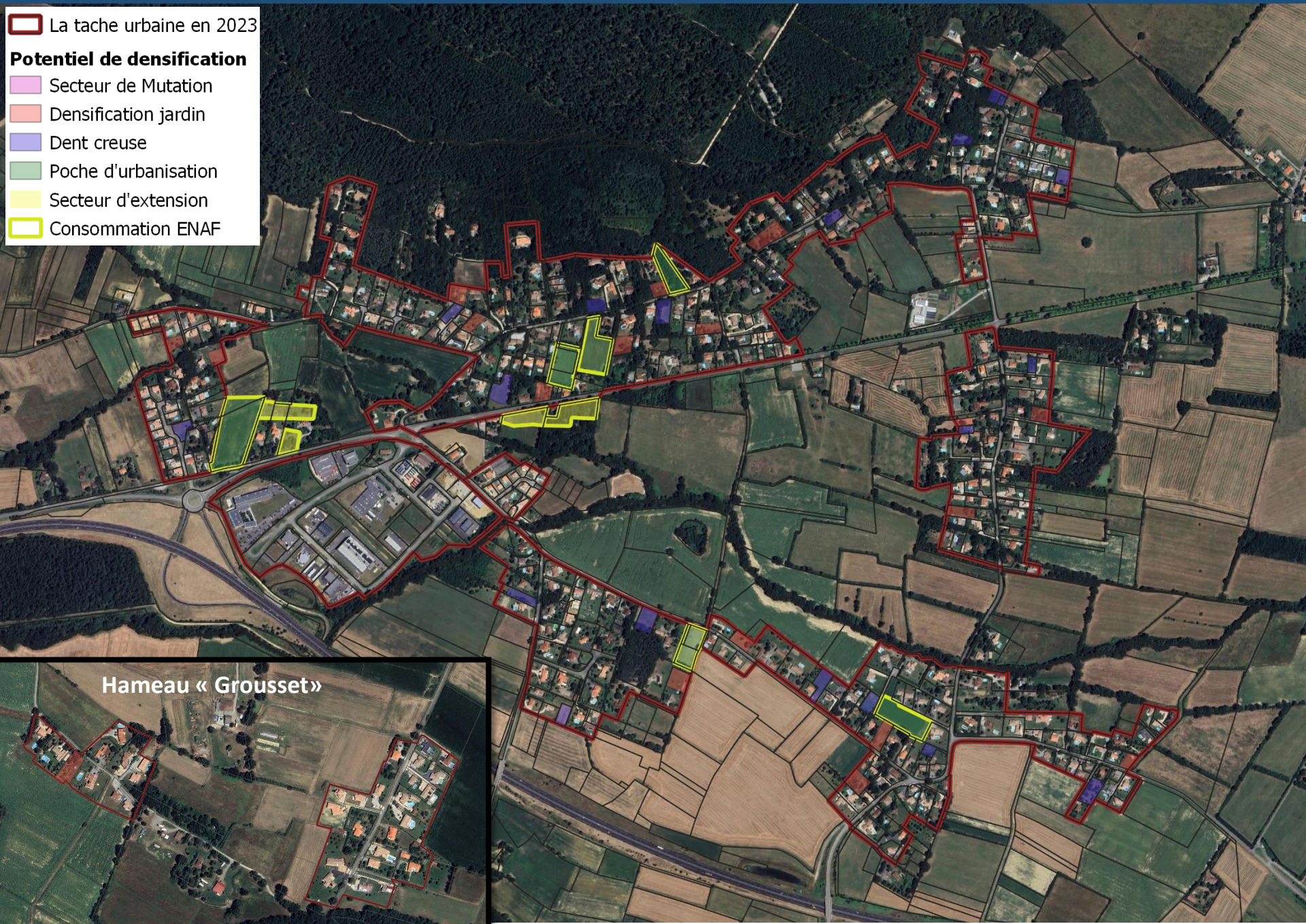
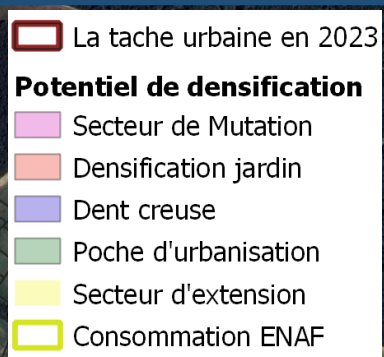
Secteur d'extension

Consommation ENAF











Centre-bourg



Hameau « En belard »

 La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

 Secteur de Mutation

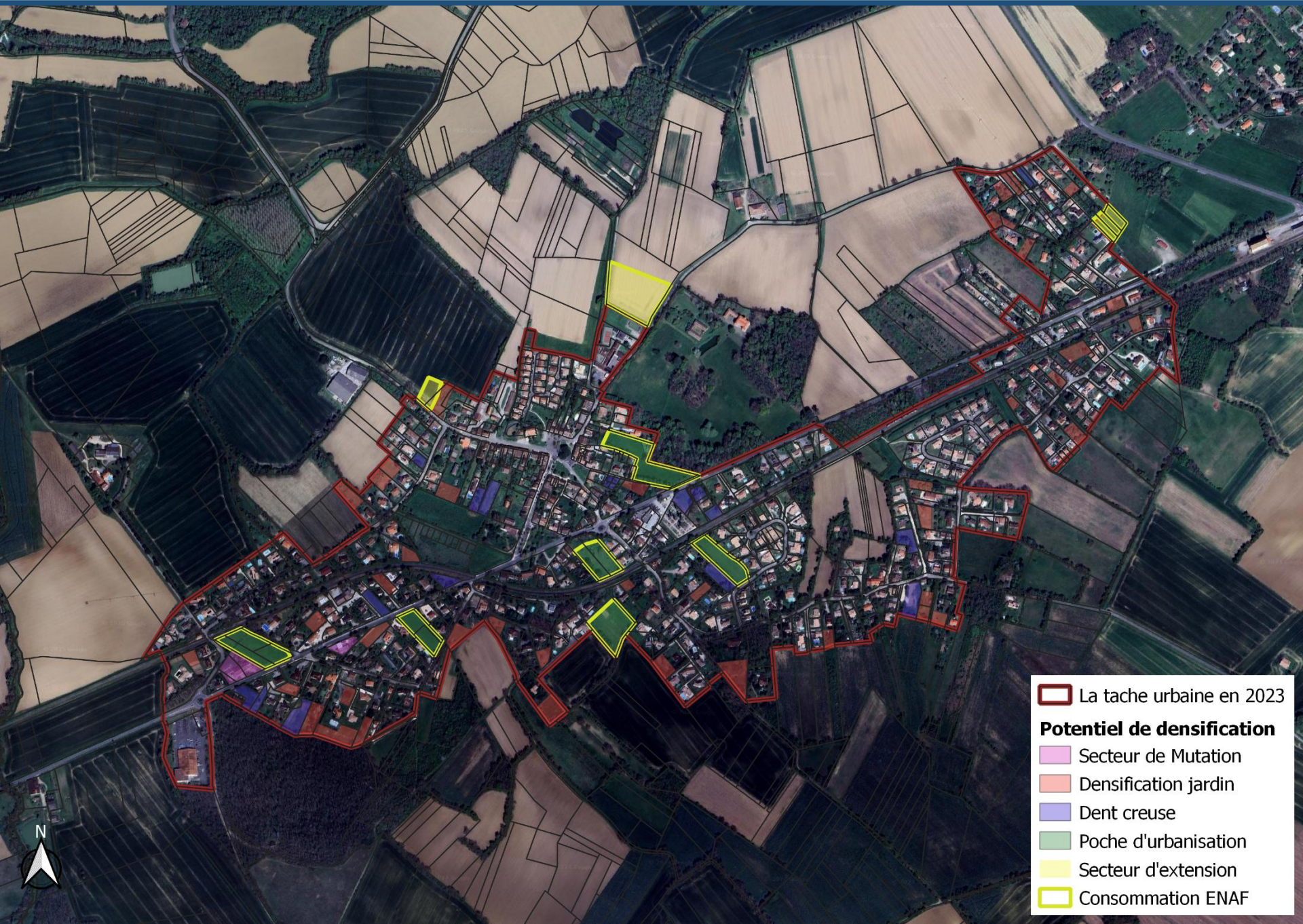
 Densification jardin

 Dent creuse

 Poche d'urbanisation

 Secteur d'extension

 Consommation ENAF



La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

Secteur de Mutation

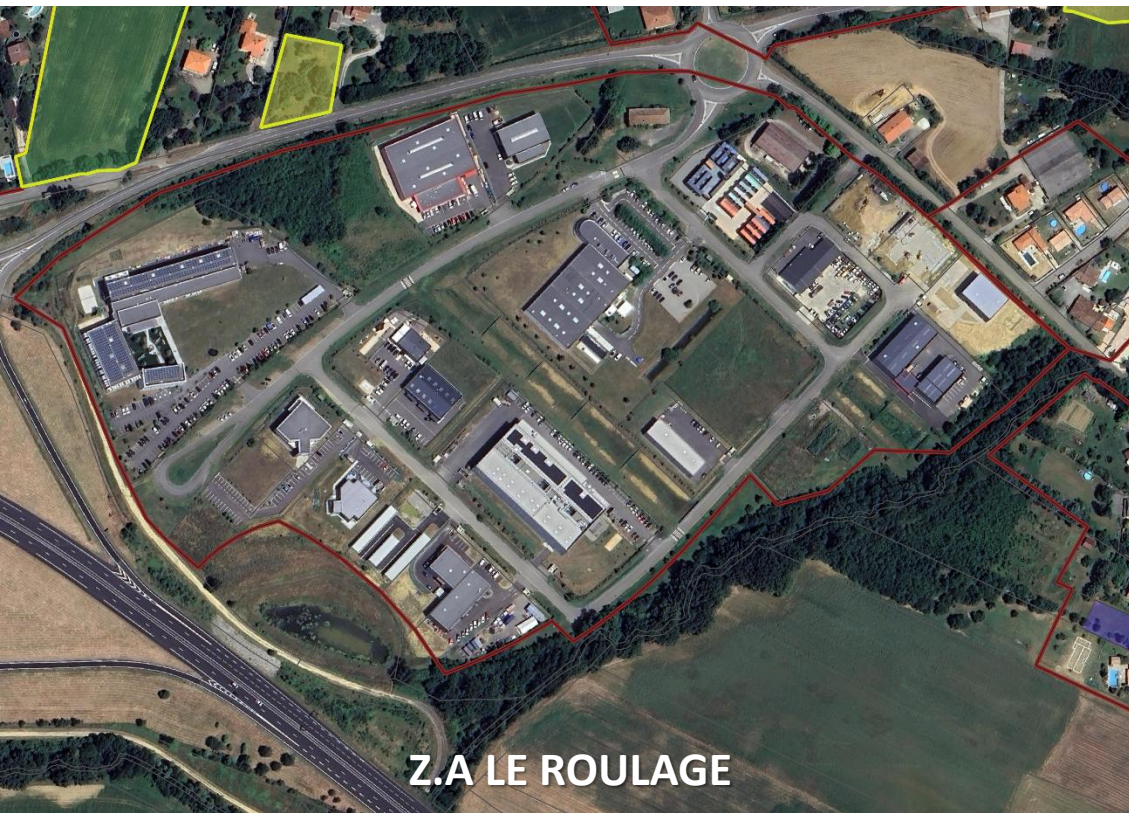
Densification jardin

Dent creuse

Poche d'urbanisation

Secteur d'extension

Consommation ENAF



 La tache urbaine en 2023

Potentiel de densification

-  Secteur de Mutation
-  Densification jardin
-  Dent creuse
-  Poche d'urbanisation
-  Secteur d'extension
-  Consommation ENAF

L'évaluation de la « **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** » ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs sans consommation d'ENAF.

❖ Un potentiel de mutation faible vers l'habitat

Dans un territoire qui possède historiquement peu de friches industrielles ou d'espaces délaissées, le **potentiel de mutation** disponible pour du renouvellement urbain est faible et très localisé. On notera tout de même le secteur autour du Moulin de L'Isle-Jourdain (3 000 m²), secteur en friche et proche du centre-ville. Sur Segoufielle, quelques friches d'activités délaissées le long de l'axe principal vers L'Isle-Jourdain représentent également un gisement très intéressant pour de l'habitat (4 500 m²). Le reste du potentiel de mutation devra plutôt s'intégrer via la réhabilitation du parc de logement privé du territoire (notamment dans le centre ancien de L'Isle-Jourdain, porteur de gros enjeux) via l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours de mise en place sur le territoire. Le potentiel de mutation foncière assez faible est mutualisé dans un **potentiel total de renouvellement bâti**, (comprenant la reprise de la vacance, le changement de destination, etc.) permettant d'obtenir une estimation de 100 logements sur le territoire.

❖ Les autres capacités de gisements fonciers « Habitat » en densification

Habitat	Dents creuses	Division de jardins	TOTAL
Aurade	0,38	1,00	1,4
Beaupuy	0,23	0,64	0,87
Castillon-Saves	0,30	1,22	1,52
Clermont-Savès	0,81	1,14	1,95
Endoufielle	1,17	1,22	2,39
Fregouville	0,35	1,18	1,53
Isle-Jourdain	3,58	10,05	13,63
Lias	1,13	1,54	2,67
Marestaing	0,00	1,08	1,08
Monferran-Savès	0,90	1,10	2
Pujaudran	3,20	3,61	6,81
Razengues	1,11	1,42	2,53
Segoufielle	1,89	4,61	6,5
CCGT	15,05	30,11	45,16

❖ Un potentiel non négligeable à prendre en compte dans la définition du projet intercommunal

L'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel de **45,16 ha** à destination d'habitat, dont 15,05 ha pour les dents creuses (33,8%) et 30,11 ha pour les densifications de jardins (66,2 %). Les communes de L'Isle-Jourdain, Segoufielle et Pujaudran affichent des potentiels importants : elles totalisent 61 % des possibilités. La ville-centre concentre près de 14 Ha de gisement disponible tandis qu'au niveau des communes rurales, les potentiels sont plutôt équilibrés, avec une moyenne qui se situe autour de 2 ha.

❖ Un coefficient de rétention à intégrer aux estimations

Ces capacités de densification disponibles sont à pondérer avec une vitesse d'activation, c'est-à-dire un coefficient estimant la part qui va réellement s'urbaniser d'ici 2035. En effet, au regard des évolutions passées et de la configuration élatée des parcelles, un pourcentage de rétention peut être mis en place. Pour rappel, la plupart de ces secteurs sont constructibles depuis des dizaines d'années sans qu'aucune opération d'aménagement n'ait vu le jour.

Il est donc acceptable d'envisager une vitesse d'activation aux alentours de :

- **45 %** pour les redécoupages de jardins, soit un potentiel urbanisable autour de **13,5 Ha**.
- **75 %** en ce qui concerne les dents creuses, soit un potentiel urbanisable autour de **11,3 Ha**. La vitesse d'activation des dents creuses est en général considérée comme supérieure à celle des divisions de jardins.

❖ Calcul de la densité

L'identification d'une densité moyenne permet d'avoir une estimation du potentiel total de logements à réaliser dans les secteurs de densification. Au regard de la situation très hétérogène de ces parcelles dans le tissu urbain constitué et de l'éclatement des parcelles, il a été fixé de manière indicative une densité moyenne de **15 logements/ha** sur les secteurs de jardin et de dent creuse.

Estimation du potentiel de logements en dent creuse : 170 logements

Estimation du potentiel de logements en division de jardin : 203 logements

Estimation du potentiel de renouvellement bâti : 100 logements

C'est au total autour de **473 nouveaux logements** qui sont programmés d'ici 2035 sans consommation ENAF.

L'évaluation de la « **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis** » ayant vocation à accueillir des projets d'activités et d'équipements consiste à préciser le potentiel de surface disponible sans consommation d'ENAF.

❖ Capacités de densification « activités » et « équipements » en janvier 2023

Activités	Dents creuses	Division de jardins	TOTAL (Ha)
Isle-Jourdain	1,2	0,0	1,2
Lias	0,2	0,0	0,2
CCGT	1,38	0,00	1,38

Équipements	Dents creuses	Division de jardins	TOTAL (Ha)
Isle-Jourdain	0,30	0,25	0,55
Pujaudran	0,08	0,23	0,3
CCGT	0,38	0,47	0,86

❖ Un potentiel très faible en zones d'activités et d'équipements

L'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel **de 1,38 ha à destination d'activités**, intégralement en dents creuses (100 %) et dans des zones d'activités. Ce potentiel est très localisé, il se trouve uniquement sur Lias et L'Isle-Jourdain, suivant la logique de localisation des zones d'activités du territoire.

En termes d'équipement, l'analyse des espaces urbanisés met en évidence un potentiel de **0,86 ha**. Ce potentiel est également très localisé, il se trouve uniquement sur Pujaudran et L'Isle-Jourdain. On retrouve par contre dans le cas des équipements un potentiel en « division de jardin », autour de la mairie de Pujaudran qui dispose d'une large unité foncière. Tandis que pour L'Isle-Jourdain, il correspond à un jardin privé situé derrière la parcelle du centre-social et des locaux administratifs, fléché via un emplacement réservé pour une extension de locaux.

❖ Un espace de mutation : Zone d'activité de Buconis-Poumaderes

La quasi-intégralité des dents creuses « activités » du territoire se trouve sur la zone Buconis-Poumaderes de L'Isle-Jourdain. En dehors de cette zone, une seule dent creuse (de moins de 2 000 m²) est identifiée, dans la Z.A de Rudelle sur Lias. Ce très faible potentiel témoigne de l'attractivité économique du territoire et de la bonne commercialisation des dernières zones d'activités réalisées ces dernières années (Pont-Peyrin, Roulage, etc.).

La **zone de Buconis-Poumaderes**, aujourd'hui vieillissante et située en entrée de ville de L'Isle-Jourdain, est le secteur clé à requalifier et densifier. Ce secteur devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique. De plus, une **étude complète de renouvellement urbain sur ce secteur a été lancée** en ce sens en 2023 par la Gascogne Toulousaine. La densification et la requalification du secteur étant rendues indispensables pour une meilleure intégration à son environnement et pour éviter son affaiblissement et l'apparition de friches.

❖ Un potentiel de mutation pour les équipements

En termes d'équipement on note un gisement de mutation stratégique situé entre la gare et le groupe scolaire de L'Isle-Jourdain. Cet emplacement de 0,46 Ha est idéal pour prévoir un équipement structurant pour le territoire.

3. Analyse et justification de la consommation ENAF dans le cadre du PLUiH : période 2021 - 2035



❖ Règlementation

La loi Climat & Résilience fixe l'**objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

Cette **trajectoire nationale progressive** est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour les SRADDET, avant le 22 février 2027 pour les SCoT et avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales).

❖ Le cadrage du SCOT

Sur notre territoire, le SCOT Gascogne approuvé le **20 Février 2023** a pris en compte la loi Climat et définit une trajectoire à l'échelle du SCOT. Un premier jalon est fixé à 2030 avec une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et un second à 2035 avec une réduction de 55% de cette consommation, par rapport à la décennie antérieure. Ainsi, le territoire du SCoT fixe sa consommation maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers à **2 073 hectares d'ici à 2040**.

Dans ce cadre, une répartition intercommunale de cette consommation maximale a été définie, de même qu'une ventilation au sein de chaque intercommunalité par niveau d'armature. Elle est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Intercommunalités	Consommation maximale d'espace (en ha cumulés)			Répartition de la consommation maximale d'espace à l'horizon 2040				
	Horizon 2030	Horizon 2035	Horizon 2040	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5
CC Artagnan en Fezensac	41	55	65	/	45%	/	14%	41%
CC du Bas Armagnac	63	84	100	/	24%	17%	13%	46%
CC du Grand Armagnac	78	105	125	/	41%	18%	11%	30%
CC de la Ténarèze	74	100	118	/	32%	20%	26%	22%
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	206	278	330	55%	/	/	20%	25%
CC Astarac Arros en Gascogne	55	74	88	/	/	20%	5%	75%
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	49	66	78	/	40%	22%	7%	31%
CC Val de Gers	68	91	108	/	27%	19%	14%	40%
CC Bastides de Lomagne	100	135	160	/	26%	28%	18%	28%
CC des Coteaux Arrats Gimone	110	149	176	/	43%	14%	10%	33%
CC de la Gascogne Toulousaine	225	304	360	/	46%	23%	18%	13%
CC de la Lomagne Gersoise	150	203	240	/	43%	/	13%	44%
CC du Savès	78	105	125	/	50%	/	/	50%
Total général	1 296	1 749	2 073					

Consommation maximale d'espace par intercommunalité entre 2020 et 2040 (en ha cumulés) et répartition par niveau de polarité

❖ L'armature du SCOT

L'armature territoriale du SCOT Gascogne reprend celle du PLUiH :

- Niveau 2: L'Isle-Jourdain
- Niveau 3: Fontenilles (*plus présent dans la CCGT*)
- Niveau 4: Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Segoufielle.
- Niveau 5: Auradé, Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Frégouville, Marestaing, Razengues.

Pour articuler SCOT et PLUiH, les objectifs du SCoT sont ajustés en enlevant le niveau 3 de Fontenilles, représentant 23 % de la répartition de la consommation ENAF du territoire et en prenant l'horizon de temps 2035, date d'échéance du PLUiH. On obtient un maximum de consommation d'espace à **234 hectares au total sur 15 ans** (du 01/01/2021 au 31/12/2035), soit une moyenne de **15,6 Ha maximum par an**.

La Gascogne Toulousaine se retrouve en suivant ces données avec une **réduction d'environ 41,36 %** de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers annuels entre 2020-2040 par rapport à la décennie 2010-2020.

Cette « marge » par rapport à l'objectif de 50 % de la loi Climat s'explique par la position singulière de la Gascogne Toulousaine à l'échelle du SCOT de Gascogne et du département Gersois. C'est en effet à l'est du département, sous influence toulousaine, que la population et le nombre de logements augmentent le plus depuis 20 ans. C'est aussi le secteur avec le projet de développement démographique et économique le plus ambitieux. Ce territoire a donc des besoins de consommation foncière plus importants que d'autres secteurs du SCOT, qui sur la même période ont pu voir leur population stagner, voire diminuer dans certaines intercommunalités.

❖ La consommation ENAF du PLUiH, un comptage déjà commencé :

La consommation ENAF des années 2021 et 2022 et 2023 est à prendre en compte dans le cadre de la loi Climat (et de sa déclinaison via le SCOT Gascogne) qui fait partir son compteur au **01/01/2021**. Une analyse et un atlas de la consommation ENAF 2021 – 2023 a été réalisée.

Methodologie d'analyse : les permis d'aménager et de construire dont la déclaration d'ouverture de chantier est déposée entre le 01/01/2021 et le 31/12/2023 sont comptabilisés comme consommation ENAF 2021-2023.

❖ La définition d'un secteur consommateur d'ENAF

Tout secteur à destination d'habitat, d'équipement et d'activité est pris en considération pour le décompte de la consommation d'ENAF dès lors :

- qu'il se situe en dehors de la tache urbaine ,
- qu'il se situe à l'intérieur de la tache urbaine et forme un espace d'un seul tenant supérieur à 3 000 m².

En revanche, les constructions à destination agricole ne sont pas prises en compte, du fait de la difficulté à pouvoir projeter la consommation d'espace NAF pour ce type de construction dans le projet de PLUi sur 15 ans.

De même, afin de permettre une comparaison cohérente, sont exclues les consommations liées à des grands projets d'infrastructures à l'échelle régionale ou nationale (un seul sur le territoire : les travaux de mise en 2*2 voies de la RN 124).

Lors de l'inventaire des autorisations d'urbanisme délivrées sur la période 2021-2023, un tri a été opéré pour ne retenir que les travaux à l'origine de la consommation effective d'une parcelle. Ainsi les extensions, ravalements de façade ou encore changements de destination d'un bâtiment existant ne sont pas pris en compte.

❖ Les différentes catégories de zones d'extensions, consommatrice d'ENAF :

La consommation planifiée d'ENAF correspond, à la somme des surfaces des ENAF rendus potentiellement urbanisables par les règles du document d'urbanisme. Les différentes catégories de gisements fonciers consommateur d'ENAF recensées sur le territoire de la CCGT sont les suivantes :

- Les secteurs d'ENAF consommés **en 2021-2022-2023** (se référer au chapitre 1).
- Les secteurs classés en zone U du PLUiH et qui sont situés à **l'extérieur de la tache urbaine**. On parle alors d'**extension urbaine**.
- Les secteurs classés en zone U du PLUiH et qui sont situés à l'intérieur de la tache urbaine, mais formant un espace d'un seul tenant **supérieur à 3 000 m²**. On parle alors de **poche d'urbanisation**.
- Les **zones AU** dite zones « à urbaniser », destinées à accueillir une urbanisation future à court ou moyen terme.
- Les **zones AU0**, zones de développement futur (à long terme). Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution préalable du PLUiH.

❖ Bilan de la consommation ENAF totale :

- **228,4 Hectares** au maximum de consommation ENAF sur la **projection du PLUiH (01/01/2021 – 31/12/2035)**.
- Moyenne de **15,2 Ha** par an de consommation ENAF; soit une réduction de près de **42,8 %** par rapport à la consommation annuelle ENAF 2011-2020 (26,6 Ha).
- **40,6 Ha de consommation ENAF 2021 - 2023**.
- **187,8 Ha** au maximum de consommation ENAF sur 2024-2035.

❖ Bilan de la consommation ENAF Habitat:

- **134,9 Hectares** au maximum de consommation ENAF sur la destination Habitat du PLUiH (01/01/2021 – 30/12/2035).
- Moyenne de **9 Ha** par an de consommation ENAF sur la destination Habitat; soit une réduction de près de **59,5 %** par rapport à la consommation annuelle ENAF 2011-2020 (22,2 Ha).
- **22,1 Ha de consommation ENAF 2021 - 2023**.
- **112,8 Ha** au maximum de consommation ENAF Habitat sur 2024-2035.

❖ Bilan de la consommation ENAF Activités :

- **70,3 Hectares** au maximum de consommation ENAF sur la destination Activités du PLUiH (01/01/2021 – 31/12/2035).
- Moyenne de **4,7 Ha** par an de consommation ENAF sur la destination Activités; soit une augmentation de près de **11,6 %** par rapport à la consommation annuelle ENAF 2011-2020 (4,2 Ha).
- **13,6 Ha de consommation ENAF 2021 - 2023**.
- **56,7 Ha** au maximum de consommation ENAF Activités sur 2024-2035 dont **23 Ha** de zone AUx0 fermées à l'urbanisation.

❖ Bilan de la consommation ENAF Équipements :

- **23,1 Hectares** au maximum de consommation ENAF sur la destination équipements du PLUiH (01/01/2021 – 31/12/2035).
- Moyenne de **1,5 Ha** par an de consommation ENAF sur la destination équipements.
- **4,9 Ha de consommation ENAF 2021 - 2023**.
- **18,2 Ha** au maximum de consommation ENAF équipements sur 2024-2035.

Consommation ENAF planifiée	TOTAL	Habitat	Activités	Équipements
ENAF consommé en 2021-2023	406019,7683	221207,2476	135728,8596	49083,66113
Extensions	320559,849	154327,174	132593,629	33639,0457
Poche d'urbanisation	257868,4858	156365,2581	23761,20532	77742,02246
Zone AU	708596	456907	180611	71078
Zone AU0	590525	360393	230132	0,0
TOTAL m²	2283569,1	1349199,68	702826,694	231542,729
TOTAL Ha	228,4	134,9	70,3	23,2

Consommation ENAF par niveau d'armature	TOTAL	Habitat	Activités	Équipements
CCGT	228,4	134,9	70,3	23,2
Ville Centre	126,7	51,2	60,0	15,5
Pôle-relais	61,7	45,1	9,4	7,3
Les villages gascons	39,9	38,6	0,9	0,4

Consommation ENAF planifiée	Superficie en Ha
Auradé	7,6
Beaupuy	2,0
Castillon-Savès	5,4
Clermont-Savès	7,6
Endoufielle	7,6
Frégouville	4,8
L'Isle-Jourdain	126,7
Lias	11,8
Marestaing	1,9
Monferran-Savès	10,8
Pujaudran	22,3
Razengues	2,8
Ségoufielle	16,7
CCGT	228,4

SCOT Gascogne objectif 2035	Répartition de la Consommation ENAF	Consommation ENAF en hectares	Répartition de la Consommation ENAF * du PLUi	Consommation ENAF en hectares du PLUi
CCGT	100 % *	234 *	100 %	228,4
Ville Centre	60 %	140	55,5 %	126,7
Pôle-relais	23 %	55	27,0 %**	61,7**
Les villages gascons	17 %	40	17,5 %	39,9

* Le SCOT attribue en réalité 304 hectares pour la CCGT, mais avec 23 % de la répartition pour la commune de Fontenilles (soit 70 hectares).

** On retrouve un léger décalage de répartition avec le SCOT (de l'ordre de 4 %) au profit des pôles-relais sans que le total de consommation ENAF de la CCGT dépasse celui du SCOT. Cela s'explique par la nécessité d'identifier une réserve foncière AUx0 sur Pujaudran dans le cas où le développement économique de long terme prévu sur la zone AUx0 de L'Isle-Jourdain ne serait pas réalisable pour diverses raisons (maîtrise foncière, réseaux, besoin des acteurs économiques, etc.).

La consommation d'ENAF planifiée pour 2021-2035 dans le PLUi se trouve inférieure de 5,6 Ha à celle autorisée par le SCOT Gascogne. Cela permet de maintenir une « réserve foncière » pour comptabiliser comme consommation ENAF potentielle les futures STECAL ou emplacements réservés (ER) qui ne sont pas situés dans la tache urbaine ou déjà comptabilisé dans les zones d'extension ou à urbaniser. Ces projets concernent des équipements publics potentiels à créer (liaisons douces, réservoirs d'eau potable, step, etc.) et représenteraient au maximum 4,05 Ha (voir évaluation environnementale - rapport de présentation pièce 1.7).

SCOT Gascogne objectif 2030	Répartition de la Consommation ENAF	Consommation ENAF en hectares	Estimation de la répartition de la Consommation ENAF du PLUi *	Estimation de la consommation ENAF en hectares du PLUi*
CCGT	100 %	173	100 %	169,3
Ville Centre	60 %	104	57,4 %	97,1
Pôle-relais	23 %	41	24 %	40,7
Les villages gascons	17 %	29	18,6 %	31,5

• Le SCOT pose un premier jalon en 2030 pour la consommation foncière. Le PLUiH étant élaboré à l'horizon 2035, il ne peut être établi qu'une estimation de la consommation ENAF 2030, ici la méthodologie consiste à ne pas comptabiliser les zones AU0 fermées à l'urbanisation.

- À noter que la consommation ENAF du PLUiH indiqué ici est un seuil maximal théorique calculé sans aucun coefficient de rétention. Un tel chiffre ne serait possible que si sont consommées d'ici 2030 :
 - 100 % des secteurs d'extensions (situés hors de la tache urbaine)
 - 100 % des poches d'urbanisation (dents creuses et jardins d'un seul tenant supérieur à 3 000 m² dans la tache urbaine)
 - 100 % des zones AU, Aux et AUE du PLUiH.

PIECE 1.6 RAPPORT DE PRESENTATION

Justification des choix retenus

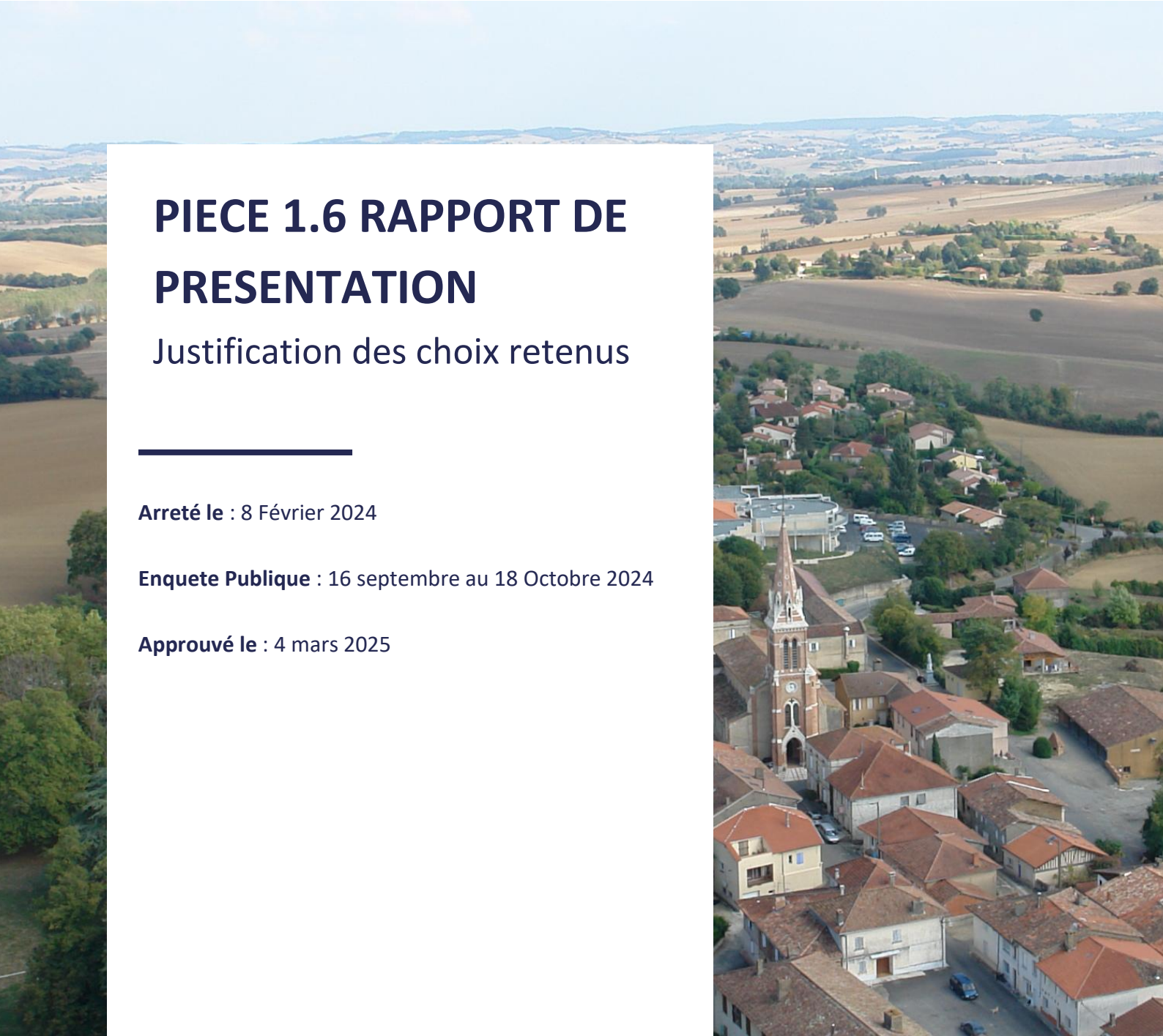
Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : 16 septembre au 18 Octobre 2024

Approuvé le : 4 mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

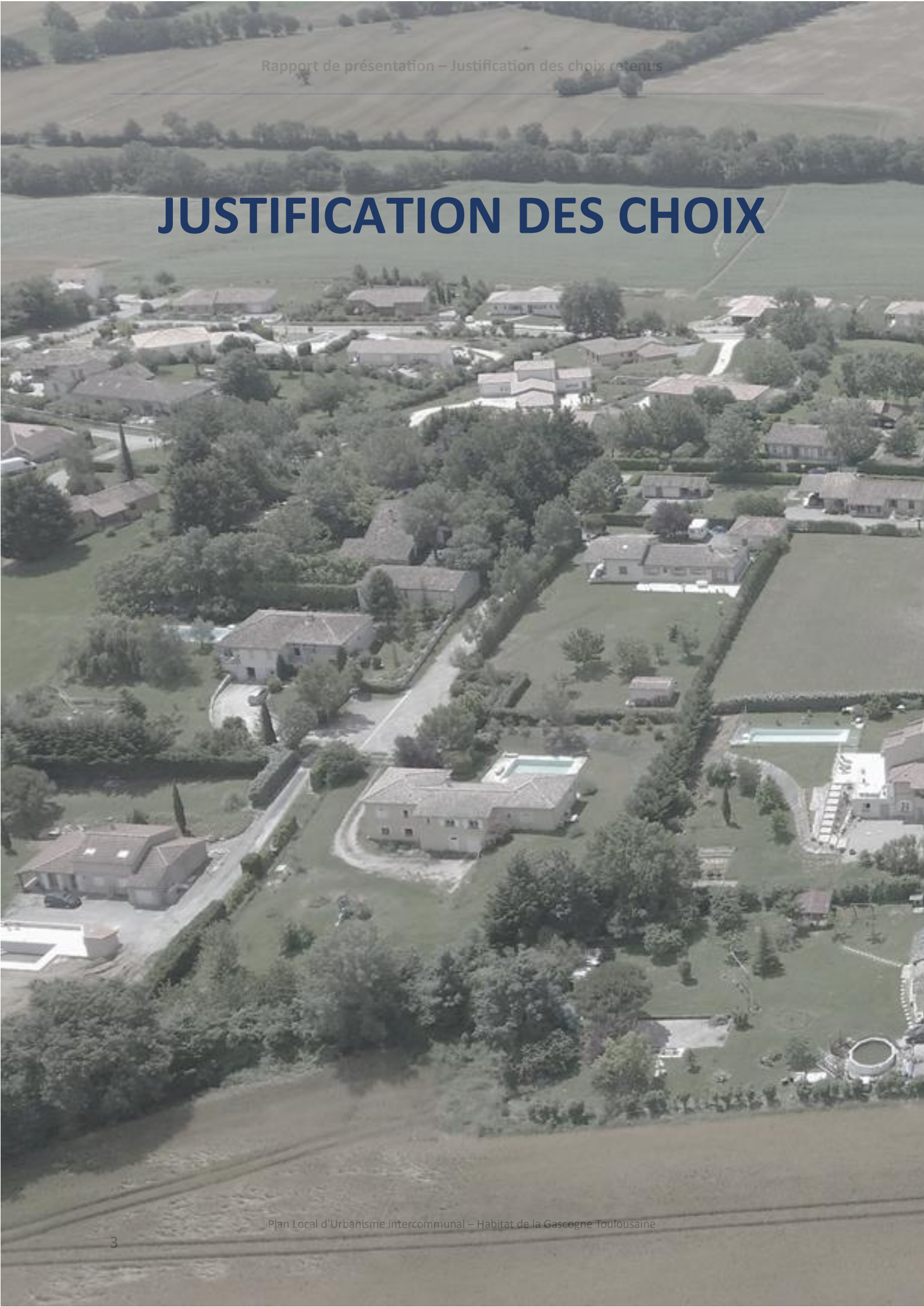
**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



JUSTIFICATION DES CHOIX

1) LE PADD	4
1.1. Un territoire à enjeux.....	5
1.2. Un projet fédérateur autour des valeurs qui fondent l'identité et le devenir du territoire	6
1.3. L'armature territoriale	6
1.4. Les orientations générales.....	7
1.5. Les objectifs chiffrés	14
2) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
2.1. La cohérence avec le PADD.....	20
2.2. Un outil au service d'un urbanisme de projet	20
2.3. Le détail des OAP	23
3) LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS	25
3.1. Éléments de contexte	26
3.2. Le contenu	26
3.3. Le détail	26
4) LE REGLEMENT.....	29
4.1. La structure du règlement	30
4.2. Les caractéristiques des différentes zones	32
4.3 La justification des règles applicables.....	38
4.4 Les autres limitations règlementaires	54

JUSTIFICATION DES CHOIX



1) LE PADD

1.1. Un territoire à enjeux

Ancré entre Auch et Toulouse, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine constitue un espace charnière en limite de l'agglomération toulousaine, reliant l'espace urbain dense du cœur de la métropole au territoire plus rural du Gers.

Ce territoire est aujourd'hui en pleine mutation. Jusque-là, il a su conserver et mettre en valeur de nombreux atouts qui lui confèrent aujourd'hui une réelle attractivité : la proximité des dessertes de liaison avec la métropole toulousaine, la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité, la faible densité d'occupation de l'espace dans des communes d'emprise encore rurale et agricole, la croissance et la diversification du tissu économique consolidant l'offre d'emplois, le développement d'équipements et de services au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux habitants...

Fort de ses atouts, la Gascogne Toulousaine constitue un espace convoité, tant sur le plan de l'accueil résidentiel, que sur le plan de l'accueil de nouvelles activités. Il continue à fonctionner en bassin de vie relativement autonome, principalement centré à L'Isle-Jourdain, mais il s'inscrit aussi progressivement dans la dynamique de desserrement de la métropole toulousaine dont l'expansion repousse toujours plus loin ses limites. Les liens qui unissent désormais le territoire à la capitale régionale, sont particulièrement sensibles en matière d'emplois : le territoire accueille de plus en plus de « navetteurs » qui se dirigent chaque matin vers la métropole toulousaine pour aller travailler. Il accueille en parallèle de plus en plus d'entreprises « métropolitaines » dynamiques, qui se relocalisent en périphérie de l'agglomération, alimentant en retour la demande résidentielle.

L'habitat devient un enjeu stratégique pour le territoire en termes d'attractivité comme de cohésion sociale. L'accueil d'activités et la création d'emplois constituent des enjeux majeurs du renforcement de la position du territoire au sein du système économique métropolitain et de l'économie régionale.

D'un point de vue environnemental et paysager, si le territoire dispose d'atouts naturels remarquables, son attractivité engendre des pressions croissantes à la fois sur l'espace agricole et la trame verte et bleue, sur la gestion des ressources naturelles et sur la qualité du cadre de vie : foncier agricole sous tension, recul de la biodiversité, banalisation des paysages, dégradation de la qualité de l'air, augmentation des nuisances sonores, exposition aux risques naturels....

Le PADD place les enjeux « environnementaux » induits par cette dynamique au centre de la démarche affirmant le PLUi-H comme un projet « paysager ».

Le cadre d'élaboration du PLUi-H témoigne d'une réelle prise de conscience de l'ensemble de ces enjeux. En effet, la Communauté de Communes a souhaité que cette étude, menée selon une démarche d'évaluation environnementale, intègre un Programme Local de l'Habitat dont le volet opérationnel pourra être décliné dans le PLUi-H de manière très concrète. D'autres études ou projets ont été lancés en parallèle confortant la réflexion en cours : l'élaboration d'un règlement de publicité intercommunal et d'un schéma de développement économique, mise en place d'un Conseil en Développement qui accompagne la mise en place du projet de territoire... mais aussi approbation du Plan Climat avec le PETR.

La Communauté de Communes a ainsi pris le parti d'une démarche globale, et cohérente, avec l'objectif de se doter d'un document d'urbanisme opérationnel, élaboré selon une démarche transversale, qui interroge et réoriente nombre de ses domaines de compétences et politiques. Cet engagement, ambitieux, témoigne d'une volonté d'inscrire véritablement l'évolution du territoire dans le cadre d'un développement durable.

1.2. Un projet fédérateur autour des valeurs qui fondent l'identité et le devenir du territoire

Pour atteindre ces objectifs, le PADD, pierre angulaire du PLUi-H, a été établi avec l'objectif de fédérer les acteurs du territoire autour des valeurs qui fondent leur identité : le paysage rural ; le patrimoine architectural (bastides, hameaux, fermes...) et la qualité du cadre de vie. Ce territoire s'articule autour d'une ville centre, L'Isle-Jourdain, de principaux bourgs qui maillent le territoire et constituent des espaces de référence et des pôles (Lias, Monferran-Savès, Pujaudran, Ségoufielle) et de l'ensemble des villages gascons qui comptent dans l'armature des services comme dans l'équilibre et la cohésion d'ensemble du territoire.

Le PADD est élaboré avec l'idée que seule une approche sociale, économique et environnementale, est en mesure d'insuffler la dynamique nécessaire pour anticiper un développement harmonieux du territoire et en faire partager son « dessein » à l'ensemble des acteurs.

Comment combiner tradition et modernité ? Comment préserver les qualités du territoire rural et accueillir un habitat contemporain, respectueux de son environnement et répondant à la diversité des parcours résidentiels ? Quels enseignements peut-on tirer de l'habitat traditionnel, de la présence discrète des hameaux, ou de la justesse du plan de la bastide ? Comment mobiliser les logements vacants et saisir les opportunités du tissu existant pour proposer une alternative urbaine aux extensions résidentielles qui banalisent le paysage ? Quelles stratégies développer pour favoriser l'accueil de nouvelles activités et créer de l'emploi tout en maintenant et confortant le tissu commercial ?

Sur la base de ces questionnements, le PADD a été élaboré afin de répondre aux trois enjeux suivants :

- Comment inscrire l'évolution du territoire dans une dynamique de développement durable ?
- Quelles réponses apporter aux attentes et aux besoins d'habitat ?
- Comment favoriser un développement plus équilibré et plus autonome du territoire ?

Ces choix sont retenus en cohérence avec la capacité des communes et de la communauté de communes à valoriser et faire évoluer leurs équipements, afin de répondre à la demande de la population et des activités existantes et projetées, et avec les politiques intercommunales qui conditionnent le devenir du territoire de la Gascogne toulousaine.

Le PADD a ainsi pour ambition d'anticiper ce cadre de vie : conserver un territoire vivant et de qualité, ouvert sur son environnement, afin d'y tisser de nouveaux liens.

1.3. L'armature territoriale

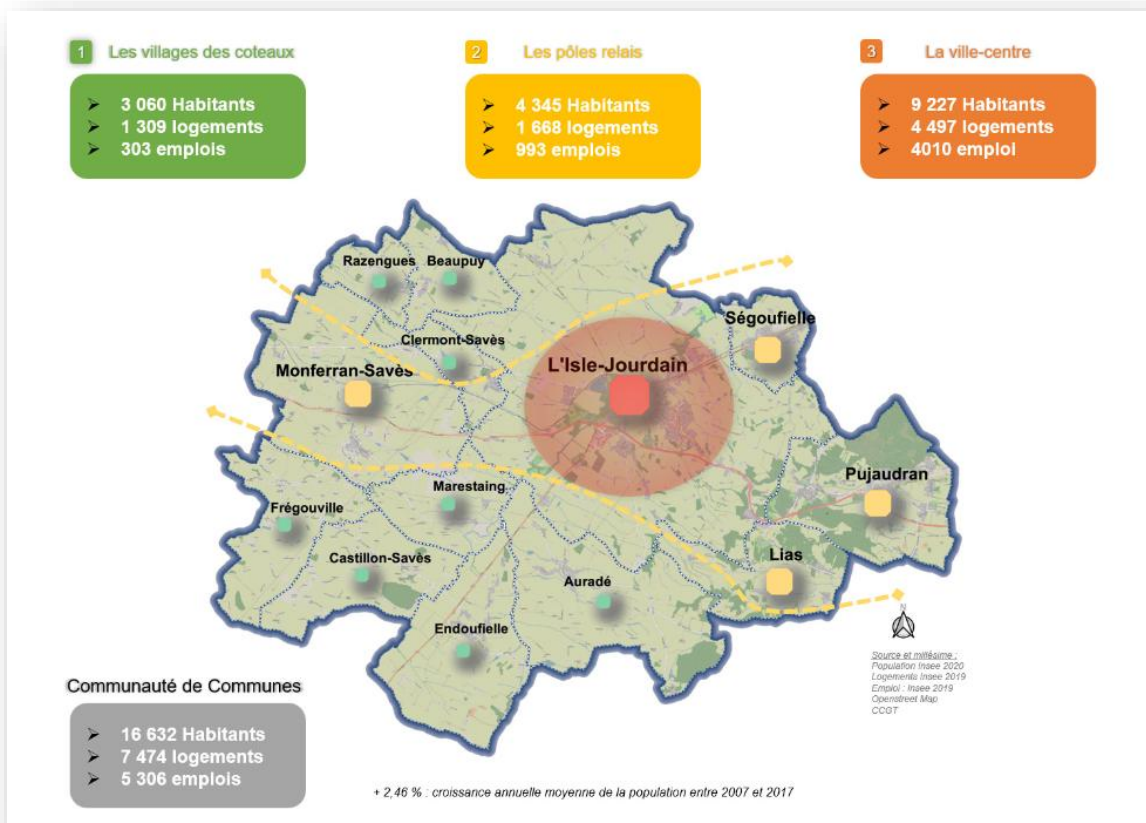
Le diagnostic et les principaux enjeux du PLUi-H rappelés ci-dessus, qui ont guidé la définition du PADD, posent les grandes problématiques d'aménagement et d'urbanisme de l'ensemble de la Gascogne Toulousaine à l'horizon 2035.

Cette vision d'ensemble fixe les grands équilibres qui doivent être organisés entre les différents secteurs du territoire intercommunal. En fonction de leurs caractéristiques et des dynamiques de développement en cours, le diagnostic a distingué trois groupes de communes :

- « **la ville centre** » composée de L'Isle-Jourdain, le pôle urbain structurant du territoire qui regroupe l'essentiel de la population, des services et des emplois du territoire ;
- Le groupe des communes dites « **pôles de proximité** » composé de Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle qui font office de polarité pour les communes plus rurales qui les entourent et qui ont une structure démographique et un certain niveau d'équipement et de service (zone d'activité, école, terrain de sport etc.) ;

- Le groupe des « **villages gascons** » composé des autres communes du territoire, communes plus rurales, moins peuplées et situées sur les coteaux agricoles du territoire intercommunal.

Cette structure intercommunale a évolué suite au départ de la commune de Fontenilles et pour se mettre en pleine cohérence avec le SCoT de Gascogne.



Le PADD s'appuie sur ce modèle d'organisation du territoire pour décliner ses orientations générales sur l'ensemble du territoire, ou pour chacun de ses groupes de communes ou chacune de ces polarités, afin de permettre à chaque commune de participer, à son échelle, au développement durable, équilibré et solidaire du territoire intercommunal.

1.4. Les orientations générales

Le PADD est décliné autour des cinq orientations générales suivantes :

- Valoriser l'armature naturelle du territoire ;
- Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage ;
- Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable ;
- Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et diversifiée de l'habitat ;
- Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire.

1.4.1. Valoriser l'armature naturelle du territoire

Orientation n°1 Valoriser l'armature naturelle du territoire
Enjeux identifiés par le diagnostic
➤ Préserver les grandes continuités écologiques identifiées (zone humide de l'Isle-Jourdain, Forêt de Bouconne etc.). ➤ Protéger les milieux naturels résiduels du territoire (boisements, cours d'eau, réseaux de haies, milieux ouverts non cultivés) pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ➤ Maintenir la perméabilité écologique, support d'une fonctionnalité des continuités écologiques
Quelques choix retenus dans le PADD
Le PADD met en avant la volonté des élus de préserver la richesse de son territoire à travers diverses orientations en matière de gestion durable des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques : - Protéger voire mettre en valeur les principaux éléments composant la Trame Verte et Bleue que sont les corridors liés aux boisements et milieux ouverts de coteaux, ceux liés à l'ensemble des cours d'eau et leurs milieux associés, aux zones humides, aux lacs collinaires, - Limiter les pressions urbaines à proximité des cours d'eau majeurs. - Limiter la fragmentation des espaces naturels et agricoles par la préservation des zones de confrontation entre espaces boisés ou ouverts et espaces urbains et par la limitation du développement linéaire. - Redonner sa place à la nature en ville : valoriser les infrastructures écologiques existantes comme supports qualitatifs de l'aménagement (chemins, cours d'eau, haies...), favoriser l'utilisation d'essences locales dans les nouveaux aménagements.
Principaux éléments de traduction réglementaires
✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité (dont zones humides) et l'ensemble des cours d'eau du territoire. ✓ Intégration en zone N et Nce des zones tampons ou non aedificandi le long des cours d'eau (les ripisylves). ✓ Identification en éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) des boisements, linéaires boisés ou encore arbres isolés du territoire. ✓ Identification en élément de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) des zones humides du SAGE. ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N pour les circulations de la petite faune. ✓ Délimitation de zones à urbaniser (AU) majoritairement en assainissement collectif et hors des zones « sensibles » en matière d'environnement. ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées). ✓ Identification sur l'ensemble des zones à urbaniser d'une frange inconstructible de minimum 5 m en frange des zones agricoles et naturels.

1.4.2. Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage

Orientation n°2 Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage
Enjeux identifiés par le diagnostic
➤ Une dynamique de développement très forte qui a eu deux effets principaux : une accentuation de la polarisation du territoire autour de L'Isle-Jourdain, et une diffusion générale d'un développement de type périurbain ; extension des zones d'habitat, développement des zones d'activités... ➤ Un phénomène général qui n'est pas sans effet sur l'espace agricole et son économie : morcellement et enclavement de terres agricoles aux franges des zones résidentielles, stratégies spéculatives, développement de friches... ➤ Une dynamique d'urbanisation portée par une consommation foncière importante qui a privilégié la construction neuve et peu mobilisé le potentiel du tissu existant
Quelques choix retenus dans le PADD
Après une phase d'urbanisation qui a induit une déstructuration des espaces urbains brouillant leur lisibilité et leur ancrage territorial, la communauté de communes fait le choix d'une urbanisation plus maitrisée et mieux intégrée aux espaces bâtis existants et au paysage environnant. Le PLUi-H offre l'opportunité de la mise en œuvre d'un projet urbain et paysager, décliné à l'échelle intercommunale, et axé sur une recomposition et un développement plus harmonieux des espaces urbains via quelques choix forts : - Valoriser la structure paysagère de la Gascogne Toulousaine (préserver la vocation première agricole du territoire, l'identité paysagère du « village-rue » des coteaux, affirmer le rôle structurant de la vallée de la Save). - Valoriser le patrimoine du territoire. - Maîtriser le développement des extensions urbaines (proche des centres urbains, de taille limitées et cohérente avec le noyau de la commune etc.). - Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre. - Établir des limites durables entre l'urbanisation et la zone agricole. - Favoriser les énergies renouvelables tout en respectant les sensibilités paysagères.
Principaux éléments de traduction règlementaires
✓ Classement en zone naturelle des grands structures paysagères du territoire (Foret de Bouconne, Vallée de la Save etc.). ✓ Dispositions règlementaires différenciant les formes urbaines et l'aspect des constructions en y intégrant la typologie des communes dans l'armature territoriale. ✓ Délimitation des zones futures de développement majoritairement dans les espaces interstitiels ou dans le prolongement et la continuité des bourgs. ✓ Définition d'OAP sectorielles sur la majorité des bourgs et/ou quartiers de développement afin d'adapter les formes urbaines et le traitement des abords aux caractéristiques de chaque commune. ✓ Identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme des éléments de patrimoine remarquables. ✓ Délimiter des zones pour les projets d'énergie solaires photovoltaïque sur des sites délaissées et artificialisées (et interdit dans les zones agricoles).

1.4.3. Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable

Orientation n°3 Renouveler l'armature urbaine pour un projet territorial durable
Enjeux identifiés par le diagnostic
➤ Maintenir un maillage territorial en termes d'équipements et de services et être vigilant au maintien d'un équilibre territorial. ➤ Pérenniser le rôle des polarités de Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle qui peuvent subir un décrochage du niveau de services et d'équipements, par rapport à leur important développement démographique. ➤ La nécessité d'une meilleure coordination entre les politiques de développement urbain et le déploiement de l'offre de mobilités : améliorer les conditions de déplacements, diversifier les modes de déplacements
Quelques choix retenus dans le PADD
Afin de garantir un bon niveau d'équipements et de services à sa population, le PADD affiche la volonté d'accompagner le développement urbain via un confortement du maillage existant via plusieurs choix : - Conforter la position de l'Isle-Jourdain comme centralité en renforçant et diversifiant son offre d'équipements et de services. - Compenser le déficit de services et d'équipements des pôles (sectoriser l'accueil d'équipement et de service dans le domaine de la scolarité ou de la santé). - Pérenniser et conforter l'offre de proximité des villages (mutualisation des équipements publics, développement de service de proximité : centre de loisir, city-Park etc.). - Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique. - Améliorer l'offre de transports en commun. Les orientations définies en matière de mobilité dans le cadre du PLUi visent à considérer la situation stratégique du territoire, sa configuration contrastée entre espace périurbain et espace rural et les différentes problématiques rencontrées (une RN124 stratégique, une offre en transports urbains faible, une interdépendance à l'agglomération toulousaine, des déplacements en mode actifs faibles, ...).
Principaux éléments de traduction réglementaires
<u>Les équipements et services</u> ✓ Identification de plusieurs zone Ue, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sur la commune-centre principalement, afin de pérenniser des équipements publics existants et leur vocation. ✓ Extensions prévues de certaines zones Ue et création de zone à urbaniser en équipement (AUe) en cohérence avec l'objectif de mutualisation (ex : relocalisation des équipements sportif de Monferran-Savès, extension du secteur du groupe scolaire de l'Isle-Jourdain). ✓ Identification d'emplacements réservés dédiés à l'extension ou à l'implantation de nouveaux équipements publics sur des secteurs stratégiques (relocalisation-extension de l'école de Pujaudran, création d'aires de stationnement, extension de cimetière etc.).

- ✓ Identification dans certaines OAP sectorielles de zones privilégiées pour le développement d'équipements et de services (zone d'entrée de ville de Segoufielle, de Pujaudran etc.).
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisés dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser afin de permettre une réalisation non planifiée au cas par cas.

Les déplacements

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisés dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser afin de permettre une réalisation non planifiée au cas par cas. Identification de nouvelles aires de co-voiturage en bordure des principaux axes
- ✓ Intégration de cheminements piétons et doux dans chacune des OAP sectorielles en cohérence avec les cheminements existants.
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements piétons et cyclables dans une logique de création d'un maillage sur les communes concernées en lien avec les cheminements existants et ceux prévus dans les OAP.
- ✓ Définition des zones d'extensions dans les espaces interstitiels et en prolongement des bourgs afin de faciliter l'accès aux équipements publics et au bourg en mode actif.
- ✓ Dispositions dans le règlement du PLUi afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets.
- ✓ Dispositions spécifiques dans le règlement sur l'implantation de bornes de recharges pour les véhicules électriques dans les zones d'activités.

1.4.4. Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et diversifiée de l'habitat

Orientation n°1 Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et diversifiée de l'habitat
Enjeux identifiés par le diagnostic
➤ Assurer une production de logements équilibrée territorialement qui réponde au maintien de la population en place (du fait du desserrement des ménages) et à l'accueil de nouveaux ménages. ➤ Déployer une offre de logements qui réponde aux besoins de tous et accompagne l'évolution des modes de vie en diversifiant ou en adaptant le parc : taille des ménages qui se réduit (moins de couples avec enfants et plus de couples sans enfants, de célibataires, de familles monoparentales), population vieillissante et parfois seule, ➤ Répondre aux besoins identifiés en termes de logements sociaux au vu du déficit actuel sur le territoire.
Quelques choix retenus dans le PADD
En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le projet d'armature territoriale partagée entre les communes. Il est ainsi prévu de : - Permettre la production d'environ 1 989 logements dans les 13 années à venir qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels et futurs. Cet objectif politique cadre avec les orientations du SCoT Gascogne et la dynamique du territoire. - Définir des stratégies ciblées et différenciées tant sur la forme du bâti que sur le statut d'occupation des logements afin qu'elles soient adaptées à la typologie des communes et qu'elles permettent de répondre aux différents besoins de la population à l'échelle du territoire et ce, avec comme perspective une amélioration de la couverture du parcours résidentiel. - Mettre en place des préconisations en matière de mixité sociale sur les secteurs stratégiques des communes, au regard de leur fonction au sein du territoire.
Principaux éléments de traduction réglementaires
✓ Un potentiel d'accueil de logement estimé à maximum 1 989 logements avec un potentiel d'accueil différencié entre les communes en fonction de l'armature territoriale. ✓ Dispositions dans les OAP et dans le règlement écrit favorisant des formes urbaines variées et complémentaires à l'échelle du PLUi. ✓ La réalisation d'au moins 437 logements sociaux sur les 1989 logements prévus (22% du développement envisagé) via : la mise en place de secteurs de mixité sociale (emplacement réservé) sur certains secteurs, des pourcentages adaptés en fonction des secteurs de chaque OAP, des objectifs de réhabilitation du parc ancien via le lancement d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH). ✓ Identification de plusieurs projets structurant pour la diversité des situations résidentielles des habitants (résidence jeune, délocalisation de l'EHPAD etc.). ✓ Identification de l'aire d'accueil des gens du voyage en STECAL.

1.4.5. Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire

Orientation n°1 Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire
Enjeux identifiés par le diagnostic
➤ Assurer le maintien de l'activité agricole, fondement du territoire. ➤ Conforter voire développer les activités de loisir et le tourisme qui constituent des leviers en matière économique. ➤ Conforter l'attractivité des zones d'activités économiques (ZAE) existantes en poursuivant leur amélioration : réseaux viaires et de modes doux, connections aux espaces urbains à proximité, services aux salariés et entreprises, comblement de dent creuses ➤ Requalifier les zones d'activités économiques (ZAE) vieillissantes : Buconis et Poumaderes à l'Isle-Jourdain. ➤ Assurer au territoire son développement économique en proposant un foncier économique adapté, notamment sur la ville centre du territoire. ➤ Accompagner les activités artisanales dans leur développement au profit de l'ensemble du territoire.
Quelques choix retenus dans le PADD
En termes de développement économique, il a été défini une stratégie économique adaptée aux potentialités identifiées sur le territoire dans le prolongement de la politique menée sur ce thème ces dernières années en prévoyant de : - Favoriser le bon développement de l'activité agricole (limiter la pression foncière et les conflits d'usage, autoriser la diversification et le renouvellement des activités agricoles) - Promouvoir une pratique récréative du territoire et valoriser le potentiel touristique et de loisirs : la forêt de Bouconne, la base de loisir de l'Isle-Jourdain, le golf des Martines, le patrimoine urbain de la ville-centre et des villages, le réseau de chemins et d'itinéraires vélo etc. - Créer environ 1 100 emplois supplémentaires dans diverses branches, afin de maintenir le ratio de 1 emploi pour 3 habitants à l'horizon 2035, et proposer un territoire attractif. - Renforcer la vocation économique des secteurs les plus attractifs du territoire (Les Martines, Pont-Peyrin, Roulage) tout en favorisant une intégration de ces espaces dans leur environnement naturel et urbain. - Moderniser des zones d'activités existantes afin de maintenir ces dernières compétitives et attractives et ainsi éviter les friches.
Principaux éléments de traduction règlementaires
<u>Agriculture</u> ✓ Une prise en compte des enjeux agricoles dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser : un développement privilégié en densification et dans les espaces interstitiels avec prise en compte dans les extensions des enjeux agricoles existants.

✓ Délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pour les activités isolées en zone agricole existantes de sorte à permettre leur développement mesuré.
<u>Activités de tourisme/loisirs</u> ✓ Création d'une zone spécifique (Ue1) pour la base de loisir de l'Isle-Jourdain. ✓ Identification de plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée pour les activités de loisirs ou touristiques déjà existantes sur le territoire. ✓ Identification de plusieurs bâtiments présentant un intérêt et pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre notamment de compléter l'offre en matière d'hébergement touristique (gîtes notamment).
<u>Les zones d'activités</u> ✓ Un potentiel d'accueil défini de façon à maintenir la dynamique économique du territoire : créer environ 1 100 emplois supplémentaires dans diverses branches, afin de maintenir le ratio de 1 emploi pour 3 habitants à l'horizon 2035, et proposer un territoire attractif. ✓ Un potentiel offert de 50 ha environ en cohérence avec le rythme de développement observé ces dernières années. ✓ Délimitation des zones de développement économique majoritairement sur l'Isle-Jourdain et dans le prolongement des activités existantes. ✓ Phasage de l'urbanisation économique avec deux zones à urbaniser comme réserve foncière sur Pont Peyrin et Roulage, potentiel à ouvrir à l'urbanisation uniquement sous réserve de la complète d'occupation des autres zones et de la capacité des réseaux à desservir ces secteurs de développement économique. ✓ Possibilité offerte par le règlement du PLUi d'une implantation de constructions économiques dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat sous condition d'être compatible avec la vie urbaine et de ne pas développer de nuisances.

1.5. Les objectifs chiffrés

1.5.1. Le scénario de développement

La définition du projet intercommunal est basée sur un scénario établi sur 13 ans, à compter du 1er janvier 2023 (le T0 du PLUi-H) et à l'horizon 2035 (31/12/2035).

Les objectifs chiffrés, qui permettent de cadrer le projet territorial de la CCGT, portent sur les éléments suivants : l'accueil de nouveaux habitants, l'évolution du parc de logements, la production de logements sociaux, le nombre d'emplois à créer.

1.5.2. L'évolution de la population

Après une période récente où la pression périurbaine s'est traduite par une arrivée de près de 3 249 habitants sur le territoire entre 2009 et 2020, la CCGT enregistrant alors une croissance démographique annuelle moyenne de 2,3 %, les élus ont souhaité ralentir ce rythme de croissance dans la logique d'une urbanisation maîtrisée et non plus subie comme par le passé.

Constatant que si la dynamique d'accueil sollicite l'ensemble du territoire, elle se caractérise toutefois selon des intensités variables selon tels ou tels secteurs du territoire, le choix a été fait de décliner le scénario de développement selon des taux de croissance territorialisés. L'objectif de la démarche est de répondre aux enjeux

de développement spécifiques des différents secteurs du territoire identifiés en phase de diagnostic mais aussi des différentes polarités qui constituent la structure de l'armature territoriale et dont la hiérarchie doit être confortée.

Les taux annuels moyens de croissance démographique retenus sont de :

- 1% pour les villages gascons, dynamique légèrement inférieure à celle des dernières années qui permet un développement mesuré de ces communes ;
- 1,7% pour les pôles relais, qui ont souhaité maintenir un développement ambitieux pour affirmer leur rôle de polarités du territoire.
- 1,7% pour la ville-centre, l'Isle-Jourdain, qui souhaite temporiser son développement afin de poursuivre la mise à niveau de l'offre de services et d'équipements à la population.

Le taux global de croissance annuelle moyenne de la CCGT est ainsi d'un peu moins d'1,6%, ce qui correspond à l'accueil d'environ **3 713 habitants** de plus entre 2023 et 2035, soit une population totale d'environ **20 000 habitants** en 2035.

Le choix de cette évolution se justifie par la volonté de maîtriser l'accueil de nouveaux habitants tout en permettant un renouvellement de la population. Il permet un maintien de la hiérarchie du maillage territorial :

- L'Isle-Jourdain accueillera 62% du nombre total des nouveaux habitants. Son poids démographique évoluera de 56% en 2018 à 58 % en 2035.
- Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle accueilleront 27 % du nombre total des nouveaux habitants. Le poids démographique de ces 4 communes, pôles de proximité du territoire, évoluera de 24 % en 2018 à 25 % en 2035.
- Les villages gascons accueilleront 11% des nouveaux arrivant. Leur poids démographique sera de 17 % en 2035 pour 19 % en 2018.

1.5.3. Un objectif de réalisation de 1 989 logements

À partir du nombre d'habitants que la CCGT souhaite accueillir, nous pouvons avoir une estimation du nombre de logements à construire au maximum en se basant sur la taille des ménages. Le scénario proposé est fixé sur la base d'une réduction de la taille des ménages. En effet, toutes les études prospectives de l'INSEE sont basées sur une réduction de la taille des ménages pour les prochaines décennies.

Sous l'effet de la poursuite de la croissance démographique, du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (hausse des séparations, diminution des familles nombreuses...), la taille des ménages est par exemple passée de 2,36 à 2,09 personnes entre 1999 et 2019 dans le Gers.

Dans ce contexte, la taille moyenne des ménages de la communauté de communes a été évaluée à 2,2 personnes en 2035, pour 2,66 personnes en 1999 et 2,44 personnes en 2018. Ainsi l'accueil de 3 713 habitants nécessiterait 1 688 logements à créer, tandis que le desserrement des ménages déjà présent sur le territoire pourrait nécessiter environ 301 logements.

L'accueil de **3 713 habitants** et le desserrement des ménages d'ici 2035 nécessitent la création d'environ **1 989** logements.

1.5.4. Un objectif de réalisation de 437 logements locatifs sociaux

Conformément aux orientations générales du PADD qui déclinent le volet habitat du PLUi-H, la diversité de l'habitat est déclinée dans l'ensemble des composantes du territoire. Toutes les communes sont ainsi mises à contribution avec l'objectif d'augmenter la part des logements sociaux dans le parc total de logements et ainsi de mieux répondre à la diversité des parcours résidentiels sur le territoire.

Le PADD fixe un objectif de réalisation de 437 logements sociaux en imposant un taux de logements sociaux représentant au moins 10% de la production totale de logements pour les villages gascons, au moins 20 % pour les pôles relais et enfin 25 % pour la ville centre l'Isle-Jourdain.

Avec une production de l'ordre de 34 logements par an sur l'ensemble du territoire intercommunal, soit près de 22 % de la production annuelle totale de logements, ce parti permettra de faire évoluer le taux de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc de 6,5 % en 2020 à 8,2 % à l'horizon 2035 dont près de 13 % sur la ville-centre.

1.5.5. Un objectif de 473 logements en renouvellement urbain

Le diagnostic du PLUi-H a permis d'identifier le potentiel de renouvellement et de densification des espaces urbanisés.

L'analyse des capacités de renouvellement et de densification des espaces bâtis a été menée en définissant l'enveloppe des espaces effectivement urbanisés de manière continue, et correspondant à l'enveloppe urbaine, sans prendre en considération le zonage des différents documents d'urbanisme existants. Cette analyse a été réalisée à partir d'un cadastre mis à jour selon la liste des permis de construire fournie par le service instructeur de la communauté de communes.

Les possibilités d'urbanisation ont été classées en trois catégories :

- Le renouvellement urbain ou du bâti sans consommation foncière lié à des opérations de mutation par démolition/reconstruction, comme on en identifie déjà à l'Isle-Jourdain, les changements de destination, la mobilisation des vacants ;
- Le renouvellement urbain sans consommation foncière lié à la densification de jardins particuliers, par redécoupage parcellaire, définies en fonction des configurations des parcelles ou des unités foncières occupées et des possibilités d'accès ;
- Le renouvellement urbain sans consommation foncière lié à l'urbanisation des parcelles non bâties (d'une surface inférieure à 3 000 m² sinon elles sont considérées comme des zones d'extension consommatrice ENAF), qui constituent des dents creuses au sein de l'espace urbanisé.

Concernant le dimensionnement du PLU, il a été estimé que :

- 100 logements pourraient être réalisés dans le cadre de la 1ère catégorie, objectif établi au regard de la dynamique des dix dernières années ;
- 203 logements pourraient être réalisés dans le cadre de la densification de jardins particuliers, objectif établi en considérant que 45 % du potentiel foncier identifié, soit 13,5 ha sur les 30,1 ha mis en évidence, serait effectivement urbanisé d'ici 2035 (sur la base d'une densité moyenne de 15 logements par hectare) ;
- 170 logements pourraient être réalisés dans le cadre de l'urbanisation des parcelles non bâties, objectif établi en considérant que 75 % du potentiel de dents creuses identifié, soit 11,3 ha consommés sur les 15,5 ha mis en évidence, serait effectivement urbanisé d'ici 2035 (sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare).

Le potentiel de densification sans consommation ENAF est ainsi estimé à environ 473 logements d'ici 2035 soit plus de 24 % du total de logements prévu par le PADD. A noter qu'une partie importante du potentiel de densification de jardins particuliers, des dents creuses ou des friches sont situés dans des zones d'activités et des zones d'équipements et ne sont donc pas comptabilisés ici.

1.5.6. Une forte réduction de la consommation foncière liée à l'urbanisation des zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat

Avec une enveloppe foncière « habitat » de 112,8 ha dédiée aux zones d'extension urbaine d'ici 2035, le PADD prévoit une consommation foncière annuelle de 9 ha entre 2023 et 2035 contre 22,2 ha consommés chaque année entre 2010 et 2020. La réduction est de 62 %.

Sur cette dernière période, la consommation foncière moyenne par logement a été de 1045 m² (voirie et espaces communs non compris). Le projet intercommunal prévoit une consommation foncière moyenne de 670 m² par logement, soit une diminution de près de 55%.

Sur l'enveloppe foncière « habitat » de 112,8 ha dédiée aux zones d'extension urbaine, à noter que près de 36 Ha ont été identifiés comme de la réserve foncière à long terme (après 2030). Ces 36 hectares sont fermés à l'urbanisation et pourront être ouverts uniquement sous réserve de :

- 1 - ne pas avoir déjà atteint l'objectif global de logements ou de population du PADD,
- 2 - que les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation « AU » situées sur la même commune soient complètement urbanisées,
- 3 - que le potentiel en renouvellement urbain et bâti n'est pas permis d'atteindre l'objectif de développement,
- 4 - la capacité des réseaux à desservir ces secteurs de développement.

1.5.7. Un objectif ambitieux de création d'environ 1 162 emplois d'ici 2035

Le PADD a été élaboré dans la logique d'un développement plus équilibré du territoire. Si la CCGT souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle a pour ambition d'accueillir de nouvelles entreprises, relevant de l'économie présentielle ou productive, et créatrices d'emplois.

L'objectif de la démarche est de permettre à un nombre plus important d'habitants de vivre et travailler sur le territoire, cercle vertueux de développement, limitant les déplacements domicile-travail vers des zones d'emplois plus éloignées. Il est aussi de conforter le bassin de vie et le pôle local d'emplois en renforçant la place de la CCGT dans l'espace économique métropolitain.

La CCGT a pour objectif de maintenir son ratio d'un emploi pour 3,1 habitants en 2035 ce qui passe par la création d'environ 1 162 emplois pour avoir un total approchant les 7000 emplois en 2035.

1.5.8. Un objectif de consommation foncière dédiée aux activités de 55 ha

Dans un contexte de forte pression foncière, l'attribution des surfaces accueillant de futurs locaux est un outil fondamental pour la stratégie de développement du territoire. Comparativement au Gers ou à la Haute-Garonne, la CCGT a eu ses rythmes et cycles spécifiques correspondant notamment à l'aménagement et l'extension d'entreprises sur les zones de Pont-Peyrin, de Rudelle et du Roulage.

Etabli en parallèle à l'élaboration du PLUi-H, le Schéma de Développement Economique, adopté par la CCGT en 2019, a fait émerger une demande de foncier mobilisable à long terme de 70 ha dans un espace fortement concurrentiel. Considérant le départ de Fontenilles la communauté de communes a fait le choix de porter cette enveloppe prévisionnelle à 55 ha afin de garantir le développement économique effectif du territoire selon les échéances qu'elle a projetées et d'amplifier le phénomène de diversification des activités économiques enregistré ces dernières années. Sur ces 55 hectares, près de 23 Ha ont été identifiés comme de la réserve foncière à long terme (après 2032), qui seront ouvertes uniquement sous réserve de :

- de ne pas avoir atteint l'objectif global de 1 162 emplois,
- la complète occupation des autres zones,
- de la densification et requalification des zones existantes,
- et de la capacité des réseaux à desservir ces secteurs de développement économique.

1.5.9. Une réduction de la consommation ENAF totale

En termes de modération de consommation d'espace, l'objectif du PLUi est de maintenir la dynamique du territoire tout en favorisant un développement urbain moins consommateur d'espace en projetant une réduction globale de la consommation d'espace pour l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, ...).

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers de la communauté de communes a été de **266 ha toutes destinations confondues de 2011 à 2020**. La consommation foncière annuelle moyenne est donc d'environ **26,6 ha**.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit également être conforme aux prescriptions du Schémas de Cohérence Territoriale Gascogne qui indique pour notre territoire un **maximum de 234 ha de consommation ENAF entre 2021 et 2035**.

Sur la base du scénario le plus défavorable pour la CCGT (avec notamment la consommation de l'ensemble des 59 Ha fermés à l'urbanisation) le PLUi-H prévoit entre 2021 et 2035 (somme des projections ENAF 2024-2035 ainsi que des zones déjà consommées en 2021 et 2022 et 2023) :

- Une consommation foncière ENAF de 134,9 ha à destination d'habitat ;
- Une consommation foncière ENAF de 70,3 ha à destination d'activités ;
- Une consommation foncière ENAF de 23,2 ha à destination d'équipements ;

La consommation ENAF du PLUi-H serait ainsi de **228,4 ha en 15 ans**, soit une moyenne de **15,2 Ha** par an. Considérant la consommation ENAF 2011-2020 (**26,6 Ha par an**), la réduction de la consommation ENAF induite par le PLUi-H entre 2021 et 2035 serait de près de **42,7 %**.

La consommation d'ENAF planifiée pour 2021-2035 dans le PLUi se trouve inférieure **de 5,6 Ha** à celle autorisée par le SCOT Gascogne. Cela permet de maintenir une « réserve foncière » pour comptabiliser comme consommation ENAF potentielle les futures STECAL ou emplacements réservés (ER) qui ne sont pas situés dans la tache urbaine ou déjà comptabilisé dans les zones d'extension ou à urbaniser. Ces projets concernent des équipements publics potentiels à créer (liaisons douces, réservoirs d'eau potable, step, etc.) et représenteraient au maximum **4,05 Ha** (voir évaluation environnementale - rapport de présentation pièce 1.7).

2) LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. La cohérence avec le PADD

Avec le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondent à la traduction « opérationnelle » des objectifs du PADD qui ont été débattus au sein de la Communauté de communes.

Dans un principe de cohérence, les OAP ont été établies en tant qu'outils de mise en œuvre du PADD : elles ne compromettent pas la réalisation de ses orientations et poursuivent les mêmes objectifs que celui-ci.

Selon les enjeux locaux spécifiques à chaque commune, elles fixent des orientations d'aménagement qualitatives et quantitatives, qui s'inscrivent dans la logique d'un développement vertueux et équilibré du territoire : accueillir de nouveaux habitants, diversifier l'habitat afin de répondre à un panel plus large de parcours résidentiels, diversifier les formes d'habitat afin de conforter la qualité urbaine du territoire, instaurer un nouveau rapport à l'espace agricole, développer de nouvelles formes de mobilités, favoriser l'évolution et la diversification des activités et diversifier l'offre d'équipements et de services pour un territoire vivant et créateur de liens sociaux... tout en préservant, valorisant et confortant la qualité du cadre de vie – le patrimoine, les paysages et l'environnement.

Ce sont **ces orientations d'aménagement et de programmation**, choisies par la communauté de communes pour traduire les orientations générales du PADD, **avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisation devront être compatibles**.

2.2. Un outil au service d'un urbanisme de projet

2.2.1. Une élaboration concertée

La mise en place des OAP a fait l'objet d'un long travail de concertation avec les communes. L'objectif de la démarche a été à chaque fois d'identifier des principes généraux et d'affirmer des choix d'aménagement afin d'apporter **une réponse adaptée aux besoins des habitants et aux caractéristiques de chaque site ou secteur à aménager, appréhendé dans l'ensemble de son environnement**. Les objectifs des OAP sont ainsi circonstanciés et adaptés aux situations locales afin de s'assurer que les projets qui découleront des OAP soient effectivement réalisables.

Les OAP du PLUi-H sont de deux types : **des OAP sectorielles** et une **OAP Thématique Trame Verte et Bleue**.

Les **OAP sectorielles** définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de zones urbaines ou de zones à urbaniser ou, dans quelques cas, de secteurs territoriaux plus larges dont l'urbanisation revêt un caractère stratégique. Si les OAP concernent majoritairement des zones à vocation principale d'habitat, elles portent également sur des zones ou des secteurs à vocation mixte ou à vocation d'activités ou d'équipement pour les communes les plus importantes du territoire, L'Isle-Jourdain ou Pujaudran.

L'**OAP Thématique Trame Verte et Bleue** vient définir et décliner pour l'ensemble du territoire les moyens de protection des espaces et continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à la préservation de la biodiversité.

Les OAP sectorielles ont été établies en fonction de l'état d'avancement de projets déjà connus et de nouveaux projets qui ont émergé au fil des différentes phases d'élaboration du PLUi-H. Dans un cas, les OAP sont ainsi un outil d'accompagnement de réflexions en cours visant à enrichir celles-ci avec l'objectif d'une meilleure cohérence avec le projet de territoire porté par la collectivité et exprimé par le PADD. Dans l'autre cas, elles constituent l'opportunité de susciter de nouveaux projets. Dans les deux cas, elles permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement d'un porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

Élaborant un PLUi-H, la communauté de communes a fait le **choix d'intégrer aux OAP certaines dispositions du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**, document du PLUi-H qui n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Quel que soit le type de communes concernées, des OAP imposent ainsi, au cas par cas à certaines opérations, la réalisation d'un nombre de logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat. **Ce choix**

permet de traduire, pour partie, les objectifs de la politique intercommunale d'habitat qui se met progressivement en place sur ce territoire et dont l'élaboration du PLUi-H constitue un des premiers jalons.

2.2.2. Un urbanisme de projet

Les OAP sont opposables au tiers selon un principe de compatibilité : les demandes d'autorisation d'urbanisme devront respecter « l'esprit » des OAP. Celles-ci ont été conçues de manière souple. Elles s'inscrivent dans un urbanisme concerté visant à prévoir les modalités de réalisation d'un projet : un programme de logements ou d'accueil d'activités ou d'équipements, un nouveau réseau de déplacement, l'aménagement d'espaces publics ou communs, la valorisation d'une entrée de ville... tout en laissant des marges de manœuvre aux opérateurs qui réaliseront les aménagements.

Si elles imposent des principes d'aménagement, qui peuvent parfois avoir une valeur réglementaire se substituant alors aux dispositions du règlement, elles traduisent avant tout l'ambition des élus par rapport à l'évolution du territoire et de son cadre de vie. Elles ouvrent un espace de discussion entre les aménageurs, les propriétaires et les communes sur la qualité des projets, la pertinence des réponses apportées au contexte local et leur insertion dans l'environnement.

2.2.3. Des principes d'aménagement qui croisent plusieurs thématiques

Toujours en lien avec les orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comportent :

- **Des principes généraux** qui permettent de contextualiser les enjeux liés à l'aménagement de chaque secteur et à l'intégration de celui-ci au tissu existant.
- **Des données de cadrage** offrant un regard d'ensemble sur la nature et l'importance de l'urbanisation projetée (la destination, la superficie, la densité nette moyenne, le cas échéant, le nombre de logements projetés), mais aussi sur les conditions de desserte de la zone par les réseaux et sur le phasage de l'urbanisation.

Ce **phasage** permet un développement progressif du territoire en cohérence avec les temporalités du PLUi-H : volet habitat à 6 ans, reste du dossier à l'horizon 2035.

- o Les opérations déjà connues, et que la réflexion du PLUi-H a permis d'enrichir ou parfois de réorienter, et les opérations des communes jugées prioritaires font parties des opérations classées **à court terme (dans les 3 ans suivant l'approbation du PLUi-H)**.
- o Les opérations nécessitant parfois la mise à niveau des réseaux ou des discussions plus poussées avec les aménageurs ou avec les partenaires des communes, ont été classées à moyen terme **(3 à 6 ans)**.
- o Les opérations plus complexes ou de plus grande ampleur, nécessitant par exemple la levée de blocage foncier, des discussions et réflexions plus poussées ou la confirmation de financement public de certains aménagements... ont été classées à long terme **(9 ans)**.
- **Des orientations** qui, selon les cas, portent sur les thématiques suivantes :
 - o **La nature de l'urbanisation** : la, ou les, vocation(s) du secteur à aménager, les formes d'habitat, les densités, la part de logement bénéficiant d'un financement aidé de l'Etat..., qui permettent notamment de limiter la consommation foncière, de contrôler la densité et de favoriser la mixité sociale et la diversité urbaine.
 - o **Les déplacements** : les accès au réseau général, la voirie, les déplacements doux, les connexions interquartiers...
 - o **Les conditions d'implantation, les prospects** : les bandes constructibles en fonction du type de construction projetée, l'implantation par rapport aux espaces publics ou communs ou par rapport aux limites séparatives, la hauteur...
 - o **L'aménagement** : les espaces collectifs (publics ou communs), le rapport aux espaces mitoyens, les équipements...

- **Le paysage et l'environnement** : l'adaptation au relief, le rapport aux espaces agricoles et naturels environnants, la valorisation d'une entrée de ville, de points de vue sur la paysage et d'éléments de patrimoine, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la production d'énergie renouvelable, la préservation ou renforcement des continuités écologiques, la biodiversité...
- Le plus souvent, **un schéma d'intentions**, qui permet d'illustrer, à titre indicatif, le parti d'aménagement qualitatif recherché.

En introduction du dossier des OAP un chapitre a été réalisé rappelant « **Quelques principes communs à l'ensemble des zones** ». Ce chapitre à visée indicatif et non réglementaire vient compléter les orientations dans un souci d'harmonisation des aménagements d'une zone à l'autre, d'une commune à l'autre, et de recherche d'une plus grande qualité des espaces de vie qui sont produits.

Ces principes portent notamment sur les points suivants :

- Le rapport et la continuité entre les espaces publics et privés,
- La clôture, élément primordial de la qualité des espace urbains,
- Le développement des « espaces partagés » pour une ville plus conviviale,
- L'adaptation des constructions à la pente,
- La réalisation de zones de stationnement « paysagées » et peu imperméabilisées,
- Le développement du maillage de liaisons douces,
- L'instauration d'une zone de transition durable entre les espaces bâtis et l'espace agricole.

2.2.4. La complémentarité avec le règlement

L'élaboration des OAP a été menée de manière concomitante avec la rédaction du règlement, ces deux pièces du PLU constituant les outils complémentaires de la traduction des orientations générales du PADD.

Le règlement constitue la pièce effectivement opposable au tiers. Il détermine notamment les interdictions ou autorisations sous conditions ainsi que des prescriptions visant à encadrer voire à limiter les possibilités de construire. Il permet ainsi de définir des règles relatives à la densité volumétrique des constructions en définissant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation par rapport aux voies.

Si les OAP ont été rédigées de manière quantitative ou qualitative, elles peuvent aussi porter sur des sujets précis qui permettent d'afficher plus clairement les attendus en matière de densification d'un secteur ou de création d'un nouveau quartier. Elles précisent alors certaines intentions ou objectifs d'aménagement en conditionnant, par exemple, l'implantation ou la hauteur des constructions à des dispositions spécifiques. Leur rédaction maintient, en règle générale, des marges de manœuvre aux aménageurs ou à ceux qui construiront comme dans les cas suivants :

- L'implantation des constructions est, par exemple, possible au sein d'une bande constructible dont la largeur et la localisation sur la parcelle dépendent du contexte local ;
- La hauteur des constructions s'exprime, quant à elle, en termes de niveaux et non de hauteur à l'égout du toit ou au faitage.

Afin d'éviter tout doublon ou incohérence avec les dispositions du règlement écrit, celui-ci précise que « Le cas échéant, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement. ».

2.3. Le détail des OAP

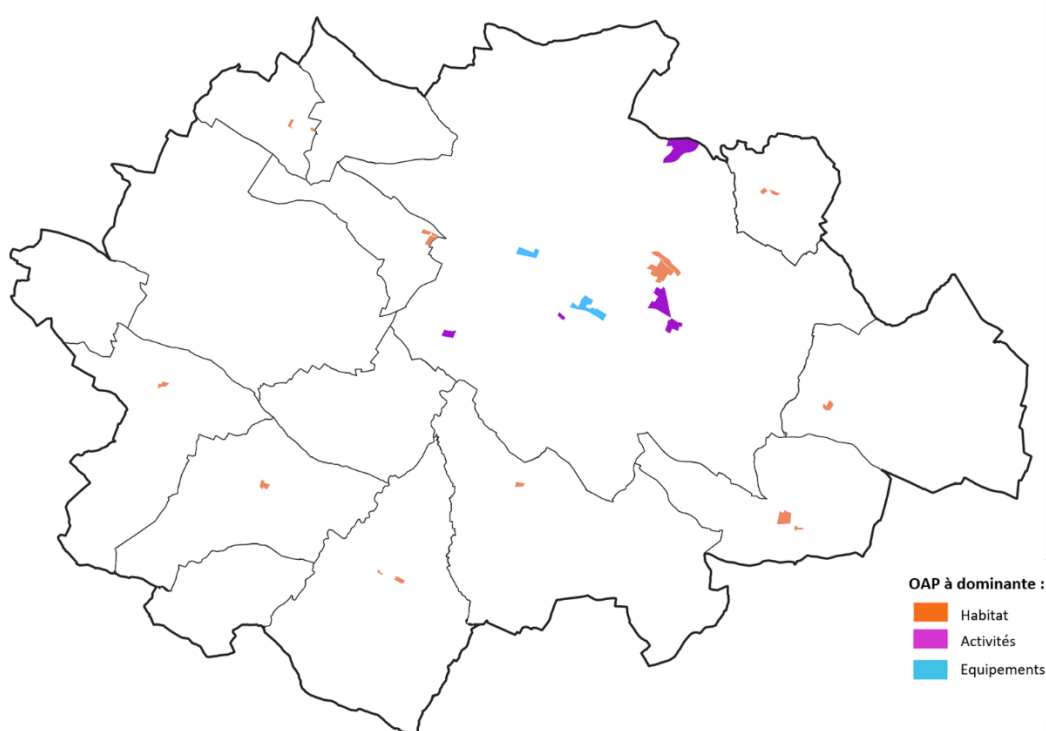
L'élaboration du PLUi-H se traduit par la mise en place de 25 orientations d'aménagement et de programmation :

- 1 OAP Thématique Trame Verte et Bleue, qui vient traduire les contraintes et mesures de protection des éléments environnementaux du territoire suite aux enjeux identifiés en phase de diagnostic.
- 24 OAP sectorielles permettant de fixer le cadre d'aménagement des nouveaux sites d'urbanisation en réponse aux objectifs et orientations du PADD.

Les OAP sont mises en place sur 10 des 13 communes de la CCGT. Les communes de Beaupuy, Marestaing et Monferran-Savès n'ont pas d'OAP sectorielles, car elles n'ont pas de secteur d'aménagement d'envergure nécessitant la définition d'orientation d'aménagement. Beaupuy et Marestaing ont en effet un secteur de développement limité qui reprend le périmètre du centre-bourg existant. Pour Monferran-Savès les enjeux d'aménagements urbains se situent dans le centre ancien et dans le renouvellement de l'existant, axe de travail et de concertation qui s'effectue plutôt dans le cadre de l'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat en cours de mise en place sur le territoire. A noter que ces 3 communes ont cependant des zones à urbaniser AU0, zones de développement futur (à long terme) à dominante d'habitat fermée à l'urbanisation. L'ouverture d'une zone AU0 est possible qu'après une procédure de modification ou de révision du PLUiH.

Dans le détail, à noter :

- 10 OAP concernent le secteur des « villages gascons » ;
- 5 OAP concernent le secteur des « pôles-relais » ;
- 9 OAP concernent la « ville-centre », l'Isle-Jourdain.
- 7 OAP concernent des secteurs à vocation mixte : habitat et équipement ou activités de commerce ou service / Equipement et activités ;
- 5 OAP concernent des zones d'activités ;
- 1 OAP est mise en place pour la création d'une zone d'équipement ;
- 3 OAP comprennent l'aménagement de zones urbaines, déjà artificialisées
- 3 OAP concernent l'aménagement des entrées de ville : l'une sur Clermont-Savès définissant des principes d'aménagement pour la RD 161, 2 autres sur Buconis et Poumaderes, zone d'activité à requalifier en entrée de ville de l'Isle-Jourdain.



2.3.1. Méthodologie des OAP et des zones à urbaniser AU

► Les zones AU2

Les zones AU2 sont des **zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUiH** disposant ou qui disposeront d'infrastructures et de réseaux adaptées pour cela. Chacune des zones AU2 comporte une OAP sectorielle et un phasage dans le temps qui permet un développement progressif du territoire.

► Les zones AU0

Les zones à urbaniser AU0 sont des **zones de développement futur (à long terme) fermées à l'urbanisation**. L'ouverture d'une zone AU0 n'est possible qu'après une procédure de modification ou de révision du PLUiH. La réalisation des OAP sur ces secteurs se fera donc au moment de la procédure d'évolution du PLUiH ouvrant le secteur à l'urbanisation.

2.3.2. Bilan des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles couvrent une superficie totale de 130 ha.

Développement de l'habitat

La superficie brute dédiée à la vocation d'habitat est de 48 ha. Les espaces consacrés à l'aménagement des espaces publics ou communs, aux voiries et réseaux divers ou à des emplacements réservés au bénéfice des communes représentent près de 10 ha soit un peu moins de 21 % de la superficie brute totale.

En fonction des densités nettes moyennes appliquées au cas par cas selon les enjeux liés à l'insertion de l'urbanisation de chaque secteur dans son environnement, ce sont près de 700 logements supplémentaires qui sont projetés sur les zones concernées par la mise en place des OAP.

Huit opérations, réparties sur 6 communes, sont conditionnées à la réalisation de logements sociaux : au total, ce sont près de 150 logements sociaux qui sont projetés à minima dans les secteurs à OAP soit près de 22% du nombre total de logements à produire, volet programmatique à mettre en perspective avec les dispositions du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H et l'engagement des communes de répondre à la diversité des parcours résidentiels par la diversification de l'offre résidentielle.

Développement d'une mixité des fonctions urbaines :

Les OAP prévoient un développement des autres fonctions urbaines pour plusieurs communes, on peut citer pour exemple :

- 54,55 ha pour le développement de zones d'activités économiques intercommunales localisées à l'Isle-Jourdain ;
- le développement d'un pôle d'équipement sur CORNAC, secteur stratégique d'entrée de ville ;
- 1800 m² pour le développement des équipements à Auradé : Salle interquartier ou autre ;
- 4000 m² pour le développement des équipements à Castillon Savès : halle et/ou boulodrome à l'entrée Est du village ;
- 3200 m² pour le développement des commerces et services à Ségoufielle ;
- le développement d'un groupe scolaire sur Pujaudran et Lias.

3) LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

3.1. Éléments de contexte

Consciente de l'hyper-attractivité démographique du territoire et des effets de celle-ci sur les marchés fonciers et immobiliers qui augmentent les difficultés des ménages et qui rendent l'installation sur le territoire de plus en plus sélective, la communauté de communes a fait le choix de doter le PLUi d'un volet habitat.

Le PLUi intègre ainsi un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « Habitat », document qui n'est pas opposable aux tiers, et qui traduit les premières réflexions de la CCGT sur la mise en œuvre d'une politique de l'habitat sur le territoire. Le POA précise le calendrier prévisionnel des actions, le caractère partenarial de celles-ci et une partie de leurs modalités de financement. Il détaille également les objectifs du PADD dans leurs déclinaisons territoriales, temporelles ou techniques. Il présente enfin les modalités de suivi et d'évaluation, en particulier les observatoires.

Ce choix permet à la CCGT de disposer d'un document d'urbanisme tenant lieu de premier Programme Local de l'Habitat ce qui lui permet de renforcer la cohérence de ses politiques publiques à l'échelle intercommunale et d'en améliorer l'efficacité.

3.2. Le contenu

Le POA et ses documents annexes, présentés ci-après, ont vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre d'une politique de l'habitat sur le territoire en complétant ou venant éclairer les orientations du PADD. Le POA permet une déclinaison de certains de ses objectifs dans les OAP, qui complètent les dispositions du règlement, ces deux pièces du PLUi-H étant opposables au tiers. Le POA fait ainsi le lien entre la programmation en logements et les outils opérationnels du PLUi garantissant la réalisation effective et la territorialisation des projets de logements, en particulier les logements sociaux.

Le POA est complété par un atlas de l'habitat qui détaille la programmation de logements à réaliser par commune pour les six prochaines années soit entre 2023 et 2029. Cette programmation répond voire dépasse pour certains secteurs les objectifs fixés par le PLUi-H en termes de développement et diversification du parc de logements. On notera que l'ensemble des communes accordent une place au locatif social dans leurs projets de logement pour les 13 prochaines années, échéance du PLUiH. L'équilibre entre les objectifs et la programmation effective de logements est ainsi atteint et même dépassé à l'échelle de la CCGT, avec une contribution de l'ensemble du territoire à l'effort de diversification.

Des fiches communales complètent le dispositif. Elles dressent l'état des lieux par commune de la situation de l'habitat au T0 du PLUi-H et rappellent le détail de la programmation de logements, dont les logements sociaux, pour chacune d'entre elles. Elles serviront de document de suivi et d'ajustement de la production de logements au fur et à mesure de l'urbanisation et du développement de l'habitat des communes.

3.3. Le détail

Dans ce contexte où les dynamiques en cours creusent les inégalités face au logement, le POA comprend 5 orientations et décline 11 actions en réponse aux objectifs et orientations du PADD.

3.3.1. Organiser et animer le développement maîtrisé et diversifié de l'habitat

Dans la phase actuelle de montée en compétence de la CCGT sur la thématique « habitat », les élus ont fait le choix de mettre en place des outils et instances d'animation et d'observation pour suivre le projet habitat et animer, en l'ajustant dans un processus continu, la stratégie habitat du territoire.

Un des objectifs est de s'appuyer sur la mobilisation des agents de la CCGT et de ses partenaires (département, organismes HLH, financeurs du logement locatif social, professionnels de l'immobilier...) afin de mettre en œuvre des projets cohérents avec les principes et objectifs promus dans le cadre du PADD du PLUi-H et avec l'évolution du cadre législatif. La mise en place d'un observatoire de l'habitat et de tableaux de bord des actions du POA servira d'appui à cette dynamique partenariale essentielle au suivi et à l'évaluation des opérations sur le terrain.

3.3.2. Soutenir la production de l'offre à un coût abordable

Afin de répondre aux besoins du territoire et permettre au plus grand nombre de rester ou de s'installer sur le territoire de la CCGT, le POA décline deux volets complémentaires.

L'ensemble des communes s'est en premier lieu positionné pour un développement équilibré de la production locative sociale sur le territoire. L'objectif est de développer la diversité de l'habitat sur l'ensemble du territoire, en différenciant les contributions de chaque composante territoriale en fonction de son niveau d'équipements et de services. Le POA met l'accent sur la production HLM à vocation très sociale afin de tenir compte de la tendance générale à la fragilisation de la situation financière des demandeurs de logement social. Il prévoit de plus la production d'un plus grand nombre de logements de petits et moyennes surfaces que par le passé afin de répondre aux évolutions sociétales les plus récentes (réduction de la taille des ménages, augmentation des ménages d'une ou de deux personnes, diminution de la fécondité...).

Le second volet concerne l'activation des leviers qui favorisent et sécurisent le franchissement de l'accès à la propriété à un coût abordable afin d'accompagner et de fluidifier le parcours résidentiel des ménages aux ressources modestes ou moyennes. L'observatoire de l'habitat permettra de suivre la production et la programmation des logements agréés en PSLA (prêt social location-accession), d'analyser le profil des bénéficiaires de ce dispositif et d'évaluer l'effet levier sur les parcours résidentiels.

3.3.3. Mobiliser l'intervention foncière au service de la diversité-qualité de l'habitat

Face aux effets de spéculation ou de rétention foncière qui pèsent sur la capacité du territoire à produire du logement à un coût abordable, le POA met l'accent sur la nécessité de développer une stratégie de mobilisation de sites stratégiques constituant des gisements fonciers propices au déploiement du projet habitat de la CCGT.

La mise en place de la cellule habitat, outil d'animation de la réalisation du projet habitat, permettra de s'assurer en continu que la libération et l'usage des sites stratégiques s'opèrent dans le sens des priorités du PLUi-H, mais aussi d'anticiper les besoins fonciers et les éventuelles contraintes qui pourraient entraver ou compliquer l'acquisition de ces sites. Elle confortera, de plus, l'expertise des communes dans l'anticipation et l'organisation du développement résidentiel de leur territoire, capacité qui leur sera précieuse au regard des échéances de l'application de la loi Climat et Résilience. Un budget est fléché dans ce cadre dans le POA pour 6 ans pour aider directement à la sortie d'opération.

Le POA prévoit aussi la création d'un atlas communal des projets porteurs de diversité en matière d'habitat dont l'actualisation régulière en fera un outil majeur de l'animation et du suivi de la concrétisation du projet habitat du PLUi-H.

3.3.4 Améliorer et valoriser la qualité d'habiter du parc ancien

Le premier volet du POA qui concerne cette thématique porte sur la requalification et l'adaptation du parc privé ancien. Face aux différentes formes d'exposition au « mal logement » que connaissent de nombreux ménages, les élus ont souhaité pouvoir agir afin de lutter contre les conditions d'habiter problématiques. Dans cette perspective le POA prévoit le lancement d'un programme animé d'amélioration de l'habitat multi-thématiques : le logement indigne, les carences de la performance énergétique du bâti, l'inadaptation des logements pour des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Ce programme, qui permettra d'aborder les enjeux de requalification-adaptation du parc dans leurs différentes expressions, aura l'avantage de coupler les aides en direction des propriétaires avec une ingénierie et des conseils assurant l'accompagnement « rapproché » des projets.

Le second volet a pour objectif de soutenir les interventions de reprise-recyclage des gisements stratégiques des tissus anciens. A l'image de l'Isle-Jourdain, ceux-ci peuvent présenter quelques immeubles au bâti dégradé et un certain nombre d'emprises foncières adossées à des activités dont la mise en valeur, complexe et onéreuse, est toutefois stratégique pour consolider l'attractivité des centres bourgs anciens.

Le POA préconise la mise en place d'une expertise pour évaluer le potentiel de requalification. Sa vocation sera de préparer le passage à l'opérationnel mobilisant des registres d'intervention renforcés (maîtrise de la propriété, portage foncier, combinaison des registres incitatifs et coercitifs...) mis en perspective avec différents dispositifs

existants, ou à mettre en place, sur le territoire (programme « Petite ville de demain », dispositif Fonds friche, Opération d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain dite OPAH-RU...).

3.3.5 Répondre à la diversité des situations résidentielles

Le POA propose enfin des actions en direction de publics spécifiques pour lesquels la phase de diagnostic a mis en avant la nécessité d'apporter des réponses logements plus adaptées. Le POA prévoit ainsi de :

- Développer des solutions logement-hébergement en direction des jeunes que le territoire a du mal à retenir ou à attirer et dont la demande logement est très diversifiée. Axe prioritaire des élus, une étude complémentaire sur le logement des jeunes a été menée sur le territoire et un budget de 200 000 euros a été fléché dans le cadre du POA pour aider à la réalisation d'une résidence jeune.
- Proposer des logements et des modes d'habiter adaptés à l'avancée en âge et au handicap. Dans un contexte du vieillissement d'une partie de la population et avec la nécessité de trouver des alternatives à la vie en établissements, qui restent peu nombreux au regard des populations concernées, les élus ont souhaité que le POA propose des réponses afin de favoriser le maintien chez elles des personnes âgées et/ou handicapées ou propose des alternatives en développant des solutions logement à visée inclusive.
- Élargir les solutions proposées en direction des personnes en rupture de logement ou mal logées. L'objectif est de favoriser l'insertion durable et réussie dans le logement de ces personnes, mais aussi de fluidifier les parcours d'accès au logement de ces personnes.
- Accompagner les besoins d'ancrage des Gens du voyage par des solutions adaptées et sécurisées.

4) LE REGLEMENT

4.1. La structure du règlement

Pour une meilleure lisibilité et parfaite information des habitants ou des aménageurs sur les nouvelles contraintes qui s'imposent à eux, le règlement du PLUi-H est composé de plusieurs parties :

- Un lexique ;
- Les dispositions générales ;
- Les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- Les dispositions applicables à chaque zone ;
- Les annexes.

4.1.1. Le lexique

En avant-propos du règlement, figure un lexique des termes utilisés dans le règlement afin de partager un langage commun destiné à faciliter la composition et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

4.1.2. Les dispositions générales

Les dispositions générales constituent la partie introductive du règlement.

Elles permettent en premier lieu de rappeler le champ d'application territorial du règlement et les principales lois ou règlements en vigueur qui continuent à s'appliquer en complément des dispositions applicables à l'ensemble des zones ou à chaque zone sauf si ces dernières ont un caractère plus contraignant.

Elles précisent notamment :

- Le cadre d'application des adaptations mineures qui offrent la possibilité, sous certaines conditions de déroger à certaines dispositions du règlement.
- Les contraintes liées à la mise en place des zones de protection le long des routes classées à grande circulation.
- L'application du règlement à chaque lot dans le cas de permis valant division de terrains afin de favoriser un urbanisme de qualité et concerté.
- Que certaines demandes d'occupation ou d'utilisation des sols doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi-H qui ont été mises en place pour un urbanisme plus qualitatif.

Elles présentent les différents types de zone et Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) mis en place par le règlement ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement graphique du PLUi-H :

- Les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- Les emplacements réservés ;
- Les itinéraires classés ;
- Les secteurs de préservation de la diversité commerciale.
- Les dispositions relatives à la protection du patrimoine.
- Les dispositions relatives à la protection de l'environnement : Trame Verte et Trame Bleue.

Elles rappellent enfin le contenu des Annexes du PLUi-H (Pièce 5) qui identifient les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLUi-H.

4.1.3 Les dispositions applicables à l'ensemble des zones

Les dispositions applicables à l'ensemble correspondent à un corpus commun de règles qui s'applique quelle que soit la zone réglementaire concernée et en complément des dispositions applicables à chaque zone. C'est ainsi l'ensemble de ces règles, communes et spécifiques, qui traduisent la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Ces dispositions sont détaillées selon les trois thèmes suivants :

- La destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux.

4.1.4. Les dispositions applicables à chaque zone

Elles détaillent les dispositions réglementaires mises en place spécifiquement pour chaque zone selon la même architecture que le point précédent c'est-à-dire selon les trois thèmes suivants :

- La destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux.

4.1.5. Les annexes

Les annexes du règlement écrit ont pour objectif de donner une information détaillée sur des sujets spécifiques impactant les projets de constructions et d'aménagement afin de permettre à leurs concepteurs d'intégrer le plus en amont possible les contraintes qui s'imposent à eux.

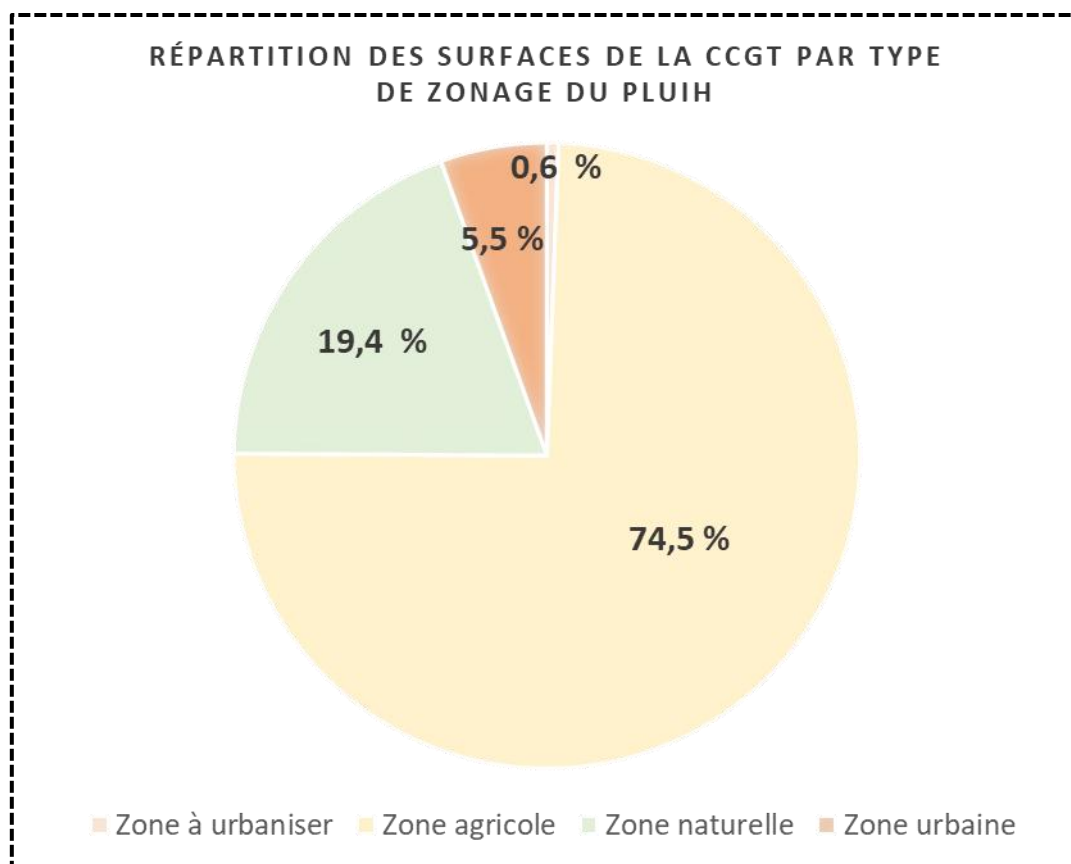
Dans le cas présent, les annexes comprennent :

- Un guide de recommandations d'aménagement
- Une liste indicative des végétaux et essences locales du Gers
- Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales qui font l'objet d'une notice spécifique.
- Une liste des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination avec une photo le cas échéant du bâti.
- Une liste des bâtiments remarquables protégés au plan de zonage avec une photo le cas échéant du bâti.
- Une liste du petit patrimoine protégé au plan de zonage avec une photo le cas échéant.
- Une liste et présentation des STECAL.

4.2. Les caractéristiques des différentes zones

4.2.1. Le tableau des surfaces

Zones	Libellé	Surface (ha)	Surface (%)
Zones urbaines		1199	5,5
U1a	Centre ancien de l'Isle-Jourdain	23,6	0,1
U1b	Centre ancien de Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle	22,2	0,1
U1c	Faubourgs de l'Isle-Jourdain	21,0	0,1
U1d	Tissu villageois des autres communes	30,6	0,1
U2a	Tissu urbain à vocation mixte	253,1	1,2
U2b	Tissu urbain à vocation principale d'habitat	580,4	2,7
U2c	Zone à caractère médico-social	6,9	0,0
Ue	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	70,2	0,3
Ue1	Base de loisirs du lac	34,8	0,2
Uenr	Zone de production d'énergie photovoltaïque	14,5	0,1
Ux1	Zone d'activités existantes	96,6	0,4
Ux2	Zone d'activités stratégiques	8,8	0,0
Ux3	Zone d'activités diffuses	17,5	0,1
Ux4	Zone à urbaniser de Pont-Peyrin à vocation de commerces et services	8,9	0,0
Ux5	Zone à urbaniser de Pont-Peyrin	9,8	0,0
Zones à urbaniser		136,5	0,6
AU2	Zone à urbaniser (dominante habitat)	45,7	0,2
AU0	Zone à urbaniser à vocation urbaine (réserve foncière long termes)	36,0	0,2
AUe	Zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	7,1	0,0
AUx0	Zone à urbaniser à vocation d'activités (réserve foncière long termes)	23,0	0,1
AUx1	Zone à urbaniser à vocation d'activités	14,0	0,1
AUx2	Zone à urbaniser à vocation d'activités	6,5	0,0
AUx3	Zone d'activités diffuses : Le Choulon	4,1	0,0
Zones agricoles		16221,6	74,5
A	Zone agricole	16190,9	74,4
Ada	STECAL de diversification de l'activité agricole	1,2	0,0
Ah	STECAL destiné à l'accueil et l'habitat des Gens du voyage	1,0	0,0
Ar	STECAL nécessaire aux activités rurales non agricoles	1,2	0,0
Asp	Secteur dédié aux services publics ou d'intérêt collectif	11,6	0,1
At	STECAL destiné aux activités de tourisme et de loisirs	7,8	0,0
Ax	STECAL destiné à l'extension des activités diffuses existantes	7,9	0,0
Zones naturelles		4212,5	19,4
N	Zone naturelle	2823,6	13,0
Nac	Zone de carrière	15,8	0,1
Nce	Corridor écologique lié à la présence de l'eau (Trame bleue)	1364,8	6,3
Nl	Zone naturelle à vocation de loisirs	5,2	0,0
Nsp	Secteur dédié aux services publics ou d'intérêt collectif	0,6	0,0
Nt	STECAL destiné aux activités de tourisme et de loisirs	0,3	0,0
Nx	STECAL destiné à l'extension des activités diffuses existantes	2,2	0,0
CCGT		21769,6	100,0



A noter :

Les surfaces notées dans ce tableau des surfaces du PLU ont été calculées grâce à un logiciel de Système d'Information Géographique. Le système de projection utilisé concourt à une valeur de la surface intercommunale totale de 21769,6 ha.

► **Quelques chiffres clés**

- Les zones agricoles et naturelles couvrent **94 % du territoire**.
- Les zones à urbaniser dans le cadre du PLUiH couvrent 136,5 Ha **soit 0,6 % du territoire**.
- L'ensemble des zones constructibles dans le cadre du PLUiH représentent **5,8 % du territoire** (sans les zones fermées à l'urbanisation AU0 et AUX0).

4.2.2. Les zones urbaines

Les zones urbaines, correspondent :

- Aux secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- Aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent :

► **La zone U1**

La zone U1, qui a une vocation principale d'habitat, rassemble quatre secteurs :

- Le secteur U1a, qui correspond au centre ancien de l'Isle-Jourdain, espace qui regroupe le centre historique et une partie des faubourgs et qui est caractérisé par un alignement continu du front bâti, des constructions mitoyennes et une forte densité.

- Le secteur U1b, qui correspond au tissu urbain des villages de Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle. Ce secteur se caractérise, par un espace public complexe et fonctionnel, un alignement majoritairement continu du front bâti, une mitoyenneté de principe, un parcellaire irrégulier, parfois profond et perpendiculaire à la rue.
- Un secteur U1c, qui correspond à la seconde partie des faubourgs de l'Isle-Jourdain. Il se distingue principalement du secteur U1b par un espace public plus rudimentaire, réduit à la fonction de voie principale d'entrée de ville. Ce secteur est élargi à des espaces urbanisés périphériques, moins denses et dont le tissu mêle des constructions à l'alignement et en mitoyenneté et quelques constructions, non mitoyennes, en recul des voies.
- Le secteur U1d, qui correspond au tissu ancien moins dense des villages-rue tels que Auradé, Beaupuy, Endoufielle, Marestaing... Ce secteur se caractérise par une urbanité douce qui ménage un équilibre subtil entre espace bâti et trame paysagère, par un front bâti perméable et une mitoyenneté négociée par petits groupes de constructions.

► **La zone U2**

La zone U2 rassemble trois secteurs :

- Le secteur U2a, qui correspond à des secteurs d'urbanisation proches du centre urbain de l'Isle-Jourdain, Pujaudran ou Ségoufielle et caractérisés par une mixité de l'habitat et une mixité de fonctions à conforter et dont le potentiel de renouvellement urbain et de densification est à valoriser.
- Le secteur U2b, qui correspond à des secteurs d'urbanisation plus « récents », moins denses que le secteur U2a et qui ont surtout une vocation résidentielle.
- Le secteur U2c, qui regroupe des constructions et installations à caractère médico-social : ITEP de Monferran-Savès.

► **La zone Ue**

La zone Ue correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs ainsi que des activités touristiques et de loisirs qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent et de leurs besoins spécifiques.

La zone Ue rassemble des sites regroupant des zones d'équipements et de loisirs existantes (l'Isle-Jourdain, Frégouville), projetées (Lias, Ségoufielle) ou déplacées (le terrain de football de Monferran-Savès suite au projet de mise en 2x2 voies de la RN124).

Ces zones répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. Elles intègrent la base de loisirs de l'Isle-Jourdain avec un zonage spécifique Ue1 qui participent au rayonnement et à l'attractivité actuels et à venir du territoire intercommunal.

► **La zone Uenr**

La zone Uenr correspond aux secteurs du territoire où des installations de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées. Elle comprend deux sites à développer sur des espaces déjà artificialisés ou dégradés : l'ancien site de carrière de la commune d'Auradé, l'ancienne décharge de la commune de l'Isle-Jourdain.

► **La zone Ux**

La zone UX correspond aux zones destinées aux activités économiques, elle rassemble cinq secteurs :

- Le secteur Ux1, qui correspond aux zones d'activités existantes qui participent à l'attractivité du territoire intercommunal et qui ont un profil d'accueil de tout type d'activités.
- Le secteur Ux2, qui correspond à des espaces complémentaires des zones d'activités existantes, mais qui sont sur des secteurs stratégiques du territoire. Le secteur Ux2 de Poumadères correspond à une zone très proche des habitations, la vocation de services doit être confortée et étendue dans une logique de requalification de cette zone d'activités et d'une meilleure intégration à l'espace urbain. Le secteur UX2 de Pont-Peyrin correspond à une

zone déjà bâtie et à vocation d'habitat, au milieu de la zone d'activité de Pont-Peyrin. La Communauté de communes souhaite sur du long terme faire évoluer la zone en vocation économique.

- Le secteur Ux3, qui correspond à des zones d'activités diffuses et de taille plus modeste destinées, principalement, à répondre à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local. Le secteur Ux3 sur la route de Segoufielle (Isle-Jourdain) par exemple correspond à une zone d'activités liée à la présence de la coopérative agricole « CASCAP ».

- Un secteur Ux4, réservé principalement à l'accueil d'activités de commerces et services. Ce secteur se situe dans la dernière phase d'extension de la zone d'activité de Pont Peyrin, dite de Pont-Peyrin III, projet de zone d'activité porté par la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine. La CCGT a obtenu le permis d'aménager en 2022 et terminé les travaux d'aménagement en 2023.

- Un secteur Ux5 correspondant à une zone généraliste réservée principalement à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles, situé également sur la zone d'activité de Pont Peyrin, dite de Pont-Peyrin III.

4.2.3 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites " zones AU ", correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, celle-ci est classée en zone AU. Dans le cas contraire, elle est classée en zone AU0.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Elles peuvent avoir une vocation urbaine lorsqu'elles accueillent une mixité de fonction (AU2 ou AU0), une vocation d'équipement (AUe) ou d'activités (AUx ou AUx0).

► La zone AU2

La zone AU2, qui correspond à de nouvelles zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

► La zone AUe

La zone AUe correspond à deux secteurs situés à L'Isle-Jourdain destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics compatibles avec la vie urbaine.

► La zone AUx

La zone AUx rassemble 3 zones dont l'urbanisation s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine établie à court et moyen terme.

Un secteur AUx1 sur la zone des Martines correspond à la principale zone d'activité à urbaniser. C'est un secteur stratégique fléchée depuis longtemps par les élus dont le foncier est maintenant maîtrisé par la Gascogne Toulousaine via une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie.

Un secteur AUx2 sur la zone de Lamothe permet de répondre à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local. En effet, le secteur est déjà occupé par le siège de l'entreprise « ECOCERT », qui souhaite pouvoir s'étendre et se développer à proximité.

Un secteur AUx3 a été identifié pour une zone de développement mesurée à l'ouest de l'Isle-Jourdain au niveau du futur double échangeur dans le cadre des travaux de mise à 2*2 voies de la RN 124 entre Gimont et Isle-Jourdain prévue pour 2027. Suite au projet de mise en 2x2 voies, un remembrement et aménagement foncier agricole, a eu lieu sur l'Isle-Jourdain, Clermont-Savès, Monferran-Savès et Marestaing. La CCGT a obtenu le foncier

identifié en AUx3 pour y placer principalement une plateforme et centre de gestion des déchets avec notamment le déménagement de la déchetterie intercommunale de Pont Peyrin.

Ces zones stratégiques de développement économique présentent un niveau d'attractivité et des enjeux importants du fait de leur thématisation, leurs localisations et de leurs disponibilités et possibilités d'accueil. Elles concourent au maintien et au renouvellement du tissu économique du territoire en s'appuyant sur la complémentarité entre les entreprises présentes et l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée.

► Les zones AU0

Ces zones à urbaniser ne sont dans un premier temps pas ouvertes à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ce type de zone nécessitera l'engagement d'une procédure d'évolution du PLUi-H à l'initiative de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine.

Elles comprennent :

- 19 zones **AU0** à vocation principale habitat.

- 3 zones **AUx0** à vocation d'activités.

A noter :

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AU0 ne sera possible que si les zones AU2 présentent sur la même commune sont totalement occupés et que les capacités de densification du tissu urbain de la même commune (dents creuses, densification de jardin, etc.) n'offrent pas d'autres possibilités suffisantes pour la construction.

L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AUx0 ne sera possible que si l'ensemble des zones AUx1, AUx2 et AUx3 présentent sur la CCGT sont totalement occupés et que les capacités de densification du tissu urbain sur la CCGT (dents creuses, densification de jardin, etc.) n'offrent pas d'autres possibilités suffisantes pour la construction.

4.2.4 La zone agricole

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Dans cette zone dédiée à l'agriculture, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A **couvre près de 75 % du territoire intercommunal**. Elle intègre l'ensemble des constructions à vocation agricole ainsi que les constructions isolées, anciennes ou plus récentes, sans lien avec des activités agricoles, pastorales ou forestières.

La zone agricole rassemble deux types de secteurs :

- Le **secteur A** : secteur lié strictement à l'agriculture ;

- **Les STECAL**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées répondant aux différents projets « isolés » identifiés sur le territoire.

Les STECAL sont de différents types :

- **3 STECAL Ada**, destinés à la diversification de l'activité agricole : camping à la ferme ou gîte sur une exploitation de Monferran-Savès, chantier d'insertion Terra Ferma sur Castillon-Savès, culture de fruits et arbustes sur Castillon-Savès.
- **1 STECAL Ah**, destiné à l'accueil et l'habitat des Gens du voyage : cela correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage de l'Isle-Jourdain.
- **3 STECAL Ar**, destinés aux activités rurales non agricoles : ferme pédagogique sur le château de Lartus à Pujaudran, ferme pédagogique sur une exploitation de l'Isle-Jourdain, maison de la chasse sur Auradé.
- **12 STECAL At**, destinés aux activités de tourisme et de loisirs : création de gîte, salle de réception/mariages, habitation légère de loisirs.
- **15 STECAL Ax**, destinés à l'extension des activités diffuses existantes : garage, brasserie, artisan, etc.

- **14 STECAL Asp**, destinés aux services publics ou d'intérêt collectif : stations d'épurations des eaux usées, cimetières, réservoir d'eau potable, générateur électrique de l'Isle-Jourdain.

4.2.5 La zone naturelle

La zone N correspond à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle rassemble les zones ou secteurs suivants :

Le secteur N, strictement naturel, qui rassemble par exemple :

- La zone inondable des cours d'eau les plus importants, car elle joue un rôle écologique majeur : la Save, la Boulouze.
- Les zones humides et leurs abords (bande de 10 mètres de profondeur autour de la zone humide) qui ne sont pas liées à la présence d'un cours d'eau.
- L'Espace Naturel Sensible, mis en place par le Conseil départemental du Gers, qui correspond à la zone humide prioritaire de l'Isle-Jourdain.
- Les éléments de la trame verte constitutifs de la ZNIEFF de type 1 « Bois de Goujon et de Bonrepos », « Bois du Tupé d'Empont », « Bois des Arramous », « Forêt de Bouconne ».
- Les bois dont la superficie est supérieure à 2ha.
- Les bois dont la superficie est inférieure à 2 ha, mais qui font partie d'un bois de plus de 2 ha situé en dehors du territoire de la CCGT.
- Des bois dont la superficie est inférieure à 2 ha stratégiques et qui sont situés en zone urbaine.
- Les espaces forestiers correspondant à la Forêt de protection de Bouconne.
- Quelques milieux ouverts d'intérêt environnemental : par exemple la pelouse sèche à orchidées à Pujaudran ...
- Les zones humides et leurs abords (bande de 10 mètres de profondeur autour de la zone humide) qui sont liées à la présence d'un cours d'eau.
- Les corridors écologiques correspondant aux cours d'eau et leurs ripisylves (Save, Boulouze, bande de 30 mètres de part et d'autre des berges / Autres cours d'eau : bande de 20 ou 10 mètres de part et d'autre des berges en fonction de l'importance du cours d'eau. Ces secteurs sont identifiés par un **sous-secteur Nce (corridor écologique)**.
- Des plans d'eau
- Les boisements de moins de 2 ha riverains des cours d'eau.

Les autres secteurs de différents types :

- **Le secteur Nac** correspondant à 1 site d'exploitation de carrière sur Auradé.
- **Le secteur Ni** correspondant à 4 zones de loisirs, pour des projets d'arboretum et de parcs avec parcours de sport.
- **Les STECAL**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées répondant aux différents projets « isolés » identifiés sur le territoire.

Les STECAL sont de différents types :

- **Le STECAL Nsp**, correspondant à 3 zones dédiées aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sur notre territoire on retrouve le château d'eau de Segoufielle, l'usine de traitement d'eau potable de l'Isle-Jourdain et l'aire de covoiturage de l'Isle-Jourdain.
- **Le STECAL Nt**, dédié au tourisme et aux loisirs pour des aménagements touristiques autour du site du château de Clermont-Savès.

- **STECAL Nx**, correspondant à 2 zones à vocation d'activités économiques et permettant une extension des activités existantes. Sur notre territoire on retrouve : le site du château de Lamothe à l'Isle-Jourdain qui a été racheté par l'entreprise Ecocert pour des bureaux et conférences, et un secteur Nx situé sur Lias, il correspond au projet de construction d'un bâtiment pour le forestier qui travaille sur le secteur.

4.3 La justification des règles applicables

Conformément à la réglementation, le nouveau règlement est structuré autour de trois axes :

- La destination des constructions, les usages des sols et la nature des activités : où et que puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment s'y raccorder ?

4.3.1. Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

- ❖ **Destination et sous-destination des constructions, activités usages et affectations des sols interdites / Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités / Mixité fonctionnelles et sociales**

► Ensemble des zones

Les dispositions instaurées ont plusieurs objectifs :

- Rappeler les dispositions d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Garantir la qualité du cadre de vie en intégrant la nécessité d'intégration paysagère dans les projets de constructions de transmissions aériennes.
- Limiter l'impact des constructions sur l'environnement en réglementant les affouillements et les exhaussements du sol et en obligeant aux constructions de s'adapter à la topographie des sites où elles sont réalisées.
- Rappeler les cas de dérogation possibles aux dispositions réglementaires afin de permettre la réalisation de projets spécifiques ou l'évolution de constructions déjà existantes dont les prospects ne correspondent pas à ceux imposés par le PLUi-H : constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, réseau public de transport d'électricité, restauration d'un bâtiment et reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli par un sinistre depuis moins de 10 ans, extension d'une construction ne respectant pas les dispositions du règlement.

► Les zones U

La zone U1 et la zone U2 sont des zones de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat.

Les destinations et les limitations retenues visent à permettre cette diversité de fonctions et d'usages, tout en se protégeant des nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie.

Ainsi, sont autorisés de fait les habitations, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux, etc. Pour les activités et les ICPE, leurs développements ou installations sont permis à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et qu'elles répondent aux besoins des usagers et des habitants.

Les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'entrepôts, et dans la zone U1, les constructions de commerce de gros, sont en revanche interdites, car jugées incompatibles avec la vocation principale d'habitat et avec la nature même de ces zones.

Ces zones accueillant quelques exploitations agricoles, des dispositions réglementaires ont été mises en place afin de permettre à celles-ci de poursuivre leur activité, tout en prenant en compte le fait que les bâtiments se situent à proximité d'habitations et qu'ils ne doivent pas générer de nuisances supplémentaires.

Sur l'Isle-Jourdain, un périmètre de protection du linéaire commercial a été mis en place afin d'encadrer l'évolution des locaux d'artisanat ou de commerce de détail situés en rez-de-chaussée de bâtiments. En limitant le changement de destination vers la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique ou les équipements d'intérêt collectif ou de service public, l'objectif est d'éviter une transformation de ces locaux en habitat ou en garage et ainsi de maintenir et conforter l'offre de commerces et services ou d'équipement des cœurs de ville, espaces fédérateurs et créateurs de lien social par nature. De même sur la commune de l'Isle-Jourdain, pour toutes opérations de plus de 10 lots ou logements, au moins 25% du nombre total de logements devront être des logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs ambitieux du SCOT Gascogne et du PADD du PLUiH en matière de développement du parc social.

Dans la zone U1b de Pujaudran, le changement de destination des locaux existants « Commerce et activité de service » vers la destination « Habitation » est interdit, afin de protéger le tissu économique et artisanales du centre-ville.

Le secteur U2c, correspondant à des activités médico-sociales, ne permet l'accueil que des aménagements, ouvrages, installations et constructions en lien avec cette vocation : extension ou constructions de locaux, constructions à usage d'habitat (logements de fonction ou logements à caractère sanitaire et social en lien avec les activités en place).

► Les zones Ue

Les destinations et limitations du règlement ont pour objectif de conforter, développer et diversifier l'offre d'équipements et de services à vocation sportives ou de loisirs du territoire. L'évolution constante de la population et la volonté de la communauté de communes de développer son attractivité touristique nécessitent une montée en gamme de cette offre.

Ces zones répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. Elles intègrent la base de loisirs de l'Isle-Jourdain avec un **zonage spécifique Ue1** qui participent au rayonnement et à l'attractivité actuels et à venir du territoire intercommunal.

Dans le détail, sont autorisées dans le **zonage spécifique Ue1** les constructions à destination de restauration, d'hébergement, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques. L'hébergement hôtelier ou touristique et la restauration sont des activités déjà existantes et à conforter sur la base de loisirs de l'Isle-Jourdain. Les constructions à usage d'hébergement sont autorisées pour permettre un projet public à vocation sociale et à destination des jeunes.

► La zone Uenr

Le règlement encadre le développement des installations photovoltaïques sur deux nouveaux sites du territoire intercommunal afin de développer la production d'électricité liée à la valorisation des énergies renouvelables et répondre aux enjeux du dérèglement climatique. Ce choix constitue un des moyens d'actions retenus par la CCGT dans la logique des objectifs stratégiques et du plan d'actions du PCAET du PETR du Pays Portes de Gascogne.

► Les zones Ux

La zone Ux correspond aux zones destinées aux activités économiques. Les destinations et limitations du règlement, ont pour 1er objectif de permettre l'extension des installations existantes et d'autoriser les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage et qu'elles répondent aux besoins des usagers et des habitants. L'objectif est de ne pas entraver le développement des activités en place

tout en garantissant de bonnes conditions de cohabitation avec les secteurs d'habitat environnants et la préservation des paysages.

Le territoire intercommunal accueillant 19 zones d'activités de type UX, le règlement met en place, en complément, des dispositions propres à chaque site en fonction de ses spécificités, des activités déjà en place ou de la volonté de faire évoluer la vocation d'une zone d'activités en privilégiant un développement plus qualitatif.

Elles rassemblent cinq secteurs :

- Le **secteur Ux1** correspond aux zones d'activités du territoire et au secteur qui ont un profil d'accueil de tout type d'activités ;
- Le **secteur Ux2** correspond à des secteurs aux enjeux particuliers du fait de leurs caractéristiques et de leurs proximités avec des zones bâties à vocation d'habitat. Elles ont un profil d'accueil d'activités compatibles avec la vie urbaine avec une bonne intégration paysagère, les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'entrepôts sont donc interdites.
- Le **secteur Ux3** correspond à des zones d'activités diffuses et de taille plus modeste destinées, principalement, à répondre à la demande d'entreprises ou de consommateurs au niveau local.
- Un **secteur Ux4**, qui se situe en entrée de la dernière phase d'extension de la zone d'activité de Pont Peyrin, dite de Pont-Peyrin III. Ce secteur visible et en entrée de zone est réservé principalement à l'accueil d'activités de commerces et services.
- Un **secteur Ux5** correspondant à une zone généraliste réservée principalement à l'accueil d'activités artisanales ou industrielles. Il est situé sur la partie arrière de la dernière phase d'extension de la zone d'activité de Pont Peyrin, dite de Pont-Peyrin III.

► Les zones AU

Les destinations et limitations retenues sont identiques à celles des zones U, en cohérence avec la destination principale d'habitat et les objectifs de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale qui sont recherchés au sein de l'espace urbain.

Ainsi, sont interdites les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, à l'industrie, aux entrepôts et au commerce de gros, destinations jugées incompatibles avec la vocation principale d'habitat et avec la nature même de ces zones.

Il est rappelé en termes de mixité sociale que l'urbanisation de ces zones devra respecter le pourcentage ou nombre minimum de logements locatifs sociaux définis dans les OAP, afin de répondre aux objectifs ambitieux du SCOT Gascogne et du PADD du PLUiH en matière de développement du parc social.

► Les zones AUe

Les destinations et limitations du règlement ont pour objectif de développer et diversifier l'offre d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour un développement plus harmonieux du territoire. Afin d'éviter tout problème ultérieur de cohabitation de fonction, on notera que les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées uniquement s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal.

► Les zones AUx

Concernant les zones économiques AUx la mixité de fonction est majoritairement la règle. Afin d'éviter tout problème ultérieur de cohabitation de fonction, on notera que les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées uniquement s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et à la condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal d'activités. Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage et qu'elles répondent aux besoins des usagers et des habitants.

Sur la zone AUx1, pour préserver un développement paysager qualitatif du site des Martine : les stockages de matériaux (couverts ou non) ne sont autorisés que sous réserve d'être liés à une activité autorisée et d'être intégrés dans le voisinage bâti en présentant un caractère organisé (pas de dépôt sauvage et non maîtrisé) et les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de nuisances avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

Sur la zone AUx2, correspondant au site de Lamothe, sont autorisées uniquement les constructions, installations et aménagements nécessaires au développement des activités existantes dans ce secteur. C'est un site à l'écart du centre-bourg, accueillant des habitations, le secteur d'extension est uniquement là pour répondre à la demande d'une entreprise existante.

Dans le secteur AUx3 du Choulon, les constructions liées à la gestion et le traitement des déchets sont les seules autorisées afin de garantir l'installation de la déchetterie et d'un pôle de gestion des déchets. Cela peut comprendre des activités industrielles ou d'entrepôt pouvant être complémentaires à la gestion et au traitement des déchets, car assimilées à cette dernière (stockage, traitement des déchets du bâtiment et des travaux publics...).

► La zone AU0 et AUx0

Ces zones n'étant pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des ouvrages et installations techniques autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : routes, canalisations d'eau, réseau électrique ou téléphonique... nécessaires pour accompagner le développement du territoire seront donc possibles.

► La zone A

Les destinations et limitations retenues visent à conforter la destination agricole, pastorale ou forestière de la zone (constructions autorisées nécessaires à l'exploitation, changements de destination autorisés vers un usage admis en zone A) et à encadrer la diversification des activités.

Conformément à la réglementation et la jurisprudence, le règlement autorise des adaptations des logements existants :

- Les extensions mesurées des habitations existantes : 30% de surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H sans création de nouveaux logements.
- La réalisation, là-aussi limitée, d'annexes (60 m² + 60 m² piscines) et à proximité de la construction principale (distance ne dépassant pas 25 mètres) ce qui permet une évolution des constructions existantes sans accueillir de nouvelles familles dans l'espace agricole et en limitant leur impact sur le paysage.

Le changement de destination est encadré. Le nombre restreint de bâtiments identifiés permet de limiter l'accueil de nouvelles familles dans le territoire rural. Les bâtiments ciblés ont un intérêt patrimonial ou économique. En permettant leur changement de destination, l'objectif est de mettre en valeur l'identité locale et à la qualité du cadre de vie du territoire intercommunal.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits de fait. Ce choix laisse toutefois la porte ouverte à la mise en place de projets agri-photovoltaïques qui devront démontrer leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole significative s'ils veulent être autorisés au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans les secteurs Asp, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas des STECAL, les dispositions réglementaires répondent aux différents projets d'activités diffuses portés par des acteurs privés et que la CCGT a souhaité encourager et autoriser afin de stimuler le dynamisme du territoire. Le règlement permet ainsi soit l'extension d'activités existantes, soit la création de nouvelles activités.

► La zone N

Les destinations et limitations retenues visent à préserver le caractère naturel de la zone, principalement inconstructible.

Ainsi, hormis des ouvrages et aménagements légers (passerelles, sentiers, mobilier d'observation de la faune, etc.), le changement de destination de bâtiment d'intérêt et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les possibilités de développement de l'urbanisation sont très limitées.

Seules sont autorisée :

- Les constructions et installations nécessaires à une activité forestière à condition de démontrer que toutes les mesures sont prises pour limiter et réduire les impacts sur les milieux et les espèces.
- L'extension et les annexes des habitations existantes selon les mêmes dispositions que dans la zone A.

Dans la zone N correspondant notamment à la forêt de Bouconne, poumon vert de ce secteur de l'agglomération toulousaine avec plus de 1 million de visiteurs par an, les constructions et installations légères à usage d'accueil du public destinées à l'observation des milieux naturels ou à des activités pédagogiques sont autorisées sous condition afin de développer l'intérêt des habitants pour ce milieu naturel de grand intérêt.

Dans le secteur Nac, le règlement autorise l'exploitation en cours d'une carrière existante.

Dans le secteur Nce, correspondant aux corridors écologiques à préserver liés à la présence de l'eau et de fait inconstructibles, sont simplement autorisés des équipements spécifiques liés à l'entretien des cours d'eau ou à la valorisation de la ressource en eau par l'agriculture (irrigation) ainsi que les constructions, installations et aménagements répondants à un motif d'intérêt général (route, passage d'une canalisation, d'une ligne électrique...).

Le **secteur NI**, ayant une vocation de sports et de loisirs, autorise uniquement les ouvrages et installations légères ou techniques nécessaires à la mise en place d'espaces publics de sports et de loisirs. Des dispositions complémentaires autorisent l'évolution des habitations existantes selon les mêmes modalités que dans les zones A et N.

Dans le cas des STECAL, les dispositions réglementaires répondent aux différents projets d'activités diffuses portés par des acteurs privés et que la CCGT a souhaité encourager et autoriser afin de stimuler le dynamisme du territoire. Elles permettent de plus l'extension des constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

❖ Hauteur des constructions

► Les zones U

Les dispositions de la zone U1, espaces urbains de référence, sont établies au regard des caractéristiques de l'urbanisation en place : 9 mètres dans les secteurs U1a et U1c, 7 mètres dans les secteurs U1b et U1d.

La hauteur est portée à 9 mètres dans le secteur U1a qui correspond au centre ancien de l'Isle-Jourdain, secteur déjà naturellement dense et vertical. La hauteur est portée à 9 mètres dans le secteur U1c qui correspond aux faubourgs du centre ancien de l'Isle-Jourdain. L'objectif est de permettre la surélévation des constructions qui peut participer à un renouvellement du tissu urbain dans des secteurs proches de la gare ou des lignes de transport en commun. La possibilité de surélévation, qui représente une extension des constructions par le haut, peut permettre le développement du parc de logements et l'accueil de nouveaux ménages dans ces espaces centraux.

Avec la même logique que dans le secteur U1c, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres dans le secteur U2a de l'Isle-Jourdain. L'objectif est de permettre une évolution des formes d'habitat concourant à une densification progressive des espaces urbains en périphérie immédiate des espaces centraux de l'Isle-Jourdain.

Le règlement limite la hauteur des constructions à 7 mètres dans les autres secteurs U2, soit un RDC avec 1 étage, excepté dans le secteur U2c qui peut accueillir des constructions à caractère sanitaire et social d'activités médico-

social et pour lequel une hauteur limitée à 9 mètres offre la possibilité de réaliser un habitat intermédiaire en petit collectif.

Les annexes sont classiquement limitées à 3 mètres soit un niveau.

► Les zones Ue

Les équipements d'intérêt collectif et de service public n'ont pas de dispositions réglementaires afin de rendre possible l'implantation de bâtiments de grande hauteur de type gymnase conformément à la vocation de ce type de zone. En zone Ue1 la hauteur des constructions à destination de restauration, d'hébergement, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques ne pourra excéder 7 mètres, soit un RDC avec 1 étage, ce qui correspond au bâti existant autour du lac.

► Les zones Uenr

La hauteur est limitée à 4 mètres de haut afin de ne pas bloquer la réalisation des projets qui participent à une valorisation des énergies renouvelables et à la décarbonation des ressources énergétiques.

► Les zones Ux

La hauteur est limitée à 12 m dans les secteurs Ux1, Ux3, Ux4 et Ux5 afin de permettre la réalisation de bâtiment de tout type d'activités en cohérence avec la vocation mixte de ces zones économiques. L'objectif est de permettre la surélévation des constructions existantes dans le cadre notamment de requalification de zones d'activités et d'une recherche d'une certaine densité.

En secteur Ux2, zone à enjeux proche des habitations, on limite la hauteur à 9 mètres pour garder une certaine homogénéité dans le paysage urbain.

► Les zones AU

Sauf dispositions contraires des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement fixe la hauteur des constructions à 9 m sur l'Isle-Jourdain et 7 m pour les autres communes. Cette hauteur permet la réalisation de constructions avec 3 niveaux sur l'Isle-Jourdain, commune centre du territoire, ou on recherche et permet une certaine densité. Ces dispositions permettent une diversification des formes urbaines avec une densité et compacité plus forte du bâti.

Les annexes sont classiquement limitées à 3 mètres soit un niveau.

► La zone AUe

Sans objet.

► Les zones AUx

La hauteur est limitée à 12 m dans les secteurs AUx afin de permettre la réalisation de bâtiment de tout type d'activités en cohérence avec la vocation mixte de ces zones économiques.

► Les zones AU0

Sans objet puisque ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H.

► La zone A

Le règlement distingue :

Les bâtiments d'exploitation agricole, dont la hauteur maximale est fixée à 12 m, afin de permettre de stocker le matériel nécessaire à l'activité ;

L'habitat, avec une hauteur maximale de 7 m, conformément au bâti observé en milieu rural, et des annexes limitées à 3 m.

La hauteur n'est pas réglementée dans le secteur Asp, afin de ne pas bloquer les installations qui seraient nécessaires au développement et fonctionnement services publics ou d'intérêt collectif.

► La zone N

Les hauteurs maximales fixées au sein de la zone N sont semblables à celles de la zone A :

Les constructions forestières, dont la hauteur maximale est fixée à 12 m, afin de permettre de stocker le matériel nécessaire à l'activité ;

L'habitat, avec une hauteur maximale de 7 mètres, conformément au bâti observé en milieu rural, et des annexes limitées à 3 m.

La hauteur n'est pas règlementée dans le **STECAL Nsp**, afin de ne pas bloquer les installations qui seraient nécessaires au développement et fonctionnement services publics ou d'intérêt collectif.

❖ Emprise au sol des constructions

► Ensemble des zones

Non règlementé

► Les zones U

L'emprise au sol n'est pas règlementée en **zone U1**, étant donné la morphologie urbaine : l'objectif est de permettre les extensions du bâti existant, mais aussi les constructions nouvelles au cœur des espaces urbains anciens, qui peuvent présenter des parcelles de petite superficie. La zone U1 est ainsi une zone où la densification est favorisée.

Pour les **secteurs U2a**, le règlement limite l'emprise au sol à 60% avec l'idée là encore de favoriser la densification du tissu urbain. La trame plus large du parcellaire permet de préserver des espaces libres de constructions pour une meilleure qualité du cadre de vie.

Pour les **secteurs U2b**, l'emprise au sol, limitée à 40%, permet de maintenir le caractère des secteurs pavillonnaires tout en permettant une extension du bâti. Sur la commune de Pujaudran l'emprise au sol est limitée à 25 % pour limiter le développement sur la plaine, secteur avec des enjeux de gestion du pluvial et de l'assainissement.

Pour les **secteurs U2c**, le règlement ne fixe pas d'emprise afin de ne pas entraver le développement des établissements médico-sociaux qui sont par ailleurs implantés sur de très grande unité foncière.

► Les zones Ue

En règle générale, l'emprise n'est pas règlementée du fait de la taille importante des unités foncières que représentent ces zones dont l'aménagement relève de la compétence publique.

► Les zones Uenr

Non règlementé.

► Les zones Ux

L'emprise au sol est limitée à 80% du terrain d'assiette de l'opération afin de ne pas entraver le développement des activités, dont certaines occupent déjà 60 à 70% du foncier sur lequel elles sont implantées.

► Les zones AU

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% pour les constructions dans une logique de diversification et de densification raisonnée des formes urbaines.

► La zone AUe

L'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette de l'opération afin de ne pas entraver le développement de ce type de zone, sans projet précis à l'heure de la rédaction du règlement, tout en maintenant des espaces libres de constructions conséquents dédiés aux divers déplacements, au stationnement et à la création d'espaces verts.

► Les zones AUx

L'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette de l'opération afin de ne pas entraver le développement de ce type de zone sans projet précis à l'heure de la rédaction du règlement, tout en maintenant des espaces libres de constructions (circulation, stationnement et espaces verts) conséquents.

► Les zones AU0

Sans objet puisque ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H.

► La zone A

De façon générale, en zone A l'emprise au sol est uniquement règlementée pour les constructions à usage d'habitat, afin de ne pas imposer de contraintes superflues aux constructions liées à l'activité agricole. Ainsi, l'emprise au sol cumulée des habitations est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m². Pour les piscines, l'emprise au sol est limitée à 60 m² de surface de bassin. Ces emprises au sol permettent une évolution du bâti existant, tout en préservant l'espace rural du mitage et de constructions nouvelles non encadrées.

Pour les **STECAL**, les emprises au sol cumulée des constructions ont été limités à 40 % de la superficie des STECAL afin de permettre la réalisation à court terme des projets d'activités identifiés sur le territoire tout en préservant l'espace rural.

► La zone N

De façon générale, en zone N l'emprise au sol est uniquement règlementée pour les constructions à usage d'habitat, afin de ne pas imposer de contraintes superflues aux constructions liées à l'activité forestière. Ainsi, l'emprise au sol cumulée des habitations est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m². Pour les piscines, l'emprise au sol est limitée à 60 m² de surface de bassin. Ces emprises au sol permettent une évolution du bâti existant, tout en préservant l'espace naturel et les constructions nouvelles non encadrées.

Dans les **secteurs Nac et Nce**, qui ne sont pas des espaces constructibles, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dans les **STECAL**, le règlement limite l'emprise au sol cumulée des constructions à 40% de la superficie du STECAL afin de permettre un développement mesuré d'activités déjà existantes et participant à la vitalité économique et sociale du territoire.

❖ Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

► Ensemble des zones

Les dispositions générales rappellent quelques définitions et permettent de préciser certaines modalités du règlement, notamment l'encadrement des dérogations à l'application des dispositions du règlement.

Par rapport aux anciens documents d'urbanisme que le PLUi-H remplace, les dispositions proposées ont pour objectif de diversifier les formes urbaines et de favoriser une densification progressive des espaces urbains.

► Les zones U

Dans la **zone U1**, correspondant aux différents tissus anciens de certaines communes, le règlement retient deux implantations pour les constructions principales, à l'alignement des emprises publiques et des voies en zone U1a, selon les caractéristiques principales du tissu existant. En secteur U1b, U1c et U1d, à l'alignement des emprises publiques et des voies ou à 1 m. L'objectif est d'inscrire la réalisation des futures constructions en restant le plus cohérent possible avec le tissu existant en secteur U1a, tissu très dense de la ville centre, et de laisser des possibilités d'ouverture et d'aménagement sur 1 m de profondeur maximum en U1b, U1c et U1d.

A Ségoufielle, où le tissu urbain n'est pas orienté ou organisé par rapport à la RD9, axe départemental très circulé, le règlement propose un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie afin de limiter l'impact des nuisances générées par le trafic routier.

Dans la **zone U2**, le règlement impose des reculs par rapport à des axes de déplacements importants (RN124, RN224, routes départementales, domaine ferroviaire) afin de limiter l'impact des nuisances générées par le trafic routier ou ferroviaire. Pour les autres voies, le règlement impose une implantation à l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'emprise de celles-ci dans les secteurs U2a, afin de favoriser la densification de ces secteurs urbains situés en continuité des centres urbains historiques. Dans les secteurs U2b, plus éloignés, l'implantation est fixée à au moins 3 m des emprises publiques et des voies.

Pour l'ensemble de la zone U, les règles sont assouplies pour les piscines afin de ne pas entraver inutilement les projets dans une zone où les contraintes parcellaires peuvent être fortes et constituer un facteur limitant la constructibilité des terrains. C'est également le cas pour les abris de jardin, mais qui devront par ailleurs s'implanter au-delà de la façade arrière de la construction pour préserver la qualité paysagère visible depuis l'espace public.

► Les zones Ue

Le règlement impose des reculs minimums par rapport à la RN224 et à la limite du domaine ferroviaire afin de mettre à distance les constructions de ces axes générateurs de nuisances liées au trafic routier ou ferroviaire, mais aussi, pour des raisons d'intégration paysagère des constructions. Un recul de 5 m minimum est imposé par rapport aux autres emprises publiques et aux voies également pour des raisons d'intégration paysagère.

► Les zones Uenr

Un recul de 5 m minimum est imposé par rapport aux emprises publiques et aux voies afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations pour les secteurs environnants.

► Les zones Ux

Dans la zone Ux, le règlement impose des reculs par rapport à des axes de déplacements importants (RN124, RN224, routes départementales, domaine ferroviaire) afin de limiter l'impact des nuisances générées par le trafic routier ou ferroviaire. La mise en place de ces reculs, qui s'accompagne parfois de dispositions imposant un traitement paysager de ces reculs, a pour objectif de qualifier les entrées de ville des communes de la CCGT qui accueillent des activités.

Un recul de 3 m minimum est imposé par rapport aux autres emprises publiques et aux voies dans un souci de qualité urbaine des zones d'activités et afin de favoriser la densification de ces secteurs.

► Les zones AU

Le recul de 10 m par rapport aux routes départementales et à la limite d'emprise ferroviaire permet de limiter les nuisances liées au passage des trains et voitures. Pour les autres voies, le règlement impose une implantation à l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'emprise de celles-ci, afin de favoriser la densification de ces secteurs à urbaniser situés en continuité du tissu bâti existant.

Les règles sont assouplies pour les piscines afin de ne pas entraver inutilement les projets dans une zone où les contraintes parcellaires peuvent être fortes et constituer un facteur limitant la constructibilité des terrains. C'est également le cas pour les abris de jardin, mais qui devront par ailleurs s'implanter au-delà de la façade arrière de la construction pour préserver la qualité paysagère visible depuis l'espace public.

► La zone AUe

Les zones AUe sont appelées à accueillir des équipements publics ou des constructions importantes, par exemple des établissements médico-sociaux. Le règlement impose un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies à ces constructions, ce qui permet leur mise en valeur et participe à la qualité de l'espace urbain.

► Les zones AUx

Dans la zone AUx, le règlement impose des reculs par rapport à des axes de déplacements importants (RN124, RN224, routes départementales, domaine ferroviaire) afin de limiter l'impact des nuisances générées par le trafic routier ou ferroviaire. La mise en place de ces reculs, qui s'accompagne parfois de dispositions imposant un traitement paysager de ces reculs, a pour objectif de qualifier les entrées de ville des communes de la CCGT qui accueillent des activités.

Un recul de 3 m minimum est imposé par rapport aux autres emprises publiques et aux voies dans un souci de qualité urbaine des zones d'activités et afin de favoriser la densification de ces secteurs.

► Les zones AU0

Sans objet puisque ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H.

► Les zones A et N

Pour favoriser l'insertion paysagère des constructions, des reculs sont imposés par rapport aux routes départementales et autres voies en général en fonction de l'importance de celles-ci.

Le règlement impose des reculs minimums spécifiques par rapport à la RN124 et RN 224, axes structurants bruyants.

Un recul de 10 m est imposé par rapport à la limite du domaine ferroviaire afin de limiter l'impact des nuisances liées au trafic ferroviaire.

Un recul de 15 m minimum pour les départementales et de 5 m minimum pour les autres emprises publiques et voies est imposé dans un souci de sécurité et pour maintenir des cônes de vue sur le paysage.

❖ Implantation par rapport aux limites séparatives et autres limites

► Ensemble des zones

Les dispositions générales rappellent quelques définitions et permettent de préciser certaines modalités du règlement notamment l'encadrement des dérogations à l'application des dispositions du règlement.

Par rapport aux anciens documents d'urbanisme que le PLUi-H remplace, les dispositions proposées ont pour objectif de diversifier les formes urbaines et ainsi de favoriser une densification progressive des espaces urbains.

► Les zones U

Dans la **zone U1**, les dispositions retenues permettent de préserver une continuité du bâti et des formes urbaines des tissus anciens : le règlement prévoit une implantation sur une limite séparative minimum. Le règlement autorise l'implantation sur d'autres limites séparatives afin de permettre une densification et une évolution du tissu urbain.

Les règles sont assouplies pour les annexes et les piscines afin de ne pas entraver inutilement les projets dans une zone où les contraintes parcellaires peuvent être fortes et constituer un facteur limitant la constructibilité des terrains.

Dans le cas de la **zone U2**, le règlement permet, sans l'imposer, une implantation en limite séparative sur un ou deux niveaux selon les secteurs et leur proximité avec le tissu ancien plus dense, disposition qui favorise la densification progressive de l'espace urbain.

Là encore, les règles sont assouplies dans le cas des piscines afin de permettre une diversification des implantations et des formes urbaines.

► Les zones Ue

Les reculs imposés permettent de constituer des zones tampons non bâties d'une largeur de 5 mètres minimum avec l'espace agricole ou avec des formations végétales protégées par ailleurs par le règlement du PLUi-H.

► Les zones Uenr

Un recul de 5 m minimum est imposé par rapport aux limites séparative afin de limiter l'impact visuel des constructions et installations pour les secteurs environnants et donc de favoriser leur intégration paysagère.

► Les zones Ux

Le règlement permet une implantation en limite séparative, sauf sur le pourtour extérieur de la zone, ou en recul des limites sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 m. Là encore, l'objectif est de permettre une diversification de l'occupation des parcelles tout en conservant des zones de transition non bâties en périphérie des zones dans un souci de cohabitation de fonction avec les espaces bâtis et de bande tampon avec les espaces agricoles et naturels environnants.

► Les zones AU

Le règlement permet, sans l'imposer, une implantation en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite soit limitée à 3.50 mètres dans une logique de diversification des formes urbaines et de densification douce des nouveaux espaces d'urbanisation.

En limite de zone A et N, il est rappelé que conformément aux prescriptions du SCOT de Gascogne un espace de transition inconstructible est répertorié dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de constituer une zone tampon non bâtie avec l'espace agricole et éviter ainsi des problèmes de cohabitation entre agriculture et habitat.

Les règles sont assouplies dans le cas des piscines afin de permettre une diversification des implantations et des formes urbaines.

► Les zones AUe et AUx

Comme dans le cas des zones Ux, le règlement permet une implantation en limite séparative, sauf sur le pourtour extérieur de la zone, ou en recul des limites sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 m.

L'objectif est de permettre une diversification de l'occupation des parcelles tout en conservant des zones de transition non bâties en périphérie des zones dans un souci de cohabitation de fonction avec les espaces bâtis ou agricoles et naturels environnants.

► Les zones AU0

Sans objet puisque ces zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLUi-H.

► Les zones A et N

L'implantation en recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives est imposée, afin de conserver des zones de transition avec les espaces agricoles attenants et éviter des problèmes de cohabitation de fonction, en particulier des désordres que pourrait créer le passage d'engins agricoles sur les constructions si celles-ci étaient implantées en limite séparative (par exemple une fragilisation de fondations et du bâti à la suite de labours).

Des reculs de 5 m minimum par rapport aux espaces boisés classés et la zone N (dans le cas de la zone A) sont imposés, afin de participer à leur préservation.

Les règles sont assouplies dans le cas des piscines afin de permettre une diversification des implantations.

❖ Aspect extérieur des constructions : généralités et façades

► Ensemble des zones

Reprenant les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le règlement rappelle que les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En complément, et sur la base de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme qui dispose que « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux

renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (...) », il est rappelé que cette première disposition du règlement n'exclue pas le recours à une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables. En effet, il ne peut être pris pour motif que ces dispositifs méconnaîtraient les dispositions du règlement du PLUI-H relatives à l'aspect extérieur des constructions pour refuser les autorisations d'urbanisme qui leur sont liées.

Il est ici précisé que l'autorité administrative sera toutefois en mesure de s'opposer à de tels projets, uniquement lorsque des préoccupations patrimoniales spécifiques sont en jeu, à l'instar des abords de monuments historiques, en périmètre d'un site patrimonial remarquable, ou en site inscrit ou classé.

En second point, il est rappelé que les constructions devront s'adapter au relief, qui n'est pas un obstacle à la constructibilité d'un terrain. En obligeant les pétitionnaires à respecter les courbes naturelles du terrain en évitant ou limitant les mouvements de remblais et déblais, l'objectif est de réduire l'impact des constructions sur l'environnement tout en favorisant une meilleure insertion paysagère de celles-ci.

► Zone U et AU

En zone U1, dans un souci d'intégration paysagère des constructions dans ces zones de centre-bourgs aux enjeux patrimoniaux importants, concernant la pose de panneaux solaires, il conviendra de privilégier les installations au sol, à défaut les installations sur les bâtiments annexes ou en auvent. En dernier recours, ils seront envisagés en toiture et de préférence sans sur-imposition.

En zone U1,U2 et AU dans un esprit de préservation du paysage urbain et d'harmonisation de l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire, le PLUiH intègre notamment des dispositions concernant : l'enduit des maçonneries courantes, la couleur des enduits qui devra être en harmonie avec le paysage urbain, la composition des façades et des ouvertures sur rue qui devra être en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue, les teintes d'enduits de type blanc pur, gris anthracite et/ou trop sombres sont proscrites, imitation de matériaux interdite, etc.

► Les zones Ux et AUx

Dans un souci d'intégration paysagère des constructions : les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, de couleur et de matériaux. Les implantations des constructions devront s'adapter au relief en limitant le plus possible le recours aux terrassements. La hauteur maximale autorisée des exhaussements ne doit pas dépasser 1.50 mètre au-dessus du niveau des plateformes avant travaux. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés prioritairement en toiture, en façades ou en ombrières et pour éviter une perte de foncier pour les bâtiments économiques, les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits sauf justification et en lien avec une entreprise implantée sur la même unité foncière.

Afin de favoriser un traitement qualitatif des principales zones d'activités, il est également rappelé que les enseignes doivent, par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

► Les zones A et N

Le règlement impose un traitement soigné des constructions en lien avec une exploitation agricole et forestière. En effet ces constructions peuvent prendre une surface importante : elles devront utiliser des matériaux, enduits, peintures, parements et bardages en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, sauf justification d'une impossibilité technique et devront s'adapter à la topographie du terrain en recherchant l'équilibre entre les déblais et remblais, la préservation de l'environnement et en harmonie avec les lieux et les paysages avoisinants.

❖ Toitures

► Ensemble des zones

Dans une logique de diversification des espaces urbains et de prise en compte de l'évolution des modes d'habiter, le règlement autorise les toitures en tuiles et les toitures-terrasses.

► Zone U1,U2 et AU

Dans le cas de toitures en tuiles, la pente autorisée correspond au bâti traditionnel. Il est alors demandé que les tuiles aient une teinte rouge, rouge vieilli, légèrement panaché ou de réemploi, pour conserver une insertion urbaine harmonieuse et éviter par exemple des phénomènes de surchauffe en été, observé notamment avec l'emploi, de plus en plus répandu, de tuiles noires.

Pour les extensions et les annexes, le règlement est assoupli afin de ne pas bloquer l'installation de compléments communément présents sur le marché.

► Les zones Ue

Les zones Ue correspondent à des zones d'équipements publics. La réalisation des toitures n'est pas règlementée afin de permettre la construction de bâtiments pouvant présenter une architecture originale.

► Les zones A et N

En lien avec l'article R111-27 du code de l'urbanisme, chaque opération nécessite une intégration des toitures dans l'environnement paysager. Toutes les nouvelles constructions devront, si elles sont implantées sur des terrains en pente, aligner la ligne de faitage et/ou la façade la plus longue, en parallèle des courbes de niveau.

❖ Constructions traditionnelles existantes

► Ensemble des zones

Les prescriptions énoncées, si elles permettent une évolution du bâti, visent à préserver et mettre en valeur le caractère architectural et patrimonial du bâti traditionnel qui pourrait être réhabilité, restauré ou agrandi.

❖ Performances énergétiques et environnementales

► Ensemble des zones

Le règlement rappelle les dispositions du code de l'urbanisme en matière d'amélioration de la performance énergétique des constructions, qui permettent de déroger à certaines règles du PLUi-H sur décision motivée de l'autorité compétente en matière de gestion des autorisations d'urbanisme.

Les dispositions complémentaires générales mises en place visent à atteindre une meilleure performance énergétique des bâtiments, que ce soit en rénovation ou en construction nouvelle et à autoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

► Les STECAL

Afin d'encourager le développement de projet ambitieux en matière environnementale chaque opération en STECAL visera à optimiser la consommation d'énergie et intégrer si possible les énergies renouvelables dans les constructions.

❖ Dispositifs de raccordement et installations techniques

► Ensemble des zones

Le règlement indique que les locaux et installations techniques nécessaires aux constructions (boîtiers électriques, coffrets, conduits et gaines de ventilation ou climatisation, pompe à chaleur...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération, ainsi qu'à la composition architecturale, dans l'objectif d'une bonne insertion urbaine et paysagère.

❖ Espaces extérieurs affectés au stockage

► Les zones Ux et AUx

Le PLUi-H règlemente la localisation et l'aménagement des dépôts ou surfaces de stockage et de manutention nécessaires aux activités dans un souci de cohabitation de fonction avec les secteurs urbains qui les bordent et de qualité des espaces urbanisés, notamment perçus depuis les espaces publics.

❖ Clôtures

► Ensemble des zones

Le règlement rappelle que la réalisation des clôtures en zone inondable est règlementée dans le PPRI joint au dossier.

► Les zones U1, U2, AU, A et N

Les dispositions concernant les clôtures visent à conserver une transparence entre les espaces. Elles permettent ainsi de créer une continuité entre l'espace public et l'espace privé, ou entre les espaces privés et les zones agricoles ou naturelles limitrophes, tout en préservant l'intimité des habitants. La forme et la hauteur des clôtures sont réglementées, en fonction de la nature de la zone et de son environnement. Dans les espaces urbains, ces prescriptions ont pour objectif d'harmoniser la composition du paysage urbain, en particulier lorsque celui-ci est visible depuis les espaces publics ou les espaces périphériques.

Dans les secteurs importants pour la biodiversité (en frange agricole et naturelle et en zone A ou N) des dispositions spécifiques sont prises pour ne pas limiter la libre circulation des espèces.

► Les zones Ux, AUx, UEnr

Les dispositions retenues permettent une sécurisation de ces sites tout en garantissant leur intégration dans le paysage.

❖ Espaces non-bâtis

► Ensemble des zones

Dans un souci de préservation de la qualité environnementale du territoire, le règlement impose la préservation, ou le remplacement à l'équivalent de la végétation existante à tout projet (remplacement en quantité et à terme en qualité).

► Les zones Ux, AUe, AUx, A et N

Afin de favoriser l'intégration des bâtiments d'activités et de leurs annexes, dont l'impact paysager est parfois important même depuis des sites qui leur sont très éloignés, le règlement impose un aménagement paysager de leurs abords par la mise en place d'une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange. Ces dispositions répondent à des enjeux paysagers et environnementaux.

❖ Coefficient de biotope

► Les zones U2, Ux, AU, AUx

Le règlement impose aux constructions nouvelles ou aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation une part de surfaces favorables à la nature, gérée à la parcelle, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et de lutter contre le réchauffement climatique. Les objectifs recherchés sont les suivants : préserver la végétation existante et la développer au sein des espaces urbains, favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol pour prévenir le risque d'inondation par ruissellement et pour favoriser la biodiversité, réguler le microclimat, car la présence de la nature et de l'eau en ville participe au rafraîchissement de l'air.

La valeur des coefficients de biotope est fixée en fonction des caractéristiques (taille des parcelles, densité des constructions...) et de la nature de la destination des zones du PLUi-H (habitat, activités, zone mixte).

❖ Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

► Ensemble des zones

Le règlement prescrit des dispositions réglementaires visant à protéger les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier identifiés sur les documents graphiques du PLUi-H au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : formations végétales, pelouses sèches à orchidées, milieux naturels liés à la présence de l'eau, ensemble de milieux naturels majeurs de la biodiversité du territoire.

En cas de destruction de certains de ces éléments, le règlement prévoit des mesures compensatrices de remplacement de ceux-ci dans une logique, à minima, de préservation ou, au-delà, d'amélioration de la qualité environnementale et paysagère du territoire.

❖ Espaces libres, plantations

► Ensemble des zones

Excepté dans le cas des bâtiments agricoles, réalisés par nature sur des unités foncières de grande taille, le règlement indique les attentes en matière de traitement et plantation des espaces libres des constructions : traités en espace jardiné et engazonné intégrant des plantations d'essences locales pluristratifiées, ceux-ci participeront à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Dans les opérations de lotissement (supérieur à 10 lots ou 10 logements), le règlement impose des prescriptions de durabilité et de végétalisation dans la création d'espace commun (éclairage économe, îlots de verdure connectés, etc.) pour favoriser la durabilité et la soutenabilité des projets.

► Les Zones U1,U2 ,Ue, Uenr,Ux, AU, AUx

Sur les unités foncières, d'une certaine taille, le règlement impose une surface engazonnée afin de permettre l'infiltration d'eaux pluviales dans le sol et préserver une part de nature en ville. La part des surfaces engazonnées est fixée en fonction des caractéristiques (taille des parcelles, densité des constructions...) et de la nature des zones du PLUi-H (habitat, activités, équipement).

❖ Stationnement

► Ensemble des zones

Des dispositions concernant les aires de stationnement sont mises en place, afin de garantir leur insertion paysagère et de favoriser leur verdissement.

Les dispositions mises en place visent à assurer un stationnement des véhicules sur les parcelles privées, afin d'éviter des stationnements gênants au niveau des voies de circulation ou des cheminements doux.

Dans la logique d'une gestion alternative des eaux pluviales, le règlement impose la réalisation de places de stationnement perméables pour tout projet de plus de 4 places de stationnement. L'objectif est de maintenir la plus grande capacité possible d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des opérations. Pour compléter cette disposition, qui est à mettre en perspective avec les obligations liées à la prise en compte du coefficient de biotope, le règlement suggère de réduire l'emprise et la longueur des accès desservant les constructions. Afin de garantir la végétalisation des aires de stationnement, le règlement indique également que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.

En complément, le règlement détaille, un certain nombre de cas de figure pour lesquels les pétitionnaires pourront déroger aux dispositions imposées par zone et par type de construction. L'objectif est de limiter l'emprise des zones de stationnement dans l'espace urbain, si celle-ci n'est pas nécessaire, en favorisant la mutualisation de parkings existants ou à créer lors de la réalisation d'autres opérations d'aménagement.

► La zone U1

Aucune disposition n'est mise en place en complément des dispositions générales. Dans ce type de zone, caractérisée par une densité forte et donc une emprise au sol des constructions qui est importante, l'objectif est de ne pas bloquer la réalisation de projets permettant une évolution des tissus urbains anciens.

► Les zones U2, Ux, AU, AUe, AUx

Les dispositions permettent de dimensionner la réalisation des places de stationnement en fonction de la nature des constructions. Elles intègrent des prescriptions imposant la réalisation d'aires de stationnement réservées à l'usage des deux roues dans une logique de développement des mobilités douces au sein de l'espace urbain.

► Les zones Ue, Uenr, AUe, A et N

Aucune disposition n'est mise en place en complément des dispositions générales.

Les Ue et AUe seront en effet aménagées par une collectivité locale qui adaptera le nombre de places de stationnement à créer en fonction des projets dont elle sera porteuse.

Dans le cas des zones A ou N, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, en dehors de celles nécessaires aux activités agricoles, il n'est pas nécessaire d'imposer de dispositions spécifiques.

► STECAL et Zone Uenr

Afin d'encourager le développement de projet ambitieux en matière environnementale sur ces secteurs stratégiques, en cas de réalisation d'aires de stationnement, celles-ci seront obligatoirement réalisées à l'aide de matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

4.3.2. Equipements et réseaux

❖ Accès et voirie

► Ensemble des zones

Les dispositions rappellent des principes généraux d'accès aux terrains d'assiette des opérations retranscription, pour la plupart, des dispositions du code de l'urbanisme. Elles encadrent la réalisation de la voirie imposant de structures minimales d'emprise et de chaussée dont les caractéristiques ont été établies en concertation avec les services techniques de la communauté de communes. Elles imposent la réalisation de liaisons douces dans une logique de maillage des réseaux à l'échelle de l'espace urbain. Elles rappellent les dispositions de la loi encadrant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, rappelant ainsi la nécessité, dans une logique inclusive, de garantir la pleine participation à la vie sociale, culturelle, économique de chacun.

❖ Réseaux

► **Ensemble des zones**

Le règlement précise les dispositions encadrant la réalisation des différents types de réseaux : adduction d'eau potable, assainissement (eaux usées et eaux résiduaires, eaux pluviales, électricité et télécommunications, défense incendie.

Concernant les eaux pluviales, le règlement renvoie aux prescriptions de la notice pluviale du PLUi-H, élaborée en parallèle avec le PLUi-H et correspondant à la mise en œuvre d'une politique de gestion intégrée des eaux pluviales, gestion quantitative et qualitative permettant notamment une préservation et une valorisation de la ressource en eaux, un développement de la biodiversité et la réduction des risques liés à la circulation des eaux superficielles sur le territoire.

4.4 Les autres limitations réglementaires

En complément des dispositions du règlement écrit, le PLUi-H met en place un ensemble de limitations réglementaires complémentaires, nécessaires à la traduction du projet territorial.

4.4.1. Les emplacements réservés

Afin d'anticiper l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des projets portés par les communes ou la communauté de communes, le PLUi-H met en place **130 emplacements réservés** sur l'ensemble du territoire.

Dans l'attente de leur acquisition, ces emplacements réservés correspondent à une servitude limitant le droit de construire : une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Les emplacements réservés sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi-H. Leur destination et leur bénéficiaire respectif sont détaillés dans une liste qui constitue une annexe du règlement.

Ces dispositions permettent à la collectivité d'annoncer, d'identifier et de localiser clairement l'ensemble des projets, qui participent au projet de territoire et sont donc cohérents avec les orientations du PADD, et d'informer largement la population de l'existence de ceux-ci.

► **En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme**

Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation de projets liés à :

- La mobilité : création de liaisons douces ou pistes cyclables, de voies, de zones de stationnement, de trottoirs, d'une aire de covoiturage... de sécurisations de carrefour, d'intersection ou d'itinéraires ;
- Au développement des équipements ou d'espaces publics : école, jardin public, zone naturelle de loisirs, aires de jeux, espaces verts, entrées de ville, extension de cimetière, etc. ;
- Au développement des ouvrages et installations d'intérêt général ou de services publics : réservoir d'eau potable, extension de stations d'épuration, bache incendie, poste de refoulement du réseau d'assainissement, fossés pour l'écoulement des eaux pluviales, réseau de collecte des eaux pluviales, bassin d'orage.

► **En application de l'article L151-41-4° du code de l'urbanisme**

En complément, 6 des 130 emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation de programmes de logements sociaux prévus sur les communes de Beaupuy, Lias, Fregouville, Isle-Jourdain et Endoufielle. Cela rentre dans le cadre de la réalisation du volet habitat du PLUi et dans le respect des objectifs de mixité sociale du territoire.

4.4.2 Les espaces boisés classés

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi-H retient la possibilité de classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, qui interdit tout défrichement, et soumet les coupes à déclaration préalable. Les EBC sont de 2 types :

► **Les Espaces Boisés Classer à protéger**

Sur le territoire intercommunal, l'ensemble des ripisylves, c'est-à-dire la végétation accompagnant les cours d'eau qui représente un linéaire total de près de 215 km, a été classé en EBC à protéger. Ce classement est retenu au regard de l'intérêt environnemental, mais aussi paysager, de ces boisements. Ils constituent en effet de véritables réservoirs de biodiversité, qui permettent de stabiliser les berges des cours d'eau, de réduire le réchauffement de l'eau, de favoriser la biodiversité. Ils permettent de plus de purifier l'eau du réseau hydrographique en fixant des nitrates et phosphates des terres agricoles ou en absorbant les polluants organiques de l'eau...

Ces boisements sont généralement classés au sein des zones Nce, qui identifient les corridors écologiques à préserver et conforter liés à la Trame bleue.

Le classement en Espaces Boisés Classer à protéger concerne, de plus, certains petits boisements situés en continuité des ripisylves et donc constitutifs de la trame bleue du territoire.

► **Les Espaces Boisés Classer à créer**

Le PLUi-H identifie également des Espaces Boisés Classer à créer, soit un linéaire total d'un peu plus de 18 km. Cette mesure est prise en cohérence avec l'Opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier, portée par le Conseil départemental, et qui accompagne la mise en 2x2 voies de la RN124 entre L'Isle-Jourdain et Gimont.

En compensation des impacts liés à la mise en 2x2 voies, qui nécessite la coupe d'un certain nombre de boisements, l'opération « AFAF » intègre, après enquête publique et en concertation avec les propriétaires concernés, la plantation d'alignements boisés ou d'arbres isolés. Le classement en Espaces Boisés Classer à créer garantit la réalisation effective de ces plantations.

4.4.4 Les éléments paysages classés au titre de la trame Verte

► **Les arbres isolés**

1 729 arbres isolés, répartis sur l'ensemble du territoire, ont été repérés sur le document graphique du règlement. Ce classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été retenu, car ces arbres constituent des marqueurs identitaires du paysage et qui assurent un rôle de refuge et de nourrissage pour la petite faune.

► **Les haies**

Plus de **4 958 haies champêtres**, représentant un linéaire total de près de 500 km, ont été inscrites comme élément de paysage à protéger, compte-tenu de leur caractère paysager, mais également de leur rôle écologique (maintien de la biodiversité, support de corridors écologiques, lutte contre l'érosion des sols, etc.).

Ces haies bocagères sont présentes sur l'ensemble du territoire, que ce soit en limites de parcelles agricoles ou en bordure de chemins.

► **Les bois**

Le PLUi-H classe **354 bois** en éléments paysagers classés. Ces boisements couvrent une superficie totale de 259 ha. Ils correspondent :

A l'ensemble des boisements et bosquets de moins de 1 ha, soit 266 boisements, qui ne bénéficient par ailleurs d'aucune mesure de protection (régime forestier, plans de gestion, etc.).

Et à 88 boisements dont la superficie est comprise entre 1 et 4 ha, 4 bois ayant seulement une superficie supérieure à 2 ha. Ils regroupent :

- Des bois isolés au sein de l'espace agricole ;
- Des bois riverains d'un milieu naturel lié à la présence de l'eau : cours d'eau, plans d'eau ou zones humides ;

Des boisements qui correspondent au parc boisé de domaine privé lié à la présence d'un château ou d'une maison de maître et qui constituent des zones refuges pour la faune, des espaces de biodiversité et des points repères dans le paysage.

L'identification de l'ensemble de ces boisements sur le document graphique du règlement au titre des éléments paysagers, s'accompagne de dispositions réglementaires visant à assurer la protection de ces éléments constitutifs de la trame verte et de la trame paysagère du territoire. Ainsi, ces formations ne peuvent être arrachées ou détruites que dans des cas bien précis (mauvais état sanitaire ou entrave à l'exercice d'une activité agricole par exemple), soumis à déclaration préalable, et doivent alors donner lieu à une compensation par replantation de formations végétales équivalentes en quantité, et à terme, en qualité.

Toutefois, afin de ne pas bloquer la réalisation de projets participant à la dynamisation du territoire, en particulier les projets agricoles, le règlement permet un arrachage ou une destruction de ces formations végétales protégées si cela est justifié au regard de cas précis listés par le règlement.

Les boisements arrachés ou détruits doivent alors donner lieu à une replantation compensatrice par des formations végétales équivalentes en quantité, et à terme, en qualité. Par plantations équivalentes, il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...). L'objectif de la démarche est ainsi de maintenir la qualité environnementale du territoire.

4.4.5 Les éléments paysagers classés au titre de la trame Bleue

► Les zones humides

Le PLUi-H identifie 49 zones humides couvrant une superficie totale de près de 205,7 ha. Ces zones humides correspondent à celles identifiées aux inventaires départementaux des zones humides ainsi qu'à celles identifiées en complément lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, support de la mise en place de la trame verte et bleue du PLUi-H. Ces milieux, à maintenir, sont classés en zone naturelle. Ils peuvent faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale et que les aménagements prévus soient conçus de manière à permettre un retour des sites à leur état naturel.

► Les cours d'eau

Le PLUi-H identifie 22 cours d'eau. Ces cours d'eau correspondent à ceux identifiés dans les différents inventaires départementaux (SDAGE) ainsi qu'à ceux identifiées en complément lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement, support de la mise en place de la trame verte et bleue du PLUi-H.

► Les mares et plans d'eau

201 mares et 82 plans d'eau, couvrant pour ces derniers une superficie totale de 91 ha, ont été identifiés et classés. Ces milieux présentent en effet le même intérêt que les zones humides et des dispositions réglementaires semblables ont été mises en place afin d'assurer leur protection.

Dans le cas des mares, dont le nombre a tendance à se réduire par manque d'entretien ou destruction, le règlement prévoit des mesures de compensation « majorée » en cas de suppression nécessaire : sur le même bassin versant, il conviendra de procéder soit à la remise en état préalable d'une mare existante, soit à la création préalable d'une mare équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface perdue.

Les dispositions règlementaires mises en place ont pour objectif de préserver et protéger, voire développer, dans le cas des mares, les milieux liés à la présence de l'eau et constitutifs de la trame bleue du territoire.

4.4.6 Les éléments de patrimoine à préserver

► Les cheminements doux à conserver

En application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie 46 tronçons de chemins doux à conserver pour un linéaire total de 8,9 km.

Il s'agit en premier lieu d'itinéraires classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : GR653, chemin jacquaire. Ont été classés en second lieu, un ensemble de chemins ruraux localisés sur les différentes communes du territoire.

Ce classement a pour objectif d'assurer la conservation de ce patrimoine, choix qui fait suite à la disparition de certains chemins par le passé notamment à la suite d'une mise en culture par des exploitants agricoles. Il permet de garantir la continuité d'itinéraires de découverte de sites naturels et des paysages ruraux par la pratique de la randonnée ou de la promenade et ainsi de conforter le sentiment d'appartenance au territoire.

► Les bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone agricole ou la zone naturelle, et en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ni la sensibilité environnementale ou paysagère du site et qu'il ne nécessite pas le renforcement des réseaux existants sur des financements publics.

Le choix a été fait de sélectionner dans la grande majorité des cas des bâtiments d'intérêts patrimoniaux : concrètement, ces bâtiments présentent des toitures en tuiles avec une charpente bois et des murs en briques ou en pierre.

Le PLUi-H identifie ainsi 45 bâtiments anciens pouvant changer de destination et localisés sur 10 communes : bâtiments annexes de châteaux ou maisons de maître, bâtiments agricoles dont les caractéristiques (taille des ouvertures notamment) ne permettent plus un usage agricole, moulins, anciennes habitations sans lien aujourd'hui avec une exploitation agricole...

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi-H et sont détaillés dans une liste qui constitue une annexe du règlement avec une photographie du lieu le cas échéant.

Dans une logique de dynamisation du territoire rural, le règlement permet un changement de destination pour des activités prolongeant l'activité agricole, des projets d'habitation, de création de restaurants, d'hôtels et autres hébergements touristiques, pour des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou pour des activités artisanales. L'objectif est de favoriser les initiatives privées pour maintenir un territoire vivant et porteur de projets tout en préservant le patrimoine bâti.

► Les autres protections du patrimoine

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité du territoire intercommunal, de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, le document graphique du règlement du PLUi-H identifie et localise, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural en définissant un ensemble de prescriptions de nature à assurer leur protection :

► Les bâtiments remarquables

40 bâtiments remarquables sont classés. Cette sélection ne concerne que les principaux bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger et mettre en valeur (église, pigeonnier classé, musées, etc.). Ce classement partiel correspond ainsi à une première étape de la réflexion des élus sur la valorisation du cadre de vie et de l'identité patrimoniale du territoire.

Cette approche sera développée lors d'une prochaine évolution du PLUi-H.

► **Les éléments du petit patrimoine bâti**

Le PLUi-H identifie et classe 181 éléments : en majorité des calvaires, situés à la croisée des chemins, dans une moindre mesure, quelques statues et oratoires de la vierge, des puits, tour, moulins, travail à ferrer, chapelles, pigeonniers, fontaines, lavoirs.

Les éléments « *petit patrimoine bâti* » et « *bâtiments remarquables* » sont identifiés sur les documents graphiques du PLUi-H et sont détaillés dans une liste qui constitue une annexe du règlement avec une photographie du lieu le cas échéant.

► **Des murets**

Le PLUi-H identifie et classe 16 murets (en centre ancien de Monferran-Savès, en entrée de ville de Razengues etc.) en tant qu'éléments de qualité patrimoniale.

► **Des sites patrimoniaux naturels ou bâtis**

Complétant la démarche de préservation et de valorisation du patrimoine intercommunal, la mise en place du PLUi-H est l'occasion d'identifier une première série de 11 sites, répartis sur 7 communes :

- 7 châteaux et leurs parcs arborés ;
- 1 église et l'espace public qui la ceinture (Castillon-Savès) ;
- 1 pigeonnier situé sur une zone d'activités à urbaniser (Isle-Jourdain) ;
- 1 motte cadastral (Beaupuy) ;
- 1 bande arborée constituant la transition entre un espace urbain ancien et un secteur résidentiel récent (Endoufielle).

Les dispositions réglementaires complémentaires du règlement écrit ont pour objectif d'éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique, architectural ou patrimonial de l'élément identifié.

4.4.7 Les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi-H identifie un secteur dans lequel les élus ont souhaité pouvoir préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers l'accueil d'activités artisanales (boulangerie, boucherie, charcuterie, fromagerie...) ou de commerces de détail et de proximité.

Le secteur concerné est le centre historique de L'Isle-Jourdain (bastide et premiers faubourgs). La mise en place de cette disposition permet de contrôler le changement de destination sur les secteurs sur lesquels le commerce et les activités artisanales doivent être préservés ou développés.

Avec la mise en place complémentaire d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), à ce stade évoqué lors des discussions engagées avec l'Etat lors de l'élaboration du PLUi-H, la communauté de communes disposerait de moyens d'intervention pertinents afin de réguler l'offre commerciale dans ce centre ancien.

Cette perspective répondrait pleinement au choix des élus de mettre en œuvre un projet global avec des actions en matière de commerces, de logements et de services, de déplacements et de requalification urbaine permettant de renforcer l'attractivité des espaces centraux du territoire.

PIÈCE 1.7 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Évaluation environnementale

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : du 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLU INTERCOMMUNAL-HABITAT

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



1) ANALYSE DE L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES SUR LE TERRITOIRE.....	4
1.1. Rappel des attentes règlementaires.....	5
1.2. Compatibilité avec les prescriptions du SCoT de Gascogne	5
1.3. Compatibilité avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Portes de Gascogne	26
2) ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLUi-H SUR L'ENVIRONNEMENT	31
2.1. Les incidences du PLUi-H sur l'environnement.....	32
2.2. Synthèse des incidences thématiques du PLUi-H sur l'environnement	44
3) ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS DE PROJET	49
3.1. Analyse des volontés de développement, susceptibles de porter atteinte à l'environnement .	50
3.2. Analyse des incidences du PLUi par secteur faisant l'objet d'une OAP	53
4) ANALYSE DES INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RESERVES	81
4.1. Inventaire des emplacements réservés et détail de la consommation ENAF	82
4.2. Caractéristiques et recommandations pour les emplacements réservés les plus susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement.	87
5) ANALYSE DES INCIDENCES DES AUTRES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	91
6) ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUi-H SUR LE RESEAU NATURA 2000.....	98
6.1. Rappel des attentes règlementaires.....	99
6.2. Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le projet de PLUi-H	99
6.3 Conclusion sur les incidences sur des sites Natura 2000	100
7) SYNTHESE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION MISES EN PLACE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLUi-H.....	101
7.1. Les mesures d'évitement.....	102
7.2. Les mesures de réduction.....	106
7.2. Les mesures de compensation	108
8) JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL	110
9) DISPOSITIF DE SUIVI PLUi-H	119
9.1. Le cadre règlementaire.....	120
9.2. Les objectifs à évaluer	120

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1) ANALYSE DE L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES SUR LE TERRITOIRE

1.1. Rappel des attentes règlementaires

Selon l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme et l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, le PLUi doit être compatible, lorsqu'ils existent sur le territoire concerné, avec :

- Le schéma de cohérence territoriale,
- Les schémas de mise en valeur de la mer,
- Les plans de mobilité,
- Le programme local de l'habitat.

Le territoire de la Gascogne Toulousaine est concerné par le **SCoT de Gascogne**, qui couvre l'ensemble des communes du département du Gers. Le SCoT a été approuvé le **20 Février 2023**. Le rôle de l'évaluation environnementale est donc de vérifier la compatibilité entre les prescriptions du SCoT, et les orientations du PLUi-H et leur traduction règlementaire dans le zonage et le règlement.

Depuis la loi Grenelle II et comme réitéré dans l'ordonnance du 17 juin 2020, le SCoT joue un rôle intégrateur et prend en compte ou est compatible avec les autres documents cadres applicables sur le territoire (SRADDET/SRCE, SRCAE, SDAGE Adour-Garonne, SAGE, etc.). Le chapitre sur la justification des choix du SCoT, montre bien que ce dernier est compatible avec l'ensemble des documents cadres de rangs supérieurs qui s'appliquent à lui sur son territoire. L'analyse de l'articulation entre le PLUi-H et le SCoT vaut donc analyse de l'articulation avec ces documents.

L'article L 131-5 du Code de l'Urbanisme indique que le PLUi-H doit également être directement **compatible** avec les objectifs du **Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET)** lorsqu'il existe sur le territoire couvert par le document. Le territoire intercommunal est couvert par le PCAET du Pays Portes de Gascogne adopté en 2019.

1.2. Compatibilité avec les prescriptions du SCoT de Gascogne

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont été instaurés par la Loi Solidarités et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Ils ont pour objectif de coordonner et articuler, dans l'espace et dans le temps, les différentes politiques publiques liées à l'aménagement sur un territoire. Au cours du temps et des évolutions législatives, le SCoT est devenu peu à peu la clé de voûte des documents de planification en France, avec une composante environnementale placée au cœur du dispositif. Plusieurs ont contribué à faire évoluer son contenu et son champ d'intervention : la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, les Lois Engagement national pour l'environnement (ENE), Urbanisme et Habitat (UH) et de modernisation de l'économie (LME), et plus récemment, les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et la loi d'Avenir pour Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), qui renforcent le rôle intégrateur du SCoT.

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a permis un assouplissement du formalisme des SCoTs pour les rendre plus opérationnels. L'ordonnance du 17 juin 2020 précise le rôle intégrateur du SCoT.

Le **SCoT de Gascogne** a été approuvé en Comité syndical le 20 Février 2023, il s'étend sur 397 communes et fixent les grandes orientations pour un développement harmonieux du territoire. Le projet de développement porté par le SCoT s'articule autour de trois axes principaux, qui se déclinent en différents objectifs :

- Axe 1 – Territoire ressources
- Axe 2 – Territoire acteur de son développement
- Axe 3 – Territoire des proximités.

Le détail de l'articulation entre le PLUi-H et le SCoT Gascogne est présenté ci-dessous à partir d'une analyse par grandes thématiques. De manière générale, les objectifs du PLUi-H sont pleinement compatibles avec les

prescriptions du SCoT de Gascogne pour les prescriptions qui le concernent. La traduction réglementaire des objectifs du PLUi-H dans ses pièces opposables contribue à la mise en œuvre concrète des objectifs et prescriptions du SCoT.

Le PLUi-H, cadré par les dispositions du SCOT Gascogne, pose les grands principes d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la Gascogne Toulousaine à l'**horizon 2035**.

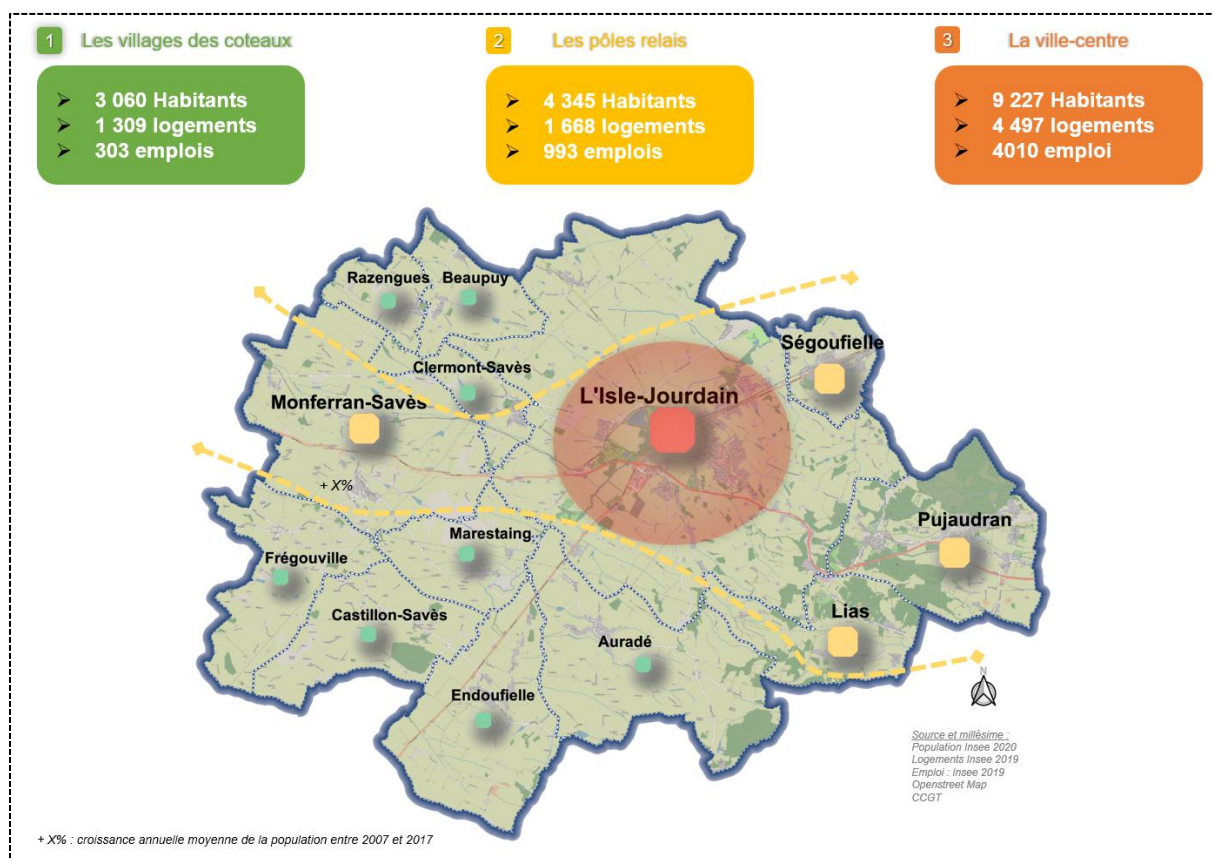
Le PLUiH a distingué trois groupes de communes en fonction de leurs caractéristiques, des dynamiques de développement en cours et de l'armature du SCOT de Gascogne :

- « **la ville centre** », l'Isle-Jourdain, le pôle urbain structurant du territoire qui regroupe l'essentiel de la population, des services et des emplois du territoire ; **commune de niveau 2 du SCOT**.

- Le groupe des communes dites « **pôles relais** » composé de Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle qui font office de polarité pour les communes plus rurales qui les entourent et qui ont une structure démographique et un certain niveau d'équipement et de service (zone d'activité, école, terrain de sport, etc.), **communes de niveau 4 du SCOT**.

- Le groupe des « **villages gascons** » composé des autres communes du territoire, communes plus rurales, moins peuplées et situées sur les coteaux agricoles du territoire intercommunal, **commune de niveau 5 du SCOT**.

L'armature du PLUiH basé sur le diagnostic du territoire et l'organisation territoriale du SCOT Gascogne :



À noter :

- Cette structure intercommunale a évolué suite au départ de la commune de Fontenilles. C'était une commune de niveau 3 du SCOT.
- Les 4 communes « pôles relais » du PLUiH (Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle) correspondent au niveau 4 du SCOT Gascogne. À l'échelle du SCOT Gascogne, le niveau 4 est appelé « pôles de proximité », les « pôles relais » étant les communes de niveau 3 du SCOT.

Thématique n°1

La consommation d'espaces

Respecter la consommation maximale

P1, P2, P1.3-3, P1.3-4

- La consommation maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers affectés par le Schéma de Cohérence Territoriale Gascogne pour notre territoire est de **234 ha entre 2021 et 2035, soit une moyenne de 15,6 Ha maximum par an.**

Pour articuler SCOT et PLUiH, les objectifs du SCoT sont ajustés en enlevant le niveau 3 de Fontenilles, représentant 23 % de la répartition de la consommation ENAF du territoire et en prenant l'horizon de temps 2035, date d'échéance du PLUiH.

Sur la base du scénario le plus défavorable pour la CCGT (en considérant notamment la consommation de l'ensemble des 59 Ha classés en AU0 et AUx0, alors que ce sont des réserves foncières fermées à l'urbanisation) le PLUi-H prévoit entre 2021 et 2035 :

- Une consommation foncière ENAF de 134,9 ha à destination d'habitat ;
- Une consommation foncière ENAF de 70,3 ha à destination d'activités ;
- Une consommation foncière ENAF de 23,1 ha à destination d'équipements ;
- Une consommation ENAF totale de **228,4 ha** soit une moyenne de **15,2 Ha par an.**

228,4 hectares représentent 1,0 % du territoire de la communauté de communes.

Méthodologie de calcul de la consommation ENAF : voir la « PIÈCE 1.5 RAPPORT DE PRÉSENTATION - L'analyse de la consommation de l'espace »

SCOT Gascogne objectif 2035	Répartition de la Consommation ENAF	Consommation ENAF en hectares	Répartition de la Consommation ENAF * du PLUi	Consommation ENAF en hectares du PLUi
CCGT	100 % *	234 *	100 %	228,4
Ville Centre	60 %	140	55,5 %	126,7
Pôle-relais	23 %	55	27,0 %**	61,7**
Les villages gascons	17 %	40	17,5 %	39,9

* Le SCOT attribue en réalité 304 hectares pour la CCGT, mais avec 23 % de la répartition pour la commune de Fontenilles (soit 70 hectares).

On retrouve un léger décalage de répartition avec le SCOT (de l'ordre de 4 %) au profit des pôles-relais sans que le total de consommation ENAF de la CCGT dépasse celui du SCOT. Cela s'explique par la nécessité d'identifier une réserve foncière AUx0 sur Pujaudran dans le cas où le développement économique de long terme prévu sur

les zones AUx0 de L'Isle-Jourdain ne serait pas réalisable pour diverses raisons (maîtrise foncière, réseaux, besoin des acteurs économiques, etc.).

Le SCOT pose aussi un premier jalon en 2030 pour la consommation foncière. Le PLUiH étant élaboré à l'horizon 2035, il ne peut être établi qu'une estimation de la consommation ENAF 2030, ici la méthodologie consiste à ne pas comptabiliser les zones AU0 et AUx0, fermées à l'urbanisation.

SCOT Gascogne objectif 2030	Répartition de la Consommation ENAF	Consommation ENAF en hectares	Estimation de la répartition de la Consommation ENAF du PLUi *	Estimation de la consommation ENAF en hectares du PLUi*
CCGT	100 %	173	100 %	169,3
Ville Centre	60 %	104	57,4 %	97,1
Pôle-relais	23 %	41	24 %	40,7
Les villages gascons	17 %	29	18,6 %	31,5

À noter que la consommation ENAF du PLUiH indiqué ici est un seuil maximal théorique calculé sans aucun coefficient de rétention. Un tel chiffre ne serait possible que si sont consommées d'ici 2030 :

- l'ensemble des secteurs d'extensions situées hors de la tache urbaine ;
- l'ensemble des dents creuses et jardins d'un seul tenant supérieur à 3 000 m² dans la tache urbaine ;
- l'ensemble des zones AU, AUx et AUE du PLUiH.

Le PLUi assure la préservation des espaces agricoles et naturels du territoire en suivant la logique de répartition du SCOT Gascogne. Cela permet de projeter une consommation ENAF moyenne de 15,2 Ha par an contre 26,6 Ha par an entre 2011 et 2020, soit une réduction de près de **42,8 %**.

Avec près de 94 % du territoire classé en zone agricole et naturelle, le développement de l'urbanisation est fortement encadré.

Type de zones	Superficie (en Ha)	Part du territoire (%)
Zones urbaines	1 199	5,5
Zones à urbaniser	136,5	0,6
Zones agricoles	16 221,6	74,5
Zones naturelles	4 212,5	19,4
TOTAL	21 769,6	100

Développement dans l'enveloppe urbaine, ou défaut en continuité, limiter les extensions, densifier l'existant, interdire l'urbanisation linéaire et le mitage P1.3-1, P1.3-2, P1.3-5, P1.3-6, P1.3-7
✓ Dans le PLUiH, les potentiels de densification des enveloppes urbaines (après que celles-ci aient été délimitées) non consommateurs d'ENAF ont été comptabilisés. Ils représentent près de 24 % de l'objectif de production de logements sur la durée de vie du PLUiH. ✓ Délimitation des zones futures de développement dans le prolongement et la continuité des bourgs. ✓ Définition d'OAP sectorielles sur certains bourgs et/ou quartiers dits constitués afin d'adapter les formes urbaines et le traitement des abords aux caractéristiques de chaque commune.
Organiser un développement économe (tout usage), reconquête des friches, phaser le développement P1.3-7, P1.3-8, P1.3-9, P1.3-12
✓ Des définitions d'OAP sectorielles avec une densité moyenne indiquée pour l'aménagement de chaque secteur de logements. Une densité supérieure à la densité de logements construite ces dernières années : 25 logements/ha sur la ville-centre, 15 logements/ha pour les pôles relais et 10 logements/ha pour les villages gascons. ✓ Des définitions d'OAP sectorielles avec un phasage courts termes – moyens termes – longs termes pour chaque opération. ✓ 59 Ha identifiés en zones AU0 et AUx0. C'est un phasage de longs termes qui constitue une réserve foncière qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation uniquement si : 1 – le seuil maximal de logement, de population, d'emplois et de consommation ENAF du projet ne soit pas encore atteint ou dépassé, 2 - les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation sur la même commune sont complètement urbanisées, 3 - le potentiel en renouvellement urbain et bâti n'est pas permis d'atteindre l'objectif de développement, 4 - les réseaux sont en capacité de desservir ces secteurs de développement.
Conforter les zones existantes (commerciales, économiques), et privilégier le tissu urbain existant P2.2-3, P2.2-4, P2.2-5, P2.4-4
✓ Conforter la position de l'Isle-Jourdain comme centralité en renforçant et diversifiant son offre d'équipements, de services et d'activités. ✓ Le développement des zones d'activités et de commerces s'organise le long des axes structurants (RN 124 avec la ZAE de Pont-Peyrin, du Roulage et du Choulon, et dans une moindre mesure le long de la RN 224, RD 634). ✓ Réalisation d'une OAP de requalification urbaine sur la zone de Buconis-Poumaderes avec étude de renouvellement urbain lancé en parallèle de l'élaboration du PLUiH pour densifier/requalifier la zone d'activité vieillissante du territoire comportant des espaces libres. ✓ Identification d'une zone d'habitat existante au cœur de la zone d'activité de Pont Peyrin pour un changement de destination/requalification vers de l'activité économique avec OAP à moyen-long terme.

✓ Appui de l'atlas des zones d'activités annexé au PLUiH pour réaliser des aménagements et des stratégies de développements foncières sur les parcelles vacantes.
Préserver les structures agricoles et leur possibilité d'extension P1.2-2, P1.2-4
✓ Pas de zones futures de développement à proximité des exploitations agricoles. ✓ Autorisation dans le règlement écrit de l'ensemble de la zone agricole : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Dans le cas des bâtiments d'exploitation agricole, ils devront être à une distance de 100 m minimum des zones U et AU. - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Thématique n°2

Gestion de l'eau et de la ressource en eau

Règlementer l'assainissement

P1.4-2, P1.4-3

- Un développement urbain priorisé dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif (82% des zones à urbaniser AU2 et AU0 sont fléchées pour de l'assainissement collectif, soit 23 secteurs sur 28).
- Concernant la ville-centre de l'Isle-Jourdain et les pôles relais (Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle) l'ensemble des secteurs AU seront desservis par l'assainissement collectif.
- Un projet de développement en adéquation avec la capacité des stations d'épuration existantes ou avec des travaux programmés (l'Isle-Jourdain et Ségoufielle ont budgétisé et lancé l'extension de leurs STEP).
- Sur 2 secteurs des communes de Razengues et de Castillon-Savès, le développement des deux zones AU de chaque commune nécessite une extension de la STEP et le développement des réseaux d'assainissement. Une étude technique et financière sera réalisée avec le gestionnaire (Syndicat de la Barousse) pour voir les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif.
- Seuls les villages d'Auradé, Beaupuy et Clermont-Savès n'ont pas de station d'épuration, le développement très limité prévu par le PLUiH à long terme (entre 1 et 2 zones à urbaniser par commune) et sous une forme essentiellement de logement individuel à faible densité ne permet pas d'envisager économiquement la construction d'une station d'épuration au vu des coûts de construction et d'entretien de cette dernière.
- Le règlement encadre le raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement. Il rend le rejet au réseau public d'assainissement obligatoire, excepté dans les cas où les effluents, de par leur nature ou leur volume, ne sont pas cohérent avec une prise en charge satisfaisante par les infrastructures. Par conséquent, le règlement impose une prise en charge satisfaisante des nouveaux effluents générés, et permettra donc d'éviter tout rejet polluant au milieu, notamment du fait d'une surcharge des équipements.
- La réduction du risque de rejet direct des équipements de traitement des eaux usées du fait d'une surcharge sera également assurée indirectement par l'obligation d'une gestion déconnectée des eaux pluviales du réseau d'eaux usées. En effet, la montée en charge des stations d'épuration est régulièrement influencée par l'apport d'eaux claires « parasites » dans les réseaux d'eaux usées, qui viennent saturer à la fois les réseaux mais également les stations qui déversent alors dans le milieu. Ainsi, les règles du PLUi imposent la gestion séparative des eaux pluviales, et la gestion alternative (infiltration notamment), concourront in fine à la maîtrise des volumes à traiter, notamment par temps de pluie.
- Le règlement écrit impose la réalisation d'une étude de sol démontrant l'aptitude des sols à permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome ne nécessitant pas de rejet dans le milieu superficiel.

Règlementer le pluvial P1.4-4
✓ Écriture d'une notice pluviale annexée au règlement du PLUiH imposant des dispositions réglementaires pour l'ensemble des communes sur l'infiltration des eaux. ✓ Cette notice pluviale impose notamment des règles pour toute nouvelle opération d'aménagement et/ou de construction dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m². Toute opération dont la surface imperméabilisée est comprise entre 500 m² et 2000 m² devra mettre en œuvre un dispositif de stockage avec : - Obligation de stocker 50 litres par m² imperméabilisé, sous forme de noue ou autre dispositif de stockage permettant un débit de fuite maximal de 5 litres par seconde. Toute opération dont la surface imperméabilisée est comprise entre 500 m² et 2000 m² devra mettre en œuvre un dispositif de stockage avec : - Obligation de stocker 50 litres par m² imperméabilisé, sous forme de noue ou autre dispositif de stockage permettant un débit de fuite maximal de 5 litres par seconde. - L'opérateur a en plus l'obligation de fournir une notice pluviale via un Bureau d'Etudes spécialisé. - A noter que les puits d'infiltration comme solution technique sont proscrits dans le RSD du Gers et qu'il est possible de dimensionner les ouvrages pour une pluie d'occurrence décennale pour la création de moins de 20 logements hors partie actuellement urbanisée (PAU) et hors zone inondable.
Règlementer la protection des captages AEP P1.4-5
✓ Identification des périmètres de protection de captages et sources d'eau potable sur le territoire en annexes du PLUiH comme servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. En complément ces secteurs sont classés comme zone naturelle inconstructible dans le PLUiH. ✓ Création de deux emplacements réservés (IJ 37 et 38) en vue d'une acquisition foncière au bénéfice de la commune pour la mise en place du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable. Ces mesures permettent d'éloigner les populations et activités des sites de captage d'eau potable et ainsi de limiter au maximum les risques de pollution directe de la ressource dans ces secteurs stratégiques.
Prise en compte des capacités AEP P1.4-6
✓ Le réseau n'a connu aucun dysfonctionnement ces 10 dernières années. ✓ Les prélèvements en eau potable et les projections démographiques garantissent une disponibilité de la ressource en eau potable suffisante pour accueillir la population supplémentaire. ✓ L'ensemble des 3 concessionnaires du territoire (Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save, mairie de l'Isle-Jourdain, mairie de Ségoufielle) ont été consultés afin de s'assurer de la capacité des infrastructures à répondre aux nouveaux besoins générés par le PLUiH. Les OAP ont notamment été fournies afin de permettre une étude aussi précise que possible des besoins générés. Aucun des concessionnaires n'a relevé de difficultés pouvant contraindre l'alimentation en eau potable sur le territoire pour les 5 ans à venir. ✓ La gestion future de l'eau potable à L'Isle-Jourdain soulève plusieurs enjeux liés à la disponibilité de la ressource et à l'évolution de la demande. L'Isle-Jourdain puise son eau exclusivement dans la Save, une

ressource superficielle vulnérable aux variations climatiques. En période de sécheresse, le débit de la Save diminue, ce qui pourrait limiter la capacité de production d'eau potable et nécessiter des restrictions d'usage. Le Gers étant une zone particulièrement sensible aux épisodes de sécheresse, pour sécuriser l'approvisionnement, le PLUiH promeut : - Le développement de nouvelles ressources (protection des périmètres de captage, interconnexion avec d'autres réseaux d'eau). - L'amélioration des infrastructures de stockage pour accroître l'autonomie en eau potable (emplacement réservé pour des extensions de réservoir d'eau). - Une gestion plus efficace de la consommation d'eau via des actions de sensibilisation et des incitations à l'économie d'eau. ✓ En dehors de l'Isle-Jourdain, le réseau d'alimentation en eau potable est interconnecté avec les communes voisines. Il permettra donc de supporter une charge supplémentaire afin d'alimenter d'éventuels nouveaux besoins supplémentaires.
Mesures de prise en compte incendie P1.4-7
✓ Le règlement écrit du PLUiH intègre une réglementation spécifique concernant la défense extérieure contre l'incendie via l'aménagement obligatoire : - D'un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisées, facilement accessibles en permanence, signalées et situées à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin, après validation du gestionnaire compétent. - Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles suffisamment dimensionnés. Ces réserves artificielles seront enterrées pour une parfaite intégration dans le site où elles sont implantées.

Thématique n°3

La trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité

Étude et inventaire, et prise de mesures règlementaires adaptées (dont des mesures de restauration), concernant :

- les espaces naturels remarquables
- les éléments constitutifs de la TVB à leur échelle
- les continuités écologiques par sous-trame
- les éléments de nature en ville
- la trame de milieux agro-pastoraux
- les obstacles
- les espaces alluviaux des cours d'eau qui jouent un rôle majeur dans le cycle de vie ou qui régulent les crues
- les zones humides avec études précises sur les secteurs à urbaniser

P1.5-1, P1.5-2, P1.5-3, P1.5-4, P1.5-5, P1.5-6, P1.5-7

- Les enjeux en matière de continuité écologique identifiés par la trame verte et bleue du SCOT sur le territoire ont été pris en compte via :
 - Un classement en zone inconstructible (naturelle ou agricole) des milieux boisés, milieux ouverts et milieux aquatiques et humides de la TVB du SCOT.
 - Pas de développement de l'urbanisation le long des corridors écologiques « milieux ouverts fonctionnels » et « milieux boisés fonctionnels » identifiée dans la TVB du SCOT.
- Identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des zones humides du territoire avec la mise en place de dispositions spécifiques pour garantir leur préservation. Le relevé des zones humides se base sur la carte des Espaces Naturel Sensible du département et des zones humides relevé par le SAGE Neste et rivière de Gascogne.
- Identification des massifs et alignements boisés à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- Identification de boisements faisant l'objet de pression urbaine ou agricole forte à proximité des zones urbanisées en Espace Boisé Classé.
- Identification de l'ensemble des cours d'eau du territoire, constitutifs de la trame bleue, et classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques : Nce. Le relevé des cours d'eau se base sur la TVB du SCOT et l'inventaire des cours d'eau réalisé par le SAGE Neste et rivière de Gascogne.
- Définition d'une zone tampon Nce d'épaisseur variable (10 m minimum comptés depuis le haut de berge) autour de l'ensemble des cours d'eau s'écoulant sur le territoire.
- Maintien du corridor Nce le long des principaux cours d'eau du territoire s'écoulant en contexte urbain.
- Classement en zone naturelle de certains quartiers existants au sein des coteaux boisés constituant une continuité écologique de la trame verte.

➤	Identifications via infrastructures écologiques existantes comme supports qualitatifs de l'aménagement (chemins, cours d'eau, haies, arbres isolés...).
Classement adapté des forêts	
P1.5-7	
✓	Classement intégral en zone naturelle des grandes structures paysagères et boisées du territoire (Foret de Bouconne, Vallée de la Save, etc.) ainsi que le corridor écologique formé par les coteaux boisés s'étirant à l'Est du territoire sur les communes de Pujaudran, Lias et Auradé.
✓	Les plus petits boisements du territoire inférieurs à 1 Ha ont été classés en zone naturelle inconstructible.
✓	Identification des massifs et alignements boisés (qui ne sont pas couverts par un plan de gestion existant) au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Thématique n°4 Risques, nuisances et pollution
Recul par rapport aux ruisseaux P1.4-1
- Un classement en zone Nce de l'espace naturel sensible des berges de la Save et des zones humides de l'Isle-Jourdain. - Identification de l'ensemble des cours d'eau du territoire, constitutifs de la trame bleue, et classement en zone naturelle de préservation des continuités écologiques : Nce. - Définition d'une zone tampon Nce d'épaisseur variable (10 m minimum comptés depuis le haut de berge) autour de l'ensemble des cours d'eau s'écoulant sur le territoire.
Analyse et mesures de prévention face aux risques (y compris en raison du changement climatique), pollutions, érosion, nuisances P1.6-8, P1.6-9, P1.6-10, P1.6-11, P1.6-14
- Prise en compte des périmètres des ICPE dans les choix de développement. - Aucun développement urbain à vocation résidentielle envisagé à proximité de la canalisation de gaz traversant le territoire et un report des servitudes en annexe du PLUI. - Aucune zone de développement à vocation d'habitat à proximité des voies à grande circulation. - Une prise en compte du risque inondation (PPRI) pour la densification et les choix de développement avec un classement en zone naturelle inconstructible de la quasi-totalité des zones inondables du territoire. - Une limitation de l'imperméabilisation des sols par la mise en place d'un coefficient de pleine terre et dispositions spécifiques sur les eaux pluviales (renvoie à la notice pluviale avec disposition visant à prioriser l'infiltration). - Suite à une enquête sur le risque d'érosion menée auprès de toutes les communes, une cartographie détaillée de l'aléa érosion a été élaborée dans l'état initial de l'environnement. Celle-ci est pris en compte dans le zonage du PLUi-H en ne développant pas l'urbanisation sur ces secteurs à enjeux et en créant et maintenant un réseau de haies autour des sites sensibles. En effet, les phénomènes de glissement de terrain peuvent être accentués sur les pentes dénuées de végétation, les racines des éléments de végétation permettent de stabiliser les sols et diminuent ainsi les risques d'érosion. - Les plans de prévention des risques Mouvements de terrain sont annexés au règlement du PLUi-H en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Le règlement écrit précise que sur ces secteurs, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPRn.

Thématique n°5

Habitat et logement

Îlot de fraîcheur à identifier, créer et protéger

P1.6-7

- Identification d'emplacements réservés dans l'enveloppe urbaine pour la création/préservation d'espace vert.
- Identification en zone naturelle de plusieurs espaces non bâtis dans des bourgs et zones agglomérés (Beaupuy, hameau de Cassemartin, Ségoufielle, etc.) faisant office d'espace de « nature en ville ».
- Imposition d'un coefficient de biotope minimum et d'une part d'espace vert dans le règlement écrit en zone urbaine et dans les zones à urbaniser.

Cohérence avec les chiffres de population attendue

P1, P2, P3, P4

- ✓ Définition d'un projet d'armature territoriale dans le PLUiH en cohérence avec celui du SCOT.
- ✓ La stratégie de développement du PLUiH se base sur les objectifs cadres en termes d'habitants à accueillir et de logements à construire par an (avec une projection à 13 ans 2023-2035).
- ✓ Environ 1,6 % de taux de croissance annuelle sur la CCGT entre 2023 – 2035 correspondants à un accueil d'environ 3 716 habitants entre 2023 et 2035, soit 286 habitants par an. Potentiel quasi identique à celui identifié dans le SCOT (286 habitants à accueillir par an pour la CCGT sur la période 2017-2040).
- ✓ Répartition de la production de logements fondée sur l'armature territoriale du SCOT de Gascogne :
 - 62% sur l'Isle-Jourdain soit environ 2 289 habitants
 - 27 % les pôles relais soit environ 1 017 habitants
 - 11% sur les villages gascons soit environ 407 habitants

Données de cadrage SCOT Gascogne	Niveau 2	Niveau 4	Niveau 5	CCGT
Population à accueillir pour la période 2017-2040	4050	1800	720	6570
Moyenne d'habitants par an	176	78	31	286
Logement à produire pour la période 2017-2040	2169	964	386	3519
Moyenne de logement par an	94	42	17	153

Cohérence avec les chiffres de logements envisagés (neuf et réhabilitation) P1, P2, P3.1-1, P3.1-2
✓ Définition d'un projet d'armature territoriale dans le PLUi en cohérence avec celui du SCoT. ✓ La stratégie de développement du PLUiH se base sur les objectifs cadres en termes de logements à construire par an (avec une projection à 13 ans 2023-2035). ✓ Un projet décliné via les choix de développement effectués (potentiel de développement, densification, mixité sociale et formes urbaines, développement économique, priorisé sur les communes polarités, ...). ✓ Environ 1 989 logements projetés correspondant à une production d'environ 153 logements par an entre 2023 et 2035. Potentiel quasi identique à celui identifié dans le SCOT (153 logements à construire par an pour la CCGT sur la période 2017-2040). ✓ Répartition de la production de logements fondée sur l'armature territoriale du SCOT de Gascogne : - 62% sur l'Isle-Jourdain soit environ 1 226 logements - 27 % les pôles relais soit environ 545 logements - 11% sur les villages gascons soit environ 218 logements ✓ Des OAP définies sur l'ensemble des secteurs stratégiques de développement urbain.
Diversifier l'offre de logement en fonction des besoins : mode d'habitat, type de population ... P3.1-3, P3.1-4, P3.1-5, P3.1-6, P3.1-7, P3.1-8, P3.1-9
✓ Sur l'Isle-Jourdain, 25 % minimum de logements sociaux à construire en zone U pour toutes opérations de plus de 10 logements. ✓ 2 OAP sur les 2 zones AU de la ville centre qui prescrivent 25 % minimum de logements sociaux et 25 % minimums de logements collectifs. ✓ Une localisation complémentaire de secteurs de mixité sociale destinés à la production de logements locatifs sociaux sur des secteurs stratégiques de la commune centre. ✓ Des projets sociaux spécifiques à destination de plusieurs publics cible en difficulté dans la capacité à se loger sur le territoire : - un projet de résidence sociale jeune aux abords du lac de l'Isle-Jourdain - une relocalisation de l'EHPAD de l'Isle-Jourdain - une résidence multigénérationnelle à visée sociale sur Pujaudran - une résidence inclusive en cours de définition avec l'Office Public de l'Habitat 32 sur Auradé (la commune de Castillon-Savès est aussi intéressée par ce projet qui pourrait devenir un projet inclusif multisite). ✓ Une définition de secteurs de mixité sociale pour la production de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à la propriété sur la polarité rurale de Monferran-Savès et des communes rurales intermédiaires qui ont des difficultés à faire sortir des petites opérations (Frégouville, Endoufielle etc.). ✓ Une complémentarité des formes urbaines proposées sur le territoire : - des formes urbaines denses de type collectif ou mitoyen priorisé sur la commune-centre (25 log/ha en moyenne)

- des formes urbaines denses de type petit collectif et maison en bande priorisé les communes supports (15 log/ha en moyenne)
- des formes urbaines relevant davantage de la maison individuelle sur les communes rurales (10 log/ha en moyenne).
- ✓ Identification de l'aire d'accueil des gens du voyage sur l'Isle-Jourdain dans le zonage comme STECAL avec un règlement spécifique.
- ✓ Une mixité des fonctions recherchée dans les zones résidentielles avec plusieurs OAP préconisant une mixité fonctionnelle (école-habitat sur Pujaudran ; activités commerciale et habitat en étage sur Ségoufielle, etc.).

Thématique n°6

Paysages et patrimoines

Étude et inventaire, et prise de mesures règlementaires adaptées, concernant :

- les éléments et espaces paysagers remarquables et constitutifs de l'identité de leur territoire
- les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers, y compris en milieu urbain
- les sites et édifices patrimoniaux emblématiques et ayant un attrait touristique, culturel ou historique
 - les marqueurs et spécificités des paysages urbains et villageois
 - le petit patrimoine vernaculaire
- les points de vue et les perspectives visuelles les plus remarquables

P1.1-2, P1.1-3, P1.1-4, P1.1-5, P1.1-6, P1.1-7

- Une prise en compte des cônes de vue et coteaux/versant boisés remarquables via :
 - la limitation des extensions linéaires ;
 - l'identification de cônes de vue à préserver dans certaines OAP sectorielles.
- La définition d'OAP intégrant une dimension paysagère pour une bonne intégration des nouvelles zones dans leur environnement.
- Une protection des éléments de valeur patrimoniale par une identification au titre du L151-19 du CU : des bâtiments et ensembles remarquables du territoire, des éléments de petit patrimoine vernaculaire (puit, pigeonnier, croix, etc.), des sites patrimoniaux naturels ou bâtis (châteaux ; murets, etc.).
- En réponse à la volonté de conforter le commerce et l'artisanat sur la ville, le PLUiH instaure des linéaires commerciaux protégés, pour lesquels le changement de destination en rez-de-chaussée est interdit. Ces linéaires, repérés au document graphique, se concentrent dans le centre-ville de l'Isle-Jourdain, zone géographiquement très limitée, où l'offre existante en locaux commerciaux et artisanaux est fragile.
- Identification de 48 bâtis sur la CCGT (ayant perdu leur vocation agricole ou n'en ayant jamais eu) pour permettre un changement de destination en répondant à des critères précis (intérêt architectural, desserte par les réseaux, etc.).

Traitement des espaces de transitions entre espaces urbains et agro-naturels, et des entrées de ville

P1.1-8, P1.1-9

- Identification et délimitation via l'ensemble des OAP sectorielles d'une frange entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels : une bande verte inconstructible de 5 m de large minimum situé à l'intérieur de la zone AU.
- Une attention particulière portée sur le traitement des franges entre espaces urbains et agricoles ou naturels dans le règlement écrit : clôture végétalisée imposée en zone A et N ainsi qu'en zone U et AU lorsque la parcelle est limitrophe d'une zone agricole ou naturelle.
- Un traitement qualitatif des zones de développement le long des entrées de ville (ZA de Buconis-Poumaderes, RD 161 à Clermont-Savès, avec des OAP sectorielles de renouvellement urbain et des prescriptions associées).

Thématique n°7 Agriculture
Délimitation des zones à enjeux P1.2-1
➤ Réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du PLUi, mené en concertation avec les acteurs du monde agricole. ➤ Prise en compte des enjeux identifiés dans le diagnostic agricole (sièges et bâtiments agricoles, terres irrigables, etc.) par un classement en zone agricole. ➤ Sur notre territoire, pas de zones agricoles relevant d'enjeux particuliers nécessitant un sous-zonage spécifique : zone agricole protégée (ZAP), zone d'appellation d'origine protégée (AOP), etc. ➤ Préservation des prairies juxtaposées aux cours d'eau par un classement en zone de préservation des continuités écologiques Nce. ➤ Règlement de la zone agricole limitant les autorisations et utilisations des sols. ➤ Identification de bâti ayant perdu sa vocation agricole pour permettre son changement de destination répondant à des critères précis (intérêt architectural, desserte par les réseaux, etc.). ➤ Identification de STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) dans le règlement écrit et graphique pour permettre la diversification d'une activité agricole : gîte, ferme auberge, camping à la ferme, abris pour animaux, constructions pour activités cynégétiques de taille limitée, ferme pédagogique, etc.
Imposer des reculs aux bâtiments agricoles pour éviter les conflits d'usage P1.2-3
✓ L'adaptation et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes en zone urbaine seront autorisées à condition que cela ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux environnants ; ✓ Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole devront être à une distance de 100 m minimum des zones U et AU.

Thématique n°8

Développement économique ou commercial

Intégrer les zones à leur environnement, et mutualiser celles-ci, et règlementer par des principes d'urbanisation durable

P1.3-10, P2.2-6, P2.2-7, P2.4-3, P2.4-5

- Un potentiel d'accueil défini de façon à maintenir la dynamique économique du territoire en cohérence avec celui identifié dans le SCoT : créer environ 1 162 emplois supplémentaires dans diverses branches, afin de maintenir le ratio de 1 emploi pour 3 habitants à l'horizon 2035, et proposer un territoire attractif.
- Un potentiel offert de 50 ha environ pour 2023-2035 en cohérence avec le rythme de développement observé ces dernières années.
- Délimitation des zones de développement économique majoritairement sur l'Isle-Jourdain et dans le prolongement des activités existantes.
- Phasage de l'urbanisation économique avec trois zones identifiées comme réserve foncière à long terme, classées AUx0, au niveau des ZA existantes de Pont Peyrin et du Roulage et au niveau de la future ZA des Martines. Seule deux de ces zones à vocation à être urbanisée dans la temporalité du PLUiH, mais avec l'absence de maîtrise foncière et l'évolution des besoins des acteurs économiques, il est préférable de se laisser deux possibilités de site d'extension sur le territoire. L'ouverture à l'urbanisation de l'une de ces zones ne pourra se faire que sous réserve de la complète occupation des autres zones AUx.
- Possibilité offerte par le règlement du PLUi d'une implantation de constructions économiques dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat, sous condition d'être compatible avec la vie urbaine et de ne pas développer de nuisances.
- Une mixité des fonctions recherchée dans les zones à urbaniser résidentielles et économiques avec plusieurs OAP préconisant une mixité fonctionnelle sur l'Isle-Jourdain, Ségoufielle et Pujaudran.
- Réalisation d'une OAP de requalification urbaine sur la zone de Buconis-Poumaderes avec une étude de renouvellement urbain lancé en parallèle de l'élaboration du PLUiH pour densifier/requalifier cette zone d'activité vieillissante du territoire et comportant des espaces libres.

Prise en compte du Schéma Régional Carrière et son zonage

P1.6-12

- ✓ Prise en compte des enjeux identifiés dans le Schéma Régional Carrière Occitanie via l'identification dans le zonage du PLUiH de la carrière d'Auradé, seule carrière en fonctionnement du territoire avec un zonage spécifique Nac et un règlement écrit adapté.

Thématique n°9 Développement touristique
Analyse du besoin P2.2-8, P2.2-11
➤ Réalisation d'un diagnostic du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi, intégrant un relevé des équipements publics, des équipements sportifs et touristiques du territoire, des hôtels et autre élément d'aménagement de loisirs et de tourisme du territoire. ➤ Relevé des différents cheminements doux à conserver ou à créer dans le zonage pour mettre en valeur les atouts touristiques du territoire. (chemin de Saint-Jacques, parcours de randonnée pédestre, etc.)
Permettre le tourisme vert et patrimonial P2.2-9
✓ Création d'une zone spécifique (Ue1) autour de la base de loisir de l'Isle-Jourdain autorisant les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports et de loisirs ; la restauration, hébergement, d'hôtels et d'autres hébergements touristiques. ✓ Identification de quelques secteurs naturels dit NI ou sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements légers de loisirs avec un caractère naturel dominant (constructions légères, jardins familiaux, mobilier urbain ou lié à un parcours santé, aire de jeux...). ✓ Identification de quelques STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) dans le règlement écrit et graphique en zone agricole et naturelle pour permettre des aménagements nécessaires aux activités de loisirs, de tourisme ou évènementielles : par exemple, gîte, restaurant, camping, habitation légère de loisirs, salle de réception, piscine, pool house, etc. ✓ Identification de plusieurs bâtiments présentant un intérêt et pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de permettre notamment de compléter l'offre en matière d'hébergement touristique (gîtes notamment).

Thématique n°10 Énergies renouvelables
Conception bioclimatique des aménagements et constructions P1.6-2
➤ Utilisation des énergies renouvelables recommandée dans le règlement écrit du PLUi et les OAP via plusieurs recommandations/prescriptions : - Pour les STECAL, chaque opération visera à optimiser la consommation d'énergie et intégrer si possible les énergies renouvelables dans les constructions. - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont exemptés des règles de hauteurs et des marges de recul vis-à-vis des limites séparatives. ➤ Recentrage de l'urbanisation et densification des formes urbaines recherchées notamment sur la commune centre et les Pôles Relais, supports favorables au développement des réseaux d'énergie.
Mesures favorisant la rénovation thermique P1.6-3 - Promotion dans les OAP de modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie. - Des choix de desserte des parcelles dans les OAP pour une logique d'optimisation des atouts bioclimatiques du site et en privilégiant la mise en place d'accès regroupés.
Identification des potentiels ENR, zonages et mesures adaptées (domestiques et non domestique) P1.6-4, P1.6-5 ✓ Création d'une zone Uenr destinée à la production d'énergies renouvelables au sol, deux sites déjà artificialisés identifiés : - Une partie de la carrière d'Auradé - L'ancienne décharge de l'Isle-Jourdain.

Thématique n°11

Mobilités douces

Mesures adaptées pour permettre les mobilités douces

P3.3-6

- 70% du développement sur les communes desservies par les transports urbains et des cheminements piétons prévu sur les secteurs stratégiques (OAP ou emplacements réservés).
- La nécessité d'une coordination entre les politiques de développement urbain et le déploiement de l'offre de mobilités : améliorer les conditions de déplacements, diversifier les modes de déplacements avec 75 % du développement des zones à urbaniser prévu sur des secteurs desservis prochainement par les transports urbains (transport à la demande et lignes de transport interurbaines mises en place sur l'Isle-Jourdain).
- OAP sectorielles intégrant les modes actifs de déplacements.
- Intégration de cheminements piétons sur les OAP en cohérence avec les cheminements existants.
- Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements piétons et d'élargissement de voirie pour adapter aux modes doux.
- Définition des zones d'extensions dans les espaces interstitiels et en prolongement des bourgs offrant une proximité aux équipements.
- Identification de deux aires de covoiturage sur l'Isle-Jourdain et sur Pujaudran.
- Identification d'emplacements réservés pour adapter le dimensionnement des voiries et gérer la sécurisation des accès.
- Définition de voirie dans les OAP et le règlement écrit en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Thématique n°12

Prise en compte de projets d'intérêt public

Prise en compte des projets ou besoins en matière de déchets, Accessibilité au Territoire, équipements de formation, équipements sportifs ou culturels, établissements médicaux ou sanitaires, aménagements routiers, transports collectifs, par des mesures adaptées

- Délimitation d'un zonage spécifique Ue et AUe réservé pour les équipements du territoire.
- Délimitation d'une zone économique spécifique (AUx3 au Choulon) pour la relocalisation de la déchèterie et les activités dédiées à la gestion des déchets.
- Localisation des deux zones à urbaniser de la ville-centre à proximité directe de la gare et des équipements structurants existants.
- Identification d'une voie de contournement structurante vers la gare dans les OAP de l'Isle-Jourdain.
- Intégration dans les OAP sectorielles des besoins en équipements du territoire et identification d'emplacements réservés pour les équipements pour les besoins complémentaires.

1.3. Compatibilité avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays Portes de Gascogne

Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) est un outil réglementaire permettant à la collectivité de mettre en place une politique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Projet territorial de développement durable, il permet de définir les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie, en cohérence avec les engagements internationaux de la France, d'intégrer les enjeux de qualité de l'air (source : DREAL Occitanie).

Le PCAET du Pays Portes de Gascogne a été adopté en 2019 et a été élaboré dans le cadre de l'appel à projets régional de l'ADEME « Territoires engagés dans une transition énergétique et écologique ambitieuse en région Occitanie » lancé en mars 2017. Il couvre 5 communautés de communes, dont la Gascogne Toulousaine. Il comprend un plan d'action ambitieux de 215 actions à engager pour 2030, dont l'élaboration s'est appuyée sur un diagnostic territorial concerté.

Les principaux objectifs définis pour le Pays Portes de Gascogne à l'issue du diagnostic sont de développer une économie plus responsable, de préserver une agriculture ancrée dans le territoire, de maîtriser la consommation d'énergie et de produire localement plus d'énergie.

Le diagnostic a également permis d'établir des objectifs chiffrés pour 2030 :

- Diminuer de 34% d'émissions de Gaz à Effets de Serre (GES),
- Diminuer de 19 % la consommation d'énergie finale,
- Multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable.

L'atteinte de ces objectifs doit permettre d'inscrire le territoire dans une trajectoire visant à atteindre le statut de **Territoire à Énergie positive en 2050**, en lien avec l'ambition régionale de devenir la première région à énergie positive. Ainsi, le scénario retenu dans le PCAET s'est appuyé sur la déclinaison d'une part, des objectifs nationaux issus de la Loi sur la transition énergétique pour la croissance verte et de la Stratégie National Bas Carbone, et d'autre part, des objectifs affichés à l'échelle régionale.

N° réglementaire	Catégorie d'impact environnemental	Objectif LTECV 2030	Objectif Pays 2030	Objectif Pays 2050
1	Emissions de GES	-40% vs 1990 soit -28% vs 2014	-34% par rapport à 2015	-77 % par rapport à 2015
3	Maîtrise de la consommation d'énergie finale	-20% par rapport à 2012	-19% par rapport à 2015	- 47 % par rapport à 2015
4	Production et consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage	x 2 (de 16% en 2016 à 32% en 2030)	x 3 (de 11% en 2015 à 32% en 2030)	x 9

Synthèse des objectifs chiffrés du PCAET des Portes de Gascogne au regard des objectifs fixés à l'échelle nationale.

Source : <https://www.paysportesdegascogne.com/energie/le-plan-climat>

Le plan d'action du PCAET est organisé en quatre axes stratégiques, déclinés en 14 objectifs stratégiques, eux-mêmes déclinés en 54 objectifs opérationnels.

Axes stratégiques	Objectifs stratégiques	Analyse de la prise en compte dans le PLUi-H
Axe 1 – Aménager un territoire intégrant les enjeux Climat Air Énergie	1.1. Maintenir la qualité environnementale du territoire	- Identification des zones à enjeux environnementaux et agricoles dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Classement de ces terrains en zone inconstructible N ; Nce ; A. - Identification des espaces boisés, des haies, arbres isolés et des zones humides dans le zonage du PLUi avec des règles associées de préservation et de conservation (EBC, élément paysagé protégé, etc.). - Instaurer d'une bande tampon autour de l'ensemble des zones humides et cours d'eau du territoire (zonage inconstructible Nce). - Identification des zones à urbaniser en continuité directes avec les espaces déjà urbanisés de chaque commune afin de limiter l'étalement urbain et le morcellement des terres agricoles. - Instauration d'un recul systématique de 5 m minimum dans les zones à urbaniser par rapport aux lisières naturelles et agricoles. - Réalisation d'une notice de gestion du pluvial avec des prescriptions fortes de gestion du pluvial pour l'ensemble des projets d'urbanisation supérieure à 500 m². - ouverture des zones à l'urbanisation en fonction des capacités des réseaux. Limitation de l'urbanisation dans les secteurs non pourvus d'assainissement collectif et imposer des systèmes performants dans les secteurs sensibles. Sur la commune centre, interdire l'urbanisation sur des secteurs d'assainissement non collectif.
	1.2. Verdir les centres-bourgs et renforcer leur vitalité	- Redonner sa place à la nature en ville : identification et protection via un classement en éléments paysagers et emplacements réservés des infrastructures écologiques existantes, supports qualitatifs de l'aménagement (chemins, bois, haies, arbres isolés...). - Identification dans chaque orientation d'aménagement et de programmation du PLUiH des éléments du paysage ponctuels existants à protéger (haies, arbres, pigeonniers, etc.). - Imposer un coefficient de biotope minimum et une part d'espace vert dans le règlement écrit en zone urbaine.

Axes stratégiques	Objectifs stratégiques	Analyse de la prise en compte dans le PLUi-H
		- Renforcer la vitalité des centres bourgs en protégeant les commerces de proximité via la mise en place d'un linéaire de protection commerciale et en activant le droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLUiH.
	1.3. Favoriser des alternatives à la voiture thermique individuelle	De nombreux objectifs du PADD répondent à cela : . Promouvoir l'autopartage et l'écomobilité . Mettre en place une offre de transports en commun de proximité . Améliorer les conditions de déplacements des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite . Anticiper la réalisation de zones de stationnement « vélos » sur l'espace public et dans les programmes de constructions ... Les objectifs de production de logements par communes définis dans le POA relèvent d'une méthode qui suit deux principes majeurs contribuant à mettre les habitants en mesure d'utiliser des modes de déplacement actifs et/ou compatibles avec un développement durable : - la programmation de la construction des logements dans des secteurs privilégiés d'accueil de l'habitat à proximité des transports en commun, des équipements, services et commerces de proximité ; - la priorisation du développement de l'habitat au sein du tissu urbain constitué, - l'identification de zones d'extensions urbaine en continuité directe des bourgs.
Axe 2 - Mobiliser les habitants vers un territoire à énergie positive	2.1. Accompagner les habitants dans l'amélioration énergétique de leur logement	- Le POA prévoit des actions sur le parc privé existant qui visent conjointement la réduction des gaz à effet de serre, les économies de charges et la lutte contre la précarité énergétique, dans le cadre de dispositifs contractualisés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) via le Programme Petite Ville de Demain.
	2.2. Favoriser le développement des énergies renouvelables	. Le PLUiH favorise l'émergence de projet de production d'énergie renouvelable avec un zonage adapté Uenr sur deux sites pollués/artificialisés : l'ancienne décharge de l'Isle-Jourdain et une partie de la carrière d'Auradé.
	2.3. Développer de nouvelles manières de construire	. Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables. . Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie. . Intégration du Plan de Prévention RGA dans les annexes du PLUiH.

Axes stratégiques	Objectifs stratégiques	Analyse de la prise en compte dans le PLUi-H
Axe 3 – Engager les collectivités sur des politiques exemplaires	3.1. Être exemplaire sur le patrimoine	. Prendre en compte la réglementation thermique 2020 . Le POA prévoit des actions pour améliorer les performances énergétiques des constructions existantes (parc ancien, mais aussi parc pavillonnaire, en particulier celui des années 70-90).
	3.2. Être animateur du territoire en tant que chef d'orchestre de la transition énergétique	PLUi-H non directement concerné. De nombreux objectifs du PADD (développement énergies renouvelables, développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, rénovation énergétique des bâtiments, etc.) contribuent à la transition énergétique.
	3.3. Agir pour la qualité de l'air	Tous les objectifs qui permettent de limiter le recours à la voiture individuelle et de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments contribuent à améliorer la qualité de l'air (réduction des émissions de polluants atmosphériques). Le règlement écrit et les OAP imposent également des zones tampons non constructibles entre les espaces et constructions agricoles et les zones à urbaniser afin de réduire les pratiques agricoles potentiellement porteuses de nuisances à proximité des zones urbaines.
Axe 4 – Accompagner les démarches vertueuses des acteurs économiques	4.1. Développer les démarches environnementales et les labels pour les entreprises et l'artisanat	PLUi-H non directement concerné. Toutefois, le PADD souligne la volonté du territoire de s'engager dans des démarches de qualité pour le développer des activités : . Promouvoir la qualité environnementale et paysagère des nouvelles zones d'activités dans une démarche éco-responsable. . Valoriser les qualités paysagères des entrées de ville, améliorer la lisibilité des espaces et des cheminements, la qualité de traitement des voiries, des espaces publics et des espaces extérieurs des entreprises.
	4.2. Développer les démarches environnementales et les labels pour le tourisme durable	PLUi-H non directement concerné. . Le développement du tourisme porté par le PADD est cependant basé sur la valorisation des éléments patrimoniaux et naturels du territoire et se veut durable.
	4.3. Développer les circuits courts de proximité : production, transformation, distribution, consommation	. Favoriser la diversification des activités agricoles dans le règlement écrit et le zonage : l'agro-tourisme, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles issus majoritairement de la ferme, le maraîchage. . Concourir au développement d'une agriculture de proximité, s'inscrivant dans une logique de circuits courts et d'économie circulaire à l'échelle du

Axes stratégiques	Objectifs stratégiques	Analyse de la prise en compte dans le PLUi-H
		territoire intercommunal ou du territoire métropolitain.
	4.4. Mobiliser les agriculteurs sur les nouvelles pratiques agricoles stockant du carbone (couverts végétaux, semis directs, AB...)	PLUi-H non directement concerné.
	4.5. Moins produire et mieux traiter les déchets	PLUi-H non directement concerné. En lien avec l'objectif : Délimitation d'une zone économique spécifique (AUX3 au Choulon) pour la relocalisation/extension de la déchèterie de l'Isle-Jourdain. La surface disponible sur ce site (4 Ha) permet en plus d'ajouter sur ce site les activités dédiées à la gestion des déchets du BTP et des activités diverses.

Tableau d'analyse de l'articulation entre les objectifs stratégiques du PCAET du Pays Portes de Gascogne avec le PLUi-H.

- **Le PLUi-H est compatible avec les objectifs du PCAET ; il contribue même directement à la mise en œuvre de plusieurs de ses objectifs.**

2) ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLUI-H SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les incidences du PLUi-H sur l'environnement

2.1.1. La Méthode

L'analyse des incidences du PLUi a pour objectif de mettre en évidence ses impacts positifs et négatifs sur l'ensemble des thématiques environnementales détaillées dans l'état initial de l'environnement pour pouvoir, par la suite, envisager des mesures permettant de supprimer ou de limiter les incidences négatives identifiées. Le cas échéant, des mesures de compensation des incidences à prendre en compte une fois le PLUi adopté peuvent être envisagées.

Ce chapitre intègre l'analyse des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de la partie réglementaire du PLUi (règlement écrit et graphique).

L'analyse des OAP est détaillée dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences par secteur de projet.

L'analyse des incidences a été réalisée par thématiques environnementales, chacune faisant l'objet d'un paragraphe descriptif. Les incidences sont ensuite synthétisées sous forme d'une grille d'évaluation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit la politique générale d'aménagement envisagée sur le territoire intercommunal. Son analyse détaillée permet d'identifier les incidences prévisibles qu'il est susceptible d'engendrer sur les différentes composantes de l'environnement. Il est ensuite possible de proposer des mesures d'évitement et de réduction à prendre en compte au cours de l'élaboration du PLUi-H. Le cas échéant, des mesures de compensation des incidences à prendre en compte une fois le PLUi-H adopté peuvent être envisagées.

L'analyse des incidences du PADD a été réalisée par thématiques environnementales, chacune faisant l'objet d'un paragraphe descriptif. Les incidences sont ensuite synthétisées sous la forme d'une grille d'évaluation.

2.1.2. Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels – consommation d'espace

❖ Rappel des enjeux identifiés

Les trois territoires :

- ✓ Les milieux naturels résiduels du territoire (boisements, zones humides, réseaux de haies, milieux ouverts non cultivés) doivent être protégés pour leur rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques ; notamment dans la vallée de la Save où ils sont largement dégradés et soumis aux plus fortes pressions.

Enjeux territorialisés :

- ✓ Villages gascons : des milieux naturels résiduels (réseaux bocagers, prairies) qui doivent être préservés pour maintenir les derniers refuges de biodiversité ;
- ✓ La ville-centre : La Save et ses affluents : des milieux naturels et/ou humides à protéger pour leur rôle de réservoir de biodiversité, de régulation des crues et de maintien de la qualité de l'eau potable ;
- ✓ Les pôles relais :
 - La cote Tolosane : des milieux boisés encore bien préservés malgré le défrichement progressif des lisières forestières par l'urbanisation, à protéger pour préserver les principaux réservoirs de biodiversité du territoire ;
 - La trame naturelle des ruisseaux de l'Aussonnelle et ses affluents : des espaces de nature gagnés par l'urbanisation pavillonnaire, un bien commun menacé par le risque d'enclavement et de privatisation.

❖ Incidences positives

Le PADD prévoit la préservation directe d'éléments de la trame verte et bleue et des milieux naturels supports de biodiversité (boisements, haies, zones humides et milieux aquatiques, milieux ouverts : prairies et landes). Le rôle

structurant et la fonctionnalité de la trame verte et bleue dans son ensemble sont également pris en considération « Conforter le rôle structurant de la trame verte et bleue et anticiper les risques d'enclavement [...] ». Afin de faciliter la traduction réglementaire de ces objectifs, une méthodologie spécifique au territoire a été développée ; elle précise pour chaque élément constitutif de la trame verte et bleue les modalités de sa prise en compte dans la partie réglementaire du PLUi.

Cela se traduit par exemple dans le zonage par la mise en place d'outils réglementaires différenciés pour la protection des différents espaces naturels :

- La quasi-intégralité des cours d'eau et leurs abords, les zones humides, les éléments de la trame bleue constitutifs de la ZNIEFF de type 1 « Prairies humides du ruisseau de Noailles » et « Complexe de zones humides du Gachat » sont classés en zone Nce (milieux liés à la présence de l'eau),
- Classement en zone N de tous les boisements du territoire et de l'espace de mobilité des principaux cours d'eau,
- classement en espaces boisés classés des petits boisements non déjà protégés par d'autres outils (ex : doctrine seuils défrichements du département) et des linéaires présentant le plus d'enjeux pour la biodiversité (ripisylves notamment),
- classement en élément paysager à protéger de la zone humide de l'Isle-Jourdain, etc. Des reculs systématiques par rapport aux cours d'eau, aux lisières de boisements et aux zones humides sont instaurés. Dans les zones N, Nce, toutes les constructions sont interdites à quelques exceptions près, notamment les installations nécessaires à la gestion des espaces naturels et agricoles.

Sur le territoire, un des risques qui pèsent sur la TVB au-delà de la destruction pure et simple des éléments qui la constituent est la privatisation de certains éléments comme des bordures de cours d'eau. Le PADD intègre cette problématique afin d'anticiper les risques d'enclavement et de fragilisation des secteurs concernés. Les berges des cours d'eau sont ainsi classées en zone Nce sur une largeur d'au moins 10 mètres de part et d'autre (sauf en zone urbaine où la zone de mobilité du cours d'eau peut être plus réduite), auxquelles peut s'ajouter une zone N couvrant sa zone de fonctionnalité.

Par ailleurs, de nombreuses espèces protégées et menacées ont été recensées sur le territoire intercommunal. Cette connaissance reste toutefois non-exhaustive, ce qui demande une vigilance particulière lors de la planification des projets d'aménagement. Le PADD intègre aussi directement cette problématique « Prendre en compte la présence potentielle d'espèces menacées et protégées dans la localisation des projets d'aménagement ».

Le PADD accorde aussi une importance particulière au maintien et à la restauration de la transparence des milieux urbanisés pour la biodiversité. Il prévoit notamment de « Redonner sa place à la nature en ville : valoriser les infrastructures écologiques existantes comme supports qualitatifs de l'aménagement (chemins, cours d'eau, haies...), favoriser l'utilisation d'essences locales dans les nouveaux aménagements » et de « Ménager la transparence des milieux urbains vis-à-vis de la biodiversité ». Les zones naturelles de mobilité des cours d'eau à préserver sont ainsi prolongées en milieu urbain et certains espaces boisés urbains sont classés en N. Cette volonté de transparence se retrouve aussi dans les OAP (voir chapitre dédié), au sein desquelles les projets cherchent avant tout à s'appuyer sur les infrastructures éco-paysagères existantes et à renforcer les trames locales et intégrant des implantations de nouvelles haies et des espaces arborés / verts (noues paysagères, etc.).

La valorisation des espaces naturels (amélioration des accès à la forêt de Bouconne...) peut contribuer quant à elle à faire évoluer les comportements vers un plus grand respect de l'environnement.

Le renforcement de l'accès au public des espaces naturels peut toutefois entraîner des nuisances pour la biodiversité (dégradation des habitats naturels, dérangement d'espèces, cueillette, etc.). L'accès aux espaces naturels doit donc être bien encadré pour limiter les impacts négatifs (panneaux d'information, balisage voire délimitation stricte des cheminements, etc.).

À noter également que tous les objectifs visant à limiter l'étalement urbain et à maintenir la cohérence de l'espace agricole contribuent indirectement au maintien de la biodiversité puisqu'ils limitent la destruction d'espaces agricoles et naturels et la création de nouvelles discontinuités dans les réseaux d'habitats d'espèces de la

commune. Dans ce sens, le PADD prévoit par exemple de « Stopper le processus de mitage, contenir et canaliser la dynamique urbaine », ou encore de préserver la « compacité douce de l'urbanisation ». Au moins 5 % de la production de logements devrait s'insérer dans le cadre d'opérations de renouvellement bâti et 19,3 % dans le cadre de densification d'espaces déjà urbanisés (urbanisation des dents creuses et divisions parcellaires sans consommation ENAF).

Les objectifs de densification des espaces bâtis (utilisation des dents creuses et des fonds de jardins, réhabilitation des logements vacants, développement des logements collectifs dans toutes les communes du territoire...) concourent directement à optimiser l'utilisation de l'espace et à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.

❖ Incidences négatives

Le scénario de développement retenu nécessite la construction de 1 989 logements supplémentaires à l'horizon 2035, correspondant à une consommation ENAF totale de 187,8 Ha environ entre 2024 et 2035, dont 112,8 Ha à destination d'habitat, à laquelle s'ajoutent environ 56,7 ha d'extension dédiés au développement des activités économiques.

Or, toute consommation d'espace entraîne des impacts sur les milieux naturels et agricoles en présence et sur la biodiversité, y compris ordinaire, qu'ils abritent. Même les opérations de densification de l'habitat en milieu urbain ou le grignotage d'espaces agricoles relativement intensifs sont susceptibles d'avoir des incidences négatives puisque ces milieux peuvent héberger ou servir de support de déplacement à de nombreuses espèces. Toute construction entraîne en effet la destruction localisée des espèces végétales et des espèces animales peu mobiles présentes. À cela s'ajoutent d'autres effets potentiels issus du cumul des constructions sur le territoire : dérangement des espèces (bruit, lumière), disparition ou perturbation de l'utilisation des zones de nourrissage ou de repos, rupture de corridors de déplacement des espèces, pollution/dégradation des milieux de vie en lien avec l'augmentation de la fréquentation du territoire et avec l'augmentation des sources de pollution (eaux usées, augmentation du risque de dépôt de déchets sauvages, augmentation du risque de pollution par les activités industrielles, etc.).

L'analyse détaillée des incidences possibles des projets déjà identifiés est présentée dans le chapitre dédié à l'analyse des incidences sur les secteurs de projets.

2.1.3. Incidences sur la ressource en eau

❖ Rappel des enjeux identifiés

Sur les trois territoires :

- ✓ Le projet d'aménagement est une opportunité pour mieux contrôler les pressions sur les ressources ; le maintien voire la restauration des infrastructures écologiques existantes apparaît nécessaire pour limiter l'impact des pollutions d'origine agricole (rôle filtrant) ; l'optimisation des prélèvements et de l'utilisation des réseaux d'eau potable comme levier pour la préservation quantitative de la ressource en eau.

Enjeux localisés :

- ✓ Les villages gascons : des infrastructures écologiques encore bien présentes (haies, fossés, bosquets, petits cours d'eau...) à conforter pour limiter les risques de pollution (rejet des eaux usées, pollutions agricoles...).

❖ Incidences positives

Plusieurs objectifs du PADD contribuent directement à la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le PADD prévoit notamment la préservation directe des infrastructures écologiques et des milieux naturels filtrants (zones humides et zones d'expansion des crues, bandes enherbées, haies, ripisylves...) permettant de préserver la qualité de la ressource en eau. Les zones de fonctionnalité des cours d'eau sont

également préservées. Un travail fin a été réalisé commune par commune à l'appui de la photographie aérienne et de données de terrain pour délimiter précisément l'emprise des zones à préserver.

Tous ces éléments naturels font l'objet d'outils de protection réglementaires dans le zonage, en adéquation avec la méthodologie de protection de la trame verte et bleue décrite précédemment.

La protection de la ressource en eau potable est assurée via la préservation de la zone humide prioritaire de l'Isle-Jourdain, assurant la préservation du seul périmètre de captage d'eau potable du territoire. La PADD prévoit également la prévention de pollutions liées à l'assainissement (pour rappel, 1/3 des installations d'assainissement non collectif sont non conformes). Il s'agit notamment de favoriser la mise en place de systèmes performants dans les secteurs sensibles et de limiter l'urbanisation dans les secteurs ne disposant pas d'installations d'assainissement collectif ou groupé.

Prise en compte de l'aspect quantitatif de la gestion de la ressource « adéquation entre la disponibilité de la ressource et les besoins » et via la promotion de l'installation de dispositifs de récupération de l'eau de pluie pour les usages domestiques. Le PADD prévoit également l'optimisation des infrastructures d'adduction en eau potable pour réduire le risque de fuite.

❖ Incidences négatives

Sur le plan de la consommation d'eau, tous les objectifs qui impliquent la construction de nouveaux bâtiments ont une incidence négative prévisible, bien que ponctuelle, puisque la production des matériaux de construction et les chantiers sont de grands consommateurs d'eau. Selon les activités envisagées, une consommation accrue de la ressource en eau est également à prévoir au cours de l'exploitation des zones d'activités.

De même, l'augmentation programmée du nombre d'habitants aura nécessairement une incidence sur la consommation d'eau. Bien que les comportements aient tendance à évoluer vers une diminution individuelle de la consommation, la forte augmentation de la population envisagée entraînera une augmentation des besoins et des prélèvements d'eau potable dans un contexte de fragilité quantitative de la ressource (incertitudes sur la disponibilité de la ressource à long terme liée au changement climatique, vieillissement des réseaux entraînant des fuites, etc.). Dans ce contexte, l'élaboration du PLUi-H peut être l'opportunité de moderniser les équipements tout en s'assurant qu'ils seront suffisamment bien dimensionnés pour assurer l'alimentation des nouveaux logements. Un travail à l'échelle de chaque secteur de projet a été réalisé à cette fin.

L'augmentation de la population est également liée à une augmentation du volume d'effluents à traiter. La majorité de la population est raccordée au réseau d'assainissement collectif, mais l'assainissement non-collectif reste très développé ; trois communes, Auradé, Beaupuy et Clermont-Savès ne disposent pas de système d'assainissement collectif. Et environ un tiers des installations existantes en assainissement non-collectif sont non-conformes (plus de 50% des installations hors installations neuves ou réhabilitées), ce qui entraîne un risque de pollutions diffuses. La multiplication des micro-stations peut entraîner une multiplication des sources de pollutions si elles ne sont pas correctement entretenues ; les rejets des eaux résiduelles dans les fossés peuvent également poser problème (pollution, augmentation du volume d'eau pouvant contribuer à accentuer le risque d'inondation...). Lorsque cela est possible, le PADD prévoit que les nouvelles constructions soient raccordées préférentiellement aux systèmes d'assainissement collectif ou s'appuient sur le développement préférentiel de systèmes d'assainissement semi-collectifs. Dans les communes qui disposent d'un système d'assainissement collectif, les constructions individuelles en zone non couverte par le réseau doivent être limitées. Cette problématique est donc bien prise en compte dans le PADD, ce qui devrait permettre de limiter ces incidences.

2.1.4. Incidences sur les sols (valeur agronomique, érosion)

❖ Rappel des enjeux identifiés

Sur les trois territoires :

- ✓ Le projet d'aménagement est une opportunité pour mieux contrôler les pressions sur les ressources ; le maintien voire la restauration des infrastructures écologiques existantes apparaît nécessaire pour préserver la valeur agronomique des sols (lutte contre l'érosion).

Enjeux localisés :

- ✓ Les villages gascons : des infrastructures écologiques encore bien présentes (haies, fossés, bosquets, petits cours d'eau...) à conforter pour lutter contre l'érosion des terres sur les versants des coteaux.

❖ Incidences positives

La protection directe des infrastructures écologiques comme les petits boisements et les haies (via la mise en place d'outils règlementaires dans le zonage – éléments paysagers à protéger, espaces boisés classés, etc.) permet de réduire significativement le risque d'érosion des sols dans les secteurs pentus. Une enquête « érosion des sols » avait été réalisée en 2017 auprès de l'ensemble des communes pour localiser avec précision les secteurs impactés par des glissements de terrain et proposer des renforts de protection des haies localisés pour réduire le risque à l'avenir.

Concernant la protection du potentiel agronomique du territoire, tous les objectifs visant à limiter l'étalement urbain (densification du bâti, extension en continuité de l'existant...) et le mitage ont un impact directement positif puisqu'ils contribuent à réduire la consommation de terres agricoles. La lutte contre la fragmentation de l'espace agricole apparaît de manière transversale dans plusieurs objectifs du PADD. Ce dernier inscrit également comme objectif « d'instaurer des mesures compensatoires dans le cas des projets urbains impactant fortement le foncier agricole : contrainte de densité ; préservation et valorisation des éléments structurants des écosystèmes agricoles, traitement qualitatif des franges urbaines... ».

❖ Incidences négatives

Les terres agricoles sont les plus impactées par l'extension de l'urbanisation ; près de 92% des terres urbanisées entre 2007 et 2017 étaient des terres agricoles (correspondant à une diminution de 1,3 % de la Surface Agricole Utile ; 238 ha sur un total de 259 ha consommé). Le projet de territoire implique la consommation d'environ 185 ha d'espaces NAF dont la majorité sont agricoles (près de 75 %). La localisation des extensions urbaines ne prend pas forcément en compte la qualité agronomique des sols bien que les « meilleures terres » (parcelles à forte valeur ajoutée ou présentant un enjeu écologique fort) devraient être préservées en priorité. Le risque principal est de fragiliser la pérennité d'exploitations dont certaines parcelles pourraient se retrouver enclavées par des parcelles urbanisées.

À noter toutefois que cette consommation d'espace agricole correspond à une réduction de plus de 42 % par rapport au rythme de consommation constaté au cours des 10 dernières années. De nombreuses zones non consommées ont également été fermées par rapport au potentiel disponible dans les documents d'urbanisme en vigueur précédemment, ce qui conduit à relativiser l'impact constaté.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées peut entraîner par ailleurs un risque accru d'érosion des sols, par exemple des constructions sur versants qui induiraient une augmentation des ruissèlements sur les parcelles agricoles situées plus bas sur la pente. Afin de réduire ce risque, le PADD prévoit de limiter l'imperméabilisation dans les futures zones à urbaniser et de promouvoir une gestion de l'eau à parcelle, qui permet une infiltration de toutes les eaux de ruissèlement sur l'emprise du projet. La mise en place de noues dans les projets groupés devrait aussi contribuer à limiter ce risque.

2.1.5. Incidences sur les risques naturels

❖ Rappel des enjeux identifiés

Les trois territoires :

- ✓ La protection de la population et des infrastructures contre les aléas naturels apparaît comme une des clés d'entrée incontournable des choix d'aménagement sur le territoire ; des mesures de précaution suffisantes doivent être prises pour limiter les risques (maintien / restauration des infrastructures écologiques à rôle de protection contre l'érosion et les inondations, maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort, transparence hydraulique des nouveaux projets...).

❖ Incidences positives

Le PADD prévoit la protection directe des infrastructures écologiques et des milieux naturels permettant de réduire l'aléa glissement de terrain (haies, boisements...). Comme présenté plus haut, ces éléments de la trame naturelle font l'objet de protections réglementaires adaptées dans le règlement et dans le zonage du PLUi. La cartographie des zones subissant les effets de l'érosion (glissements de terrain sur routes notamment) a permis de cibler les secteurs sur lesquels des efforts particuliers doivent être faits pour réduire le risque.

Les infrastructures écologiques et des milieux naturels permettant de réduire l'aléa inondation (ripisylves, prairies, zones humides et zones d'expansion des crues...) font également l'objet de dispositifs de protection. Les nouvelles infrastructures de régulation du risque d'inondation mises en place dans le bassin versant de l'Hesteil sont également prises en compte.

D'autre part, le PADD incite à protéger de l'urbanisation les secteurs susceptibles de servir de zones d'expansion de crues additionnelles ou de zones de débordement préférentiel pour la Save ou l'Hesteil, qui a été sujet à d'importantes inondations ces dernières années. Il prévoit aussi de favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de la parcelle en promouvant la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales (aménagement de noues paysagères, etc.), réduisant ainsi le risque de ruissèlement d'eau pluviale pouvant aggraver l'impact lié aux inondations.

De manière générale, la nécessité de mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols liée aux nouveaux projets d'aménagement est bien prise en compte. Par exemple, un des objectifs prévoit de privilégier les surfaces perméables pour certains aménagements urbains comme les parkings, ou les cheminements pour les piétons. Tous les objectifs visant à limiter l'étalement urbain contribuent également à limiter les surfaces imperméabilisées.

La prévention des risques naturels passe aussi par la prise en compte des zonages réglementaires des Plans de prévention des risques dans le projet d'aménagement. Toutes les communes du territoire sont concernées par un PPR inondations et/ou par un PPR mouvements de terrain – retrait-gonflement des argiles. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort et l'application des prescriptions relatives aux constructions en zones d'aléa retrait-gonflement des argiles permettront de réduire les enjeux.

Il existe également un risque de feu de forêt sur le territoire, qui concerne essentiellement la forêt de Bouconne. L'un des objectifs du PADD est de prévenir ce risque en veillant au débroussaillage aux abords de la forêt de Bouconne.

❖ Incidences négatives

Malgré les précautions prises pour réduire les surfaces imperméabilisées, le grand nombre de logements prévus entraîne mécaniquement l'imperméabilisation de nouvelles surfaces, entraînant une augmentation des ruissèlements qui peuvent venir aggraver le risque d'inondation en cas de fortes pluies. Or, les épisodes Cévenols ont tendance à devenir plus fréquents, entraînant un risque accru d'inondations dans les secteurs urbanisés situés en aval de bassin versant. Afin de maîtriser cette tendance négative, l'urbanisation devrait être limitée sur les fortes pentes et les projets d'aménagement doivent impérativement respecter le principe de l'infiltration à la parcelle.

De manière générale, l'augmentation de la population sur le territoire entraîne mécaniquement une augmentation de l'enjeu face aux risques naturels. La prise en compte des PPR et de la connaissance des risques dans la localisation des futurs projets d'aménagement devraient toutefois permettre de limiter le risque.

2.1.6. Incidences sur les nuisances sonores

❖ Rappel des enjeux identifiés

Les trois territoires :

- ✓ Les nuisances sonores doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement pour anticiper un risque d'augmentation de la gêne pour les habitants.

❖ Incidences positives

Sur le territoire, les nuisances sonores sont principalement liées au trafic routier (bien que cela soit très variable selon les communes). Le développement des modes de déplacements doux (vélo, marche à pied) et de la multimodalité contribue donc directement à diminuer les nuisances sonores grâce à la réduction du nombre de véhicules en circulation. Le maintien et le développement des services de proximité permettent aussi indirectement une réduction des nuisances sonores en favorisant le développement des déplacements non-motorisés.

Les nuisances sonores liées au trafic sur le principal axe routier traversant le territoire (RN 124) seront également prises en compte dans la localisation ou l'organisation des futurs projets d'aménagement du territoire.

D'autres objectifs du PADD comme la limitation de la vitesse dans l'espace urbain devraient avoir un effet indirectement positif sur le niveau de bruit ambiant.

❖ Incidences négatives

L'amélioration de la liaison ferroviaire Auch-Toulouse et la réouverture de la halte ferroviaire de Monferran-Savès fournissent des alternatives vertueuses à l'usage de la voiture individuelle pour le climat et la qualité de l'air. Cependant, autant le développement de la multimodalité avec report modal sur les modes « doux » permet de réduire les nuisances sonores liées au trafic, autant le développement du trafic ferroviaire est susceptible d'augmenter les nuisances sonores liées au passage des trains. Ces nouvelles nuisances potentielles devront être anticipées dans la localisation des futures opérations d'aménagement.

Concernant les nuisances liées au trafic routier, le PADD prévoit la promotion de l'ouverture à la circulation de l'IGG (Itinéraire Grand Gabarit) pour fluidifier les trajets entre Ségoufielle et l'Isle-Jourdain et d'anticiper la mise à 2*2 voies de la RN 124. Ces projets devraient contribuer à fluidifier les déplacements sur le territoire, mais vont également faciliter son développement qui s'accompagnera nécessairement d'une augmentation du trafic automobile et de plus gros véhicules (notamment sur l'IGG). Il faut donc s'attendre à une augmentation mécanique du niveau de nuisance sonore à proximité des axes concernés et à une augmentation de la surface du territoire potentiellement impactée par ces nuisances. Il n'y a pour l'instant pas de personnes ou bâtiments particulièrement exposés au bruit sur le territoire, mais cette montée en puissance du réseau routier devra être prise en compte dans la localisation des futurs projets d'aménagements ou en limiter les effets néfastes sur la population.

2.1.7. Incidences sur les risques technologiques

❖ Rappel des enjeux identifiés

Les trois territoires :

- ✓ Les risques liés aux activités industrielles ne doivent pas être négligés ; le projet doit anticiper l'arrivée possible de nouvelles activités à risque pour l'environnement naturel et humain (ICPE, SEVESO) ;
- ✓ Le risque lié aux canalisations de transport de gaz doit constituer une des clés d'entrée du choix de la localisation des futures zones à urbaniser.

❖ Incidences positives

Le PADD prévoit que l'emplacement des canalisations de transport de gaz sera pris en compte dans la localisation ou l'organisation des futures zones à urbaniser.

❖ Incidences négatives

En fonction du type d'activités qui s'installent dans les nouvelles zones d'activités (ICPE, SEVESO...), le développement économique du territoire peut entraîner une augmentation des risques technologiques.

2.1.8. Incidences sur le patrimoine paysager et bâti

❖ Rappel des enjeux identifiés

Enjeux territorialisés :

- ✓ Les villages gascons :
 - Une vocation première agricole à préserver
 - Une sensibilité particulière du tissu traditionnel aux extensions de l'habitat
 - Une diversité de situations à prendre en compte.
- ✓ La ville-centre :
 - La Save, une limite naturelle à l'urbanisation, un horizon à valoriser
 - L'axe l'Isle-Jourdain / Ségoufielle : l'opportunité d'une recomposition urbaine et paysagère entre le coteau et la vallée
 - Un déficit d'urbanité à corriger dans la mise en œuvre du projet d'ensemble
 - Un tissu existant à requalifier et optimiser : réappropriation des espaces publics, réhabilitation des vacants, renouvellement urbain.
- ✓ Les pôles relais :
 - Un espace morcelé à recomposer et contenir
 - De nombreux espaces de contact entre ville et nature à requalifier : franges urbaines, limites naturelles
 - Une structure paysagère forte à mettre au service du projet urbain
 - Des polarités existantes à conforter.

❖ Incidences positives

Sur le territoire intercommunal, les paysages sont principalement structurés par la topographie et par l'évolution de l'activité agricole au cours du temps. La façon dont cette dernière évolue, généralisation des grandes cultures au cours des dernières décennies puis retour plus récent à une certaine diversification, a une forte influence sur l'identité paysagère du territoire.

En préservant la cohésion de l'espace agricole et en limitant le phénomène de mitage et l'étalement urbain, notamment le long des axes routiers, les objectifs du PADD devraient favoriser la pérennité de cette identité paysagère qui contribue fortement à l'attractivité du territoire.

Un autre facteur structurant les paysages est le patrimoine bâti : formes du bâti, diversité de l'habitat et traitement des franges urbaines et des entrées de ville jouent également un rôle important dans son identité paysagère. Le PADD comprend plusieurs objectifs visant à favoriser l'amélioration du traitement des franges urbaines et des entrées de ville peu qualitatives notamment à l'Isle-Jourdain et Ségoufielle. L'intégration paysagère des nouvelles opérations d'ensemble est également prise en compte. Il s'agit par ailleurs de privilégier la création de « zones d'extension limitée, à l'échelle du village », permettant de faciliter l'insertion des extensions urbaines dans le paysage urbain et naturel actuel. Certains axes routiers devraient également être réaménagés.

Concernant le bâti, la préservation de la continuité entre bâti traditionnel et formes urbaines contemporaines et le retour à une meilleure prise en considération des contraintes topographiques et de la nécessité de construire en continuité de l'existant contribue également à une certaine harmonie des espaces bâtis. Ces derniers étant souvent situés en ligne de crête, cela contribue également à la préservation de l'identité paysagère du territoire.

En dehors des espaces urbanisés, le PADD préconise la préservation des infrastructures écologiques caractéristiques de l'espace agricole (haies, bosquets, bandes enherbées, ripisylves le long des cours d'eau) au

travers de la mise en place d'outils réglementaires adaptés dans le zonage et le règlement. Certains éléments du patrimoine bâti vernaculaire comme les murets, certains cheminements doux, ou des éléments patrimoniaux historiques sont également repérés et protégés dans le zonage du PLUi (généralement classés en éléments paysagers à protéger).

La valorisation des points de vue sur le grand paysage et sur les Pyrénées fait aussi partie du projet, le positionnement des cônes de vues paysagers sera pris en compte dans la localisation des projets d'aménagement.

L'accompagnement de l'évolution et la requalification des zones d'activités diffuses du territoire devraient aussi contribuer à améliorer sa qualité paysagère globale.

❖ Incidences négatives

Du fait de la proximité de l'agglomération toulousaine, la dynamique d'extension de l'urbanisation et le développement de nouvelles zones d'activités s'accroissent peu à peu. Une part de plus en plus importante de l'espace agricole caractéristique des coteaux du Savès est donc grignotée par l'urbanisation, entraînant de ce fait une évolution des paysages. Une attention particulière est accordée au traitement des franges urbaines et à l'intégration du bâti moderne dans le bâti ancien dans le PADD, ce qui devrait limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage. Cependant la création de nouvelles opérations d'ensemble, les lotissements notamment, et l'apparition de nouvelles zones d'activités, souvent situées à proximité des axes routiers ou en entrée de bourg, sont susceptibles d'avoir des impacts sur le paysage puisque bien visibles depuis les axes routiers.

La topographie vallonnée du territoire facilite aussi les vis-à-vis entre les coteaux, il peut donc parfois être difficile d'intégrer les nouveaux projets au paysage naturel environnant.

2.1.9. Incidences sur la qualité de l'air

❖ Rappel des enjeux identifiés

Les trois territoires :

- ✓ Les transports, et en premier lieu l'usage de la voiture individuelle, sont le premier facteur de dégradation de la qualité de l'air sur le territoire ; le recours aux modes de déplacements doux doit être soutenu et systématisé dans les nouveaux projets d'aménagement d'ensemble du territoire.
- ✓ Le PCAET identifie également l'agriculture et le secteur résidentiel comme principaux facteurs de pollution de l'air (émissions de particules, de méthane, de composés organiques volatils (COV) et de dioxyde de soufre (SO₂)). Le PLUi-H a peu de marge de manœuvre pour réduire les émissions de polluants de ces secteurs. En effet, les nouveaux bâtiments sont maintenant économes en énergie et équipés de systèmes de chauffage performants. Pour réduire la pollution de l'air liée au chauffage il faudrait s'intéresser à la rénovation du parc bâti ancien, qui ne constitue pas un des axes d'actions principaux du PLUi-H. Toutefois, 10% des logements locatifs sociaux prévus devraient être issus de la réhabilitation du bâti existant, permettant d'en réduire les émissions.

❖ Incidences positives

Tous les objectifs visant à réduire le trafic automobile en ville au profit d'autres modes de déplacements « doux » contribuent à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de polluants atmosphériques (dioxyde d'azote (NO_x), particules fines...).

Le soutien au développement des transports en commun (redynamisation de la desserte ferroviaire du territoire avec par exemple la réouverture de la halte ferroviaire de Monferran-Savès, développement des transports en commun de proximité, lignes de bus, identification d'aire de co-voiturage à créer, etc.) et le développement de la multimodalité (changement de mode de déplacement au cours d'un même trajet), contribuent également à réduire le recours aux véhicules thermiques individuels. Le PADD accorde notamment une place importante au développement de l'usage du vélo (mise en place d'un service de locations de vélos, projet de « Vélophôle », réalisation de stationnements vélo...).

Cela passe également par l'amélioration de la sécurité et du confort pour les piétons et les vélos, problématique qui est également bien intégrée dans le PADD.

À noter que le recours aux modes doux a également un **effet indirect positif sur la santé** puisqu'il favorise l'activité physique et la diminution de la pollution atmosphérique (qui est un important facteur de mortalité en France, bien que principalement dans les grandes métropoles).

Le soutien au développement du covoiturage et de l'autopartage devrait également diminuer le nombre de véhicules en circulation. D'autre part, le PADD favorise le déploiement des véhicules électriques, notamment au travers de l'installation de nouvelles bornes de recharge au niveau des principales zones d'activité et secteurs urbains avec emplois.

Le développement des services de proximité en centre bourg, la proximité entre les services, les équipements et l'habitat et la confortation des centralités existantes, permettent de réduire les besoins en déplacements motorisés et contribuent aussi indirectement à l'amélioration de la qualité de l'air.

❖ Incidences négatives

Le développement économique du territoire et l'accueil de nouveaux habitants vont nécessairement s'accompagner d'une augmentation du trafic routier. Le PADD prévoit, de plus, des objectifs permettant de fluidifier le trafic et soutenir le développement du trafic de transit (itinéraire Grand Gabarit, poursuite du projet de mise à 2*2 voies de la RN 124). Or, le trafic routier est une des principales sources de dioxyde d'azote (NOx) et de particules fines.

Concernant les incidences négatives liées au chauffage, le développement du bois énergie, déjà fortement utilisé sur le territoire, peut avoir des incidences négatives sur la qualité de l'air s'il ne s'accompagne pas de la mise en place de chaudières bois récentes et/ou du remplacement des anciennes chaudières ou cheminées à foyer ouverts par des chaudières récentes moins émettrices de particules et d'autres polluants.

L'utilisation du bois constitue une excellente alternative aux énergies fossiles puisqu'elle permet l'économie de 4,5 millions de tonnes de CO2/an en moyenne nationale. Le bois énergie peut émettre jusqu'à douze fois moins de gaz à effet de serre en équivalent carbone que la filière charbon, huit fois moins que la filière fuel domestique, sept fois moins que la filière gaz naturel et deux fois moins que la filière électricité. Il présente de plus l'avantage d'être neutre puisqu'il absorbe autant de carbone qu'il en émet, contrairement aux autres énergies. Cependant, son bilan en termes de pollution de l'air, lui, reste assez mauvais sur le territoire puisqu'il s'agit d'une des principales sources de particules, BaP et dioxines (cf. partie sur la qualité de l'air de l'EIE). Cela est notamment lié à des installations anciennes ou non adaptées. Le développement du chauffage au bois doit donc être accompagné de la mise en place d'un matériel adapté et performant, pour éviter l'émission de particules et autres polluants.

2.1.10. Incidences sur l'énergie et le changement climatique

❖ Rappel des enjeux identifiés (issus du PCAET du Pays Portes de Gascogne)

Les trois territoires :

- ✓ L'agriculture est le premier poste d'émissions de GES sur le territoire, suivie par les transports puis les émissions des bâtiments ;
- ✓ La consommation globale d'énergie est dominée par les produits pétroliers, utilisés notamment dans les transports ;
- ✓ Les transports représentent le plus gros pôle de consommation d'énergie, vient ensuite le secteur résidentiel.
- ✓ Une très faible part de la consommation d'énergie du territoire est d'origine renouvelable, majoritairement représentée par le chauffage au bois. Le territoire dispose d'un important gisement à valoriser (solaire, géothermie, méthanisation et bois énergie).

❖ Incidences positives

La prise en compte de la réglementation thermique récente et des conditions bioclimatiques dans les nouvelles constructions permet de limiter fortement la consommation énergétique du parc bâti résidentiel, qui est le deuxième facteur de consommation d'énergie sur le territoire. La nouvelle réglementation thermique impose même que les nouvelles constructions produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment, ce qui peut avoir localement un effet positif.

L'amélioration thermique des bâtiments permet aussi d'en réduire les émissions de gaz à effet de serre, et contribue donc à l'atténuation du changement climatique. Par exemple, 10% des logements locatifs sociaux prévus devraient être issus de la réhabilitation du bâti existant.

Le projet de territoire accorde aussi une place importante au développement des logements locatifs sociaux, toutes les communes s'étant engagées à proposer ce type de logements. Ce développement des petits immeubles collectifs permet une production de logements moins consommateurs d'énergie (et donc moins émetteurs de gaz à effet de serre) que les maisons individuelles qui constituent la majorité du parc sur le territoire.

Le développement des énergies renouvelables par les particuliers, également encouragé par le PADD, favorise également l'amélioration du bilan carbone du territoire en réduisant le recours à des énergies fossiles (fuel) ou non renouvelables (nucléaire...).

Le PADD prévoit aussi le développement des infrastructures de recharge pour les véhicules électriques au niveau des principales zones d'activité et secteurs urbains avec emplois, soutenant ainsi le développement de l'électromobilité, moins productrice de GES.

Par ailleurs, toutes les actions qui visent à limiter l'usage des véhicules thermiques individuels (développement des modes doux et de la multimodalité, développement des transports en commun, etc.) contribuent à réduire la consommation d'énergie fossile et donc à réduire l'impact du changement climatique.

❖ Incidences négatives

Selon les sources d'énergies renouvelables utilisées, il peut y avoir des impacts importants sur d'autres compartiments de l'environnement, notamment le bois bûche, qui, s'il est utilisé en foyers ouverts (ce qui est fréquent sur le territoire), entraîne une dégradation de la qualité de l'air (fortes émissions de particules fines notamment). Les installations de type photovoltaïque devraient donc être privilégiées ou l'installation de poêle à bois récents.

Le développement du **solaire photovoltaïque n'est pas non plus neutre pour l'environnement** ; bien qu'il n'y ait pas d'impact des panneaux en fonctionnement, les étapes de fabrication, transport, installation et recyclage des panneaux ont des impacts sur l'environnement. La fabrication des panneaux solaires nécessite notamment l'utilisation d'énergie, la production de silicium (extraction du quartz, consommation d'eau, production de poussières, utilisation de produits chimiques chlorés...), l'utilisation de métaux rares toxiques comme le Cadmium, le plomb ou le brome, l'utilisation de solvants pour l'assemblage des modules, etc. Le transport des panneaux sur de très longues distances en fonction du lieu de fabrication entraîne la consommation d'énergies fossiles, la production de GES et de polluants atmosphériques¹. On estime qu'il faut environ 1 à 5 ans² à un panneau photovoltaïque pour produire autant d'énergie qu'il en a fallu pour le fabriquer, sur une durée de vie totale d'environ 25 ans. Les impacts négatifs liés au cycle de vie des panneaux restent donc raisonnables relativement à leur contribution à la production d'énergie décarbonée, mais ne sont pas à négliger pour autant. Les documents d'urbanisme n'ont cependant pas de marge de manœuvre sur le sujet.

¹ Systèmes photovoltaïques : fabrication et impact environnemental, Hespul, 2009.

² Selon une étude publiée en 2006, dans le cadre du programme Photovoltaic Power Systems (PVPS) de l'Agence Internationale de l'Énergie (étude réalisée pour les pays membres de l'OCDE avec le soutien de l'ADEME)

Par ailleurs, l'augmentation du trafic routier sur le territoire attendu dans les prochaines années s'accompagnera mécaniquement d'une augmentation de la consommation d'énergie fossile malgré le développement progressif des véhicules électriques. Les transports sont la première source de consommation d'énergie sur le territoire, essentiellement sous la forme de carburants. Le développement de l'électromobilité n'est à ce jour pas assez mature pour limiter les effets de l'augmentation du nombre de véhicules en circulation sur le territoire.

De plus, les véhicules électriques, bien que n'émettant pas de GES en cours d'utilisation, engendrent tout de même des impacts environnementaux notables, en particulier au cours de leur fabrication. Notamment, la fabrication des batteries est consommatrice de matériaux rares (lithium, cobalt...) pouvant engendrer des dommages importants dans leurs lieux d'extraction, et nécessite une forte consommation d'énergie. Une attention particulière doit donc être apportée à leur recyclage ou réutilisation en fin de vie pour limiter ces impacts, mais, là encore, cela ne relève pas du domaine de l'urbanisme.

2.2. Synthèse des incidences thématiques du PLUi-H sur l'environnement

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Objectif 1 : Valoriser l'armature naturelle du territoire										
Préserver la biodiversité et les milieux naturels										
3 Territoires	1.1 - Protéger les milieux naturels résiduels et la biodiversité	++	+	+	+					++
3 Territoires	1.2 - Limiter les pressions sur l'environnement générées par l'urbanisation	++	++		+					++
Préserver les ressources naturelles										
3 Territoires	1.3 - Préserver et conforter la fonction régulatrice des milieux naturels	++	++	+	++					+
3 Territoires	1.4 - Concilier le développement urbain et la préservation des ressources naturelles		++							
Limiter l'exposition des populations aux risques naturels										
3 Territoires	1.5 - Préserver et conforter la fonction protectrice des infrastructures écologiques	++	++	++	++					+
3 Territoires	1.6 - Prendre en compte les prescriptions définies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels				++					
Diminuer les nuisances et maîtriser les risques technologiques										
3 Territoires	1.7 - Diminuer les nuisances et maîtriser l'exposition aux risques technologiques					++	++	++		+
Objectif 2 : Maîtriser le développement urbain et l'évolution du paysage										

Rapport de présentation – Evaluation environnementale

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
3 Territoires	2.1 - Préserver et valoriser la structure paysagère de la Gascogne Toulousaine	++	+		+					++
3 Territoires	2.2 – Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie						+		++	
3 Territoires	2.3 – Affirmer l'identité culturelle du territoire, porte d'entrée du Gers, seuil de la métropole toulousaine	+								++
Villages des Coteaux	2.4 - Préserver la vocation première agricole du territoire	++		++						++
Villages des Coteaux	2.5 - Ménager l'équilibre instauré entre le cadre bâti et son environnement	+		++						++
Villages des Coteaux	2.6 – Préserver la continuité entre le tissu traditionnel et les formes contemporaines de l'habitat résidentiel				+					++
Villages des Coteaux	2.7 – Optimiser la qualité des relations entre le cadre bâti, le paysage et l'espace public	+								++
Les 3 territoires	2.8 - Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre			++					+	+
Les 3 territoires	2.9 - Maîtriser le développement des extensions urbaines	+		++						++
Objectif 3 : Renouveler l'armature urbaine pour un projet territorial durable										
3 Territoires	3.1 - Affirmer le rôle structurant du territoire dans l'aire métropolitaine		-	-		-	-	-	-	
3 Territoires	3.2 - Pérenniser et conforter l'offre de proximité						+		+	

Rapport de présentation – Evaluation environnementale

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Ville centre	3.3 - Intensifier le niveau de services et d'équipements									
Pôles relais	3.4 - Compenser le niveau de services et d'équipements									
3 Territoires	3.5 - Améliorer l'offre de transports en commun					+	++		++	
3 Territoires	3.6 - favoriser les nouveaux modes de transports individuels "collectifs" ou écologiques					+	++		++	
3 Territoires	3.7 - Promouvoir les mobilités douces pour les déplacements de proximité					+	++		++	
Les 3 territoires	3.8 - Améliorer et sécuriser les déplacements motorisés					-	-		-	
Les 3 territoires	3.9 - Mieux articuler les questions d'urbanisation et de mobilité	+		++		+	+		+	+
Objectif 4 : Développer la diversité de l'habitat										
3 Territoires	4.1 - Faire du logement social le levier de la mise en œuvre de la diversité de l'habitat									
3 Territoires	4.2 - Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire									
3 Territoires	4.3 – Améliorer et valoriser la qualité d'habitat du parc ancien								+	
3 Territoires	4.4 – Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants									
3 Territoires	4.5 - valoriser le potentiel de renouvellement urbain	+		+					+	+
Objectif 5 : Assurer les conditions d'un développement économique durable										

Rapport de présentation – Evaluation environnementale

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
3 Territoires	5.1– Limiter la pression foncière et les conflits d'usage liés à la dynamique d'urbanisation	+		++						+
3 Territoires	5.2 – Concourir à la diversification et au renouvellement des activités agricoles								+	
3 Territoires	5.3 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++	++					++
Villages des Coteaux et pôles relais	5.4 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++	++					++
Villages des Coteaux	5.5 – Limiter l'impact de l'urbanisation sur le territoire	+		++						+
Pôles-relais et Ville centre	5.6 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire	++		++						++
3 Territoires	5.7 – Promouvoir une pratique récréative du territoire participant à la mise en valeur de ses qualités	+							+	++
3 Territoires	5.8 – Conforter et diversifier les équipements structurants participant à l'affirmation d'une identité propre et spécifique du territoire	-								+
3 Territoires	5.9 – Mobiliser et fédérer les acteurs du territoire autour d'une offre touristique globale	-								
Villages des Coteaux	5.10 – Recentrer l'accueil et le maintien des activités autour des polarités									
Villages des Coteaux	5.11 – Pérenniser le tissu commercial et de services des centres bourgs						+		+	
Villages des Coteaux	5.12 – Redéfinir les conditions de développement des zones d'activités diffuses			+						++

Rapport de présentation – Evaluation environnementale

		Thématiques environnementales								
		Biodiversité et milieux naturels	Ressource en eau	Sols	Risques naturels	Nuisances sonores	Qualité de l'air	Risques technologiques	Consommation d'énergie / GES	Paysage
Villages des Coteaux	5.13 – Maintenir les conditions d'exercice des activités existantes									
Villages des Coteaux	5.14 – Promouvoir le déploiement du réseau très haut débit et de la fibre optique									
Ville-centre	5.15 – Conforter l'attractivité du pôle Lislois	-		-		-	-	-	-	-
Ville-centre	5.16 – Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises									
Ville-centre	5.17 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques						+		+	++
Pôles-relais	5.18 – Développer une stratégie d'accueil pour pallier la spécialisation résidentielle de Lias et Pujaudran									
Pôles-relais	5.19 – Conforter Monferran-Savès en tant que pôle de proximité									
Pôles-relais	5.20 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques en développement									+

3) ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SECTEURS DE PROJET

Cette partie s'intéresse à l'analyse des incidences spécifiques liées à la localisation, à l'emprise et aux caractéristiques des futurs projets, sans revenir sur les incidences génériques de l'urbanisation comme la consommation d'espace, les incidences temporaires liées aux travaux ou les incidences à long terme liées à l'exploitation des bâtiments, qui ont été analysées dans la partie 2 « Analyse thématique des incidences du PLUi sur l'environnement ».

3.1. Analyse des volontés de développement, susceptibles de porter atteinte à l'environnement

Une fois établi le nombre de logements à créer et l'enveloppe quantitative de foncier à mobiliser pour répondre au besoin d'accueil de population et d'entreprises sur le territoire, la seconde étape a consisté en un choix du positionnement des secteurs de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, ainsi que celui des futures zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du tissu existant.

Pour ce faire, la prise en compte des composantes environnementales, détaillées au sein de l'état initial de l'environnement, a été primordiale. En effet, certaines sensibilités et certains enjeux environnementaux sont spatialisés et les données cartographiques associées ont ainsi pu être collectées, ou dans certains cas créés, sous format SIG. C'est par exemple le cas des risques (PPRI), de la Trame Verte et Bleue, ou de certains éléments patrimoniaux (monument historique).

Toutes les données cartographiques ainsi disponibles sur le territoire de la Gascogne Toulousaine et pouvant orienter les choix de développement ont été compilées dans un même projet cartographique et classées en trois thématiques : paysage et patrimoine, risques et nuisances, biodiversité.

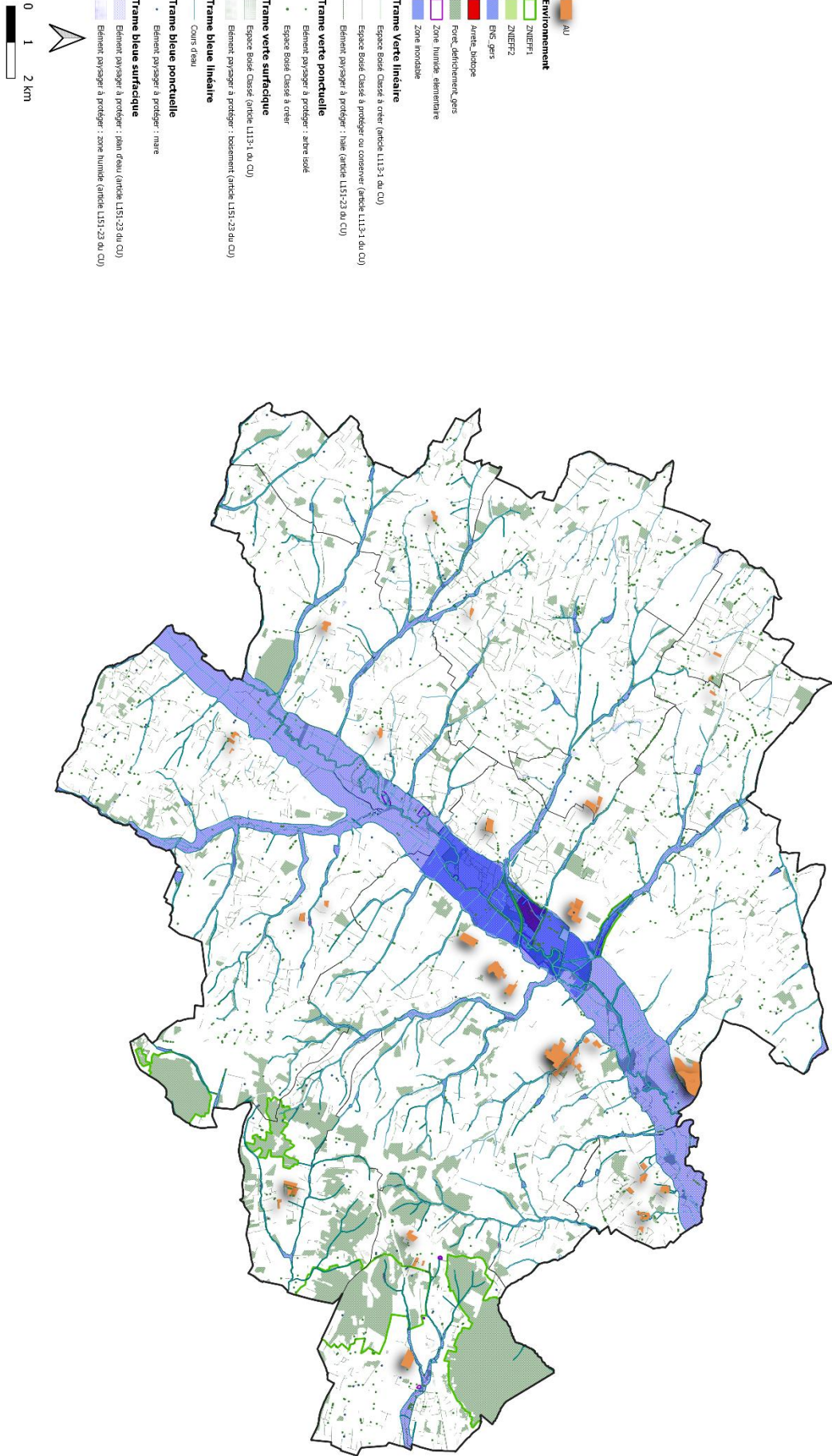
La combinaison entre les volontés initiales des communes et la prise en compte des composantes environnementales a permis d'aboutir à une première version des zones jugées intéressantes pour une ouverture à l'urbanisation ou une densification.

Au cours de la démarche d'élaboration du PLUi-H, de nouvelles données environnementales ont pu être rajoutées au projet afin de compléter le pré-cadrage environnemental (intégration des nouvelles données d'inventaire départemental des zones humides par exemple).

Une fois les secteurs de développement positionnés en évitant les secteurs à enjeux environnementaux et paysagers (cf. étape de pré-cadrage décrite précédemment), un travail d'analyse cartographique a pu être effectué de manière plus fine, afin de faire un focus sur chaque zone et identifier les enjeux locaux en présence. Des données d'analyse sensible du territoire ont été rajoutées à la compilation cartographique afin de compléter l'analyse paysagère (présence de points de vue depuis ou vers des zones de projet, la situation en hauteur, en ligne de crête ou en pente de coteau de la zone de projet, la situation en entrée de ville) et l'analyse écologique (photo-interprétation, mobilisation de données d'expertises locales et, dans certains cas, visites de terrain par un écologue naturaliste).

Les enjeux environnementaux compilés ont ainsi été croisés avec la cartographie des zones d'extension envisagées dans le projet de zonage. Ce croisement de données a permis de faire ressortir les enjeux environnementaux propres à chaque zone afin de réorienter les choix si cela s'avérait nécessaire, ou d'intégrer des mesures visant à prendre en compte les enjeux, au sein des OAP.

Carte de positionnement des zones à urbaniser, basé sur la prise en compte des composantes environnementales du territoire



Après avoir effectué cette analyse des enjeux (via une étude cartographique), certains secteurs de développement ont directement pu être réduits en superficie ou modifiés afin d'éviter les principaux enjeux, constituant ainsi une deuxième étape d'évitement des enjeux environnementaux jugés forts et qui n'auraient pas été recensés à l'étape précédente (menée à une échelle plus large).

Une fois cette étape validée par les élus, et donc une réflexion bien avancée sur le choix des secteurs de développement, nous avons pu opérer une nouvelle analyse en entonnoir pour évaluer les enjeux potentiels sur chaque secteur de développement retenu et pouvoir cibler quelles zones méritaient d'être visitées sur site pour vérifier la présence ou l'absence d'enjeux environnementaux et localisés, et fournir des recommandations pour leur prise en compte au sein du projet de développement urbain.

En parallèle de ce travail, les gestionnaires de réseaux (eau potable et assainissement) ont été consultés afin de connaître les possibles contraintes sur les zones de développement (taux de saturation des stations d'épuration susceptibles de recevoir de nouveaux effluents, raccordement en eau potable, raccordement au réseau d'assainissement collectif ou possibilité de mise en place d'un assainissement individuel).

Ils ont été consultés pour chaque commune, sur la base du projet de zonage consolidé. Chaque zone de développement projeté a ainsi pu être analysée afin d'identifier les potentielles problématiques liées aux réseaux. Tout comme pour la prise en compte des composantes environnementales (écologie, risques, paysage...), cette donnée de connaissance a permis d'identifier les secteurs les plus contraints pour l'urbanisation, ou bien d'intégrer des préconisations pour la construction des OAP. Ce travail a également permis de porter à la connaissance des élus les éventuels impacts financiers des projets de développements, liés à la mise à niveau des réseaux.

Les secteurs potentiellement urbanisables et concernés par des enjeux, ont été retenus pour faire l'objet d'une analyse de terrain. Ces sites ont été choisis d'après les données écologiques disponibles (connaissance préalable des enjeux écologiques) et l'analyse de l'occupation du sol par photographie aérienne.

Rappelons à ce stade que la visite de site sur les secteurs de développement, menée par un écologue naturaliste, n'a pas pour objectif de mener des inventaires exhaustifs sur la faune et la flore, ni sur les zones humides. Il s'agit en revanche de vérifier la présence ou la potentialité d'enjeux écologiques, environnementaux et paysagers au regard des milieux naturels présents, de leur état de conservation et de la trame naturelle globale dans laquelle ils s'insèrent.

Les secteurs de développement visités en septembre 2018 et septembre 2022 sont listés dans la partie suivante. Ils sont situés sur 10 communes du territoire.

A noter que certains éléments du projet de PLUi-H ont été modifiés suite à l'arrêt de ce dernier en février 2024 : les requêtes liées à l'enquête publiques, les réserves et recommandations/remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été arbitrées au regard du projet politique d'aménagement porté par la CCGT :

- plusieurs périmètre de STECAL et d'emplacements réservés ont été réduit.
- la zone AUx des Martines classées initialement intégralement en AUx a été divisé en 2 parties. 10 Ha situés en limite du lotissement d'habitation ont été fermées à l'urbanisation (AUx0) tandis qu'une partie de la zone toujours ouverte à l'urbanisation est spécialisée pour l'accueil d'établissement d'enseignement, de santé, d'équipements de sport ou d'activités de nature.
- Le périmètre de la zone AU2 correspondant à l'OAP " au village " de LIAS a été diminué. Près de 2 Ha en partie nord de la zone a été classée en zone AU0, afin de freiner l'urbanisation dans ce village dans l'attente d'un développement des services et des commerces adaptés à l'augmentation de la population.

3.2. Analyse des incidences du PLUi par secteur faisant l'objet d'une OAP

❖ Méthode d'analyse sur les secteurs d'OAP

Pour chaque secteur de projet faisant l'objet d'une OAP est détaillé :

- Sa localisation sur photographie aérienne permettant de visualiser les caractéristiques de la zone d'implantation, en particulier la présence d'infrastructures éco-paysagères à préserver.
- La description du projet envisagé (surface, nombre de logements prévus, etc.).
- Une analyse des incidences par grande thématique environnementale : milieu physique et ressources naturelles, milieu naturel, paysage et patrimoine, risques, nuisances et autres servitudes.
- L'identification des mesures déjà mises en place dans les OAP ou les autres pièces opposables du PLUi pour éviter / réduire les incidences.
- La proposition de mesures complémentaires proposées par les évaluateurs.

L'ensemble des recommandations réalisées sont synthétisées dans un tableur Excel permettant d'assurer un suivi de leur prise en compte au cours de l'élaboration du PLUi. La prise en compte des recommandations fait l'objet d'un paragraphe dans le chapitre relatif à la justification des choix puisqu'elles contribuent à influencer les choix d'aménagement réalisés.

❖ Auradé : Zone AU0 « À Las Carboueres 2 »

Zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante habitat à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- la zone AU2 de la commune n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction.
- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones U, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ Auradé : Zone AU2 « Au Coure »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	11 238 m ²
Projet	Construction d'une vingtaine de logements à caractère majoritairement social (densité de 15 lgts/ha). Zone desservie par les réseaux. Raccordement des nouveaux logements à l'assainissement collectif. Changement de destination d'un bâtiment agricole pour création d'un équipement public en lien avec le projet habitat et avec un grand parc arboré.
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	AU2 : Champ de blé (déclaré en Colza à la PAC en 2020). Haie arborée à maintenir en bordure sud de la parcelle. U2b : urbanisation existante dont un bâtiment agricole à changer de destination. Présence de plusieurs gros arbres intéressants à conserver.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	Terrain en légère pente vers le Sud : doit être pris en compte dans la gestion des eaux pluviales. Dans le cadre de la gestion du pluvial un dossier Loi sur l'eau sera nécessaire vu l'ampleur du projet.
Risques naturels	Risque de ruissèlement dû à la pente si trop de surfaces imperméabilisées.
Risques technologiques et nuisances	Sans incidence.
Biodiversité et milieu naturel	Consommation de 0,9 ha de champ cultivé environ.
Paysage et patrimoine	Fort impact paysager possible du fait de la superficie du projet et de sa localisation en haut de pente. Le projet est par ailleurs excentré par rapport au centre-bourg, ce qui limite les possibilités d'accès en modes doux vers/depuis le centre, surtout pour des séniors.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	- Objectif de modérer l'imperméabilisation des sols qui permettra de limiter les ruissèlements. - Végétalisation et intégration paysagère du projet : Espaces verts qualitatifs au niveau des entrées, Mise en place d'une zone de transition durable avec l'espace agricole : bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 5 m de large. - Gestion de l'eau à la parcelle dont les modalités seront à définir avec le dossier Loi sur l'eau - Orientation bioclimatique des bâtiments à privilégier.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	- Haie existante à préserver et identifier dans l'OAP de secteur. - Identifier une voie douce depuis le sud de la zone permettant de relier le centre-bourg plus rapidement et via un espace sécurisé, arboré et paysagé.
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (0,9 ha).

❖ **Beaupuy : Zone AU0 « Au village »**

Zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante habitat à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones U, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ Castillon-Savès : Zone AU2 « Entrée Est du village »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	2,73 ha, dont 1,38 ha déclaré à la PAC (la partie est de la zone AU2)
Projet	Environ 21 logements dont du logement social (densité de 10 lgts/ha). Création de liaisons piétonnes traversantes et assurant des connexions avec l'urbanisation existante. Création d'un espace public partagé en cœur de zone Espace public avec équipement public au nord (halle, boulodrome...) Dossier Loi sur l'eau nécessaire pour la gestion du pluvial Une partie de l'assainissement sera non-collectif
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Prairie fleurie côté Ouest (non déclarée à la PAC), cultures à l'Est (Orge en 2020). Séparées par une jeune haie plantée récemment (hiver 2021). Quelques arbres à conserver en bord de route au nord.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	
Risques naturels	Grande surface imperméabilisée, mais gestion des eaux pluviales à la parcelle et peu de pente.
Risques technologiques et nuisances	Sans incidence.
Biodiversité et milieu naturel	Destruction de la prairie fleurie et de la biodiversité associée. Consommation d'une grande surface à vocation agricole d'un seul tenant dont 1,38 ha déclaré à la PAC et cultivé en céréales -> réduction de la capacité de production de l'exploitation.
Paysage et patrimoine	Impact paysager du fait de la superficie de la zone ; cette dernière fait cependant le lien entre des espaces déjà urbanisés et il n'y a pas de covisibilité depuis des points hauts. De plus, des espaces communs végétalisés sont prévus, ce qui réduit l'ampleur de l'impact.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert : noue paysagée ou systèmes de rétention sous les espaces communs constituant des éléments de la composition paysagère de l'opération. Création d'espaces partagés végétalisés contribuant au reboisement de cette zone très ouverte et à l'insertion paysagère du projet. Orientation bioclimatique des bâtiments.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Maintien de la jeune haie plantée et des arbres présents en bord de route au nord. -> Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter les arbres isolés le long de l'avenue du Cogotois. Une coupe partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée à condition que les arbres soient remplacés par un arbre d'essence équivalente.
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (1,38 ha)

❖ **Clermont-Savès : Zone AU2 « Entrée Est du village »**

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	2,76 ha.
Projet	Environ 22 logements (densité de 10 lgts/ha) : habitations individuelles, habitat intermédiaire et logement locatif (20% de logements sociaux) ; espace vert avec bassin d'orage, liaison douce en bordure de la D161 et le long du chemin du Carrerot.
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	RAS : Champ cultivé en bord de route, pas de haie (déclaré en « Autres céréales » à la PAC en 2020).

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	
Risques naturels	Grande surface imperméabilisée, mais pente faible et bassin de rétention prévu pour récolter les eaux pluviales. Les revêtements des espaces collectifs sont perméables.
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Consommation de 2,76 ha d'espace agricole -> réduction de la surface disponible pour la production. Destruction d'une partie de la prairie d'intérêt pour la faune sur la partie Nord-Est de la zone AU2.
Paysage et patrimoine	Impact paysager du fait de la surface du projet et de sa situation en bord de route et en entrée de bourg.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Mise en place d'une zone de transition arborée avec l'espace agricole (> 5 mètres de large) et création d'un espace vert végétalisé côté entrée de bourg qui devrait favoriser l'intégration paysagère du projet. Mise en place de revêtements perméables dans les espaces publics et création d'un bassin d'orage paysagé Orientation bioclimatique des bâtiments
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (2,76 ha)

❖ **Clermont-Savès : Zone AU2 et AU0 des « Usclades »**

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	AU2 : 0,72 ha – AU0 : 1,6 Ha
Projet	Nouveaux logements (densité 10 lgts / ha) en « épaisseur » par rapport à l'urbanisation existante, avec création de nouvelles voiries, bande verte le long de la RD 161, liaisons douces : 4 à 6 lgts dans la zone AU2a et entre 10 et 15 logements potentiels dans la zone AU0. Assainissement non-collectif. Réseaux à créer pour la partie AU0.
Phasage	AU2 : Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. AU0 : urbanisation potentielle à long terme
Principales sensibilités environnementales	Grandes parcelles cultivées sur la plus grande partie de la surface (Orge en 2020). La partie la plus à l'Est est occupée par une prairie mésophile intéressante pour la petite faune et pour la diversité végétale (déclarée en « gel » en 2020). Haie présente en bordure de départementale à conserver. Patrimoine : ce secteur se situe au sein d'un périmètre de protection d'un monument historique.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	-
Risques naturels	Destruction d'une partie de la prairie d'intérêt pour la faune. Réduction de la surface disponible pour la production agricole.
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Consommation de 0,72 ha d'espace agricole -> réduction de la surface disponible pour la production.
Paysage et patrimoine	Impact paysager notable de l'urbanisation de la zone AU2 du fait de sa localisation en entrée de village et le long de la route. La mise en place d'une bande végétale le long de la route devrait toutefois réduire l'impact paysager du projet.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Préservation de la haie en bord de départementale. Végétalisation des accès et voiries internes. Mise en place d'une transition arborée avec l'espace agricole.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Réduire la zone AU2 pour exclure la zone de prairie Inverser la temporalité des secteurs en commençant par l'urbanisation de la zone 2AU qui est située en « épaisseur » de l'urbanisation existante et accentue moins l'effet d'urbanisation le long de la route -> Un Projet Urbain Partenarial avait déjà été signé entre la commune et les propriétaires lors de la réalisation de l'évaluation environnementale ; il n'était donc pas possible de modifier le projet (périmètre et/ou temporalité).
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (0,72 ha)

❖ Endoufielle : Zone AU2 « Le village »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	0,40 ha
Projet	Environ 6 nouveaux logements en « épaisseur » par rapport à l'urbanisation existante, avec création d'une voirie avec espace vert commun au niveau de l'entrée de la zone sur la RD243.
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Champ cultivé déclaré à la PAC (blé en 2021) et partie de jardin avec quelques arbres à préserver au nord.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	Secteur en pente : doit être pris en compte dans la gestion des eaux pluviales.
Risques naturels	Risque de ruissèlements sur la parcelle agricole en contre-bas (entraînant un risque accru d'érosion des sols).
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Risque de destruction des arbres situés dans la partie jardin, au nord.
Paysage et patrimoine	Parcelle située en haut de pente, sera très visible depuis la route en contre-bas
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Projet bien intégré dans son environnement urbain, par contre, il sera très visible depuis la route en contre-bas. Le projet prévoit donc la création d'une bande arborée dans laquelle circulera une liaison douce et qui devrait masquer partiellement les nouvelles constructions depuis le bas de pente. Maintien des arbres situés dans la partie jardin, au nord, via la bande verte arborée le long de la voie d'accès.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Il faudrait ajouter un principe de gestion de l'eau à la parcelle, prévoir des noues, etc. car cette parcelle est très en pente et cela va générer des ruissèlements -> <i>Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes qui encadre tout projet avec plus de 500 m² d'imperméabilisation.</i>
Incidences résiduelles	Consommation d'espace agricole (0,4 ha)

❖ Endoufielle : Zone U2b « CHEMIN DU CHÂTEAU »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	2 ha, dont 1 ha déjà bâti environ. Terres non cultivées, pas de déclaration PAC.
Projet	Environ 12 logements (densité de 12 lgts/ha)
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Prairie très diversifiée avec présence d'orchidées (Orchis pourpre – assez commune) dans la partie nord. Présence de plusieurs arbres d'intérêt pour la faune : deux gros vieux arbres en bordure de parcelle le long de la route dont 1 vieux pommier en limite nord de la future zone AU ; haie en bord de route. Les deux vieux arbres fruitiers situés dans la partie nord sont identifiés dans la TVB du PLUi-H comme « Arbres isolés à protéger ». Forte pente dès qu'on s'éloigne de la route.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	Secteur en pente : doit être pris en compte dans la gestion des eaux pluviales.
Risques naturels	Risque d'érosion des sols par ruissellement Forte pente, à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales.
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Destruction d'environ 0,6 hectare de prairie à orchidées. Destruction de deux vieux arbres-habitat pour la faune identifiée dans la TVB et de deux vieux arbres situés le long de la route Destruction de haies arborées d'intérêt pour la faune
Paysage et patrimoine	
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Conservation d'une partie de la végétation existante.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Protéger les deux arbres isolés au nord et intégrer la végétation existante dans le projet si possible -> <i>Intégration dans le zonage d'une protection via la TVB du PLUiH des 2 arbres isolés au nord de la zone</i> -> <i>Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter la végétation existante et de préserver les arbres isolés en bordure du chemin.</i> Compléter l'OAP avec des éléments sur la gestion des eaux pluviales (forte pente !) -> <i>Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes</i>
Incidences résiduelles	

❖ Frégouville : Zone AU2 « LA CASSAGNE »

Localisation	  
Consommation d'espace agricole	1,99 Ha dont 1 ha déclaré à la PAC (la moitié nord-est de la zone AU2)
Projet	Environ 16 logements (densité de 10 lgts/ha)
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Prairie fourragère (déclarée en « fourrage » en 2020), plus sèche vers le nord, avec présence d'orchidées (Orchis pourpre – assez commune). Grande richesse floristique. Quelques arbres à préserver en bordure de route, dont deux identifiés comme arbre isolé à préserver dans la trame verte et bleue du PLUi-H.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Réduction de la surface disponible pour la production agricole. Destruction de la prairie à orchidées et de la richesse floristique présente. Les arbres présents sont préservés.
Paysage et patrimoine	Le projet sera partiellement masqué de la route par le talus arboré. La végétalisation de la limite avec l'espace agricole contribuera aussi à l'insertion paysagère du projet.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Maintien des accès aux parcelles agricoles . Mise en place de noues pour la gestion des eaux pluviales . Revêtements des espaces collectifs perméables . Maintien de la gestion du talus le long de la voirie au sud dans le domaine public pour assurer la préservation des arbres présents. . Création d'espaces collectifs arborés en entrées de zone et transition arborée avec l'espace agricole permettant de renforcer son l'intégration paysagère du projet.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	- Protéger les deux arbres isolés en entrée de zone si possible -> Intégration dans le zonage via la TVB du PLUiH de ces 2 arbres isolés
Incidences résiduelles	. Destruction de la prairie à orchidées et de la richesse floristique présente . Réduction de la surface disponible pour la production agricole (0,99Ha)

❖ Lias : Zone AU2 « À CARMEIL »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	1,2 Ha
Projet	Environ 10 logements (densité de 12 lgts/ha)
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Champs cultivés (déclarés à la PAC en « Blé tendre » en 2020) ; haies à conserver sur la quasi-totalité du pourtour. Un gros chêne remarquable + petite dépression humide dans le coin Nord-Est.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	. Destruction de la petite zone humide au nord . Destruction d'une partie de la haie arborée centrale lors de la création de la voie Est-Ouest . Réduction de la surface disponible pour la production agricole
Paysage et patrimoine	-
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Maintien des haies existantes et de la végétation existante incluant le gros chêne.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Décaler légèrement vers l'ouest l'accès nord à la zone pour englober la petite zone humide dans l'espace public et assurer sa préservation, cela évitera aussi d'endommager le système racinaire du gros chêne lors des terrassements. -> <i>Intégration dans l'OAP de la protection des arbres existants le long de l'accès nord à la zone.</i>
Incidences résiduelles	. Destruction d'une partie de la haie arborée centrale lors de la création de la voie Est-Ouest . Réduction de la surface disponible pour la production agricole (1,2 Ha)

❖ Lias : Zone U2b et AU2 et AU0 « Au Village »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	7,78 Ha
Projet	Environ 70 logements (densité de 15 lgts/ha) dont 25 % de logements sociaux et des équipements publics dont l'école.
Phasage	Urbanisation durant toute la durée du PLUiH avec une maîtrise foncière public : 0 à 12 ans et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	. Champ cultivé déclaré à la PAC en « Tournesol » en 2020 dans la partie Est . Zone centrale occupée par de la prairie non déclarée à la PAC et bordée, à l'Est d'une haie arborée partielle contenant plusieurs arbres classés comme « arbres isolés à protéger » dans la TVB du PLUi-H, et à l'Ouest par un chemin bordé d'une double haie arborée classée dans les linéaires à protéger de la TVB du PLUi-H. . Quelques arbres d'alignement à préserver en bordure Est, situés au sein d'une haie à protéger de la TVB du PLUi-H. Une haie intéressante à conserver en bordure sud.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	Légère pente à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales, un dossier loi sur l'eau sera nécessaire.
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	. Maintien d'une grande partie des haies existantes (à l'exception des interruptions nécessaires au passage des voiries).
Paysage et patrimoine	Projet de très grande ampleur au regard de la physionomie actuelle de l'urbanisation sur la commune. Situées en centre-bourg, les prescriptions prévues en termes de végétalisation du projet, diversité de l'habitat et maillage modes doux devraient permettre de bien intégrer ce nouveau quartier.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Création d'un maillage de liaisons douces au sein du nouveau quartier et avec l'urbanisation existante . Adaptation des constructions à la pente . Mise en place d'une transition arborée avec l'espace agricole . Valorisation et renforcement des boisements présents . Espaces de stationnements communs perméables

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Consommation d'espace agricole (5,8 ha)

❖ Monferran-Savès : Zone AU0 « Au village »

Zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante habitat à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones U, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ Razengues : Zone AU2 « AU NORD DU PESQUE »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	1,23 Ha
Projet	Construction de 8 à 9 maisons d'habitation, en continuité du lotissement actuel. Densité de 10 lgts/ha. Espaces partagés sur le pourtour pour les accès, gestion des eaux pluviales, intégration dans la trame paysagère et boisée du site. Assainissement non-collectif – étude en cours pour le raccordement aux réseaux collectif. Réseaux présents.
Phasage	Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Secteur essentiellement occupé par une parcelle cultivée longeant un lotissement (déclaré à la PAC en Tournesol en 2020). Le secteur est bordé au sud et à l'est (le long du lotissement), par une bande enherbée d'environ 5 mètres de large. Au sud, la bande enherbée est longée côté champ par un milieu humide (présence de végétation typique de milieu humide : joncs) et de l'autre côté par un fossé en eau.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	. Orientation nord/sud du parcellaire pour faciliter l'implantation bioclimatique du bâti . Le projet intègre une voie piétonne.
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Risque d'impact sur le milieu humide au sud
Paysage et patrimoine	Lotissement en continuité immédiate de l'urbanisation existante, pas d'enjeux particuliers ni d'impacts majeurs sur le paysage.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Intégration du milieu humide au projet (espace partagé au sud) . Entrée sud paysagée, création d'un espace partagé arboré . Création d'une voie piétonne au nord pour connexion avec urbanisation existante . Transition végétalisée avec l'espace agricole . Maintien de l'accès aux parcelles agricoles (via l'espace partagé au sud) . Maintien d'une large bande non imperméabilisée en bordure de cours d'eau permettant de réduire le risque de ruissèlements jusqu'au cours d'eau
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	. Intégration du milieu humide au projet -> <i>pris en compte dans l'OAP.</i> . Intégrer un dispositif de gestion des eaux pluviales -> <i>pris en compte dans l'OAP ; la nature du dispositif sera à définir dans le cadre de l'étude Loi sur l'eau.</i>
Incidences résiduelles	Consommation d'espace agricole (1,23 ha)

❖ Razengues : Zone AU2 « AU VILLAGE »

Localisation	 
Consommation d'espace naturel	0,58 Ha
Projet	4 maisons d'habitation avec jardins. Densité 10 lgts/ha. Assainissement collectif. Réseaux présents.
Phasage	Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Secteur situé au niveau de l'ancien parc du Château de Razengues. Il comprend une surface enherbée tondue et un parc boisé comprenant quelques vieux arbres intéressants pour la biodiversité (frênes, chênes, lauriers...). À noter que l'essentiel des vieux arbres ont été rasés ces dernières années. De vieux éléments de maçonnerie sont également présents, dont un puits. Ces éléments peuvent servir d'habitat à différentes espèces de reptiles et d'insectes.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	-
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Destruction de plusieurs vieux arbres-habitats pour la faune (non classés dans la TVB du PLUi-H).
Paysage et patrimoine	Pas d'impact : très bonne intégration paysagère des constructions ; bonne intégration du patrimoine existant au projet (mur en briques, proximité du château).
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Construction en recul de la voie (> 20 mètres) permettant de maintenir la qualité paysagère de l'entrée du village ; . Préservation du mur en briques, du puits noria et d'une bande arborée (> 5 mètres) derrière le mur ; . valorisation de l'espace boisé comme espace public à l'arrière
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	. Construire plutôt dans la bande jaune (bande de recul) pour limiter l'impact sur le boisement -> <i>non pris en compte, car le recul par rapport à la voie permet de préserver la qualité paysagère de l'entrée de bourg.</i> . Imposer la préservation des plus gros arbres -> <i>la zone a été déboisée avant la finalisation de l'évaluation environnementale.</i>
Incidences résiduelles	Destruction de plusieurs gros arbres-habitats pour la faune. (l'essentiel des vieux arbres ont déjà été rasés ces dernières années entre 2018 et 2019...)

❖ **Pujaudran : Zone AU0 « Au village »**

Deux petits secteurs en continuité de l'existant, au centre du bourg de Pujaudran, sont classés en zone AU0 (0,45 Ha et 1,28 Ha). La zone AU0 est une zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante habitat à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- la zone AU2 de la commune n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction.
- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones U, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ **Pujaudran : Zone AUx0 « Roulage 2 »**

Un secteur d'une superficie de 6 Ha a été classé en zone AUx0 sur Pujaudran, situé dans la continuité de la zone d'activité de la commune, le Roulage, cela serait une première extension de la zone du Roulage.

La zone AUx0 est une zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante d'activité à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- les zones AUx1, AUx2, AUx3 de la Communauté de Communes n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction.
- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones Ux, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'emplois du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ Pujaudran : Zone AU2 « L'AOUILLERON »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	3 Ha
Projet	Projet mixte Équipement – Habitat. Maitrise foncière public. Sur le secteur Habitat : environ 15 logements (densité de 15 lgts/ha). Sur le secteur équipement : création de l'école de Pujaudran et de ses annexes (stationnement, gymnase, cantine, etc.)
Phasage	Urbanisation à court terme et moyen termes (0 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Secteur essentiellement occupé par une parcelle cultivée proche d'un lotissement (déclaré à la PAC en 2020). Présence d'un bosquet à préserver en bordure sud-ouest de la zone.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	Zone située à proximité du centre ancien : favoriser et créer des liaisons douces vers le centre pour permettre l'utilisation de modes doux pour les déplacements scolaires.
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Destruction de 3 ha de prairie diversifiée. Présence d'un bosquet en bordure sud-ouest de la zone.
Paysage et patrimoine	Terrain quasiment intégralement plat. ; les nouveaux bâtiments seront donc bien visibles depuis celle-ci.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Création d'un maillage de liaisons douces au sein du nouveau quartier et avec l'urbanisation existante . Mise en place d'une transition arborée avec l'espace agricole. Cette bande verte d'une largeur minimale de 5 m est inconstructible. . Valorisation et renforcement du bosquet présent
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	
Incidences résiduelles	Destruction de 3 ha de prairie diversifiée.

❖ Ségoufielle : Zone AU2 « Au Village »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	1,32 Ha
Projet	Environ 16 logements (densité de 20 lgts/ha) dont 25 % de logements sociaux.
Phasage	Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Prairie mésophile diversifiée bordant la voie ferrée (non déclarée à la PAC). Présence d'une haie à préserver en bordure nord de la zone. Présence de la voie ferrée qui génère ponctuellement des nuisances sonores.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	Zone située à proximité immédiate du centre ancien : favorise l'usage de modes doux pour certains déplacements du quotidien.
Milieu aquatique	-
Risques naturels	Zone inondable au sud-ouest de la zone ; risque susceptible d'être aggravé avec l'imperméabilisation des parcelles adjacentes.
Risques technologiques et nuisances	Les nouvelles constructions seront situées le long de la voie ferrée ; des nuisances sonores sont donc à prévoir pour les futurs habitants.
Biodiversité et milieu naturel	Destruction de 1,3 ha de prairie diversifiée.
Paysage et patrimoine	Zone située au sein de l'urbanisation existante, mais par contre, le long de la voie ferrée ; les nouveaux bâtiments seront donc bien visibles depuis celle-ci.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Maintien d'une bande végétale le long du fossé permettant de réduire le risque d'inondation et de ruissèlement d'eaux polluées vers le fossé. Cette bande verte d'une largeur minimale de 10 m est inconstructible.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Prévoir de végétaliser davantage le long du fossé (arbres) notamment pour réduire le risque d'inondation et limiter les risques de ruissèlement vers le cours d'eau -> <i>pris en compte dans l'OAP</i> Végétaliser le long de la voie ferrée pour créer un écran entre les habitations et la voie -> <i>pris en compte dans l'OAP</i>
Incidences résiduelles	Destruction de 1,3 ha de prairie diversifiée.

❖ Ségoufielle : Zone AU2 « Au chemin vieux »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	1,3 Ha
Projet	Environ 20 logements (densité de 20 lgts/ha) dont 25 % de logements sociaux. Un dossier Loi sur l'eau sera obligatoire. Instauration d'une limite durable par rapport à l'espace agricole. Projet situé dans une dent creuse par rapport à l'urbanisation existante. Assainissement collectif.
Phasage	Urbanisation à court terme (3 ans) et lors d'une opération d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Champ cultivé (blé tendre en 2020) ; gros arbres et haie partielle à préserver en bordure de la route (haie classée à protéger dans le PLUiH via la TVB).

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	Zone située à proximité immédiate du centre ancien : favorise l'usage de modes doux pour certains déplacements du quotidien.
Milieu aquatique	-
Risques naturels	-
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	. Réduction de la surface disponible pour la production agricole .
Paysage et patrimoine	Bonne intégration paysagère du projet
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Maintien de la végétation existante présente le long du chemin vieux à l'exception des défrichements nécessaires pour la création des accès : les accès ont été positionnés de façon à éviter les vieux sujets et l'essentiel des arbres. . Végétalisation des nouvelles voies . Création de noues et d'un bassin de rétention paysager pour la gestion des eaux pluviales . Espace de transition arboré avec les parcelles agricoles . Maintien de l'accès aux parcelles agricoles pour l'exploitation (un chemin d'accès est prévu sur l'OAP)
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (1,3 ha)

❖ **L'Isle-Jourdain : Zone AU0**

4 secteurs de tailles différentes sont classés en zone AU0. La zone AU0 est une zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante habitat à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- les zones AU2 de la commune n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction.
- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification de jardin en zones U, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ **L'Isle-Jourdain : Zone AUx0 « Pont-Peyrin 4 »**

Un secteur d'une superficie de 6 Ha a été classé en zone AUx0 sur l'Isle-Jourdain, situé dans la continuité de la principale zone d'activité du territoire, Pont-Peyrin, cela serait la 4eme phase d'aménagement du secteur de Pont-Peyrin. La zone AUx0 est une zone inconstructible qui constitue un potentiel pour accueillir une urbanisation à dominante d'activité à moyen ou long terme (6 à 12 ans). L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (modification ou révision). L'évaluation environnementale sera complétée et mise à jour sur ce secteur au moment de l'évolution du plan local d'urbanisme en cas d'ouverture éventuelle de la zone.

À noter que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera envisageable que si :

- les zones AUx1, AUx2, AUx3 de la Communauté de Communes n'offrent plus de possibilités de nouvelle construction.
- les capacités de densification du tissu urbain (dent creuse, densification en zones Ux, etc.) n'ont pas permis de réaliser et tenir les objectifs d'accueil d'emplois du PLUiH.
- la desserte de la zone en termes de réseaux et équipements est en capacité suffisante.

❖ L'Isle-Jourdain : Zone AU2 « PORTERIE BARCELONE »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	15,09 Ha
Projet	Approbation du dossier de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2015 sur ce secteur. Mme La Préfète du Gers a déclaré d'utilité publique (DUP) la ZAC par arrêté préfectoral en 2020. La commune de L'Isle Jourdain a signé un traité de concession d'aménagement de la ZAC en 2014 avec un groupement dénommé TERRA CAMPANA. La concession a pris fin au bout de 8 ans après la réalisation d'une seule tranche de la ZAC. La commune souhaite maintenant assurer l'aménagement du reste de la zone en régie. La commune de L'Isle-Jourdain est devenue bénéficiaire de la DUP en 2022 suite à la reprise en régie de l'aménagement de cette zone. La programmation de la ZAC est d'environ 300 logements restants destinés tant aux jeunes ménages avec enfant (maisons individuelles en RDC et R+1), qu'à une offre plus diversifiée (jeune célibataire, personne âgée, etc.) via des maisons de ville et logements intermédiaires (en R+1), des logements collectifs (en R+2). Du foncier est également identifié pour implanter des équipements publics (EHPAD, centre culturel notamment) et une voirie permettant de relier le groupe scolaire rue François Darolles. 25 % des 300 logements à produire devront être des logements sociaux.
Phasage	Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) et lors d'une opération d'ensemble (procédure de ZAC). À noter qu'afin de maîtriser le développement de l'urbanisation sur ce secteur, la commune a saisi l'Établissement Public Foncier d'Occitanie pour engager les acquisitions foncières sur la partie de la ZAC qu'il reste à aménager
Principales sensibilités environnementales	Un dossier d'autorisation unique au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement a été délivré par arrêté préfectoral en 2017 concernant l'aménagement de la ZAC « Porterie Barcelone ». Il contient notamment un dossier sur les conditions de traitement de rejet des eaux de pluie et une étude d'impact avec la prise en compte et mise en œuvre des mesures environnementales afférentes.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	Un dossier d'autorisation unique au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement a été délivré par arrêté préfectoral en 2017 concernant l'aménagement de la ZAC « Porterie Barcelone ». Il contient notamment un dossier sur les conditions de traitement de rejet des eaux de pluie et une étude d'impact avec la prise en compte et mise en œuvre des mesures environnementales afférentes.
Milieu aquatique	
Risques naturels	
Risques technologiques et nuisances	

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Biodiversité et milieu naturel	
Paysage et patrimoine	
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	. Maintien de la végétation existante présente le long des voies d'accès à la ZAC. . Création d'une coulée verte traversante du secteur jusqu'au bois situé à l'Ouest de la ZAC. . Espace de transition inconstructible au bord du ruisseau. . Création de liaisons douces vers les différents quartiers existants à proximité de l'opération.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	-
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (la moitié du site n'est plus cultivée depuis plusieurs années)

❖ L'Isle-Jourdain : Zone AU2 « EN CLAQUE »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	7,7 Ha
Projet	Environ 150 logements (densité de 25 lgts/ha) dont 25 % de logements sociaux et 25 % de logement collectif. Un dossier Loi sur l'eau sera obligatoire ainsi qu'une étude d'impact environnementale. Projet situé en face de la ZAC Porterie-Barcelone, l'autre zone AU de l'Isle-Jourdain. Cela permettra de réaliser une voirie interquartier reliant la ZAC jusqu'au rondpoint des Ninets et ainsi désengorger le centre-ville de l'Isle-Jourdain.
Phasage	Urbanisation à moyen terme (6 ans) et lors d'une opération d'ensemble.
Principales sensibilités environnementales	Très grand secteur englobant une diversité de milieux. Le secteur est traversé au sud par un cours d'eau bordé d'une ripisylve assez bien conservée, et au nord par un chemin bordé en partie par une haie. Au nord du cours d'eau, les terrains sont essentiellement occupés par de la prairie. Des piquets étaient déjà implantés lors de la visite de terrain (nov. 2021), laissant suggérer qu'un projet était déjà défini et en cours de réalisation, le site a en effet été entièrement défriché. Les terrains de part et d'autre du ruisseau sont globalement en pente vers le ruisseau. Les terrains au sud du chemin sont globalement en pente vers le chemin.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	Zone située à proximité immédiate du centre ancien (moins d'1 km) et de la gare (300 m) : favoriser l'usage de modes doux et des transports collectifs pour les déplacements du quotidien.
Milieu aquatique	Secteur en pente : doit être pris en compte dans la gestion des eaux pluviales. Un dossier loi sur l'eau contenant notamment un dossier sur les conditions de traitement de rejet des eaux de pluie devra être réalisé au moment du dépôt d'un projet.
Risques naturels	Zone inondable autour du ruisseau de Lafitte dans le secteur sud de la zone, à définir comme inconstructible.
Risques technologiques et nuisances	-
Biodiversité et milieu naturel	Le secteur est traversé au sud par un cours d'eau bordé d'une ripisylve assez bien conservée. Présence le long du chemin des Ninets d'arbres et de haie, présence d'une végétation importante sur l'ensemble du secteur Nord-ouest de la zone. Le reste du site a été entièrement défriché il y a quelques années.
Paysage et patrimoine	Le projet sera particulièrement visible depuis la ZAC Porterie Barcelone et le chemin des Ninets. D'où l'importance de végétaliser l'ensemble du chemin des Ninets. La végétalisation de la limite avec l'espace agricole et de la limite avec le ruisseau de Lafitte contribuera aussi à l'insertion paysagère du projet.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Bande tampon inconstructible de 10 mètres autour des berges du ruisseau de Lafitte afin de préserver la ripisylve. Seule une liaison douce perméable et structurante peut être aménagée dans cette bande tampon.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
	Une bande verte inconstructible de 5 m de largeur intégrant une végétation pluristratifiée est mise en place en limites Nord de la zone, sur tout le long du chemin des Ninets. La même bande est mise en place en bordure Est de la zone afin de constituer un espace de transition durable avec la zone agricole.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Déclasser la partie Nord-Est de la zone d'En Claque, secteur très pentu et présentant plusieurs alignements d'arbres remarquables. -> <i>pris en compte dans l'OAP et le zonage, déclassement de 3,5 Ha sur le secteur Nord-Est, secteur agricole et naturel inconstructible.</i>
Incidences résiduelles	Site plus cultivée depuis plusieurs années, destruction d'environ 6,5 ha de prairie diversifiée.

❖ L'Isle-Jourdain : Zone AUE et AUx2 « Lamothe »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	Environ 7 Ha (4ha en AUE et 3 Ha en AUx2)
Projet	Sur la partie Ouest de la zone, on retrouve une réserve pour des équipements publics suite à l'acquisition du terrain par la commune de l'Isle-Jourdain. Sur la partie Est de la zone on retrouve une zone à destination d'activité pour l'entreprise Ecocert, l'un des employeurs principaux du territoire. Son siège social est situé juste en face, de l'autre côté de la départementale, l'entreprise a également des locaux dans le Château de la Come, situé juste derrière la zone (identifié par un Stecal Nx).
Phasage	Urbanisation à court et moyen termes (0 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Secteur situé à proximité immédiate des locaux d'Ecocert traversé par une route communale, le chemin d'Encazaux. Les terrains à l'Est de la route sont occupés par une culture de type engrais vert (légumineuses) et quelques rangs de maraîchage. L'entreprise Ecocert souhaite utiliser une grande partie de la parcelle comme jardin partagé à destination et usage des salariés du groupe. Le terrain à l'ouest de la route est occupé par une prairie longée par un fossé.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	Les terrains sont bordés par un fossé le long de la route départementale au sud. Au sud de la partie ouest se trouvent d'anciens bassins de décantation remplis d'eau. Ils semblent présenter un intérêt limité pour la biodiversité étant bétonnés, mais peuvent être préservés et remis en valeurs paysagères.
Risques naturels	
Risques technologiques et nuisances	
Biodiversité et milieu naturel	Le chemin bordant l'allée menant aux bâtiments d'Ecocert, au nord, est bordé par un alignement remarquable de chênes rouges. D'autre part, les terrains occupés par Ecocert sur le site du château de la Come comprennent plusieurs grands arbres d'intérêt (beaux cèdres notamment), c'est situé hors secteur, mais certains sont assez proches de la limite de la zone Ux3. L'alignement remarquable de chênes rouges est inscrit comme à préserver dans l'OAP. La limite avec le Secteur du château de la Come est identifiée comme à boiser/préserver et l'ensemble du site du château de la Come est classée en STECAL Nx avec des prescriptions paysagères et patrimoniales particulières.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Paysage et patrimoine	Le secteur se situe à cheval sur une petite crête, la partie sud des terrains étant en légère pente vers la route de Clermont-Savès ; la partie nord vers la petite route desservant les bâtiments d'Ecocert. Pas d'enjeux particuliers.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	- Végétalisation et intégration paysagère du projet : Espaces verts qualitatifs au niveau des entrées, les plantations sont nombreuses et variées (arbres persistants et caducs, végétation pluristratifiée). - Mise en place d'une zone de transition durable avec l'espace agricole : bande verte, non constructible et arborée, d'au moins 10 m de large. - Gestion de l'eau à la parcelle dont les modalités seront à définir avec le dossier Loi sur l'eau - Création d'une liaison douce permettant de connecter le secteur au lac de l'Isle-Jourdain puis au centre-bourg.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Tirer parti du point d'eau existant en bord de la départementale pour le maintenir et créer un espace collectif valorisant et sécurisé. <i>-> pris en compte dans l'OAP, le plan d'eau est valorisé au sein d'un espace collectif. Cet espace participe à l'aménagement paysager de la RD161 et marque l'entrée de la zone.</i>
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (6 ha environ).

❖ L'Isle-Jourdain : Zone AUe « CORNAC »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	Environ 4 Ha
Projet	Une réserve pour des équipements publics suite à l'acquisition d'une partie du terrain par la Communauté de Communes. C'est une zone située autour d'un pôle d'équipement stratégique déjà existant du territoire : Collège, Gymnase, caserne des pompiers, etc.
Phasage	Urbanisation à court et moyen terme (0 à 6 ans) et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Principales sensibilités environnementales	Secteur occupé par de la culture (trois grandes parcelles). Il se situe dans la continuité du nouveau centre de secours du SDIS. Les terrains sont bordés au sud par un chemin qui dessert les parcelles et une ferme située plus loin à l'Est de la zone. Vue sur l'église de l'Isle-Jourdain depuis le chemin.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	
Risques naturels	
Risques technologiques et nuisances	Secteur à proximité de la RN 124 (axe Toulouse / Auch) : route classée voie à grande circulation (voie express 2x2 voies). Le code de l'urbanisme impose une inconstructibilité dans une bande de 100m de part et d'autre de la voirie. Pour déroger à cette règle et lever cette inconstructibilité, les règles concernant ces zones doivent être contenues dans le plan local d'urbanisme, justifiées et motivées au regard de 5 critères : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Si la collectivité souhaite aménager dans la bande de 100m une étude entrée de ville devra être réalisée dans les prochaines années puis annexée au PLUi avec des préconisations d'aménagements.
Biodiversité et milieu naturel	Il n'y a pas d'enjeux écologiques particuliers sur ce secteur à l'exception de la présence d'un chêne isolé de taille moyenne dans la partie sud, côté chemin. Cet arbre remarquable est identifié au plan de zonage, à préserver.
Paysage et patrimoine	Secteur plat et peu visible depuis les quartiers alentours. Concernant la visibilité depuis la RN 124, une étude entrée de ville devra être réalisée dans les prochaines années pour définir les plantations et modalités d'aménagement à imposer le long de la RN124.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Mise en place d'une transition arborée avec l'espace agricole. Cette bande verte d'une largeur minimale de 5 m est inconstructible. Identification et protection du chêne présent sur site via les prescriptions du zonage.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	
Incidences résiduelles	Réduction de la surface disponible pour la production agricole (4 ha environ).

❖ L'Isle-Jourdain : Zone AUx1 et AUx0 « Les Martines »

Localisation	 
Consommation d'espace agricole	Environ 24 Ha (terres non cultivées depuis plusieurs années)
Projet	Projet de zone d'activités économiques suite à l'acquisition des terrains par la communauté de communes via un portage foncier de l'établissement public foncier Occitanie. Secteur avec un important historique d'aménagement. Un permis d'aménager a été accordé en 2005 sur le secteur avec plusieurs macro-lot pour réaliser 300 logements. Les travaux d'aménagement ont commencé quelques années plus tard, notamment les voiries primaires. Une première tranche de 40 logements a été réalisée sur le versant Ouest du secteur (classée U2b dans le PLUi). En 2016, les élus ont décidé de changer de politique d'aménagement sur ce secteur et ne souhaitent plus voir réaliser 300 logements sur le site des Martines. La CCGT a donc décidé d'acquérir ce foncier avec l'établissement public foncier Occitanie pour changer sa destination vers des activités économiques ou encore des équipements publics, sportifs ou de loisirs.
Phasage	Zone AUx1 : Urbanisation à court ou moyen terme (3 à 6 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Zone AUx0 : urbanisation potentielle à long terme (6 à 12 ans) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Suite aux modifications du projet de PLUi-H induites par les avis des PPA et le PV de synthèse du commissaire enquêteur, près de 10 Ha de la zone ont été reclassés en AUx0 afin de phaser le développement de ce secteur et ne pas permettre un développement trop rapide. Tandis que les deux tiers de la zone AUx1, ouverte à l'urbanisation, sont réservés pour un projet d'équipements publics, sportifs ou de loisirs.
Principales sensibilités environnementales	Secteur occupant une très grande superficie, majoritairement constitué de friches et de prairies mésophiles. Dans la partie est de la zone, un accès allant jusqu'à une raquette de retournement est présent, mais abandonné depuis des années (aspect de friche avec infrastructures en cours de recouvrement par la végétation). La partie ouest du secteur est rendue accessible par une voie nouvelle qui dessert un lotissement en cours de construction et débouche également sur une raquette de retournement. Le ruisseau de la Lune est bordé par une ripisylve assez dense. On note également en bas de pente côté ruisseau une zone où sont présents plusieurs jeunes arbres à un stade assez avancé de développement. Dans sa globalité, le secteur présente une diversité de milieux intéressante, qui lui confère un intérêt particulier pour la biodiversité.

Identification des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices	
Énergie et climat	
Milieu aquatique	Pente importante à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales, un dossier loi sur l'eau sera nécessaire vu l'ampleur du projet. La zone en contrebas du secteur, non aedificandi, car aux abords de la RN 224, sera propice à intégrer des plantations et aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales.
Risques naturels	Zone inondable au nord du secteur AUx, c'est un secteur inconstructible classé Nce dans le zonage du PLUi.
Risques technologiques et nuisances	Secteur à proximité de la RN 224 : route classée voie à grande circulation. Le code de l'urbanisme impose une inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voirie. Pour déroger à cette règle et lever cette inconstructibilité, les règles concernant ces zones doivent être contenues dans le plan local d'urbanisme, justifiées et motivées au regard de 5 critères : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Une étude entrée de ville doit être annexée au PLU avec des préconisations d'aménagements. Une telle étude a été réalisée en 2014 sur ce secteur et annexée au PLU de l'Isle-Jourdain, elle ne peut être re-annexée au PLUi, car elle nécessite une mise à jour vu la modification du projet et de sa destination. On retrouve donc une zone non aedificandi d'une largeur de 75 m à partir de l'axe de la RN224 (soit entre 50 et 60 m à partir de l'alignement de la RN224).
Biodiversité et milieu naturel	Un petit bois abritant une ruine est présent à proximité d'un des pigeonniers. Il se prolonge vers le nord (vers le ruisseau) par une zone de broussailles où la végétation ligneuse est en train de regagner du terrain ; cette zone, tout comme la zone boisée voisine est très favorable à la faune.
Paysage et patrimoine	On note la présence de deux vieux pigeonniers, situés au niveau d'une zone de replat, les terrains étant par ailleurs en pente, au sud, vers la route, et au nord, vers le Ruisseau de la Lune.
Mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H	Une zone de transition arborée inconstructible est mise en place avec l'espace agricole et en limite de la zone inondable. Identification des 2 pigeonniers et du bois existant comme éléments de paysages remarquables à préserver dans le plan de zonage. Mise en place d'un espace collectif, en partie haute du relief, mettant en valeur les pigeonniers et le petit bois existant. L'aménagement du site permet de valoriser les vues sur le paysage et de maintenir des vues extérieures sur cet espace et ce patrimoine. Une zone de transition arborée et d'une largeur minimale de 5 mètres inconstructible est mise en place au contact de la zone d'habitat. Elle intégrera une liaison douce reliant la VC10 et la voirie de la zone.
Mesures complémentaires proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale	Vu les enjeux environnementaux du secteur imposer une frange et un recul de 10 m plutôt que 5 m vis-à-vis du ruisseau de la Lune et de la ripisylve qui le borde. -> <i>pris en compte dans l'OAP</i>
Incidences résiduelles	Destruction de 24 ha environ de prairie diversifiée.

4) ANALYSE DES INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RESERVES

Plusieurs emplacements réservés ont été créés au cours de l'élaboration du PLUi-H ; ils correspondent à des espaces réservés pour différentes destinations d'intérêt public (élargissement / création de voiries et de stationnements, création de liaisons douces, d'espaces publics, etc.).

En fonction de leur localisation et de leur emprise spatiale, ces projets sont susceptibles d'engendrer des impacts sur l'environnement dans le futur. Au stade du PLUi-H, la nature exacte des installations envisagées, largeurs de voiries, etc., ne sont pas connus.

Il est cependant possible d'identifier dans un premier temps lesquelles vont engendrer inévitablement de la consommation d'espaces naturels ou semi-naturels.

Dans une seconde partie, les secteurs les plus sensibles ont été identifiés sur la base de l'analyse du zonage et de différents critères : surface importante (> 1000 m²), zone N ou A du PLUi-H, proximité d'espaces naturels protégés, etc. Pour chacun de ces secteurs, les principales sensibilités environnementales ont été identifiées et des recommandations sont données pour faciliter leur prise en compte par la suite.

4.1. Inventaire des emplacements réservés et détail de la consommation ENAF

Voici ci-dessous un tableau présentant l'ensemble des emplacements réservés avec leurs surfaces et est-ce qu'ils sont constitutifs de consommation ENAF. Plusieurs raisons peuvent expliquer la non consommation d'ENAF :

- L'ER est situé sur un secteur (ou une zone) déjà urbanisée ou artificialisée.
- L'ER est constitutif d'ENAF mais est déjà calculé et pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF du PLUiH (voir pièce 1.5 du rapport de présentation - p.29).
- L'objet de l'ER n'est pas consommateur d'ENAF (espace vert, de loisir, périmètre de captage d'eau, etc.)
- L'ER est constitutif d'ENAF mais correspond à un projet d'envergure nationale ou européenne, non comptabilisé à l'échelle locale : un seul sur notre territoire, le projet de 2*2* voies sur la RN 124.

N°	Destination	Surface (m²)	Consommation ENAF potentielle dans le PLUi
A01	Aménagement d'une liaison douce (largeur 3 mètres)	172	Non (zone déjà urbanisé)
A02	Aménagement d'une voie	569	Non (zone déjà urbanisé)
A03	Aménagement d'une zone de stationnement	889	Non (dent creuse)
B01	Aménagement du carrefour entre la RD161 et la VC4	39	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
B01	Aménagement du carrefour entre la RD161 et la VC4	148	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
B02	Aménagement du carrefour entre la RD39 et la VC1	342	Oui
B02	Aménagement du carrefour entre la RD39 et la VC1	138	Oui
B02	Aménagement du carrefour entre la RD39 et la VC1	104	Oui
B02	Aménagement du carrefour entre la RD39 et la VC1	174	Oui
B03	Aménagement d'un espace public	6024	Non (zone NI pas de consommation d'espace))
B04	Logement social	2571	Non (dent creuse)
CA01	Aménagement d'une zone de stationnement	170	Non (zone déjà artificialisée)
CL01	Aménagement d'une station d'épuration	5882	Oui

E01	Aménagement de carrefour	462	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
E02	Aménagement d'une liaison douce	649	Non (zone déjà artificialisée)
E03	Aménagement d'une zone naturelle et de loisirs	3448	Non (aménagement d'un parc naturel, pas de consommation d'espace))
E04	Construction de logements sociaux	841	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
FR01	Construction de logements sociaux	1312	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ01	Aménagement de la RN124 en 2x2 voies	416159	Non (projets d'envergure nationale ou européenne)
IJ02	Elargissement de la R.D. 9 au niveau de l'accès à la coopérative agricole	774	Non (zone déjà artificialisée)
IJ03	Elargissement du chemin de la Rebastide	52	Non (zone déjà artificialisée)
IJ04	Elargissement du chemin de la Rebastide	302	Non (zone déjà artificialisée)
IJ04	Elargissement du chemin de la Rebastide	119	Non (zone déjà artificialisée)
IJ05	Elargissement d'une voie (largeur de 3 mètres)	492	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ06	Elargissement du virage boulevard de la Marne	49	Non (zone déjà artificialisée)
IJ07	Elargissement et création d'une voie entre la R.D. 634 et la R.D. 246 desservant la zone de Pont Peyrin	6040	Non (zone déjà artificialisée)
IJ08	Elargissement du chemin d'Encocheberot et du chemin rural dit d'En Girette	1656	Non (zone déjà artificialisée)
IJ09	Elargissement du chemin d'Encocheberot et du chemin rural dit d'En Girette	374	Non (zone déjà artificialisée)
IJ10	Elargissement du chemin d'Encocheberot et du chemin rural dit d'En Girette	549	Non (zone déjà artificialisée)
IJ11	Elargissement de la rue de Verdun	32	Non (zone déjà artificialisée)
IJ12	Aménagement du carrefour des quatre chemins	795	Non (zone déjà artificialisée)
IJ13	Aménagement de carrefour	3464	Oui
IJ14	Aménagement de carrefour	538	Non (zone déjà artificialisée)
IJ15	Création d'une voie et réalisation d'un réseau pluvial dans la zone Embalaguère Sud	1528	Non (zone déjà artificialisée)
IJ16	Création d'un chemin d'accès à la zone AU0 du Gaourrat	3192	Non (zone déjà artificialisée)
IJ17	Aménagement d'une voie	673	Non (zone déjà artificialisée)
IJ18	Continuation du chemin de l'Esteil dans la zone de Robineau Ouest	2704	Non (zone déjà artificialisée)
IJ19	Création d'une voie	468	Non (zone déjà artificialisée)
IJ20	Accès à la zone de la Coustère	747	Non (zone déjà urbanisé)
IJ21	Sécurisation de l'intersection entre la voie communale n°14 et la RD 654 à Cassemartin	1254	Non (zone déjà artificialisée)
IJ22	Liaison piétonne Poumadères Ouest	176	Non (zone déjà urbanisé)
IJ23	Création d'une voie (largeur 5 mètres)	402	Non (zone déjà urbanisé)
IJ24	Création d'une voie	464	Non (zone déjà urbanisé)
IJ25	Création d'une liaison douce	804	Non (zone déjà urbanisé)
IJ26	Création d'une liaison douce (largeur 3 mètres)	263	Non (zone déjà urbanisé)

IJ27	Création d'une liaison piétonne (largeur 3,50 mètres)	202	Non (zone déjà urbanisé)
IJ28	Aménagement d'une liaison douce	1217	Oui
IJ29	Liaison douce (largeur 3 mètres)	464	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ30	Création d'une voie piétonne et d'une piste cyclable de part et d'autre de la R.D. 654	2401	Oui
IJ30	Création d'une voie piétonne et d'une piste cyclable de part et d'autre de la R.D. 654	1264	Oui
IJ30	Création d'une voie piétonne et d'une piste cyclable de part et d'autre de la R.D. 654	231	Oui
IJ31	Aménagement d'espace public (stationnement, voirie...)	300	Non (zone déjà urbanisé)
IJ32	Aménagement aire de stationnement	1202	Non (zone déjà urbanisé)
IJ33	Création d'une aire de stationnement (profondeur de 6 mètres)	116	Non (zone déjà urbanisé)
IJ33	Création d'une aire de stationnement (profondeur de 6 mètres)	108	Non (zone déjà urbanisé)
IJ34	Aménagement d'un espace public (trottoir)	178	Non (zone déjà urbanisé)
IJ35	Création d'un espace public : stationnement, espace vert	325	Non (zone déjà urbanisé)
IJ36	Création d'une zone de parking	4827	Non (zone déjà urbanisé)
IJ37	Acquisition pour la mise en place du périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable	1374	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ38	Acquisition pour la mise en place du périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable	2254	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ39	Extension des bureaux de la Gendarmerie	4065	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ40	Création d'espaces de loisirs publics en bord de Save	26578	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ40	Création d'espaces de loisirs publics en bord de Save	12680	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ41	Création d'un équipement public à vocation sociale	1357	Non (zone déjà urbanisé)
IJ42	Equipement d'intérêt collectif et services publics	16370	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ43	Aménagement de terrains de sports	14804	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ44	Aménagement d'un espace vert	1127	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ45	Création d'un espace vert	3131	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ46	Création d'un espace vert	1123	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ47	Création d'un espace vert de loisirs	6896	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ48	Aménagement d'un espace public (voie, liaison douce, stationnement)	1544	Non (zone déjà urbanisé)
IJ49	Aménager une liaison douce	740	Non (zone déjà urbanisé)
IJ50	Extension réservoir d'eau	1197	Non (zone déjà urbanisé)
IJ51	Aménagement de voirie	1609	Non (zone déjà urbanisé)
IJ52	Aménagement d'une liaison douce	232	Non (zone déjà urbanisé)
IJ53	Extension réseau assainissement	1324	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
IJ54	Aménagement de voirie	370	Non (zone déjà urbanisé)

IJ55	Construction de logements sociaux	1396	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ56	Construction de logements sociaux	1593	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
IJ57	Espace public	520	Non (zone déjà urbanisé)
IJ58	Création d'une aire de stationnement (profondeur de 6 mètres)	125	Non (zone déjà urbanisé)
IJ59	Elargissement de la RD161 au lieu-dit Lamothe-Ouest	530	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
LI01	Aménagement d'une liaison douce (largeur 5 mètres)	887	Oui
LI02	Aménagement d'une liaison douce (largeur 5 mètres)	205	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
LI03	Espace public avec du stationnement	935	Non (dent creuse)
LI04	Ecole, espace public, logements sociaux	15773	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
LI05	Agrandissement du cimetière	580	Non (zone déjà urbanisé)
LI06	Création d'un réservoir d'eau potable et accès	2774	Oui
LI07	Extension de la station d'épuration	2495	Oui
LI08	Logement social	1663	Non (dent creuse)
MO01	Aménagement de la RN124 en 2x2 voies	812878	Non (projets d'envergure nationale ou européenne)
MO02	Création d'un espace public - aire de jeux	517	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
MO03	Aménagement d'un espace public arboré	24840	Non (aménagement ne créant pas de consommation d'espace)
MO04	Agrandissement du cimetière	3741	Oui
PU01	Centre médical	11174	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU02	Aménagement de carrefour entre la route de Toulouse et la voie d'accès de la mairie et du cimetière	304	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU03	Aménagement du carrefour entre la route de Mérenvielle et le chemin de l'Autan	429	Non (zone déjà artificialisée)
PU03	Aménagement du carrefour entre la route de Mérenvielle et le chemin de l'Autan	664	Non (zone déjà artificialisée)
PU04	Elargissement du carrefour entre l'avenue de Gascogne et le chemin de L'Aouilleron	139	Non (zone déjà urbanisé)
PU05	Elargissement du chemin de l'Autan	247	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU06	Elargissement de virage entre le chemin de Lartus et le chemin de Secouris	71	Non (zone déjà artificialisée)
PU07	Elargissement du chemin de l'Autan (largeur 3 mètres)	425	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU08	Jardin public	450	Non (zone déjà urbanisé)
PU09	Equipements publics : Ecoles Maternelle et primaire, stationnement...	16405	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU10	Extension de la zone de sport_ création d'un périmètre de sécurité autour du terrain de football	379	Non (zone déjà urbanisé)
PU11	Extension du cimetière	2560	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
PU12	Aire de covoiturage	1332	Non (zone déjà urbanisé)
RA01	Aménagement d'un espace public intégrant une voie piétonne	138	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
RA01	Aménagement d'un espace public intégrant une voie piétonne	414	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)

RA02	Aménagement aire de stationnement	649	Non (zone déjà urbanisé)
RA03	Aménagement d'une liaison douce (largeur 3 mètres)	501	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
RA04	Aménagement d'une liaison douce	1151	Oui
RA05	Aménagement d'un espace public	466	Non (zone déjà urbanisé)
RA06	Aménagement d'une liaison douce	225	Non (zone déjà urbanisé)
S01	Aménagement d'équipements sportifs, secteur "au Village"	8753	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
S02	Elargissement pour visibilité du carrefour VC n°6, secteur "à la Bordeneuve"	182	Oui
S03	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°5 "à st Michel", du carrefour avec CR de la Bourdette au carrefour avec VC n°4	826	Non (zone déjà urbanisé)
S03	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°5 "à st Michel", du carrefour avec CR de la Bourdette au carrefour avec VC n°4	820	Non (zone déjà urbanisé)
S04	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°6 "à Garros", du carrefour avec la VC n°5 jusqu' au hameau de l'Aouëillé	575	Non (zone déjà urbanisé)
S04	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°6 "à Garros", du carrefour avec la VC n°5 jusqu' au hameau de l'Aouëillé	349	Non (zone déjà urbanisé)
S05	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°6 à "la Bordeneuve", de l'école jusqu' à la limite commune	1938	Oui
S06	Elargissement (1m de part et d'autre de la chaussée) de la VC n°6 à "la Bordeneuve", de l'école jusqu' à la limite commune	1208	Oui
S07	Création et aménagement de voirie (largeur 10 mètres)	910	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
S08	Création d'une voie désenclavement et/ou d'une liaison piétons/vélos entre le village et la RD9, secteur du "Villaget"	652	Non (zone déjà urbanisé)
S09	Aménagement d'un espace public, entrée d'un lotissement	281	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
S10	Création d'une liaison piétons/vélos vers le stade, secteur de " Bel Air"	1010	Non (déjà pris en compte dans l'atlas de la consommation ENAF)
S11	Extension de la station d'épuration	405	Oui
S12	Création d'une liaison piétons/vélos le long de la voie ferrée entre le secteur "à Garros" et la gare	722	Non (zone déjà urbanisé)
S12	Création d'une liaison piétons/vélos le long de la voie ferrée entre le secteur "à Garros" et la gare	597	Non (zone déjà urbanisé)
S13	Extension de la station d'épuration	10455	Oui

On obtient au total un potentiel maximum de **4,05 Ha** de consommation ENAF pour les emplacements réservés.

Ces 4,05 Ha n'ont pas été comptabilisés dans le calcul de la consommation ENAF du rapport. Pour autant la consommation d'ENAF planifiée pour 2021-2035 dans le PLUi se trouve inférieure de 5,6 Ha à celle autorisée par le SCOT Gascogne pour la même période (voir p.40 du rapport de présentation - pièce 1.5).

Il y a donc une « réserve foncière » permettant de prendre en compte comme consommation ENAF potentielle les 4,05 Ha de futures emplacements réservés (ER).

4.2. Caractéristiques et recommandations pour les emplacements réservés les plus susceptibles d'avoir un impact notable sur l'environnement.

COMMUNE DE BEAUPUY

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
B03	Aménagement d'un espace public	6 024	NI	Prairie entourée de haie dense et boisement.	Cette zone ne doit pas être artificialisée : elle est classée en zone naturelle. Les seuls aménagements autorisés devront rester légers et être pleinement intégrés au milieu boisé environnant. Maintenir impérativement l'alignement d'arbres au sud et au nord de l'ER : haies identifiées au plan de zonage comme éléments à protéger. Prévoir une gestion adaptée de la prairie (fauche tardive par exemple).
B04	Logement social	2 571	U1d	Maison entourée d'un jardin arboré.	Maintenir si possible les arbres en place.

COMMUNE DE CLERMONT-SAVES

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
CL01	Aménagement d'une station d'épuration	5 882 m²	Asp	Grande parcelle cultivée sans enjeu particulier. Par contre, l'accès semble être prévu par le bord du ruisseau du Gay dont la ripisylve est bien conservée à cet endroit-là.	Les accès devront être aménagés de façon à réduire le plus possible les défrichements et à maintenir la fonctionnalité de la ripisylve du ruisseau.

COMMUNE DE ENDOUFIELLE

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
E03	Aménagement d'une zone naturelle et de loisirs	3 450 m²	U2b	Prairie bordée de quelques gros arbres.	Maintenir les gros arbres présents en bordure.

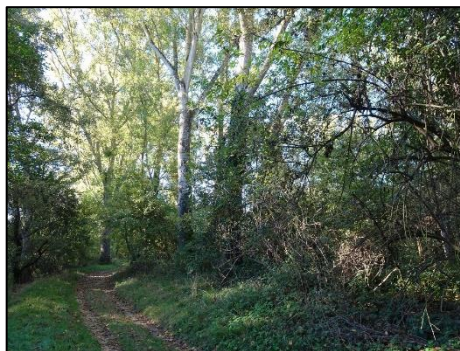
COMMUNE DE LIAS

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
LI04	Ecole, espace public, logements sociaux	15 773 m²	U2b	Secteur constitué d'une partie de champ cultivé, bordé au sud par une haie intéressante. La partie Ouest du secteur se situe au niveau d'une parcelle en cours de reboisement.	Localiser la partie jardin public dans la zone boisée (réduire les défrichements le plus possible). Maintenir impérativement l'alignement d'arbres au sud, qui fait un écran par rapport aux maisons / bâtiments existants : haie identifiée au plan de zonage comme éléments à protéger.
LI11	Création d'un réservoir d'eau potable et accès	2 774 m²	Asp	Grande parcelle cultivée bordée au sud par un espace boisé.	Maintenir la végétation et les boisements du secteur. Limiter l'emprise de la voirie d'accès au strict minimum. Note : Suite à l'enquête publique cet emplacement réservé a été réduit de manière très importante.
LI07	Extension de la station d'épuration	2 495 m²	Asp	Grande parcelle cultivée bordée au nord par la ripisylve du ruisseau des Crabères et à l'Est par une haie arborée.	Maintenir la végétation présente en bordure (grands arbres notamment). Note : Suite à l'enquête publique cet emplacement réservé a été réduit de manière très importante

COMMUNE DE L'ISLE-JOURDAIN

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
IJ01	Aménagement de la RN124 en 2x2 voies	416 160	A / Nce	Travaux en cours. Voir étude de réaménagement foncier	Voir étude de réaménagement foncier.
IJ13	Aménagement de carrefour	3464	A	Prairie en bord de route, bordée d'une haie feuillue intéressante.	Maintenir la haie le plus possible. Réduire l'emprise de la zone imperméabilisée au maximum. Prévoir une gestion des bords de route favorable à la biodiversité (fauche tardive avec export dans l'idéal).
IJ40	Création d'espaces de loisirs publics en bord de Save	39 258	Nce	ER situé au sein d'un corridor écologique majeur du territoire, la ripisylve de la Save. Cette dernière est très développée à cet endroit-là ce qui renforce son intérêt écologique. Elle est constituée d'un boisement de feuillus au sous-bois moyennement dense. Un chemin existe déjà en bordure de la Save. On note la présence de quelques très vieux arbres-habitats pour la faune. Voir photos ci-dessous.	Cette zone ne doit pas être artificialisée, elle est classée en zone naturelle. Les seuls aménagements autorisés devront rester légers et être pleinement intégrés au milieu boisé environnant. Les défrichements doivent être limités au maximum et les plus gros arbres doivent être conservés ; ils peuvent servir de support à la mise en place d'actions de sensibilisation. Voir photos ci-dessous.
IJ42	Équipement d'intérêt collectif et services publics	16 370	U2b	Champ cultivé – pas d'enjeux particuliers	Pas de recommandation particulière.
IJ43	Aménagement de terrains de sports	14 804	Ue	Prairie en bord de voie rapide. Présence d'une haie	Maintenir la haie dans sa totalité (prévoir un recul des installations

				intéressante en bordure sud de la parcelle.	par rapport à la haie). Limiter les surfaces imperméabilisées au maximum ; maintenir une gestion des espaces enherbés favorisant la biodiversité : fauche tardive avec export dans l'idéal.
IJ47	Création d'un espace vert de loisirs	6 896	U2b	Champ cultivé entre deux zones d'habitations.	Pas de recommandation particulière.



IJ40 : Création d'un espace de loisirs en bordure de la Save à L'Isle-Jourdain.

COMMUNE DE MONFERRAN-SAVES

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
MO01	Aménagement de la RN124 en 2x2 voies	812 878	A	Travaux en cours. Voir étude de réaménagement foncier	Voir étude de réaménagement foncier.
MO04	Agrandissement du cimetière	3 741	Asp	Ce secteur est composé de prairies bordées au sud d'un petit boisement feuillu. Deux gros chênes sont présents en bordure de la zone au nord.	Maintenir toute la végétation arborée.

COMMUNE DE PUJAUDRAN

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
PU09	Equipements publics Ecoles Maternelle et primaire, cantine scolaire, stationnement, arrêt de bus scolaire	16 405	AU2	Grande parcelle cultivée, pas d'enjeux particuliers.	Pas de recommandations. (secteur d'OAP avec recommandations déjà existantes).
PU11	Extension du cimetière	2 560	U2a	Parcelle agricole avec végétation basse en bordure et arbre remarquable en bordure sud.	Maintenir l'arbre remarquable.

COMMUNE DE SEGOUFIELLE

N°	Destination	Surface (m²)	Zone PLUi	Sensibilités identifiées à prendre en compte	Recommandations
S13	Extension de la station d'épuration	10 445	Asp	Terrain d'extension composé d'une parcelle cultivée bordée de haies intéressantes pour la biodiversité locale ; la haie située à l'interface entre la station d'épuration actuelle et la zone d'extension est un peu moins dense cependant.	Préserver autant que possible la haie située à l'interface entre la station d'épuration actuelle et la zone d'extension. Préserver impérativement les haies situées en bordure de la zone d'extension : elles sont en ce sens identifiées au plan de zonage comme éléments à protéger. Voir photos ci-dessous.
S01	Aménagement d'équipements sportifs, secteur "au Village"	8 753	Ue	Grande parcelle cultivée située en continuité des équipements sportifs existants et de l'école ; pas d'enjeux particuliers à prendre en compte.	Pas de recommandation particulière



S13 : Projet d'extension de la station d'épuration de Séguoufielle.

5) ANALYSE DES INCIDENCES DES AUTRES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

En complément des secteurs où des projets futurs ont été identifiés, certaines zones déjà définies comme zones urbaines, mais pas encore urbanisées peuvent aussi présenter des enjeux pour l'environnement. Il s'agit ici d'identifier les plus notables d'entre elles, les principaux enjeux les concernant, et de proposer des mesures de réduction des incidences négatives identifiées. Seules les zones d'une surface de plus de 8 000 m² ont été analysées. Pour les zones plus petites, une analyse rapide a permis de vérifier que les futurs projets n'engendraient pas d'impact majeur sur l'environnement. Lorsque des secteurs à impacts notables ont été identifiés ; ils ont été analysés de la même manière que les secteurs de plus de 8 000 m² et intégrés dans le tableau ci-dessous.

A noter que les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) n'ont pas été analysés de manière détaillée pour deux raisons :

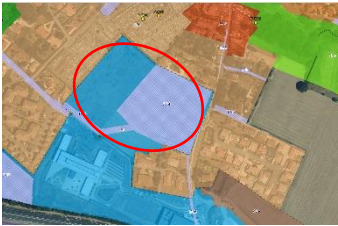
- Les STECAL identifiés dans le cadre du PLUiH ne correspondent pas à une création de nouvelles activités sur un espace vierge de toutes constructions, ils sont identifiés autour de constructions d'activités ou d'habitat déjà existantes en mitage pour permettre leurs évolutions.
- De par la difficulté à connaître l'impact réel qui va être créé, les STECAL correspondent la plupart du temps à des changements de destination, des extensions d'activités à réaliser ou encore des abris légers de type ferme pédagogique qui ne correspondent qu'à une petite partie du périmètre du STECAL qui englobe les constructions existantes et un périmètre autour.

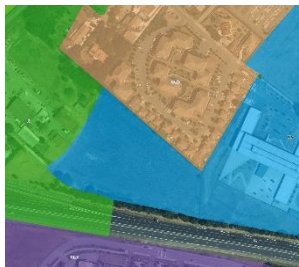
Les seuls STECAL pouvant engendrer de la consommation ENAF correspondent à certain STECAL Asp (service public), ces derniers sont déjà comptabilisés dans le chapitre précédent sur les emplacements réservés.

Les secteurs AU0 et AUx0 n'ont pas été analysés à ce stade puisque leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLUi-H dans le futur (modification ou révision) et l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par plusieurs éléments. De plus, les projets à long terme sont susceptibles d'évoluer significativement.

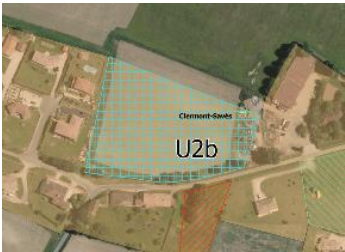
Analyse des incidences de l'urbanisation des espaces « libres » en zones urbanisées avec propositions de mesures de réduction des incidences.

COMMUNE DE L'ISLE-JOURDAIN

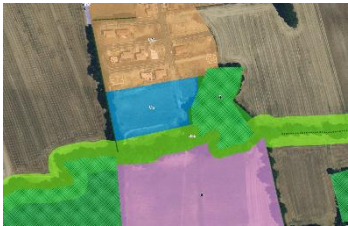
Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	Ue 3,4 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Orge)	Risque de dégâts sur les quelques arbres présents en bordure Sud : identification des 2 arbres isolés repérés dans la TVB du PLUi-H. Consommation de 3,4 ha de terres agricoles (parcelle déjà enclavée dans l'urbanisation existante).	Veiller à bien protéger les arbres situés en bordure de parcelle pendant le chantier. Positionner les accès chantier de manière à ne pas endommager les arbres.
	AUx3, 4 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Légumineuses à grains)	Parcelle acquise par la Communauté de Communes via la SAFER dans le cadre du remembrement foncier lié à l'aménagement de la RN124 en 2 x 2 voies. Risque de dégâts sur les quelques arbres présents en bordure. Consommation de 4 ha de terres agricoles.	Veiller à bien protéger les arbres situés en bordure de parcelle pendant le chantier. Positionner les accès chantier de manière à ne pas endommager les arbres. L'étude de remembrement a identifié une haie à créer sur la frange sud de la zone, repris dans la TVB du PLUi-H.

	Ue, 1,5 ha	Friche, foncier communal pour de la réserve foncière pour des équipements publics en lien avec le groupe scolaire existant (gymnase, extension de l'école, etc.).	Risque de dégâts sur les quelques arbres présents le long du chemin à l'Est donnant sur un bois classé en zone naturelle.	Le cheminement doux communal, propriété de la commune de l'Isle-Jourdain (ainsi que les arbres qui le longent) n'a pas vocation à être impacté ou modifié par les projets d'équipements.
	Ue, 1,5 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Gel) ; bordée au Sud par une haie arborée faisant écran avec la RN 124 (non identifiée dans la TVB du PLUi-H).	Risque de dommages sur la haie. Consommation de 1,5 ha de terres agricoles.	La haie est située quasi intégralement dans la zone agricole et naturelle et non dans la zone Ue du PLUi. De plus l'OAP et le règlement écrit intègrent sur cette limite sud une frange agricole et naturelle de 5 m minimum inconstructibles. Protéger la haie pendant le chantier.
	U2a, 1,1 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Gel) ; entourée de haies arborées et d'un petit boisement faisant écran avec l'urbanisation environnante.	Risque de dommages sur les arbres situés en bordure. Consommation de 1 ha de terres agricoles. Destruction localisée de la fonctionnalité des sols (trame brune en milieu urbanisé).	Maintenir les arbres présents en bordure : identification des 2 haies dans le zonage du PLUi-H. Maintenir de préférence le petit boisement au centre de la zone (qui se situe en grande partie dans le jardin d'une maison existante).
	UX1 1,1 ha	Friche non déclarée à la PAC bordée au Sud par une petite haie arborée et à l'Est par un boisement classé en zone naturelle.	Risque de dommages sur la haie et la lisière du boisement. Destruction localisée de la fonctionnalité des sols (trame brune en milieu urbanisé).	Prévoir des reculs par rapport au boisement pour préserver sa fonctionnalité : frange agricole et naturelle de 5 m minimum inconstructible inscrite dans l'OAP et le règlement écrit. Protéger la haie pendant le chantier.
	U2b puis N 0,81 ha	Parc entièrement arboré, jouant un rôle de réservoir de biodiversité dans le contexte d'agriculture intensive environnant.	Un projet nécessitera forcément l'abattage d'un grand nombre d'arbres	Secteur à classer en zone naturelle pour assurer la préservation de cet espace boisé à fort enjeu de biodiversité dans un contexte d'agriculture intensive : Mise à jour du zonage réalisée avec un classement en zone naturelle.

COMMUNE DE CLERMONT-SAVES

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	U2b, 1,17 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Autres céréales) ; présence de quelques arbres intéressants en bordure Sud.	Risque de dommages sur les arbres. Consommation de 1,17 ha de terres agricoles.	Maintenir les arbres présents en bordure : un permis d'aménager a été accordé en 2023 sur la parcelle, l'accès se situe à l'Ouest de la zone, les arbres ne sont pas impactés.
	U2b, 0,8 ha	Parcelle en partie déclarée à la PAC en 2020 (Maïs).	Consommation de 0,8 ha de terres agricoles.	-

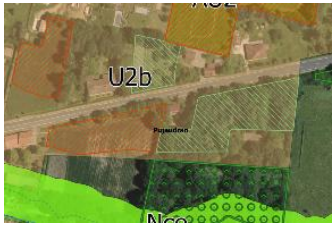
COMMUNE DE LIAS

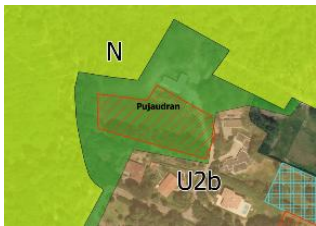
Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	Ue 0,8 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Prairie temporaire) ;	Destruction de la prairie. Consommation de 0,8 ha de terres agricoles. Présence d'une haie sur la frange Ouest. Présence d'un corridor écologique au Sud. Présence d'un boisement à l'Est. Risque de dégâts sur les arbres en bordure et sur la lisière du boisement.	Réduire la zone à sa partie centrale : Mise à jour du zonage du PLUiH réalisée (passage de 1 Ha à 0,8 Ha). Identification et protection dans le zonage du PLUi-H de la haie sur la frange Ouest. Classement du boisement à l'Est en zone naturelle N dans le zonage du PLUi-H. Classement du corridor écologique au Sud en zone naturelle Nce dans le zonage du PLUi-H. Prévoir un recul par rapport aux bordures de la zone pour assurer la préservation de la végétation : frange de 5 m minimum inconstructible inscrite le règlement écrit de la zone Ue.

COMMUNE DE MONFERRAN-SAVES

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	Ux1 2 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Orge)	Pas d'enjeu particulier en dehors de la consommation d'espace dédié à la production agricole. Consommation de 2 ha de terres agricoles.	L'étude de remembrement a identifié une haie à créer sur la frange nord de la zone, repris dans la TVB du PLUi-H.
	AUe, 4 ha	Parcelle agricole déclarée à la PAC en 2020 (Légumineuses à grains) Chantier en cours de réalisation en 2023.	Parcelle identifiée pour la délocalisation des terrains de football/rugby de Monferran-Savès, car les terrains existants sont sur le tracé de l'aménagement de la RN124 en 2 x 2 voies. Présence de haies et d'arbres isolés en bordure de la parcelle. Présence d'un petit bois dans la partie Sud-Est de la zone. Consommation de 4 ha de terres agricoles.	Identification dans le zonage du PLUi-H (via la TVB) de l'ensemble des haies et arbres isolés en bordure de la parcelle. Classement du petit bois dans la partie Sud-Est de la zone en zone naturelle. Veiller à bien protéger les arbres situés en bordure de parcelle pendant le chantier. Positionner les accès chantier de manière à ne pas endommager les arbres.

COMMUNE DE PUJAUDRAN

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	U2b puis Nce, 400 m²	Dent creuse « débordant » sur un corridor écologique correspondant à un cours d'eau et sa ripisylve.	Altération de la fonctionnalité écologique du corridor.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : Mise à jour du zonage réalisée avec un classement en zone Nce élargi.
	U2b, 0,7 ha	Potentiel foncier situé en partie sur un jardin entièrement arboré et en partie sur une zone de culture bordée d'une haie identifiée dans la TVB du PLUi-H.	Étant donnée la localisation de ces zones entre une voie passante et un boisement classé et un corridor écologique ; son urbanisation paraît peu pertinente et de nature à dégrader la fonctionnalité écologique des milieux naturels présents.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : non pris en compte dans le PLUiH.

	U2b puis N, 0,39 ha	Parcelle située en zone naturelle, occupée par un jardin entretenu, bordé au sud par une haie arborée.	Risque de dégradation de la haie. Parcelle située en lisière de la forêt de Bouconne dont l'urbanisation de la lisière peut compromettre son accès à la faune et va dans le sens d'un « grignotage » de la forêt par l'urbanisation.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : Mise à jour du zonage réalisée avec un classement en zone N.
	U2b puis N, 300 m²	Zone d'extension débordant sur un espace boisé classé en élément paysager à protéger.	Risque de dégradation de la fonctionnalité écologique du boisement.	Secteur à réduire au Sud pour préserver la fonctionnalité du boisement classé : Mise à jour du zonage réalisée avec un classement en zone N élargi au sud.

COMMUNE DE RAZENGUES

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	U2b, 0,3 ha	Secteur situé à cheval sur une haie arborée et bordé au Sud par une autre haie qualitative.	Destruction possible d'une partie de deux haies.	Identification et protection dans le zonage du PLUi-H (via la TVB) des deux haies en bordure de parcelle. Réduire la zone au minimum : Mise à jour du zonage du PLUiH réalisée (passage de 0,5 Ha à 0,3 Ha).

COMMUNE DE SEGOUFIELLE

Localisation zone	Zonage, surface	Occupation du sol	Incidences possibles	Mesures ERC proposées
	U2a puis A, 0,57 ha	Secteur situé sur un boisement classé en élément paysager à protéger	Destruction du boisement classé.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : Mise à jour du zonage du PLUiH réalisée (passage en zone A et identification comme éléments paysagers à protéger)

	U2a puis N, 0,42 Ha	Secteur situé sur un boisement classé en EBC	Destruction du boisement classé.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : Mise à jour du zonage du PLUiH réalisée (passage en zone N et identification comme éléments paysagers à protéger)
	2AU puis N	Zone 2AU débordant sur un secteur classé en zone naturelle et occupée par un boisement classé en EBC.	Destruction du boisement classé.	Secteur à supprimer pour maintenir la fonctionnalité écologique du territoire : Mise à jour du zonage du PLUiH réalisée (passage en zone N et identification comme éléments paysagers à protéger)

6) ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI-H SUR LE RESEAU NATURA 2000

6.1. Rappel des attentes réglementaires

Le décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 indique que tous les documents de planification soumis à évaluation environnementale doivent également faire l'objet d'une analyse des incidences Natura 2000. Il s'agit de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des habitats naturels, habitats d'espèces, espèces végétales et animales des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Oiseaux », soit de la directive « Habitats ». Cette analyse concerne uniquement les incidences sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites. Elle doit être proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces présentes.

6.2. Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le projet de PLUi-H

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000 ; le site le plus proche se situe à environ 10-15 km à l'Est, il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ».

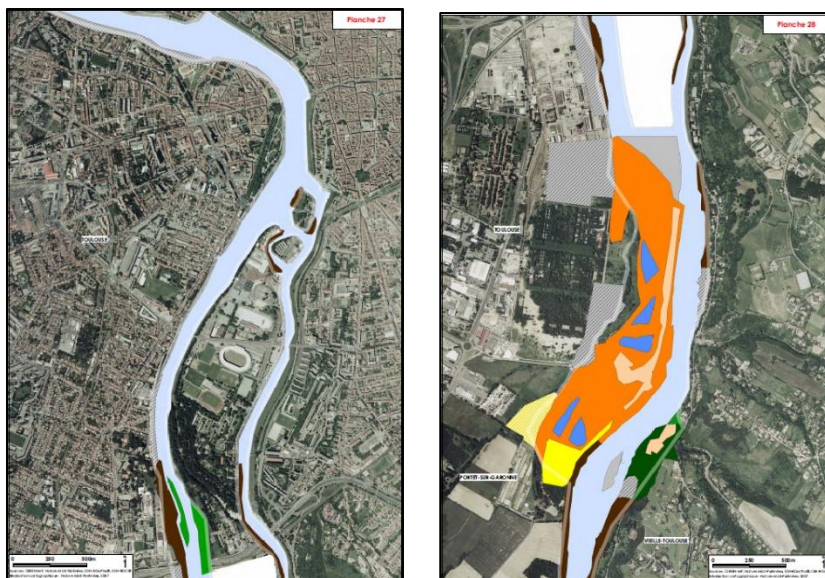
La ZPS est constituée de plusieurs entités, dont l'une est localisée à environ 10 km à l'Est du territoire d'étude. C'est le site du Parc de Bidot, situé à la charnière entre 3 communes, Frouzins, Plaisance et Fonsorbes, constitués de plusieurs lacs formés par d'anciennes gravières.

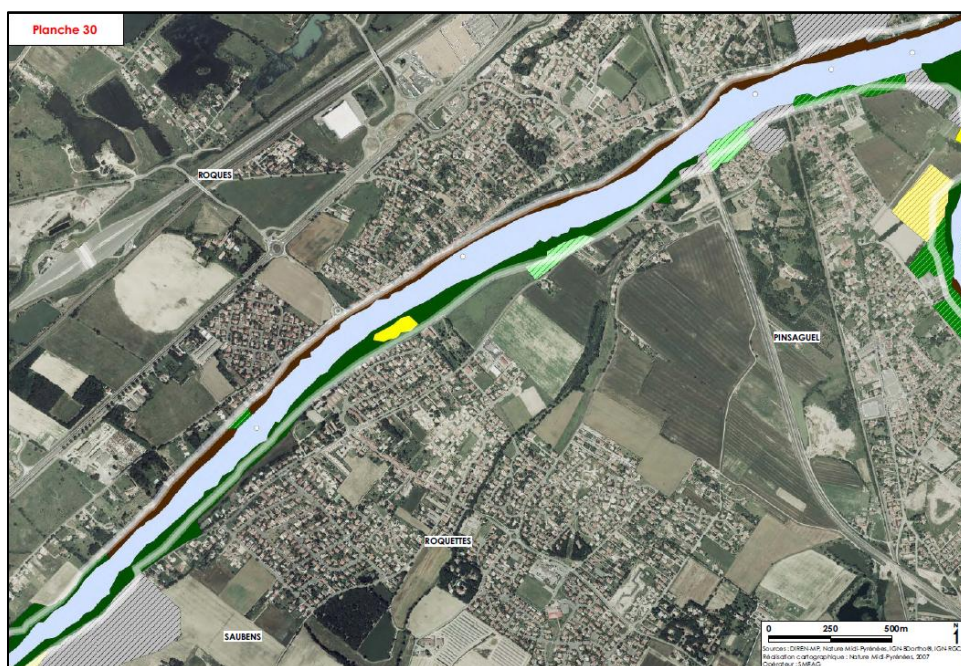
L'intérêt de ce site classé au titre de la Directive Oiseaux réside dans la richesse de son avifaune, qui inclue plusieurs espèces remarquables d'oiseaux liés à l'eau, tels que le Bihoreau gris (*Nycticorax*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), ou l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*).

Les habitats naturels les plus importants de la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » sont :

- Les forêts adultes (sites de reproduction pour les espèces forestières comme l'Aigle botté ou le Milan noir) ;
- Les plans d'eau de gravières et bras morts (sites d'alimentation et d'hivernage pour les oiseaux d'eau comme les hérons et aigrettes, le Balbuzard pêcheur, le Martin pêcheur, la Sterne pierregarin, etc.) ;
- Les héronnières (sites de reproduction des ardéidés – hérons) qui correspondent en général à des boisements rivulaires bien conservés et peu perturbés.

Des extraits de la cartographie du site « La vallée de la Garonne de Muret à Moissac » sont présentés ci-dessous.





Légende :

couleur	code CORINE	Intitulé CORINE adapté	code NATURA	couleur	code CORINE	Intitulé CORINE adapté	code NATURA
	22.1	Eaux stagnantes			82/82.1/82.11	Cultures	
	22.414	Herbiers d'Utriculaires	3150		83.1	Vergers	
	24.1	Eaux courantes			83.31/83.32	Plantations d'arbres (Peupleraies...)	
	24.2	Bancs de graviers			85.1/85.2/85.3	Parcs et jardins	
	24.4	Herbiers de Renoncules aquatiques	3260		86/89.24	Zones urbanisées et sites industriels	
	24.52	Végétations annuelles des dépôts d'alluvions	3270		87.1	Friches	
	53.16	Roselières à Phalaris					
	35.21	Pelouses acides à annuelles					
	37.7X	Formations à Avoine élevée					
	37.72	Communautés des sols humides riches en azote ¹	6430 ¹				
	37.A	Communautés des sols humides riches en azote à faciès boisé					
	31.8	Fourrés arbustifs					
	84.1/84.3	Alignements d'arbres, haies, petits bois					
	44.13	Saulaies arborescentes à Saule blanc	91E0*				
	44.X	Peupleraies sèches	91E0*				
	44.4	Forêts fluviales à Chênes, Ormes et Frênes	91F0				
	41.7	Chênaies à Chêne pubescent					

* : habitats prioritaires
¹ : seule une partie de l'habitat 37.72 correspond à l'habitat communautaire 6430

6.3 Conclusion sur les incidences sur des sites Natura 2000

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 10 km à l'Est du territoire d'étude. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac ». Les projets envisagés concernent principalement le développement de l'habitat et d'activités « conventionnelles ». Ils ne sont pas de nature à affecter le fonctionnement du site Natura 2000 à cette distance.

- ✓ **L'élaboration du PLUi-H n'a aucune incidence directe ou indirecte prévisible sur le site Natura 2000.**

7) SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION MISES EN PLACE DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLUI-H

L'objectif de la séquence Eviter-Réduire-Compenser est de viser zéro perte nette de biodiversité dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'aménagement (article L100-1-2 du Code de l'Environnement). Le principe de cette séquence est de donner la priorité à l'évitement des impacts ; la mise en œuvre de la doctrine « éviter-réduire-compenser » comprend trois étapes successives :

- **En premier lieu : éviter** les effets dommageables sur l'environnement (*ex : suppression d'une zone à urbaniser pressentie pour l'accueil d'activités à la source d'une pollution identifiée...*) ;
- **Ensuite, et seulement si l'évitement n'est pas possible ou pas suffisant, réduire** les effets négatifs (*ex : réduction de la surface de zones à urbaniser, éloignement des zones à urbaniser...*) ;
- **Enfin, et seulement en cas d'impossibilité d'évitement et de réduction insuffisante ou également impossible, compenser** les effets sur l'environnement afin de garantir la compatibilité du projet avec la préservation de l'environnement (*ex : restauration de milieux naturels lorsqu'une zone à urbaniser prévoit l'artificialisation d'un habitat naturel...*).

La mise en œuvre de cette séquence s'applique à tous les projets d'aménagement y compris à l'élaboration/révision des Plans Locaux d'Urbanisme. La nature des mesures ERC peut être très variable, depuis la réécriture de certaines orientations jusqu'à la proposition de modifications du projet de zonage ou du règlement.

Ce chapitre récapitule toutes les mesures qui ont été mises en place au cours de l'élaboration du PLUi-H afin de réduire le plus possible ses effets négatifs sur l'environnement, à la date d'arrêt de la procédure.

7.1. Les mesures d'évitement

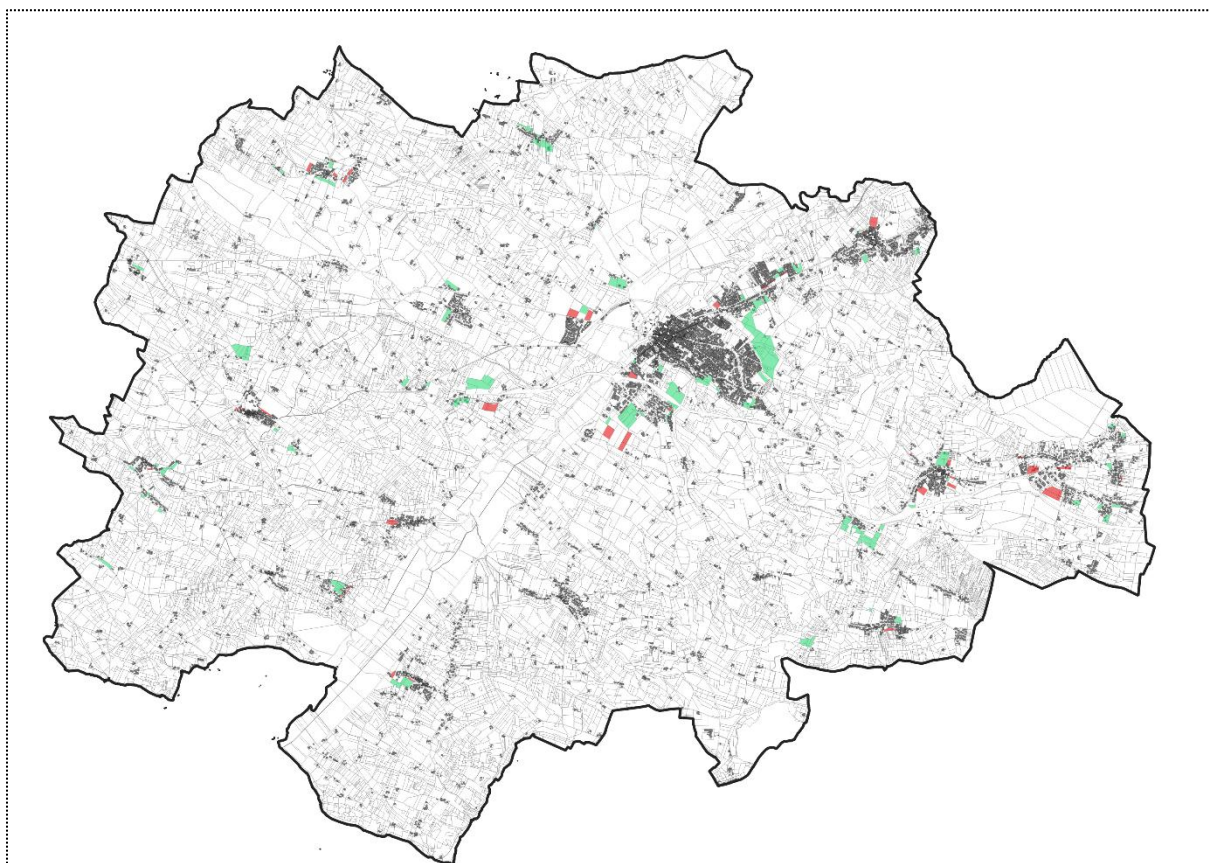
7.1.1. La réduction des surfaces urbanisées par rapport aux documents d'urbanisme existants

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, la principale mesure d'évitement des impacts consiste à réduire les zones à urbaniser.

Le PLUi supprime près de **131,5 ha** de potentiel constructible par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (différence faite entre les suppressions et les ajouts réalisés). A noter que certaines communes étant non dotées de documents d'urbanisme, relevaient du RNU et ne disposaient donc pas de zones constructibles identifiées. Les évolutions entre les documents d'urbanisme antérieurs et le PLUi, traduisent l'effort de modération de la consommation d'espace par la densification de l'urbanisation existante et par un recentrage de l'urbanisation au niveau des bourgs. Cet effort permet de réduire le besoin total en extension à **228 ha**.

Le choix a également été fait d'augmenter la densité de logements/ha et de réduire la surface moyenne des parcelles (-40% par rapport à la période précédente), ce qui contribue aussi à réduire les besoins de consommation foncière.

Les choix réalisés permettent ainsi d'éviter à l'échelle de la communauté de communes la consommation de près de 131 ha d'espaces naturels et agricoles et les impacts consécutifs sur la fonctionnalité écologique du territoire, les paysages, la ressource en eau (moins d'imperméabilisation des sols) et les risques naturels.



- Zones urbaines et à urbaniser supprimées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs
- Zones urbaines et à urbaniser ajoutées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

Évolution des zones urbaines et à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

L'évitement des enjeux environnement passent par la préservation des terres agricoles et naturelles de la Gascogne toulousaine : **94 % du territoire est classée en zone agricole ou naturelle** et les 228 hectares potentielles de consommation ENAF entre 2021 et 2035 représentent près de **1,0 % du territoire**.

Un autre levier d'évitement des incidences est de réfléchir la localisation des projets de façon à minimiser leurs impacts environnementaux : prise en compte des zones à risques et à forts enjeux environnementaux.

7.1.2. La prise en compte des risques naturels et technologiques

Les zonages des plans de prévention des risques naturels concernant le territoire (PPR inondation, Mouvements de terrain - tassements différentiels et Mouvement de terrain – retrait-gonflement des sols argileux) ont été pris en compte dans le zonage et les règles d'urbanisation. Les PPR sont annexés au règlement du PLUi-H en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

Les bandes de servitudes associées au tracé des canalisations de transport de gaz haute pression qui traversent le territoire ont également été prises en compte dans les choix d'urbanisation et annexées au PLUi-H en tant que Servitudes d'Utilité Publique.

7.1.3. La prise en compte des zones humides

La présence de zones humides a été prise en compte dans le choix de la localisation des secteurs de projet : aucun secteur ne se situe sur une zone humide. Lorsqu'un milieu humide se situe à proximité de zone constructible, des mesures de prévention des incidences ont été proposées dans l'évaluation environnementale, cela passe par des

périmètres inconstructibles aux abords des milieux humides dans l'OAP ou encore un prospect inconstructible plus important (5 à 10 m).

Toutes les zones humides du territoire identifiées au titre des ZONES HUMIDES ÉLÉMENTAIRES DU GERS et des ZNIEFF de type 1 sont intégrées dans le zonage spécifique Nce (zone naturelle de continuité écologique) du PLUi-H.

Le règlement de la zone Nce interdit notamment toute construction ou installation à l'exception :

1/ des équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.

2/ des ouvrages et aménagements légers tels que ponts ou passerelles au-dessus d'un cours d'eau, sentiers piétonniers, cyclables, ou équestres, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, et à l'observation de la faune ou de la flore, sont autorisés dans le cadre de la gestion et de la mise en valeur des espaces et des milieux naturels ;

3/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7.1.4. La prise en compte des zones à enjeux environnementales du territoire

L'ensemble des « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement ont été prises en compte et protégées dans le zonage du PLUiH, via un classement en zone naturelle et la réalisation d'aucun projet d'urbanisation dans ces secteurs :

- Les 6 zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1
- 1 Espace Naturel Sensible « Zones humides de la Save à L'Isle-Jourdain »
- 1 zone de protection de biotope de prairies humides à Jacinthe de Rome (*Bellevalia romana*), sur la commune de l'Isle-Jourdain (Arrêté préfectoral)

L'ensemble de ces périmètres de protection sont repris dans les annexes du PLUi dans les cartes de servitudes et contraintes sur le territoire.

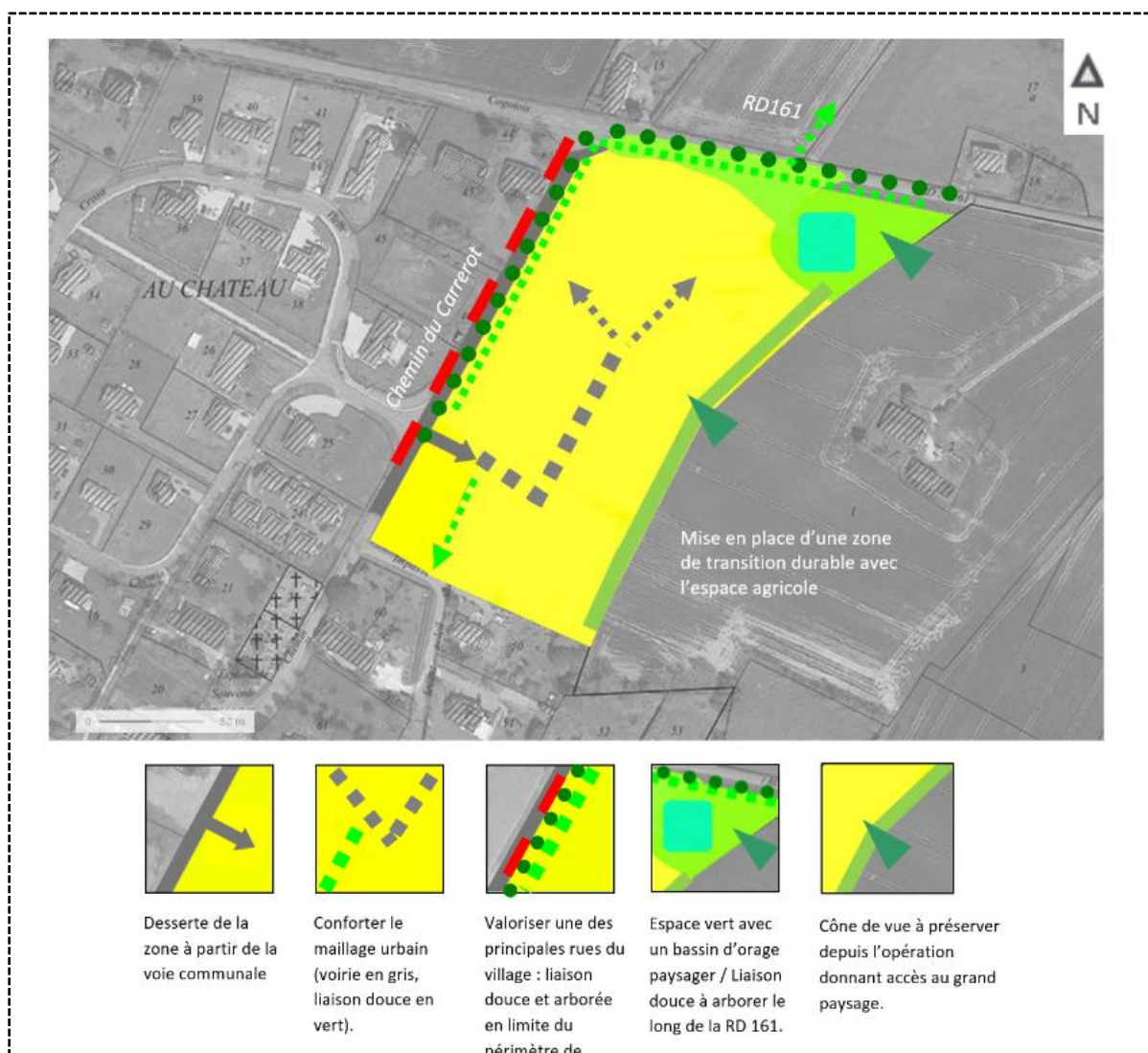
7.1.5. La prise en compte des autres éléments supports de biodiversité – la trame verte et bleue

Afin d'assurer la prise en compte aussi exhaustive que possible et avec un niveau de protection adapté des éléments supports de biodiversité sur le territoire, un travail fin d'identification et de cartographie a été réalisé dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Ce travail s'appuie sur la mobilisation de plusieurs bases de données, de visites de terrain et d'un travail d'identification des éléments clés réalisé en 2013 en collaboration avec les communes – voir le chapitre sur l'état initial de l'environnement pour plus de détails.

Une méthodologie détaillée de prise en compte de la trame verte et bleue a ensuite été rédigée et a servi de guide pour la classification des éléments de la trame dans le zonage du PLUi-H.

7.1.6. La prise en compte des paysages

Les points de vue majeurs du territoire sont identifiés sur les documents graphiques des OAP et protégés.



Exemple de point de vue identifié sur les OAP

Cette trame de cône de vue dans les OAP est assortie dans le règlement écrit du PLUiH prescriptions qui oeuvres à la protection des perceptions paysagères depuis ces points. Ainsi, le règlement écrit précise que les constructions et installations ne doivent pas faire obstacle aux vues depuis l'espace public. L'implantation des bâtiments devront tenir compte des lignes de force des paysages et de la structure physique du site sur lequel ils s'implantent (courbes de niveau, sens d'implantation des bâtis à proximité, linéaire d'arbres...).

Le règlement du PLUi-H détaille la manière dont les nouveaux bâtis et constructions devront prendre en compte la pente naturelle du terrain, afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement proche. Le PLUi-H prend également des mesures concernant la qualité architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments et installations qui participent de manière indirecte au maintien de la bonne qualité des points de vue (voir chapitre II-B-8, partie B du règlement écrit).

7.2. Les mesures de réduction

7.2.1. Les mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H

Il s'agit de toutes les mesures permettant de prendre en compte les enjeux environnementaux détaillés dans les OAP – voir chapitre sur l'analyse des OAP qui reprend, pour chacune d'entre elles, les mesures permettant de réduire les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Les choix de zonage du PLUi-H conduisent à classer **93,9 %** de la surface du territoire en zone naturelle N ou agricole A. Ce zonage restrictif sur l'implantation de nouvelles constructions et installations permet de préserver de l'urbanisation les sites naturels majeurs tels que les bords de la Save ou la forêt de Bouconne mais également les espaces naturels et agricoles ordinaires.

Certaines prescriptions du règlement écrit du PLUi-H permettent également de prendre en compte de façon globale les enjeux environnementaux du territoire :

- Prise en compte des risques naturels,
- Règlementation des clôtures pour les rendre plus transparentes pour la faune,
- Gestion de l'eau via la notice du pluvial,
- Limitation de l'imperméabilisation,
- Définition des modalités d'occupation du sol de nature à limiter les impacts sur les milieux naturels à enjeux,

7.2.2. Prise en compte des recommandations issues de l'évaluation environnementale

Le tableau suivant récapitule les remarques émises au cours de l'évaluation environnementale concernant les secteurs de projet.

Zone	Remarque évaluation	Prise en compte	Commentaire
Auradé AU2 « Au Coure »	- Haie existante à préserver et identifier dans l'OAP de secteur. - Identifier une voie douce depuis le sud de la zone permettant de relier le centre-bourg plus rapidement et via un espace sécurisé, arboré et paysagé.	Oui	Haie et voie douce identifiées dans l'OAP de secteur.
Castillon-Savès U2b « Chemin de Noilhan »	Les deux gros arbres à préserver ne sont pas pris en compte dans le projet pour l'instant.	Partiel	Permis d'aménager déjà accordé. Cependant identification dans le zonage du PLUiH par un classement d'un arbre du secteur comme éléments paysagers à protéger.
Castillon-Savès U2b « Chemin de Noilhan »	L'emplacement de ce secteur va dans le sens d'une urbanisation linéaire le long d'un axe routier et poursuit la dynamique d'urbanisation le long des crêtes avec un fort impact paysager à prévoir -> localisation du projet à reconsidérer ?	Non	Permis d'aménager déjà accordé

Castillon-Savès AU2 « Entrée Est du village »	Maintien de la jeune haie plantée et des arbres présents en bord de route au nord (avenue du Cogotois).	Partiel	Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter les arbres isolés le long de l'avenue du Cogotois. Une coupe partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée à condition que les arbres soient remplacés par un arbre d'essence équivalente.
Clermont-Savès AU2 et AU0 « Aux Usclades »	- réduire la zone AU2 pour exclure la zone de prairie ?	Non	Zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur qui est reprise dans le PLUi-H : un PUP est déjà signé entre la mairie et les propriétaires privés ce qui fige ce périmètre.
Endoufielle – AU2 « Le Village »	Il faudrait ajouter un principe de gestion de l'eau à la parcelle, prévoir des noues, etc. car cette parcelle est très en pente et cela va générer des ruissèlements	Oui	Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes qui encadre tout projet avec plus de 500 m ² d'imperméabilisation.
Endoufielle - U2b « Chemin du Château »	Protéger les deux arbres isolés au nord et intégrer la végétation existante dans le projet (plusieurs vieux arbres et haies n'apparaissent pas comme étant conservés dans le projet) Compléter l'OAP avec des éléments sur la gestion des eaux pluviales (forte pente)	Oui	Intégration dans le zonage d'une protection via la TVB du PLUiH des 2 arbres isolés au nord de la zone Intégration dans l'OAP de la nécessité de conforter la végétation existante et de préserver les arbres isolés en bordure du chemin. Intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes.
Frégouville AU2 « LA CASSAGNE »	Protéger les deux arbres isolés en entrée de zone	Oui	Intégration dans le zonage via la TVB du PLUiH de ces 2 arbres isolés.
Lias – U2b/AU2 « A Carmeil »	Décaler légèrement vers l'ouest l'accès nord à la zone pour englober la petite zone humide dans l'espace public et assurer sa préservation, cela évitera aussi d'endommager le système racinaire du gros chêne lors des terrassements	Partiel	Intégration dans l'OAP de la protection des arbres existants le long de l'accès nord à la zone.
Razengues AU2 « Au nord du Pesque »	Continuité hydraulique assurée pour la gestion des eaux pluviales -> pas de bassin de rétention : où vont les eaux de ruissèlement ? Protection de la zone humide du secteur : Il faudrait prévoir une bande non imperméabilisée plus large en bordure de cours d'eau ce qui évitera aussi une possible pollution du cours d'eau par les eaux de ruissèlement du lotissement	Oui	C'est l'étude loi sur l'eau qui dira la façon la plus pertinente de gérer les eaux pluviales : bassin, rétention sous les espaces communs (option de plus en plus concurrentielle financièrement) Bande inconstructible au sud dans l'OAP pour protéger la zone humide.
Razengues AU2 « Au village »	Construire plutôt dans la bande jaune pour limiter l'impact sur le boisement ? Imposer la préservation des plus gros arbres.	Non	La bande jaune est une bande de recul des constructions par rapport à la RD afin de valoriser l'entrée du village. La construction dans la bande

			orange permet de valoriser l'orientation bioclimatique. La zone a été déboisée il y a quelques années.
Ségoufielle AU2 « <i>Au Village</i> »	Prévoir de végétaliser davantage le long du fossé (arbres) notamment pour réduire le risque d'inondation et limiter les risques de ruissèlement vers le cours d'eau Végétaliser le long de la voie ferrée pour créer un écran entre les habitations et la voie	Oui	Intégration dans l'OAP d'une bande tampon le long du fossé et de la voie ferrée
L'Isle-Jourdain AU2 « <i>EN CLAQUE</i> »	Déclasser la partie Nord-Est de la zone d'En Claque, secteur très pentu et présentant plusieurs alignements d'arbres remarquables.	Oui	Pris en compte dans l'OAP et le zonage, déclassement de 3,5 Ha sur le secteur Nord-Est, secteur classé agricole et naturelle inconstructible.
L'Isle-Jourdain AUe et Ux3 « <i>Lamothe</i> »	Tirer parti du point d'eau existant en bord de la départementale pour le maintenir et créer un espace collectif valorisant et sécurisé.	Oui	Pris en compte dans l'OAP, le plan d'eau est valorisé au sein d'un espace collectif. Cet espace participe à l'aménagement paysager de la RD161 et marque l'entrée de la zone.
L'Isle-Jourdain AUx « <i>Les Martines</i> »	Vu les enjeux environnementaux du secteur imposer une frange et un recul de 10 m plutôt que 5 m vis-à-vis du ruisseau de la Lune et de la ripisylve qui le borde.	Oui	-> pris en compte de la bande tampon de 10 m dans l'OAP

7.2. Les mesures de compensation

❖ Zone à renaturer

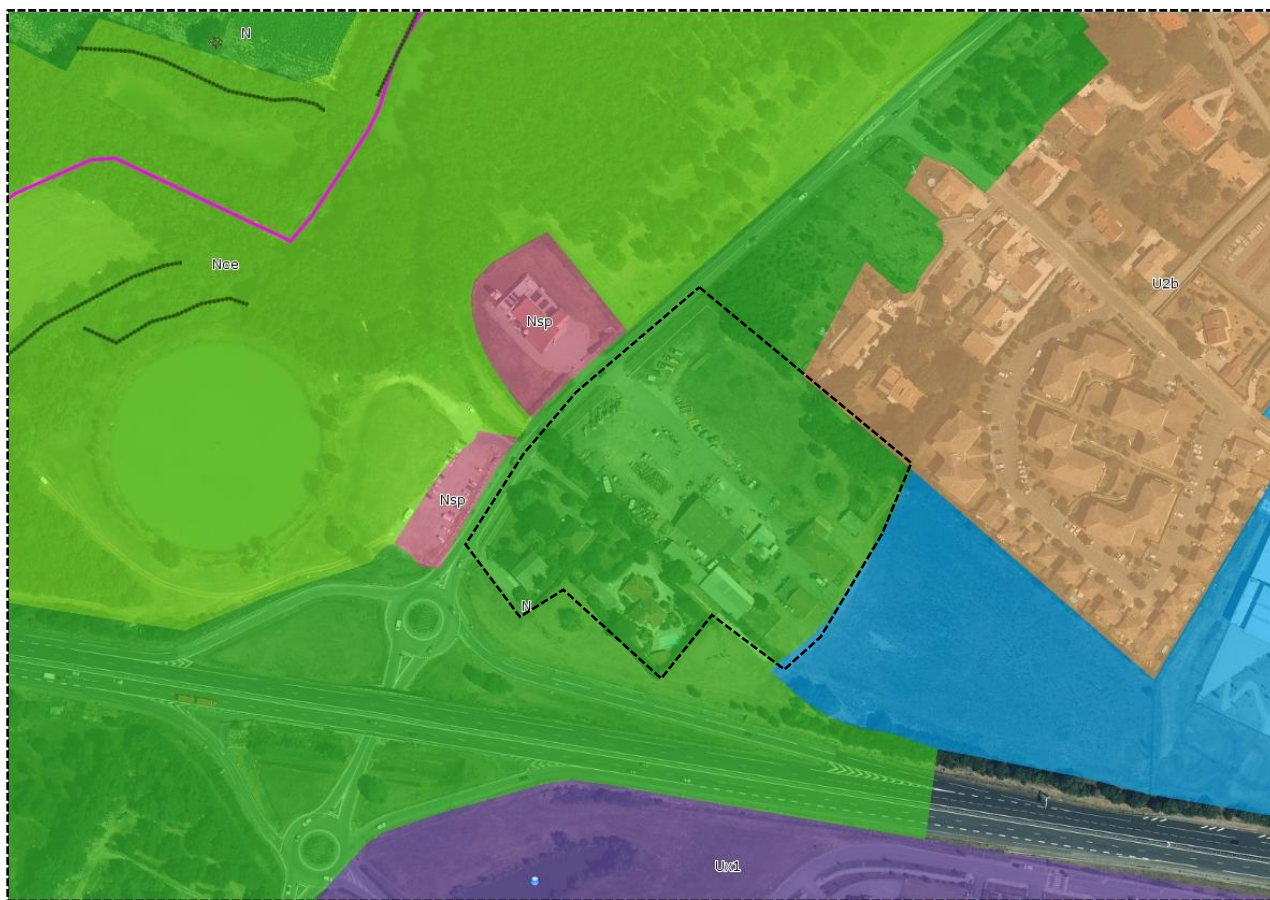
Dans le cadre de la mise en place de mesure de compensation il a été identifié une zone à renaturer.

En effet, le secteur d'entrée de ville de l'Isle-Jourdain, site constitué de quelques maisons d'habitations et d'activités économiques est identifié en zone naturelle du PLUiH, c'est une *zone préférentielle de renaturation* de par ses caractéristiques et ses enjeux :

- Secteur à proximité de la Save dont l'accès à partir de la RD 634 (ainsi qu'un tiers de la zone) est inondable (zone rouge du PPRI).
- Entrée et sortie de ville principale de l'Isle-Jourdain via l'embranchement de la RN 124, ce qui amène sur ce secteur des enjeux paysagers importants.

Après avoir « gelé » et rendu inconstructible le site dans le document d'urbanisme, il s'agira pour la collectivité de mettre en place une *stratégie foncière* à long terme pour acquérir ces parcelles et proposer des alternatives aux occupants et propriétaires de la zone (relocalisation d'activités dans des zones d'activités existantes, indemnisation, etc.). Dans un second temps, il s'agira de mettre en œuvre une action de renaturation sur site via démolition puis revégétalisation.

Secteur préférentiel de renaturation du PLUiH :



❖ Autres mesures particulières

Les principales incidences résiduelles identifiées relèvent d'un bilan comptable lié à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités (consommation d'eau supplémentaire, augmentation des effluents, consommation de ressources pour la construction des nouveaux logements, consommation foncière de terres agricoles, etc.).

Elles ne justifient pas la mise en œuvre de mesures de compensation spécifiques.

De plus, dans le cas de la gestion du pluviale, la plupart des projets envisagés seront soumis à la loi sur l'eau, ce qui permettra au cas par cas de compléter les mesures de réduction proposées dans le cadre de l'évaluation environnementale et de réduire ainsi davantage les incidences résiduelles. Pour les projets non soumis à la loi sur l'eau, l'intégration de la notice pluviale en annexe du règlement du PLUiH avec des dispositions strictes permettra d'encadrer tout projet avec plus de 500 m² d'imperméabilisation.

Par ailleurs le PLUi-H prend des mesures dans son règlement écrit afin d'encourager et encadrer l'implantation et l'utilisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur son territoire, tout en garantissant leur bonne intégration dans les paysages environnant :

- les zones Uenr sont des zones déjà artificialisées dédiées au développement de parcs photovoltaïques. Le PLUi-H pourra également faire l'objet d'une évolution pour intégrer les zones d'accélération de la production d'énergies une fois que la démarche de concertation engagée par l'Etat et les communes aura aboutie.
- En zone U et AU, le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Il est aussi possible de déroger aux règles d'implantation, pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation liée à la production d'énergies renouvelables.

8) JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

Principaux éléments chiffrés de comparaison entre le scénario retenu et le scénario tendanciel.

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu à l'horizon 2035		Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel
Urbanisation / consommation foncière			
Augmentation du nb d'habitants : + 3 249 habitants entre 2009 et 2020 (soit un taux de croissance autour de 2,45% par an)	Environ 3 716 habitants supplémentaires entre 2023 et 2035 ; taux de croissance 1,6 % par an (+ 286 hab./ an)		Diminution importante du taux de croissance attendu : moins d'impacts sur la consommation des ressources naturelles, les émissions de GES / polluants liés au trafic automobile, moins de production de déchets, etc. Pas de diminution en valeur absolue par contre.
Nb de logements construits : 1 594 entre 2009 et 2020 (145 log / an)	Nb de logements prévus entre 2023 et 2035 : 1 989 lgts supplémentaires (150 lgts/ an)		Stagnation du nombre de nouveaux logements prévus annuellement
Desserrement des ménages : -> taille des ménages en 2020 : 2,38 -> taille des ménages en 2009 : 2,50	Estimation taille ménages en 2035 : 2,20 -> poursuite de la tendance au desserrement des ménages		Contribue à l'augmentation des besoins en nouveaux logements et donc indirectement à la consommation d'espaces agricoles et naturels (environ 300 lgts prévus rien que pour répondre à cette dynamique)
Consommation foncière : 266 ha en 10 ans (2011 - 2020) https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/ dont 223 ha (22 ha/an) à destination d'habitat (78% des logements produits)	Consommation foncière ENAF totale prévue entre 2020 et 2035 = 228,4 ha sur 15 ans - 134,9 ha à destination d'habitat (9 ha / an) - 70,3 ha à destination d'activités économiques - 23,1 ha à destination d'équipements publics		Réduction du rythme de la consommation foncière prévue : -59,5 % pour les espaces à usage d'habitat (9 ha/an contre 22 ha/an).

Nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme de plusieurs communes (env. 360 ha).	Suppression d'environ 131 ha de zones à urbaniser par rapport au potentiel des documents d'urbanisme actuels.		Forte diminution des zones ouvertes à l'urbanisation -> évitement d'impacts sur les milieux naturels et agricoles
Densification réalisée sur la période 2011-2020 : - Consommation foncière moyenne par logement : 1 045 m² - Entre 10 et 15 % des logements produits en densification de zones déjà urbanisées. - 222 logements sociaux construits environ (22/an sur 10 ans)	Objectifs contribuant à la densification : - Conso foncière moyenne par logement : environ 600-650 m² (-40% par rapport à période précédente) - 385 lgts (19,3 % du nombre de logements à produire) en renouvellement urbain - 100 lgts (5 % du nombre de logements à produire) en renouvellement bâti Au total, 24,5 % des logements produits en densification de zones déjà urbanisées. - 438 lgts locatifs sociaux à construire (environ 34/an sur 12 ans)		- Nette diminution de la consommation foncière moyenne par logement - Meilleure mobilisation des espaces "libres" au sein des zones déjà urbanisées qui permet de réduire les besoins en extension. - Nette augmentation de la production de logements locatifs sociaux + denses (souvent collectifs)

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu à l'horizon 2035		Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel
Pressions sur les ressources naturelles			
Qualité de l'eau : pollutions d'origine agricole liées aux grandes cultures -> évolution des grandes cultures : +6 ha entre 2000 et 2010	Diminution tendancielle de la surface des grandes cultures avec l'urbanisation du territoire.		Réduction des surfaces traitées pour la production agricole, mais remplacement par d'autres types de pollutions (eaux résiduaires urbaines, rejets de stations d'épuration, etc.) sur les espaces urbanisés. Les pollutions liées à l'urbanisation sont toutefois en principe mieux maîtrisées (gestion de l'eau à la parcelle pour éviter les ruissèlements, raccordement prioritaire aux dispositifs d'assainissement collectif, etc.).
Risque de pollution ponctuelle liée à l'assainissement individuel (1/3 des équipements non conformes) : plutôt vers une diminution du % d'installation d'assainissement individuel ; assainissement collectif favorisé	Vers une diminution du % d'installation d'assainissement individuel ; assainissement collectif favorisé pour les nouveaux projets. Dans les secteurs sensibles en assainissement non-collectif, le PLUi incite à la mise en place de systèmes plus performants (collectif ou groupé).		Réduction progressive des pollutions ponctuelles liées à un manque de performance des stations d'épuration autonomes -> le développement de l'assainissement collectif permet d'assurer une meilleure gestion des effluents et de réduire les points de rejets aux milieux récepteurs tout en contrôlant mieux la qualité des rejets.
Consommation d'eau potable (2016) : - Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save : 319 813 m3 (127 m3 / abonné) - Service de l'eau potable de l'Isle-Jourdain : 490 437 m3 (114 m3 / abonné) - Ségoufielle (régie communale) : inconnue TOTAL 2016 : 4 610 250 m³	Augmentation de la consommation estimée à 238 680 m³ (pour une moyenne de 120 m3 / logements * 1 989 logements).		Augmentation de la consommation d'eau potable avec l'augmentation du nombre d'habitants. Les besoins vont aussi augmenter avec le réchauffement climatique.

Diminution tendancielle de la ressource liée au changement climatique (diminution des débits d'été, augmentation de l'évaporation...)	Diminution tendancielle de la ressource liée au changement climatique (diminution des débits d'été, augmentation de l'évaporation...)		La réduction des débits et du volume de ressource disponible devrait s'aggraver avec l'augmentation de la température moyenne. Même si aucune problématique de desserte et de quantité d'eau potable n'est à signaler par les gestionnaires sur le territoire.
Erosion des sols : coulées de boues fréquentes, épisodes d'inondation/coulées de boue récentes liés à l'érosion (2014-2015 - BV de l'Hesteil) -> Etude + travaux BV Hesteil -> Évolution des pratiques agricoles -> Ralentissement de la destruction des haies	Protection des éléments naturels limitant l'érosion des sols dans le PLUi-H (haies, boisements, etc.). Limitation des surfaces imperméabilisées dans les nouveaux projets et amélioration de la gestion de l'eau à la parcelle.		Les actions mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H contribuent à réduire le risque de ruissèlements et d'érosion des sols. Le gain apporté dans la gestion du risque est cependant contrebalancé par un risque accru d'épisodes pluvieux violents dans les années à venir, qui sont à l'origine de coulées de boues et de glissements de terrain, notamment sur les pentes (nombreuses sur le territoire).

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu à l'horizon 2035		Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel
Pressions sur la biodiversité et milieux naturels			
Consommation d'espaces boisés et naturels : 4 % de l'artificialisation du territoire	Classement des espaces boisés et naturels en zone inconstructible. Pas d'impact attendu sur des espaces protégés boisés et naturels.		Les espaces naturels et forestiers ne sont pas impactés par les nouveaux projets.
Surface du territoire incluse dans des zonages de protection : stable	Pas de nouvelle création d'espaces protégés sur le territoire / pas d'impact attendu sur des espaces protégés		Tendance conservée
Mise en place de nouveaux outils de protection de la biodiversité : Contrat pluriannuel 2015-2020 entre l'Agence de l'eau Adour-Garonne et la CCGT pour la préservation des zones humides : Plan régional d'action en faveur des chiroptères, ...	Pas de nouveaux outils spécifiques créés depuis		Tendance conservée
Évolution de la SAU intercommunale entre 2010 et 2019 : -3,1 % (-553 ha)	Consommation prévue de 228,4 ha d'espaces agricoles et naturels supplémentaires		Poursuite de la réduction de la SAU totale sur le territoire en lien avec différents facteurs : étalement urbain, spéculation foncière en bordure des espaces urbains. Entraîne une réduction de la capacité de production agricole du territoire.
Augmentation de la taille des exploitations agricoles en lien avec la diminution du nombre d'exploitations (SAU moyenne + 13% entre 2000 et 2010)	Poursuite de la tendance à prévoir vu la tendance nationale.	-	L'augmentation de la SAU des exploitations est souvent liée à une suppression des éléments paysagers bordant les parcelles (haies, arbres isolés), une augmentation des surfaces traitées et à un accroissement du risque d'érosion des sols.

Tendances au cours des 10 dernières années	Scénario retenu à l'horizon 2035		Comparaison du scénario retenu par rapport au scénario tendanciel
Facteurs d'évolution des risques naturels et technologiques			
Augmentation de la population (+ 2,35 % / an) -> augmentation de l'enjeu face aux aléas naturels	Augmentation de la population (+ 1,6 % / an)		- Population toujours en augmentation, mais diminution du taux de croissance. - L'augmentation de la population entraîne un accroissement des pressions sur les milieux, ce qui diminue leur capacité de régulation des risques naturels. - L'augmentation de la population entraîne mathématiquement un accroissement de l'enjeu face aux risques naturels (aléa + enjeu = risque).
Augmentation de la fréquence des épisodes pluviaux Cévenols	Augmentation de la fréquence des épisodes pluviaux Cévenols		Tendance conservée, accentuation possible avec le changement climatique
Constructions en zone inondable : plus possible maintenant avec l'instauration des PPRI	Prise en compte du PPRI dans le zonage du PLUi-H		La prise en compte du PPRI dans le zonage du PLUi-H permet directement de réduire le risque.
Développement des activités économiques par le passé (pas uniquement au cours des 10 dernières années) incluant l'installation d'activités présentant des risques potentiels (ICPE)	- Développement prévu des activités économiques ; nouvelles créations de zones d'activités en cours et à venir - Prise en compte des risques possiblement générés par ces activités (spécialisation du site d'implantation, requalification des franges, gestion réciproque de l'interface entre les activités et les secteurs d'habitat...)		Accentuation de la dynamique d'installation de nouvelles activités économiques, n'excluant pas les activités à risque potentiel. Le risque est toutefois pris en compte dans le règlement et le zonage pour être maîtrisé. L'application de la réglementation (ICPE, SEVESO notamment) permet aussi de réduire le risque.

Le scénario tendanciel comporte un certain nombre de points faibles vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement, que le projet de PLUi-H prend en compte. Cela passe dans le PADD et dans sa traduction réglementaire, par des orientations et objectifs qui traduisent les engagements internationaux et nationaux, ainsi que les politiques régionales en faveur de l'environnement, selon les modalités suivantes :

- **Objectifs de préservation de la Diversité biologique** : Convention internationale sur la diversité biologique (1992) ; Protocole de Nagoya (2010) ; Stratégie communautaire pour la biodiversité à l'horizon 2020 ; Stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique (2014) ; Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (2016) ; SRADDET de la région Occitanie.

Les objectifs du PLUi-H traduisent la volonté du territoire de protéger la biodiversité et les éléments de fonctionnalité écologique identifiés dans la trame verte et bleue. Les deux premières orientations du PADD ciblent directement la protection de la biodiversité et des milieux naturels, et visent à réduire les effets de l'urbanisation sur l'environnement. Cela se traduit par des objectifs ambitieux de densification urbaine (pour réduire les extensions), de réduction de l'imperméabilisation des sols et de végétalisation des espaces urbanisés. Des outils réglementaires contraignants sont mis en place dans le zonage et dans le règlement pour assurer la protection des éléments supports de biodiversité du territoire.

- **Objectifs de protection de l'atmosphère** : Protocole de Kyoto entré en vigueur en 2005 ; Plan d'action Climat de l'Union européenne et objectifs européens et nationaux de réduction des gaz à effet de serre et d'économie d'énergie ; Loi sur la Transition Énergétique et la Croissance Verte (2015) ; Schéma Régional Climat Air Énergie de l'ancienne région Midi-Pyrénées (2012) ; SRADDET de la région Occitanie.

La lutte contre le changement climatique et la réduction de la consommation d'énergie sont une ambition transversale, de nombreux objectifs peuvent y contribuer plus ou moins directement, notamment les actions visant à réduire les besoins en déplacements et à favoriser des moyens de locomotion alternatifs à la voiture individuelle : soutien et développement des commerces de proximité, développement des transports en commun et de l'intermodalité, urbanisme plus dense et lutte contre la vacance, maillage des équipements, etc. Plusieurs de ces objectifs sont rassemblés dans l'orientation 2.3 du PADD « Promouvoir une gestion plus durable et performante de l'énergie ».

Un autre levier de lutte contre le changement climatique est le développement des énergies renouvelables, objectif également inscrit au sein de l'orientation 2.3.

- **Objectifs de protection de l'eau et des milieux aquatiques** : Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 ; lois sur l'eau de 2006 ; Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027 ; SAGE Vallée de la Garonne.

Le projet cherche à répondre à l'ensemble des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et à améliorer la situation par rapport au scénario tendanciel qui prévoit une accentuation de la pression sur la ressource, notamment en cas d'accroissement de la population. Par rapport au scénario tendanciel, le projet conduit au développement d'un urbanisme plus respectueux de la ressource ; les principaux leviers restant la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, l'adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et la disponibilité de la ressource, et la protection des zones humides (incluant les zones de mobilité des cours d'eau) et des autres infrastructures paysagères susceptibles de jouer un rôle de filtre.

- **Objectifs de gestion économe de l'espace** : Lois « Grenelle 1 et 2 » ; Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite LAAF) ; Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'ensemble des objectifs relatifs à la protection des espaces naturels et agricoles, à l'optimisation du tissu urbain, la densité et à la revalorisation des logements vacants, au développement d'extensions urbaines raisonnées... permettent de répondre à un objectif de gestion économe des espaces.

Le projet de PLUi-H répond pleinement aux objectifs environnementaux définis aux échelles internationales et nationales ; le scénario retenu est plus vertueux que le scénario tendanciel pour l'ensemble des thématiques analysées. Les seuls aspects négatifs identifiés directement liés à la mise en œuvre du PLUi-H résultent d'un bilan comptable associé à l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, qui génère mathématiquement un accroissement de la consommation des ressources naturelles, un accroissement de la production de déchets / effluents et un accroissement de la consommation d'espace agricole.

9) DISPOSITIF DE SUIVI PLUi-H

9.1. Le cadre réglementaire

L'article R151-3 6° du code de l'urbanisme rappelle qu' « au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement³ afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

L'article L153-27 du code de l'urbanisme précise que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ».

L'article L153-29 du code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

9.2. Les objectifs à évaluer

L'évaluation du PLUi-H doit permettre d'examiner la politique de l'habitat, mais aussi comment ce document permet de répondre aux grands objectifs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

L'objectif de la démarche est de permettre à la communauté de communes, et à ses communes membres, de pouvoir :

- Évaluer l'efficacité des politiques mises en œuvre et mesurer la direction que prend le territoire ;
- Faire vivre le document après son approbation.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine propose la mise en place de plusieurs indicateurs d'évaluation et la création en interne d'une cellule en charge de l'observatoire de l'habitat, du foncier et de l'environnement. Cette cellule sera en charge de réaliser un suivi et une publication annuelle des objectifs de production de logement du PLUi-H, du suivi du marché local de l'habitat et des focus thématiques reprenant les grands enjeux et indicateurs du PLUiH. Elle pourra s'appuyer sur les partenaires locaux (Syndicat mixte du Scot Gascogne, observatoire départemental de l'habitat, etc.) tout en proposant une animation et d'importants compléments locaux.

9.2.1. Indicateurs d'évaluation des objectifs du PLUiH

³ Se reporter à la partie « Evaluation environnementale » du rapport de présentation

❖ Attractivité du territoire

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Évolution de la population	Population	16 633 (2020)	+ 3 716 habitants	INSEE
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Variation annuelle due au solde migratoire	-		
	Nombre moyen de personnes par ménage	2,38 (2020)		
	Indice de vieillissement	58 (2020)		
Évolution de la population active	Population active	7 870 (2020)	-	
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Part des 25-64 ans	53,5 % (2020)		
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Taux de chômage	7,1 % (2020)		
Évolution de l'emploi	Nb d'emplois dans la zone	5 512 (2020)	+ 1162 emplois	
	Variation annuelle moyenne en %	-		
Capacité du territoire à créer des emplois pour ses habitants	Nombre d'habitants travaillant dans sa commune de résidence	1 906 (2020)		
Évolution des prix du marché ancien de l'immobilier	Prix du marché des appartements anciens	2 310 euros/m² (2022)		Base de données PERVAL + Suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)
	Prix du marché des maisons anciennes	2 500 euros/m² (2022)		
Évolution des prix du marché neufs de l'immobilier	Prix du marché des terrains constructibles	140 euros/m²		
	Prix du marché des appartements et maisons neuves	-		

❖ Production de logements

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Évolution du parc de logements	Nombre total de logements	7 692 (2020)	+ 1 989 logements	INSEE
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Nombre de résidences principales	6 997 (2020)		
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Nombre de logements autorisés chaque année	98 (2023)		Autorisations d'urbanisme : service Instructeur intercommunal
Typologie du parc de logement	Nombre de maisons individuelles autorisées chaque année	66 (2023)	-	
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Nombre d'appartements autorisés chaque année	32 (2023)		
	Variation annuelle moyenne en %	-		
Évolution et développement du parc social	Nombre de logements locatifs sociaux	487 (2022)	+ 438 LLS	INSEE
	Variation annuelle moyenne en %	-		Autorisations d'urbanisme : service Instructeur intercommunal
	Nombre de logements locatifs sociaux autorisés chaque année	44 (2023)		
	Nombre de logements livrés en accession sociale	-		
	Nombre de logements livrés en accession à prix maîtrisée	-		
Le développement de l'offre de logements en direction des publics spécifiques	Nombre de logements spécifiques autorisés : (ventilation par type de logements produits – logement-hébergement / logements inclusifs / logements d'urgence / Résidence jeune ou seniors/ Gens du voyage...)	30 (2023)		Autorisations d'urbanisme : service Instructeur intercommunal

❖ Renouvellement urbain et réhabilitation du parc existant

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Évolution à l'intérieur du tissu urbain	Nombre de logements créés après division parcellaire	2 (en 2022)	Environ 485 logements soit 24,3 % de la production totale de logements.	Autorisations d'urbanisme : service Instructeur intercommunal
	Nombre de logements créés en dents creuses	9 (en 2022)		
	Nombre de logements créés dans le cadre d'opération de mutation urbaine et bâti	4 (en 2022)		
	Nombre de logements créés par changement de destination	7 (en 2022)		
	Nombre de logements créés après une remise sur le marché de logements vacants	-		Campagne de terrain de la cellule habitat + suivi OPAH
Évolution du parc vacant	Nombre de logements vacants	466 (2020)	-	Campagne de terrain de la cellule habitat
	Variation annuelle moyenne en %	-		

❖ La gestion économe de l'espace

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Consommation foncière d'ENAF (Ha) depuis le 01/01/2021	Consommation foncière à vocation d'habitat	22,1 Ha (31/12/2023)	228,4 Ha maximum au 31/12/2035	Analyse de la consommation foncière par l'observatoire de l'artificialisation des sols
	Consommation foncière à vocation d'activités	13,6 Ha (31/12/2023)		
	Consommation foncière à vocation d'équipements	4,9 Ha (31/12/2023)		

❖ Pérennisation de l'activité agricole

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Espaces de production agricole (Ha)	Surface totale déclarée à la PAC	16334 ha (en 2022)		Données PAC - RPG
Évolution des exploitations agricoles	Nombre d'exploitations agricoles	249 (2020)		Observatoire de l'artificialisation des sols

❖ Développement des activités économiques

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Évolution de l'activité économique	Nombre d'établissements existant	534 (2020)		INSEE + Autorisations d'urbanisme : service Instructeur intercommunal
	Variation annuelle moyenne en %	-		
	Nombre de permis de construire concernant l'extension d'activités existantes	1 (2023)		
	Nombre de m ² créés en cas d'extension d'activités existantes	157 (2023)		
	Nombre de permis de construire concernant la création d'activités.	5 (2023)		
	Nombre de m ² créés en cas de création d'activités.	1 995 (2023)		
Évolution des ZAE	Taux de vacance bâti des zones d'activités	2,7 % (2023)		Atlas des Z.A.E par l'observatoire de l'artificialisation des sols + Service Développement économique
	Taux de vacance non bâti des zones d'activités	-		

❖ Mobilités

Critères	Indicateur de suivi	T0	Résultats attendus	Source de données
Évolution des modes de déplacements	Trafic voyageurs en gare de l'Isle-Jourdain	295 866 (2022)		SNCF
	Trafic voyageurs lignes bus régionales	-		Région Occitanie
	Trafic voyageurs Transport à la Demande (TAD)	-		CCGT
	Nombre d'actifs ayant recours à un véhicule motorisé individuel pour leurs déplacements domicile-travail	6 802 (2020)		INSEE
	Part de l'usage du véhicule motorisé individuel dans les déplacements domicile-travail	86,4 % (2020)		
Mobilités douces	Nombre de m ² de liaisons douces créées	-		Observatoire de l'artificialisation des sols

9.2.2. Indicateurs environnementaux d'évaluation du PLUiH

Le dispositif de suivi environnemental a pour objectif de suivre les effets de la mise en œuvre du PLUi-H sur l'environnement pour alimenter le bilan qui doit être réalisé 6 ans après son approbation (article 153-27 du Code de l'Urbanisme).

Ce dispositif est complémentaire aux indicateurs plus globaux de mise en œuvre du PLUi-H (évolution de la population et du nombre de logements, etc.).

Il s'agit de définir des indicateurs de suivi du PLUi-H qui soient capables de refléter l'évolution de l'état des thématiques environnementales traitées dans l'état initial de l'environnement, des pressions s'exerçant sur ces thématiques, et des réponses apportées à ces pressions. Le choix des indicateurs prend donc en compte à la fois, les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, les orientations du PLUi-H et les incidences identifiées et leurs mesures de réduction.

Les indicateurs sélectionnés pour le suivi doivent être synthétiques et dans la mesure du possible, cartographiables. Ils doivent être réalistes, simples à appréhender par les décideurs, facilement mobilisables (données de base faciles à collecter et à traiter) et évolutifs (données de base collectées régulièrement).

La fréquence d'actualisation de ces indicateurs dépend de la source de la donnée qui permet de les renseigner. Ils devront être à minima renseignés avant chaque nouvelle évolution du PLUi-H et au maximum 6 ans après son approbation.

❖ Tableau de bord pour le suivi des impacts du PLUi-H sur l'environnement (à intégrer au dispositif général de suivi du PLUi-H).

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
Ressource en eau	. Risque accru de pollution du réseau hydrographique	Qualité des eaux superficielles	Qualité des masses d'eaux superficielles principales	Agence de l'eau Adour-Garonne (état de référence du SDAGE) (1)	Tous les 6 ans (réactualisation des données du SDAGE)	Valeur de référence (SDAGE 2022-2027) des principaux cours d'eau du territoire. . Save : état écologique moyen ; état chimique bon . La Boulouze : état écologique moyen ; état chimique moyen.
	. Risque accru de pollution du réseau hydrographique en lien avec l'augmentation des surfaces imperméabilisées	Surface imperméabilisée	Évolution des surfaces artificialisées au sens du décret no 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols (ha)	OCSGE-IGN	Annuelle	En cours de fiabilisation/compréhension auprès d'OCSGE-IGN
	. Risque accru de pollution du réseau hydrographique en lien avec l'accroissement eaux usées / assainissement autonome	Assainissement autonome	Évolution du nombre d'installations autonome	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et/ou d'aménager) et gestionnaire réseau pour les raccordements aux tout-à-l'égout	Annuelle	1 830 installations en 2018

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
				postérieur à la construction.		
	. Augmentation de la pression quantitative sur la ressource	Consommation d'eau potable	Évolution de la consommation en m3 / an	Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save, Service de l'eau potable de l'Isle-Jourdain, Régie communale de Ségoufielle	Tous les 6 ans	En 2016 : 2 010 250 m3
	. Etat quantitatif de la ressource souterraine	. Etat quantitatif de la ressource souterraine	Évolution de l'état quantitatif (mauvais / médiocre / bon / très bon) de la masse d'eau "Socle du BV du Tarn secteurs hydro o3-o4" (FRFG009)	Agence de l'eau Adour-Garonne (état de référence du SDAGE)	Tous les 6 ans (réactualisation des données du SDAGE)	Etat quantitatif données 2017 : . Bon pour 3 masses d'eau, mauvais pour la masse d'eau "Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG"
	. Etat du réseau d'assainissement collectif	Etat et capacité des stations d'épuration en nombre d'équivalents habitant	Suivi de la conformité des équipements (collecte des effluents, équipements d'épuration, performance des ouvrages)	Commune de l'Isle-Jourdain et de Ségoufielle ; Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save	Annuelle	Isle-Jourdain en 2022 : Taux de charge hydraulique 72% et organique 55%. La station fonctionne correctement. 10 000 éq-hab. Ségoufielle en 2022 : Taux d'occupation : 65 à 90 % en hydraulique et 50 à 65 % en organique. La station fonctionne correctement.

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
						1200 eq/habitants.
Milieu naturel	. Consommation d'espace : 228,4 ha au maximum	Consommation d'espaces agricoles et naturels (ha) 2020-2035	Évolution du pourcentage de la surface du territoire qui est effectivement urbanisé = zones U et AU bâties.	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et/ou d'aménager)	Annuelle	Du 01/01/2021 au 31/12/2023 : 40,6 hectares. Résultats attendus en 2035 : Inférieur à 228,4 ha.
	Destruction d'infrastructures écologiques avec l'agrandissement des exploitations agricoles	Linéaire des haies	Évolution du linéaire des haies (km)	Dispositif national de suivi des bocages (2) ou photo-interprétation	Tous les 6 ans	Linéaire total 2022 : 732,6 km
	Maintien de la Trame Verte et Bleue	Suivi des éléments paysagers d'intérêt écologique permettant le déplacement des espèces Suivi des réservoirs de biodiversité	Évolution des surfaces et de l'intérêt écologique des sites	Analyse de la consommation foncière par l'observatoire de l'artificialisation des sols	Tous les 3 ans, analyse de l'ortho-photographie IGN au sein des périmètres concernés par les prescriptions graphiques liées à l'article L151-23. Au bout de 5 ans, analyse naturaliste de terrain et mise à jour/ complétude de la TVB.	En 2022, à protéger au titre des éléments paysagers : 1 729 arbres isolés 4 953 haies et linéaires boisés 354 boisements 209 mares 99 Plans d'eau

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
	Parts et évolutions des espaces protégés ou inventoriés par rapport à la superficie totale de l'intercommunalité	Évolution des zonages de protection	Suivi des zonages de protection et d'inventaire (ZNIEFF, ENS, etc.)	Etat, département	Bilan tous les 3 ans	6 zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 1 Espace Naturel Sensible « Zones humides de la Save à L'Isle-Jourdain » 1 zone de protection de biotope de prairies humides à Jacinthe de Rome (Bellevia romana), sur la commune de l'Isle-Jourdain (Arrêté préfectoral)
	Parts et évolutions des espaces boisés classés	Évolution des EBC	Évolution des surfaces et évolution paysagère	Analyse de la consommation foncière par l'observatoire de l'artificialisation des sols	Tous les 3 ans, analyse de l'ortho-photographie IGN au sein des périmètres concernés par la prescription graphique liée à l'article L151-41. Bilan au bout de 5 ans en lien avec l'analyse de la TVB.	En 2022, à protéger au titre des éléments paysagers : 1 321 haies et linéaires boisés à protéger 73 haies et linéaires boisés à créer
Consommation d'énergie	. Augmentation de la consommation d'énergie	Consommation d'énergie finale sur le territoire	Évolution globale de la consommation d'énergie (KWh)	le PETR (étude PCAET)	Tous les 6 ans	En cours avec le PETR

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
		Nombre d'installations photovoltaïques « individuelles »	M ² de panneaux photovoltaïques autorisés en toitures/parking de logements et activités privés	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations préalables)	Annuelle	17 041 m ² en 2023
		Nombre d'installations photovoltaïques publiques	M ² de panneaux photovoltaïques autorisés en toitures/parking d'espaces publics et d'équipements	Autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations préalables)	Annuelle	450 m ² en 2023
Qualité de l'air	. Augmentation de la pollution de l'air	Qualité de l'air (teneur en particules, ozone et dioxyde d'azote) à l'échelle départementale (pas de station de mesure représentative de la qualité de l'air du territoire d'étude à proximité).	Kg / an ou µg/m ³ (concentration moyenne annuelle)	ATMO Occitanie, station "Peyrusse-Vieille rural"	Annuelle	Moyennes annuelles pour le département du Gers (bilan 2019) : . 1 épisode de pollution (ozone) : 15 jours > valeur cible de 120µg/m ³ sur 8 h . PM10 : 11 µg/m ³ (Obj qualité : 30 µg / m ³) . PM2,5 : 6 µg/m ³ (Obj qualité : 10 µg/m ³) . No2 : 1 µg/m ³
Risques, nuisances et autres servitudes	Risque général d'augmentation de la fréquence des risques naturels avec le changement climatique	Nb d'arrêtés de catastrophes naturelles sur le territoire	Évolution du nombre d'arrêtés	Base de données Gaspar	Annuelle	2 en 2023 : - mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pour Beaupuy, Clermont-Savès, Frégouville, L'Isle-Jourdain, Marestaing, Monferran-Savès, Pujaudran, Razengues, Ségoufielle.

Thématique	Principales incidences identifiées sur lesquelles le PLUi a une marge de manœuvre	Indicateur	Définition	Source de la donnée	Fréquence d'actualisation de la donnée	Valeur de référence et résultat attendus
						- Inondations et/ou Coulées de Boue sur Beaupuy.
	. Accroissement des nuisances sonores liées au trafic automobile et au transport de marchandises sur le territoire	Nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire	Évolution du classement des infrastructures de transport sur le territoire	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (DDT 32)	Annuelle	En 2022 : RN 124 (catégorie 2)
	. Possible augmentation des risques technologiques en fonction de la nature des activités venant s'installer dans les zones d'activités	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Nombre d'ICPE venant s'installer sur le territoire dont nombre avec classement SEVESO seuil bas / seuil haut	Portail de l'inspection des installations classées	Annuelle	En 2022 : 20 ICPE existantes sur le territoire, dont une classée SEVESO seuil bas : Agro d'Oc à Monferran-Savès.

❖ Tableau de bord pour le suivi des impacts du PLUi-H sur la qualité de l'air

Polluants	Valeurs limites	Objectifs de qualité	Seuil de recommandation et d'information	Seuils d'alerte	Niveau critique
Dioxyde d'azote (NO2)	En moyenne annuelle : depuis le 01/01/10 : 40 µg/m³. En moyenne horaire : depuis le 01/01/10 : 200 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 18 heures par an.	En moyenne annuelle : 40 µg/m³.	En moyenne horaire : 200 µg/m³.	En moyenne horaire : 400 µg/m³ dépassés sur 3 heures consécutives. 200 µg/m³ si dépassement de ce seuil la veille, et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.	
Oxydes d'azote (NOx)					En moyenne annuelle (équivalent NO2) : 30 µg/m³ (protection de la végétation).
Dioxyde de soufre (SO2)	En moyenne journalière : 125 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 3 jours par an. En moyenne horaire : depuis le 01/01/05 : 350 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 24 heures par an.	En moyenne annuelle : 50 µg/m³.	En moyenne horaire : 300 µg/m³.	En moyenne horaire sur 3 heures consécutives : 500 µg/m³.	En moyenne annuelle et hivernale (pour la protection de la végétation) : 20 µg/m³.
Plomb (Pb)	En moyenne annuelle : depuis le 01/01/02 : 0,5 µg/m³.	En moyenne annuelle : 0,25 µg/m³.			
Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres (PM10)	En moyenne annuelle : depuis le 01/01/05 : 40 µg/m³. En moyenne journalière : depuis le 01/01/2005 : 50 µg/m³ à ne pas dépasser plus de 35 jours par an.	En moyenne annuelle : 30 µg/m³.	En moyenne journalière : 50 µg/m³.	En moyenne journalière : 80 µg/m³.	

Monoxyde de carbone (CO)	Maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 10 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.				
Benzène (C6H6)	En moyenne annuelle : depuis le 01/01/10 : 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.	En moyenne annuelle : 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.			
Ozone (O3)		Seuil de protection de la santé, pour le maximum journalier de la moyenne sur 8 heures : 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pendant une année civile. Seuil de protection de la végétation, AOT 40* de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3.\text{h}$	En moyenne horaire : 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.	Seuil d'alerte pour une protection sanitaire pour toute la population, en moyenne horaire : 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ sur 1 heure Seuils d'alerte pour la mise en œuvre progressive de mesures d'urgence, en moyenne horaire : - 1er seuil : 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ dépassés pendant trois heures consécutives. - 2e seuil : 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ dépassés pendant trois heures consécutives. - 3e seuil : 360 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.	Seuil de protection de la santé : 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour le max journalier de la moyenne sur 8h à ne pas dépasser plus de 25 jours par année civile en moyenne calculée sur 3 ans. Cette valeur cible est appliquée depuis 2010. Seuil de protection de la végétation : AOT 40* de mai à juillet de 8h à 20h : 18 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3.\text{h}$ en moyenne calculée sur 5 ans. Cette valeur cible est appliquée depuis 2010.

PIECE 1.8.1

RAPPORT DE PRESENTATION

Annexe 1 : Inventaire et Atlas des zones d'activités

Arreté le : 8 Février 2024

Enquete Publique : 16 septembre au 18 octobre 2024

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



Inventaire des zones d'activités économiques de la Gascogne Toulousaine



SOMMAIRE

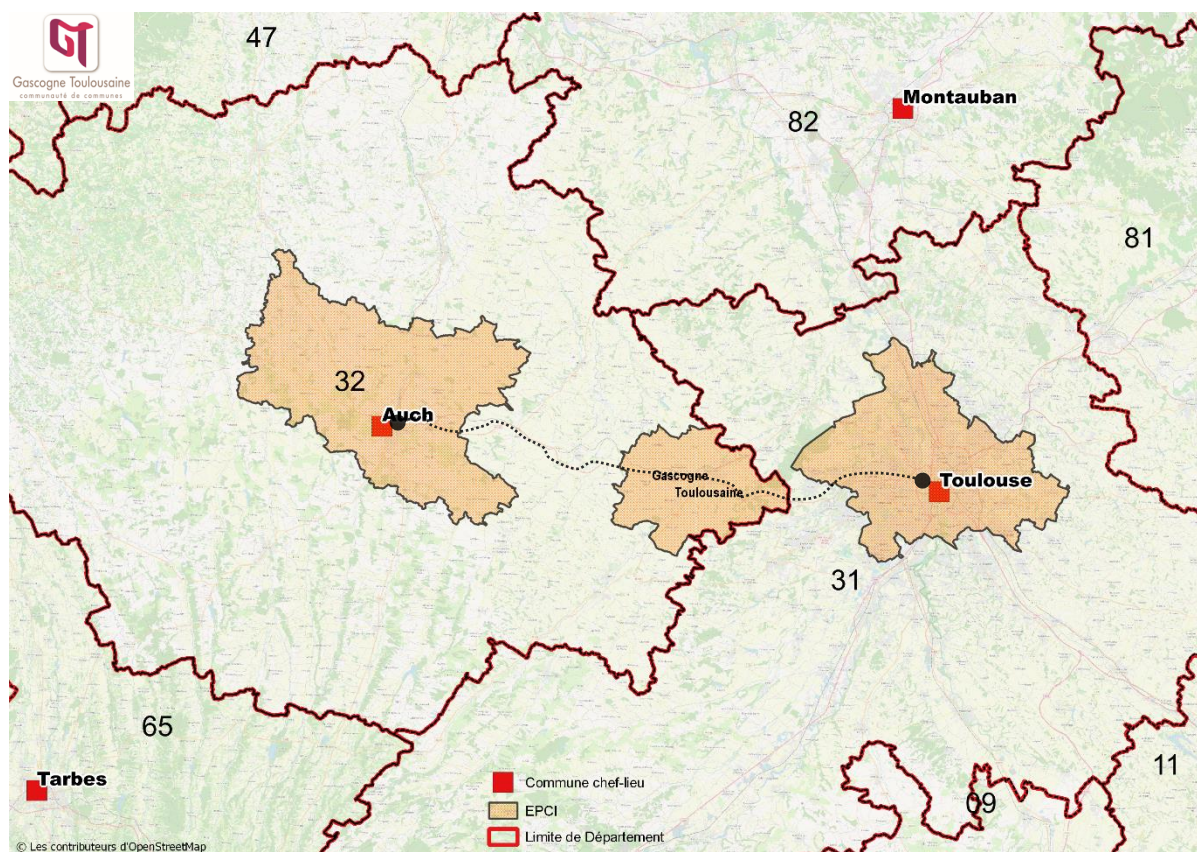
PREAMBULE	4
Périmètre de l'inventaire des ZAE de la CCGT	5
Méthodologie et sources de données.....	7
 VOLET 1 IZAE : Cartes des unités foncières, identification des surfaces et des propriétaires	 9
 VOLET 2 IZAE : Cartes des occupants des ZAE.....	 10
 VOLET 3 IZAE : Cartes de la vacance et calcul du taux de vacance.....	 11
 ANNEXE	 14

Délibération n°12/07/2022-114 - Lancement de l'élaboration de l'IZAE

PREAMBULE

Périmètre de l'inventaire des ZAE de la CCGT

La Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine (CCGT) est un EPCI qui regroupe 13 communes gersoises situées aux portes de la métropole toulousaine.



Conformément à l'article 220 de la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », la CCGT a établi un inventaire des zones d'activités du territoire.

Cet inventaire comporte 3 volets :

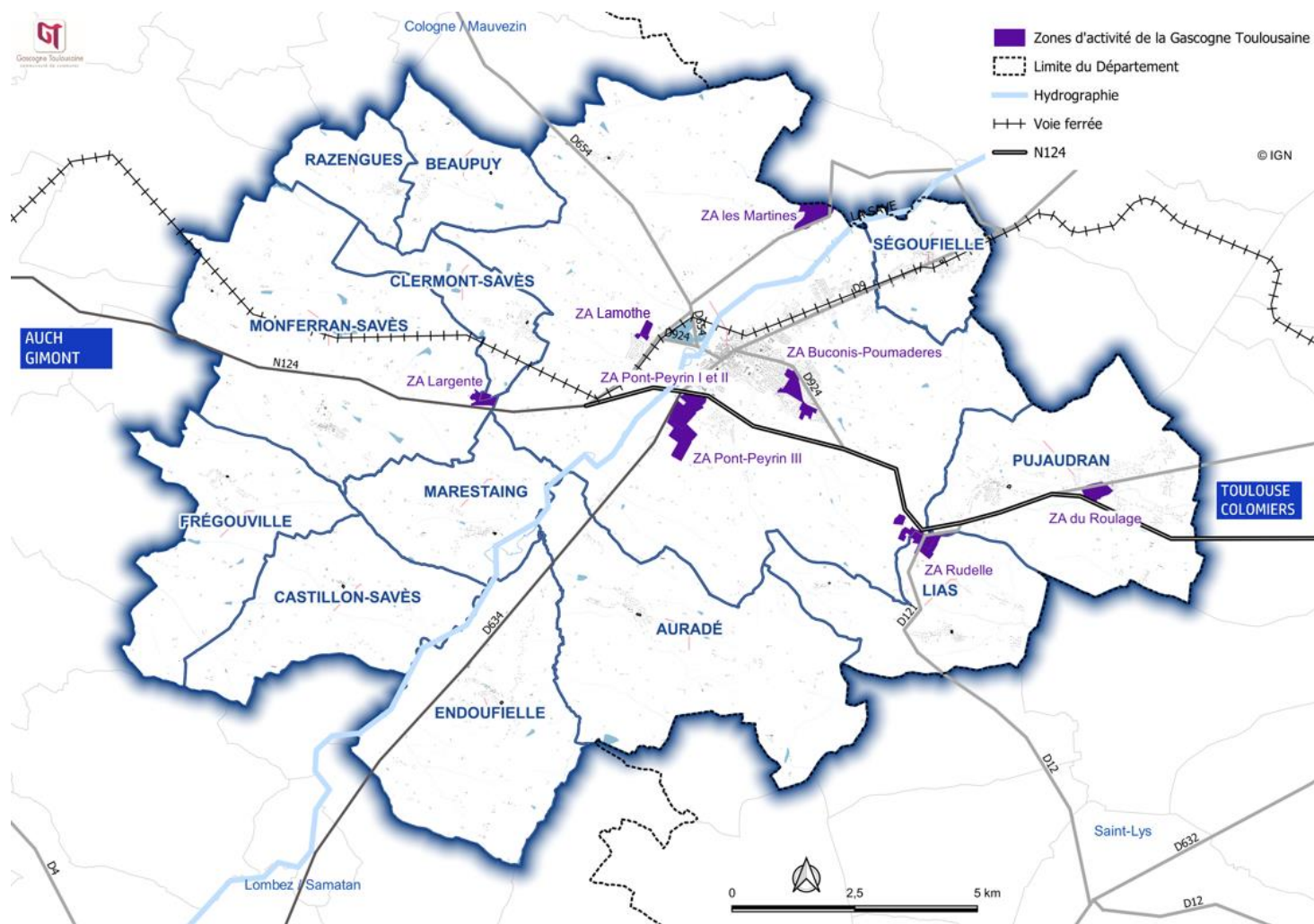
1. Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
2. L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
3. Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Le lancement de l'élaboration de cet inventaire a été engagé le 12/07/2022 par délibération du Conseil Communautaire de la CCGT.

L'inventaire des ZAE de la CCGT porte sur 7 zones : des zones d'activités existantes et des projets de zones d'activités.

Le périmètre des zones d'activités figurant dans cet inventaire correspond à celui du zonage économique dans le PLU en vigueur. Pour information, la CCGT est en train d'élaborer un PLUIH qui devrait être approuvé fin 2024.

NOM DE LA ZONE	COMMUNE(S)	STATUT
PONT PEYRIN	L'Isle-Jourdain	ZAE existante (ZAE Pont Peyrin 1 & 2) + aménagement d'une extension en cours (ZAE Pont Peyrin 3) + projet en attente de l'adoption du futur PLUIH
BUCONIS / POUMADERES	L'Isle-Jourdain	ZAE existante
RUDELLE	Lias / L'Isle-Jourdain	ZAE existante
ROULAGE	Pujaudran	ZAE existante + projet en attente du PLUIH
LARGENTE	Monferran-Savès / Clermont-Savès	ZAE existante + projet en attente du PLUIH
LES MARTINES	L'Isle-Jourdain	ZAE en projet
LAMOTHE	L'Isle-Jourdain	Secteur économique stratégique existant + projet d'extension en attente du PLUIH



Méthodologie et sources de données

Volet 1 – Etat parcellaire

Le volet 1 de l'inventaire repose sur le traitement des données cadastrales de la DGFIP et des fichiers fonciers millésime 2022, à savoir les derniers disponibles à la date de publication de l'inventaire.

L'état parcellaire est défini à partir de l'identification des unités foncières, c'est-à-dire la délimitation d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le résultat de ce traitement permet d'obtenir la cartographie des propriétaires de foncier par unité foncière ainsi que la superficie.

Volet 2 – Identification des occupants

Pour réaliser le volet 2 de l'inventaire des zones d'activités nous avons utilisé les données extraites de notre observatoire économique.

La CCGT s'est dotée d'un observatoire économique en juillet 2021. Cet outil permet de disposer de données actualisées sur le tissu économique et les entreprises du territoire (événements juridiques, nombre d'emplois, secteurs d'activités...). Il est alimenté par différentes données (fichiers de l'INSEE, fichiers BODACC, données INFOGREFFE...).

Volet 3 – Analyse de la vacance

Pour l'analyse de la vacance nous avons utilisé les fichiers LOCOMVAC qui répertorient les locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Nous avons centré l'analyse sur les locaux qui figurent à la fois dans les fichiers LOCOMVAC 2020 et LOCOMVAC 2021 conformément à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme qui définit la vacance à partir du non assujettissement à la CFE depuis au moins deux ans.

Ensuite, à partir de l'adresse, nous avons pu identifier les locaux répertoriés dans les fichiers LOCOMVAC qui se situent au sein des zones d'activités. Cela nous a permis d'observer par zone d'activités les unités foncières vacantes au sens des données LOCOMVAC.

A ce stade nous avons constaté que le résultat sur la vacance ne reflétait pas toujours la réalité. Nous avons alors souhaité consolider et actualiser les données LOCOMVAC.

Pour cela, nous avons tout d'abord vérifié dans notre observatoire économique qu'il n'y avait bien pas d'établissements localisés aux adresses qui figurent dans les fichiers LOCOMVAC. De plus, nous avons croisé les données LOCOMVAC avec les données dont la CCGT dispose via les autorisations d'urbanisme et les déclarations d'intention d'aliéner. Cela nous a permis de savoir si depuis 2021, les locaux en question ont évolué (travaux, changement de propriétaire...). Enfin, nous avons réalisé une enquête de terrain (appels téléphoniques et échanges avec les propriétaires et occupants).

Ce travail nous a permis d'identifier un certain nombre de « faux vacants » (c'est-à-dire de locaux répertoriés dans LOCOMVAC 2020 et 2021 mais qui ne semblent pas vacants aujourd'hui) ou de « partiellement vacant ». A titre d'exemple, certains locaux sont identifiés comme vacants au sens de LOCOMVAC 2020 et 2021 mais sont depuis totalement occupés. D'autres figurent dans les fichiers LOCOMVAC alors que les locaux étaient et sont en réalité occupés mais par une activité qui est exonérée de CFE (exemple de certaines associations). Dans le tableau final d'analyse et la représentation cartographique nous avons alors souhaité communiquer à la fois les données LOCOMVAC 2020 et 2021 et les données consolidées.

Par la suite nous avons calculé le taux de vacance de la ZAE en rapportant le nombre total d'unités foncières de la ZAE au nombre d'unités foncières vacantes. Pour le calcul du nombre total d'UF vacantes (numérateur de la fraction) nous avons utilisé les données consolidées car elles s'approchent davantage de la vacance réelle. En ce qui concerne le nombre total d'UF de la ZAE (dénominateur) nous avons comptabilisé uniquement les UF bâties (en excluant les UF non bâties qui sont des dents creuses ou des parcelles en cours ou en projet d'aménagement).

Pour finir, nous avons souhaité étudier la vacance en termes de foncier (c'est-à-dire les UF non bâties) en plus de la vacance en termes de locaux d'activités. Nous avons alors calculé par zone d'activités le nombre d'UF non bâties et recalculé le taux de vacance en incluant cette fois la vacance liée aux locaux d'activités et celle liée aux UF non bâties.

Consultation des occupants et propriétaires

L'article L318-8-2 du Code de l'urbanisme impose de réaliser une consultation des propriétaires et occupants des zones d'activités économiques pendant une période de 30 jours avant d'arrêter l'inventaire.

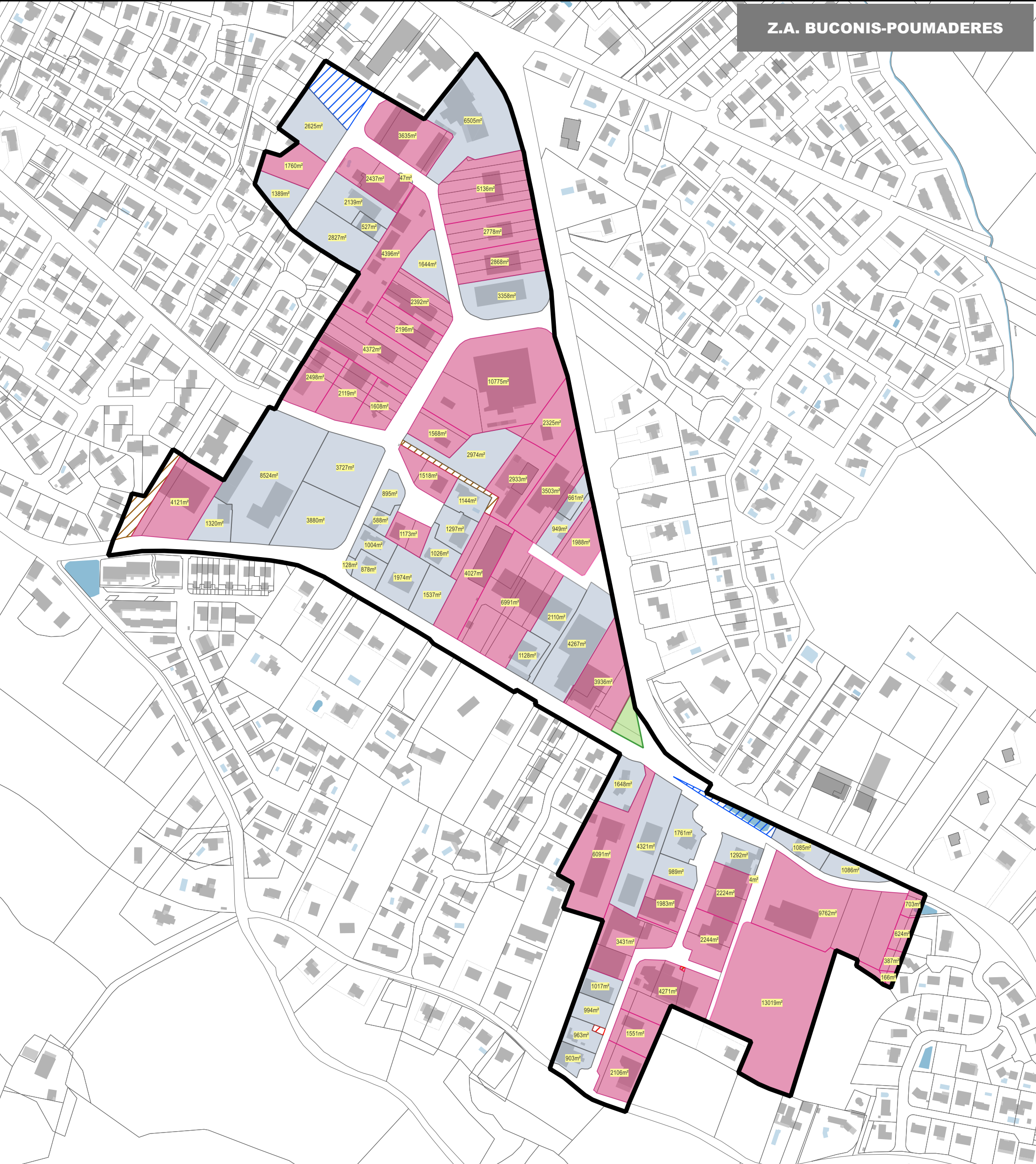
La CCGT a réalisé deux niveaux de consultation. Tout d'abord, lors de l'analyse et de la construction de l'inventaire des ZAE, nous avons contacté au cas par cas certains propriétaires et entreprises lorsque les données étaient manquantes ou incomplètes.

Une fois l'inventaire des ZAE finalisé, nous avons ensuite lancé la consultation officielle de 30 jours (du 22 janvier au 22 février 2024).

Pour cela, nous avons mis en ligne une version anonymisée de l'inventaire (nous avons retiré les informations sur les propriétaires des UF et les noms d'entreprises faisant apparaître un nom propre) sur le site internet de la CCGT. Durant ces 30 jours, les propriétaires et occupants pouvaient contacter le service développement économique de la CCGT afin d'apporter des corrections ou d'avoir des précisions. Ils pouvaient également demander à venir sur site pour consulter la version non anonymisée.

VOLET 1 IZAE : Cartes des unités foncières, identification des surfaces et des propriétaires

Z.A. BUCONIS-POUMADERES

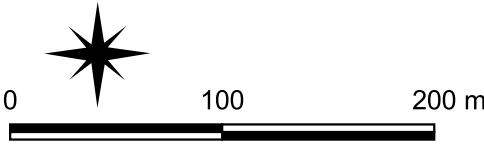


Edition cartographique A3 - mai 2023 - Service Aménagement du territoire / SIG.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés.
Projet cartographique : QGIS3122-inventaire_ZAE_2022_volet1_parcelles_uf

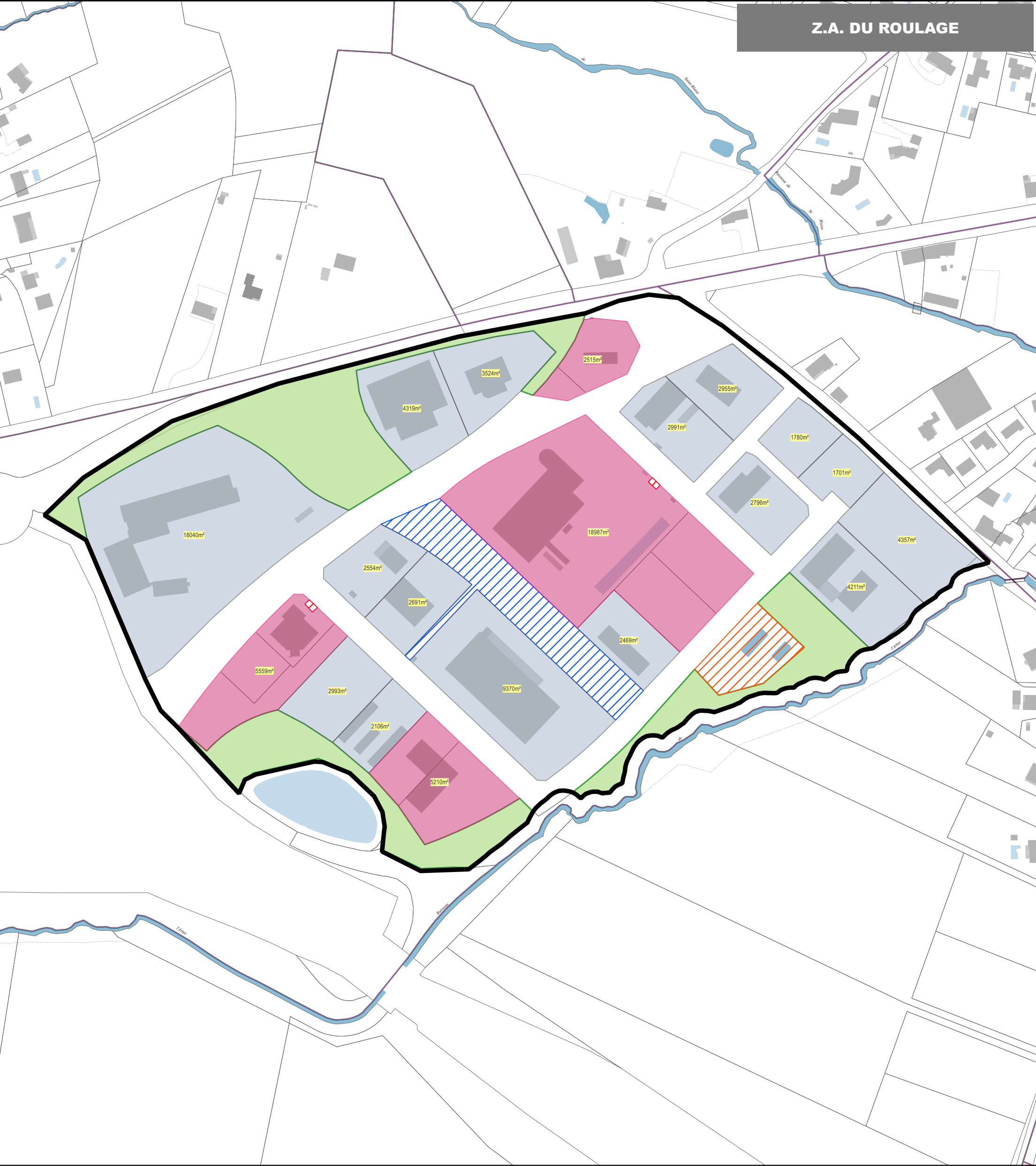
▬ Périmètre de la ZAE

Parcelle à vocation d'équipement public

- bassin de rétention
- cheminement piéton
- espace vert
- transformateur



Z.A. DU ROULAGE

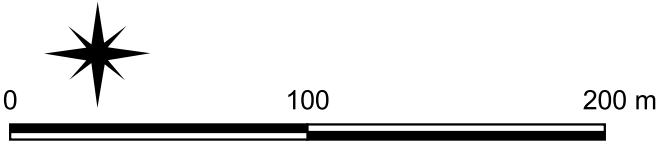


Edition cartographique A3 - mai 2023 - Service Aménagement du territoire / SIG.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés.
Projet cartographique : QGIS3122-inventaire_ZAE_2022_volet1_parcelles_uf

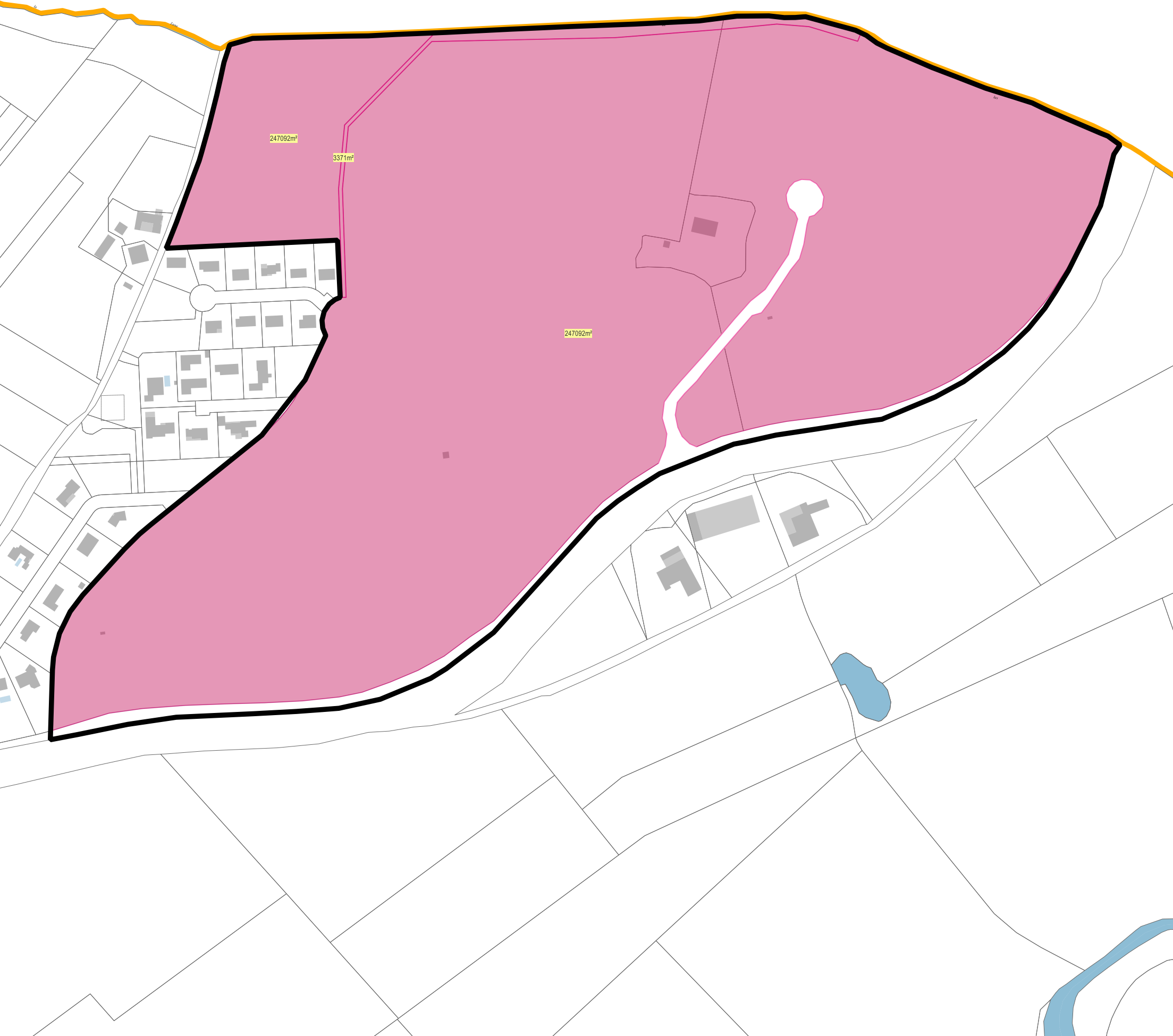
 Périmètre de la ZAE

Parcelle à vocation d'équipement public

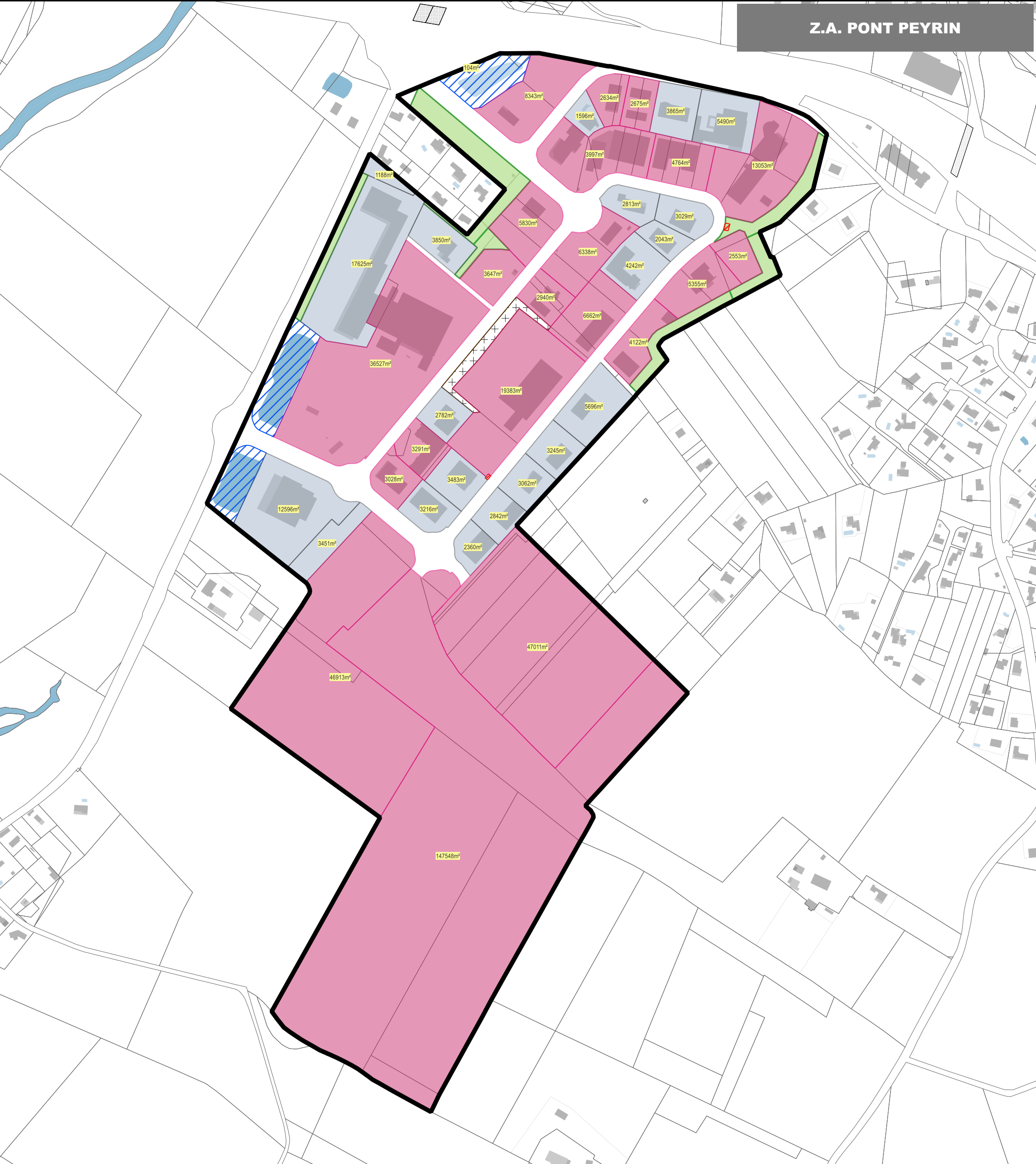
-  bassin de rétention
-  espace vert
-  station d'épuration
-  transformateur



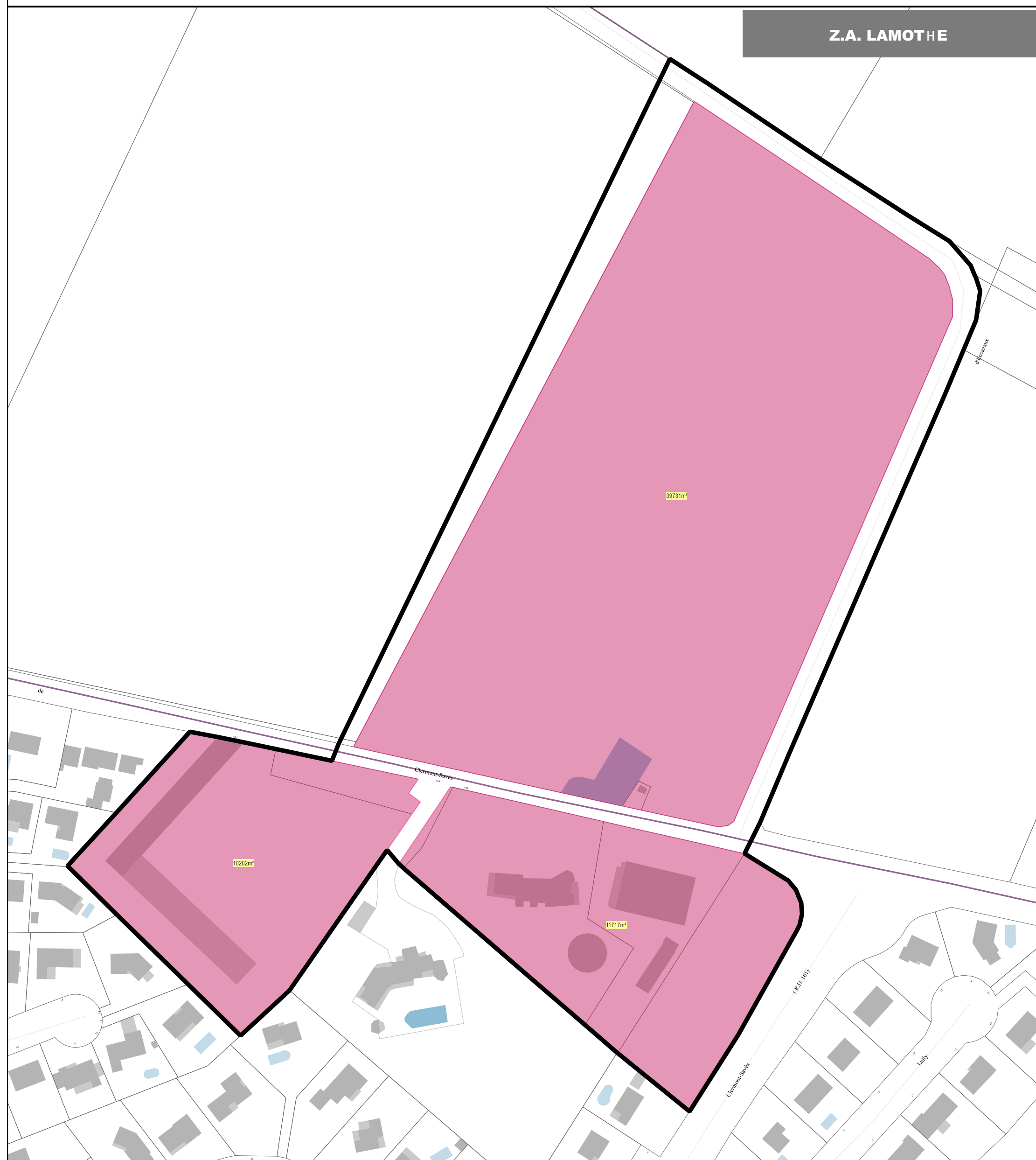
LES MARTINES



Z.A. PONT PEYRIN



Z.A. LAMOTHE



Edition cartographique A3 - mai 2023 - Service Aménagement du territoire / SIG.
 Sources des données : Cadastre DGFiP 2022 tous droits réservés.
 Projet cartographique : QGIS3122-inventaire ZAE 2022 volet1 parcelles_uf

Périmètre de la ZAE

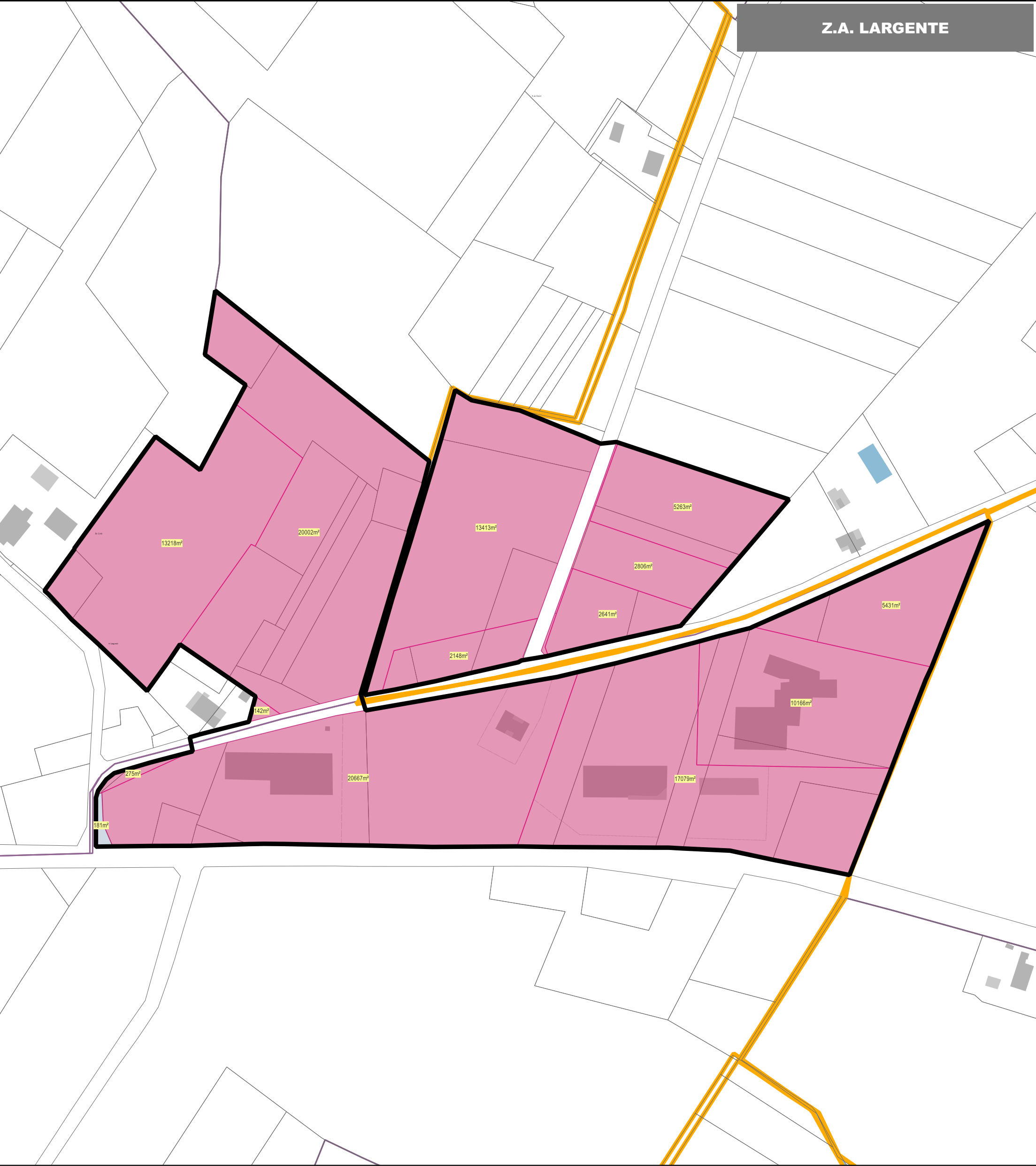


0

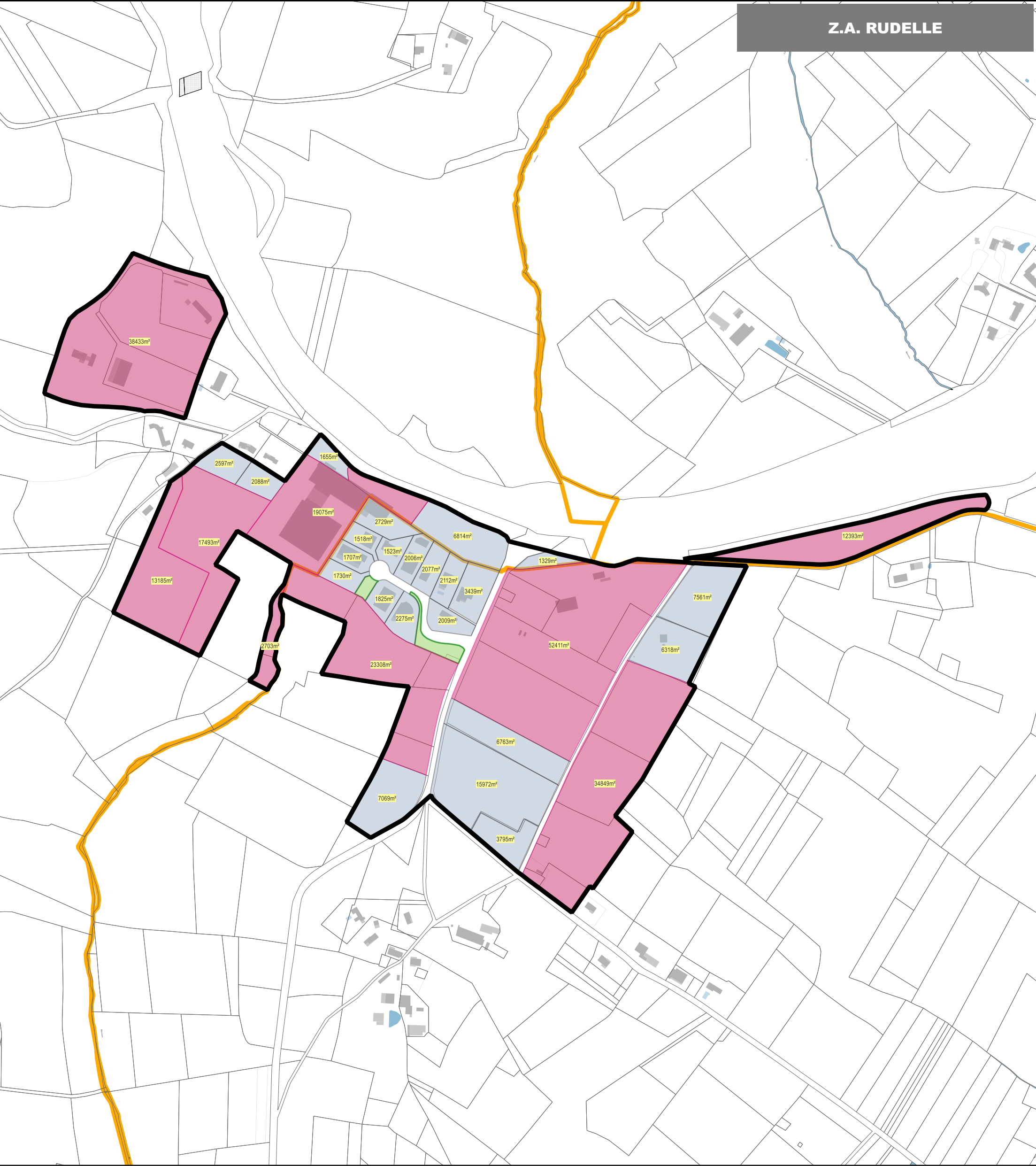
100

200 m

Z.A. LARGENTE



Z.A. RUDELLE

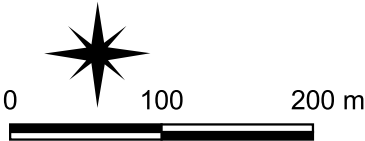


Edition cartographique A3 - mai 2023 - Service Aménagement du territoire / SIG.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés.
Projet cartographique : QGIS3122-inventaire_ZAE_2022_volet1_parcelles_uf

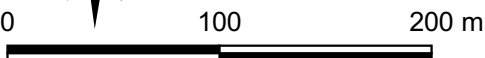
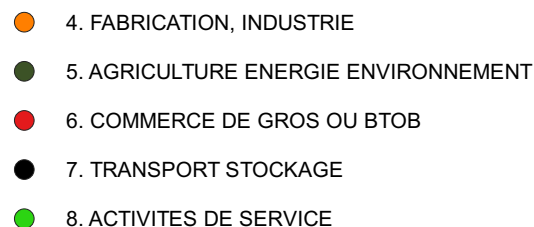
 Périmètre de la ZAE

Parcelle à vocation d'équipement public

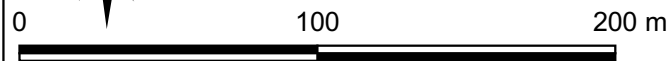
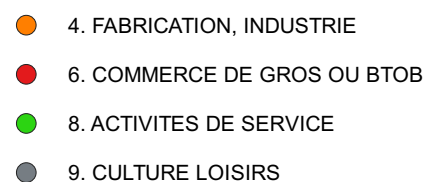
 espace vert



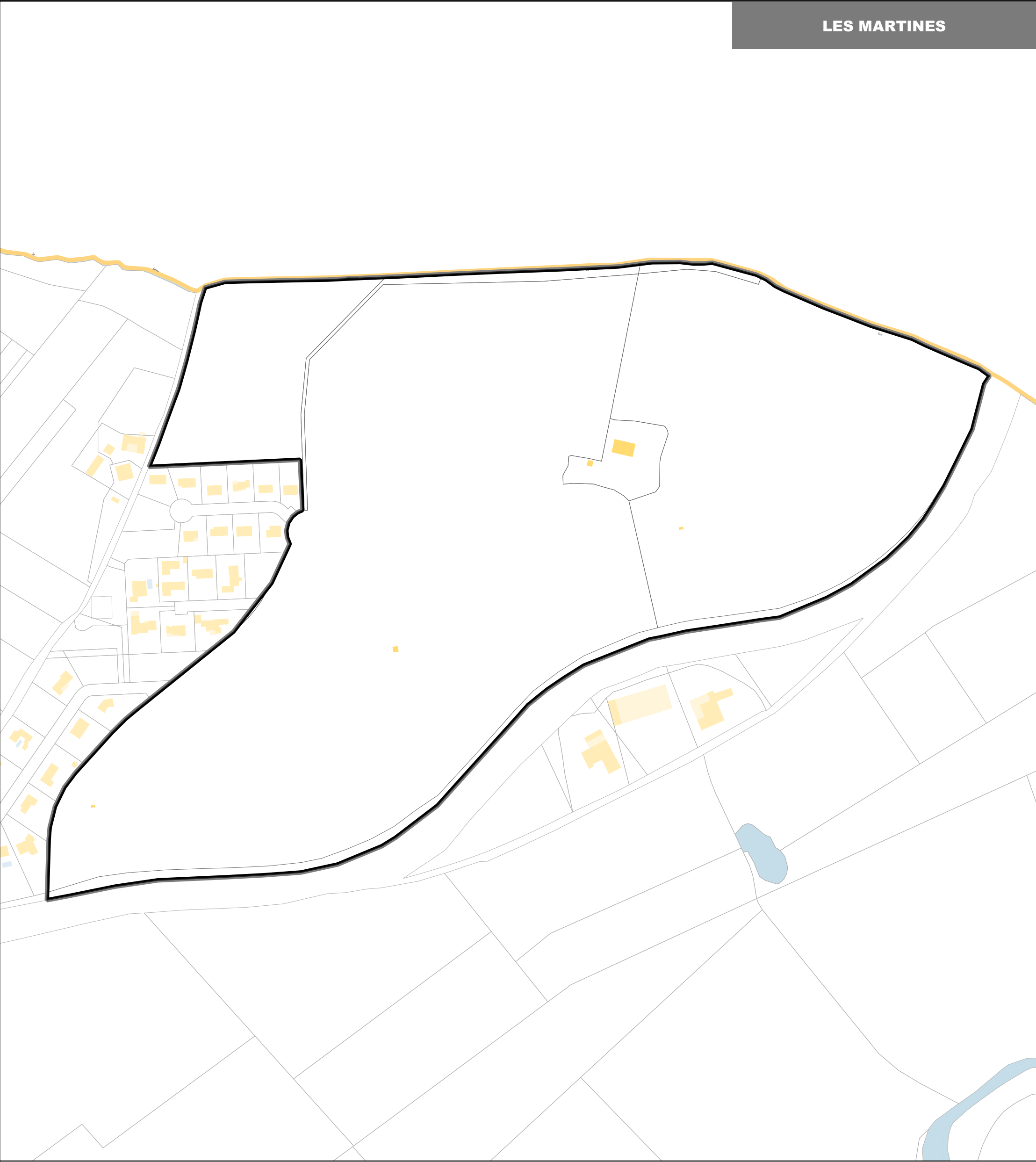
VOLET 2 IZAE : Cartes des occupants des ZAE

[illegible]

Edition cartographique A3 - décembre 2023 - Service aménagement du territoire / SIG -
 Service développement économique.
 Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés. Logiciel AGDE.
 Projet cartographique : QGIS3122-
 inventaire ZAE 2022 volet2 identification occupants anonymise

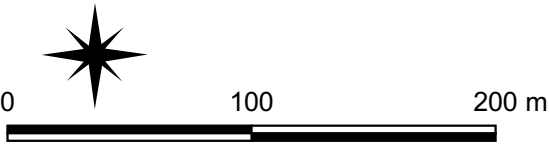


LES MARTINES



Edition cartographique A3 - décembre 2023 - Service aménagement du territoire / SIG -
Service développement économique.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés. Logiciel AGDE.
Projet cartographique : QGIS3122-
inventaire_ZAE_2022_volet2_identification_occupants_anonymise

 Périmètre de la ZAE



MAISON GIGI

CHEMINISTE

CULTURE VELO

VELOCISTES & CO.

GARAGE AUTO

FOUL&ES

L'ISLE O

L'ISLE PIZZ

PROVENC&ALLES

MANGEONS FRAIS

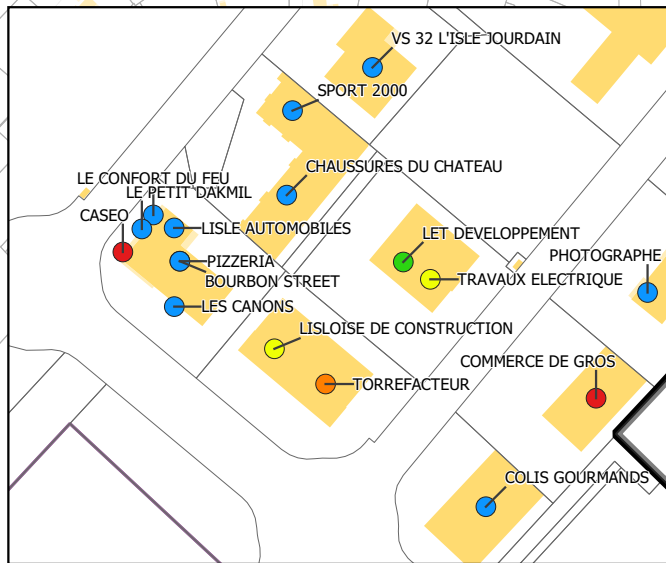
BOULANGERIE MARIE BLANCH

PELOT&ON

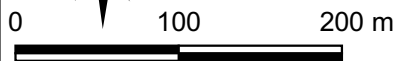
REUTERIE DE GASCOGNE

HORUS GROUPE

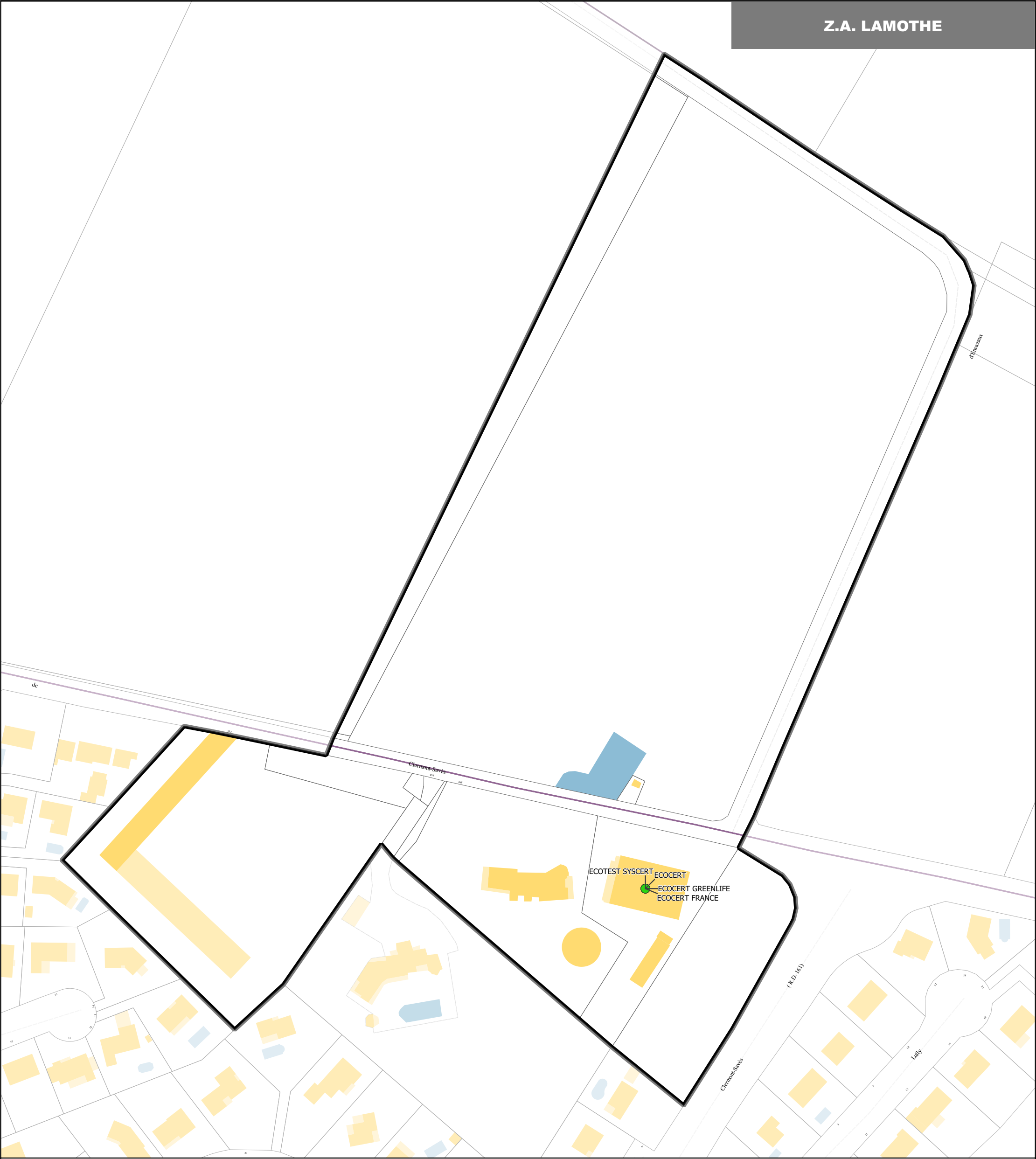
ECOLE DES METIERS DU VELO



- 4. FABRICATION, INDUSTRIE
- 6. COMMERCE DE GROS OU BTOB
- 8. ACTIVITES DE SERVICE
- 10. ADMINISTRATIONS. SERVICES PUBLICS



Z.A. LAMOTHE

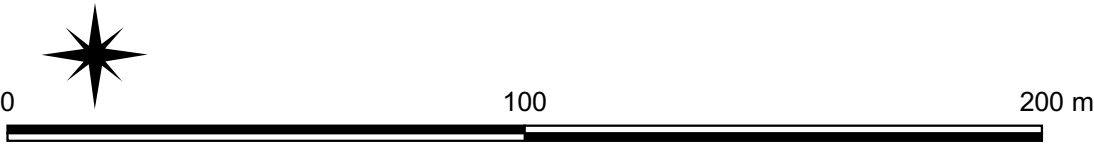


Edition cartographique A3 - décembre 2023 - Service aménagement du territoire / SIG - Service développement économique.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés. Logiciel AGDE.
Projet cartographique : QGIS3122-inventaire_ZAE_2022_volet2_identification_occupants_anonymise

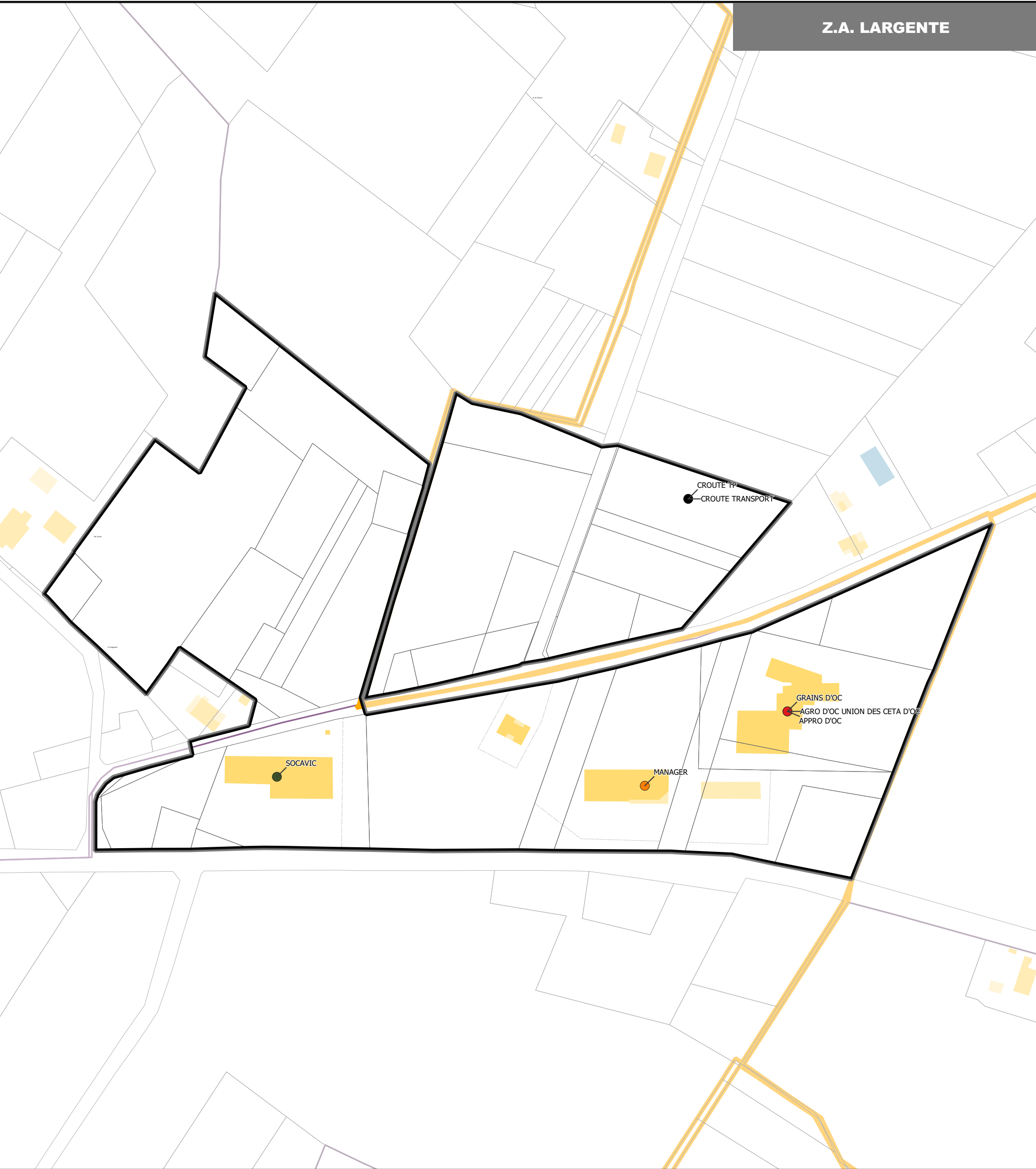
 Périmètre de la ZAE

Etablissements anonymisés

 8. ACTIVITES DE SERVICE



Z.A. LARGENTE



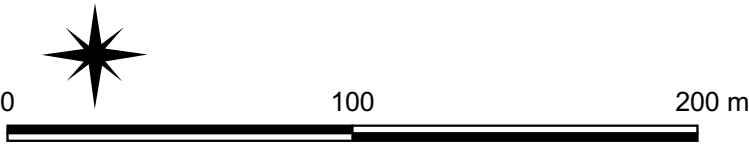
Edition cartographique A3 - décembre 2023 - Service aménagement du territoire / SIG - Service développement économique.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés. Logiciel AGDE.
Projet cartographique : QGIS3122-inventaire_ZAE_2022_volet2_identification_occupants_anonymise

Périmètre de la ZAE

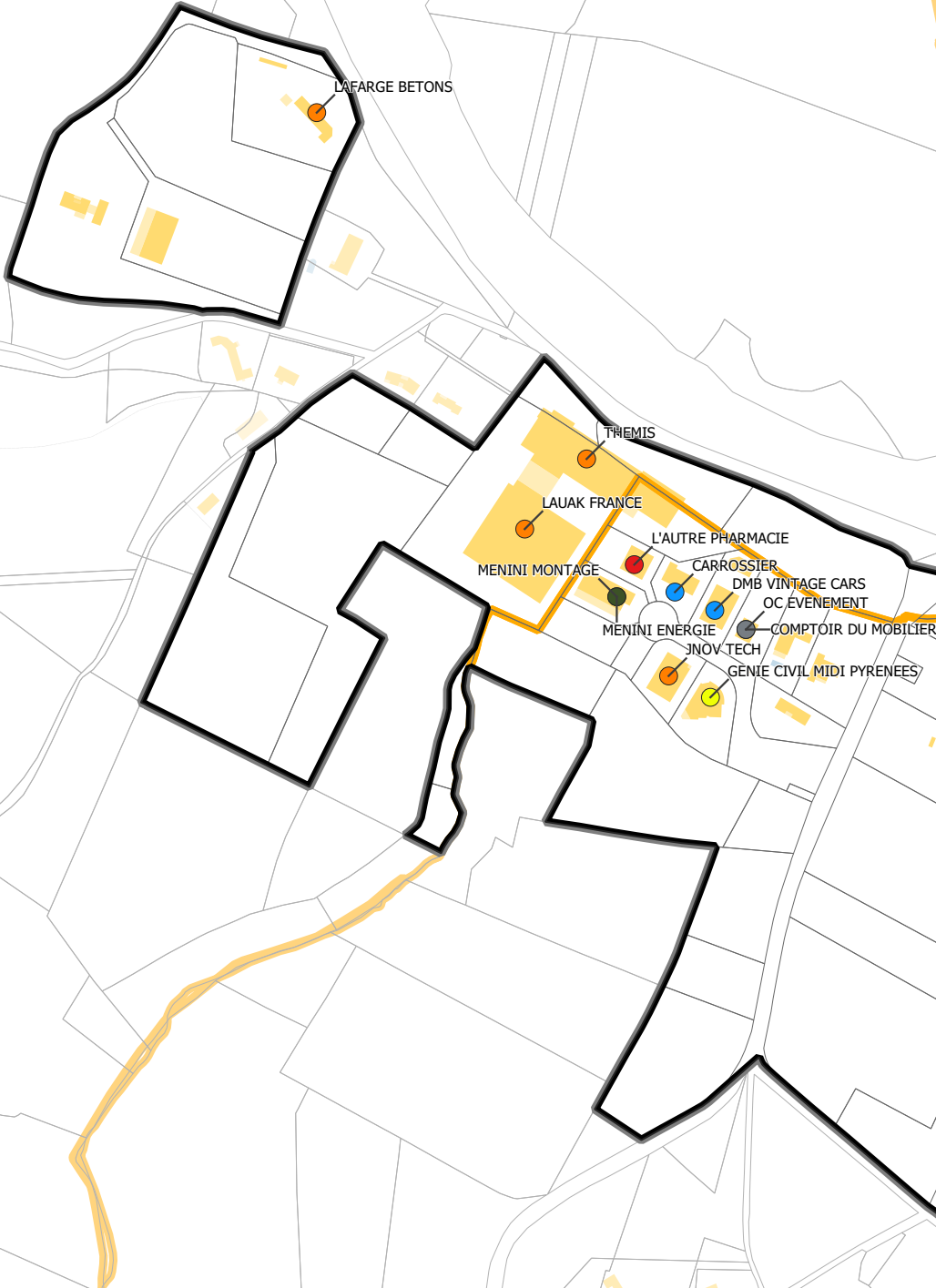
Etablissements anonymisés

- 3. BTP IMMOBILIER
- 4. FABRICATION, INDUSTRIE

- 5. AGRICULTURE ENERGIE ENVIRONNEMENT
- 6. COMMERCE DE GROS OU BTOB
- 7. TRANSPORT STOCKAGE
- 8. ACTIVITES DE SERVICE



Z.A. RUDELLE



Edition cartographique A3 - décembre 2023 - Service aménagement du territoire / SIG -
Service développement économique.
Sources des données : Cadastre DGFIP 2022 tous droits réservés. Logiciel AGDE.
Projet cartographique : QGIS3122-
inventaire ZAE 2022 volet2 identification occupants anonymise

 Périmètre de la ZAE

Etablissements anonymisés

- 

1. COMMERCE ET SERVICES AUX PARTICULIERS
- 

3. BTP IMMOBILIER

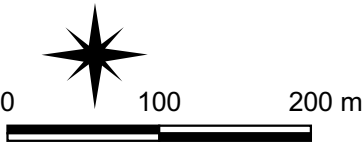
- 

4. FABRICATION, INDUSTRIE
- 

5. AGRICULTURE ENERGIE ENVIRONNEMENT
- 

6. COMMERCE DE GROS OU BTOB
- 

9. CULTURE LOISIRS



VOLET 3 IZAE : Cartes de la vacance et calcul du taux de vacance

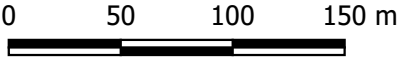
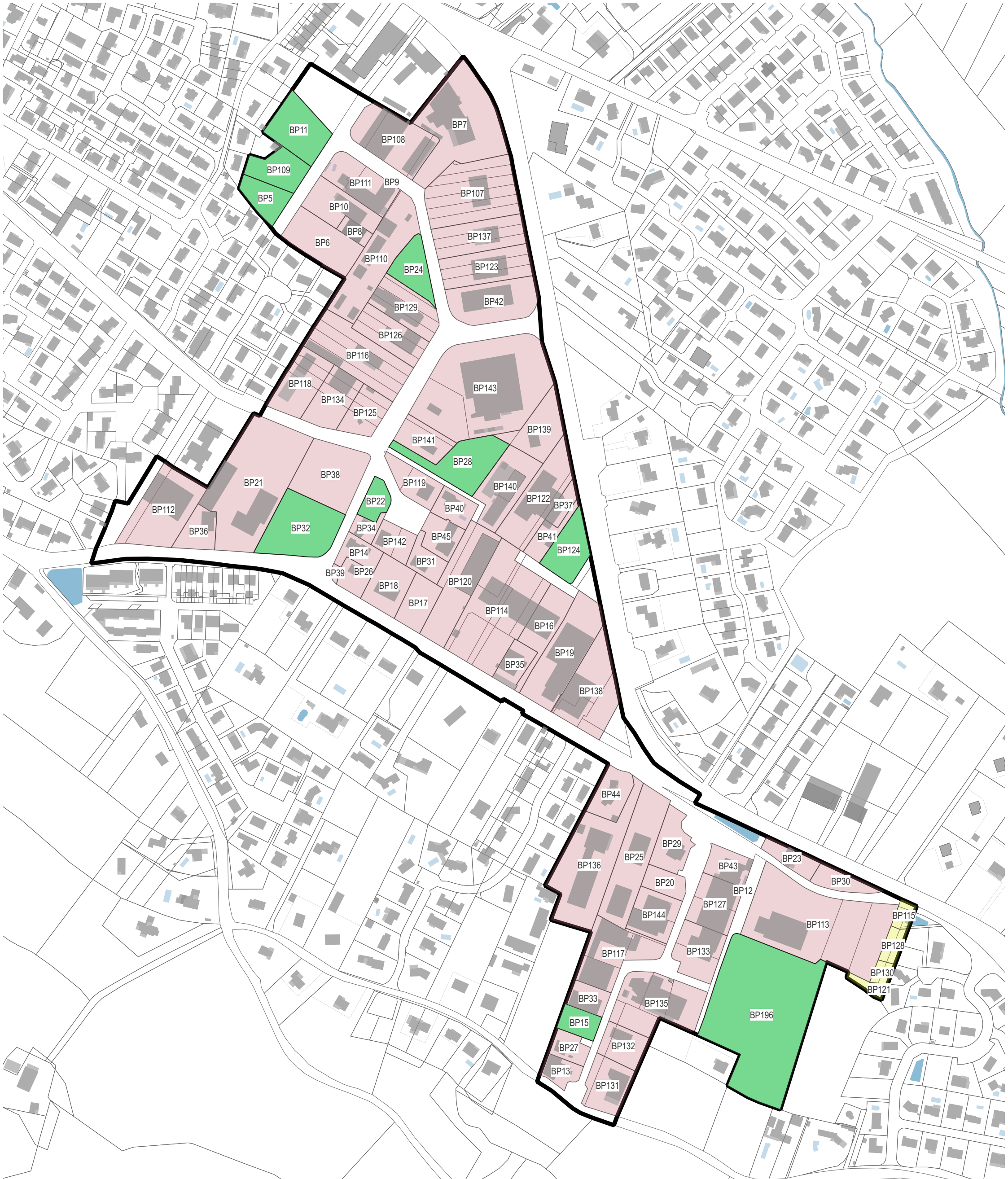
- 2 cartes par zone d'activités : une carte représentant la vacance bâtie et une autre représentant la vacance non bâtie
- 2 tableaux synthétiques : calcul du nombre d'UF bâties vacantes et calcul du taux de vacance par zone d'activités

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. BUCONIS-POUMADERES

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

- Bâti
- Non bâti
- Autre



Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
BP5	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP6	Buconis-Poumadères	Bâti	Parking
BP7	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP8	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP9	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP10	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP11	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP12	Buconis-Poumadères	Autre	NULL
BP13	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP14	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP15	Buconis-Poumadères	Non bâti	Permis de construire accordé
BP16	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP17	Buconis-Poumadères	Bâti	Entreprise - box de stockage
BP18	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP19	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP20	Buconis-Poumadères	Bâti	Parking appartenant à une entreprise
BP21	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP22	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP23	Buconis-Poumadères	Bâti	Maison d'habitation
BP24	Buconis-Poumadères	Non bâti	Dépôt de voitures
BP25	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP26	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP27	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP28	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP29	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP30	Buconis-Poumadères	Bâti	Appartient à une entreprise
BP31	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP32	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP33	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP34	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP35	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP36	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP37	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP38	Buconis-Poumadères	Bâti	Entreprise - dépôt matériaux
BP39	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP40	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP41	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP42	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP43	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP44	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP45	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP107	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP108	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP109	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP110	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP111	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP112	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP113	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP114	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP115	Buconis-Poumadères	Autre	Jardin
BP116	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP117	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP118	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP119	Buconis-Poumadères	Bâti	Construction en cours
BP120	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP121	Buconis-Poumadères	Autre	Jardin
BP122	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP123	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP124	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL
BP125	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP126	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP127	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP128	Buconis-Poumadères	Autre	Jardin
BP129	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP130	Buconis-Poumadères	Autre	Jardin
BP131	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP132	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP133	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP134	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP135	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP136	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP137	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP138	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP139	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP140	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP141	Buconis-Poumadères	Bâti	Maison d'habitation
BP142	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP143	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP144	Buconis-Poumadères	Bâti	NULL
BP196	Buconis-Poumadères	Non bâti	NULL

 Périmètre de la zone d'activité

Données de vacance des bâtiments selon l'état réel (enquête terrain 2023)

 Vacant (état réel vacance)

 Partiellement vacant (état réel vacance)

Données de vacance des bâtiments selon LOCOMVAC 2020 et 2021

 Données LOCOMVAC 2020-2021

Z.A. DU ROULAGE



Carte de travail sur les unités foncières bâties
au sens locomvac et selon l'état réel

Décembre 2023

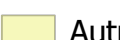


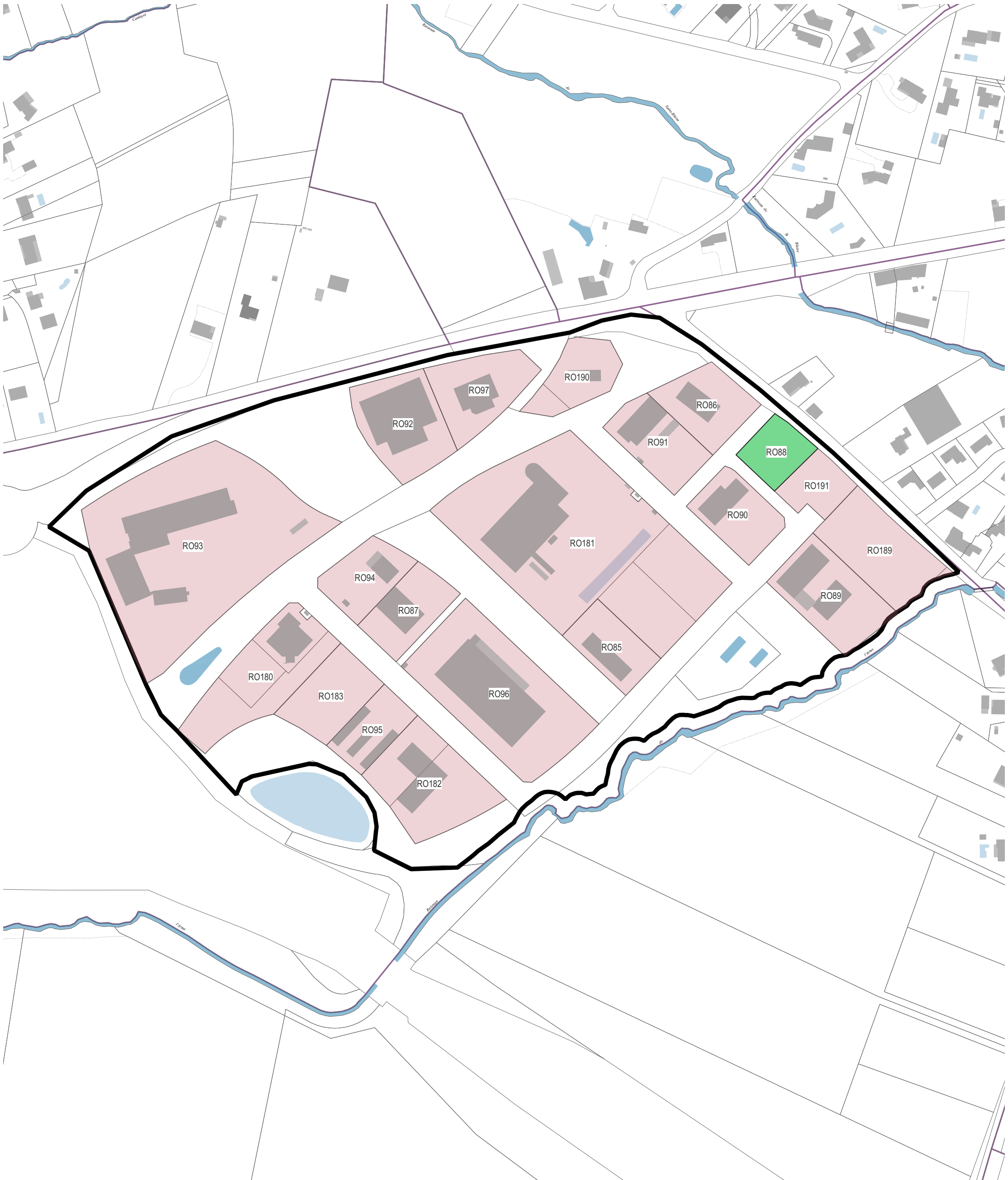
idcleuf	ZAE	Locomvac20-21	Etat actuel	Taux vacance	Observations
RO90	Roulage	Oui	Non vacant	0%	Ce local est occupé par l'entreprise SERY DEPANNAGE

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. DU ROULAGE

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

-  Bâti
-  Non bâti
-  Autre



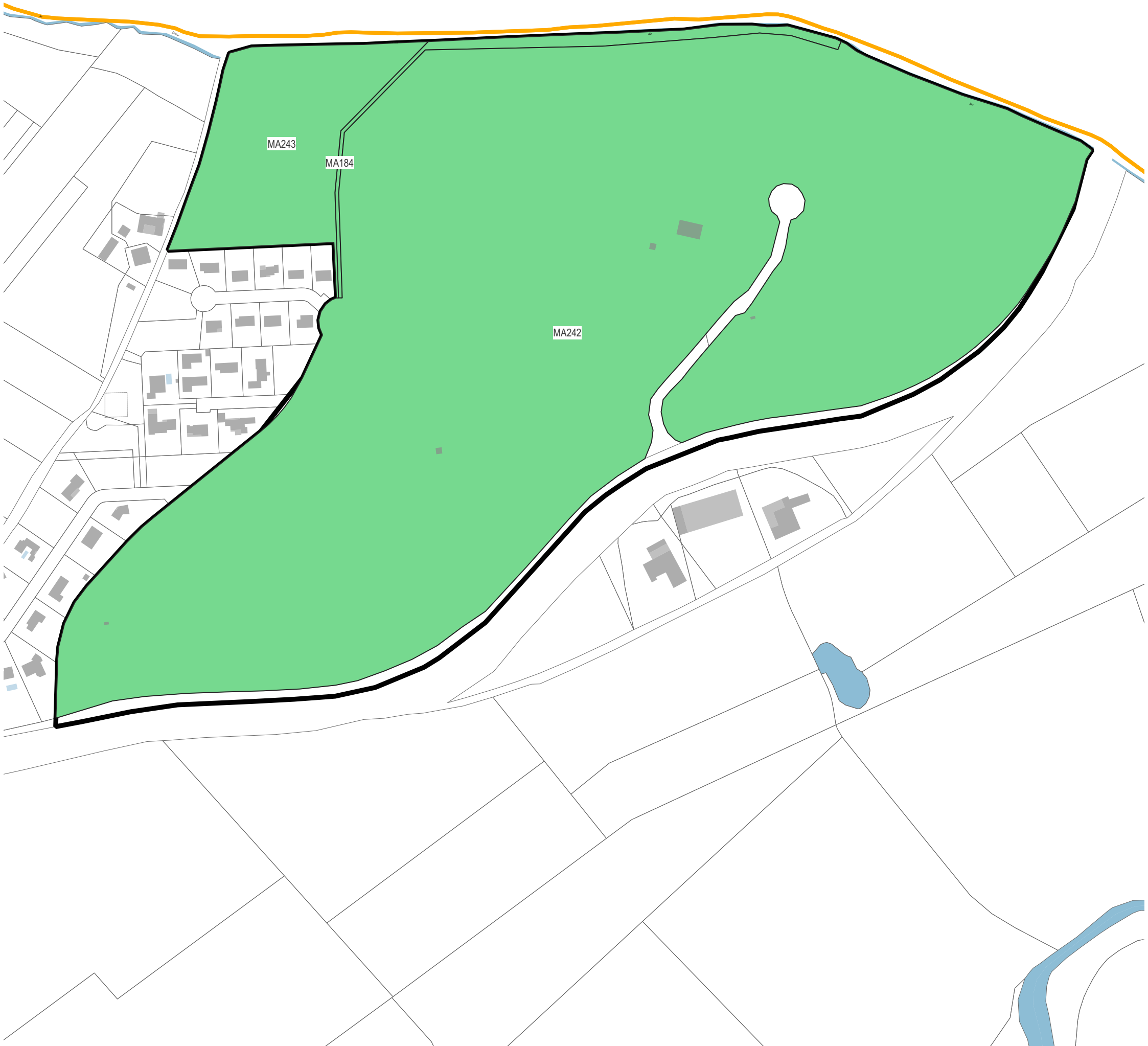
Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
RO85	Roulage	Bâti	NULL
RO86	Roulage	Bâti	NULL
RO87	Roulage	Bâti	NULL
RO88	Roulage	Non bâti	Parcelle vendue à une entreprise
RO89	Roulage	Bâti	NULL
RO90	Roulage	Bâti	NULL
RO91	Roulage	Bâti	NULL
RO92	Roulage	Bâti	NULL
RO93	Roulage	Bâti	NULL
RO94	Roulage	Bâti	NULL
RO95	Roulage	Bâti	NULL
RO96	Roulage	Bâti	NULL
RO97	Roulage	Bâti	NULL
RO180	Roulage	Bâti	NULL
RO181	Roulage	Bâti	Extension entreprise en cours
RO182	Roulage	Bâti	NULL
RO183	Roulage	Bâti	Construction en cours
RO189	Roulage	Bâti	Construction en cours
RO190	Roulage	Bâti	Hangar agricole
RO191	Roulage	Bâti	Construction en cours

**Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
LES MARTINES**

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

-  Bâti
-  Non bâti
-  Autre



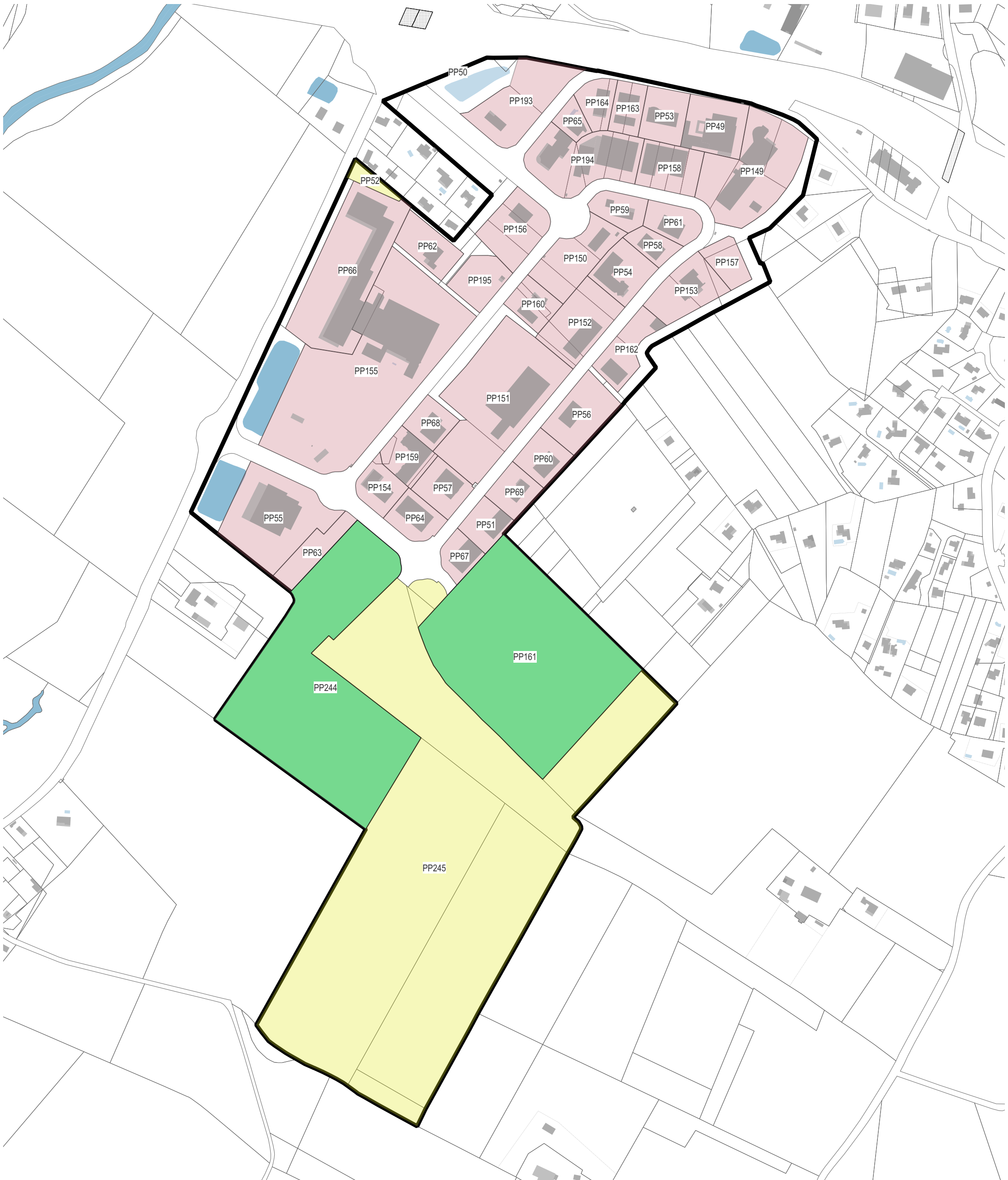
Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
MA184	Les Martines	Non bâti	Projet de création de ZAE
MA242	Les Martines	Non bâti	Projet de création de ZAE
MA243	Les Martines	Non bâti	Projet de création de ZAE

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. PONT PEYRIN

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

-  Bâti
-  Non bâti
-  Autre

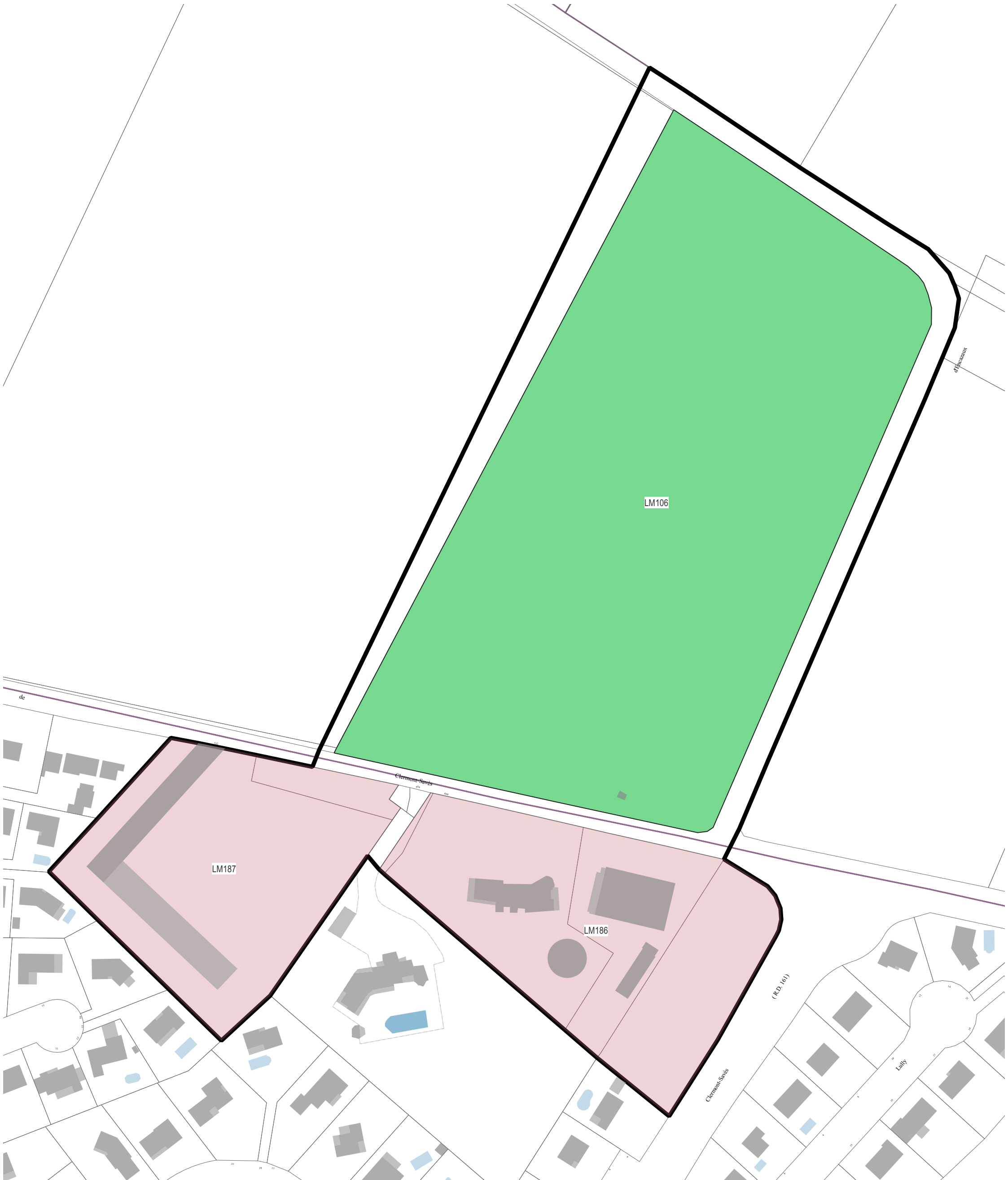


Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
PP49	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP50	Pont Peyrin	Autre	Bassin rétention
PP51	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP52	Pont Peyrin	Autre	Jardin
PP53	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP54	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP55	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP56	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP57	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP58	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP59	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP60	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP61	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP62	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP63	Pont Peyrin	Bâti	Construction en cours
PP64	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP65	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP66	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP67	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP68	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP69	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP149	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP150	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP151	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP152	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP153	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP154	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP155	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP156	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP157	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP158	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP159	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP160	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP161	Pont Peyrin	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
PP162	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP163	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP164	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP193	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP194	Pont Peyrin	Bâti	NULL
PP195	Pont Peyrin	Bâti	Décheterie
PP244	Pont Peyrin	Non bâti	NULL
PP245	Pont Peyrin	Autre	Extension ZAE Pont Peyrin en cours d'aménagement

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. LAMOTHE

- Décembre 2023 -

- Type d'occupation de l'unité foncière
-  Bâti
 -  Non bâti
 -  Autre



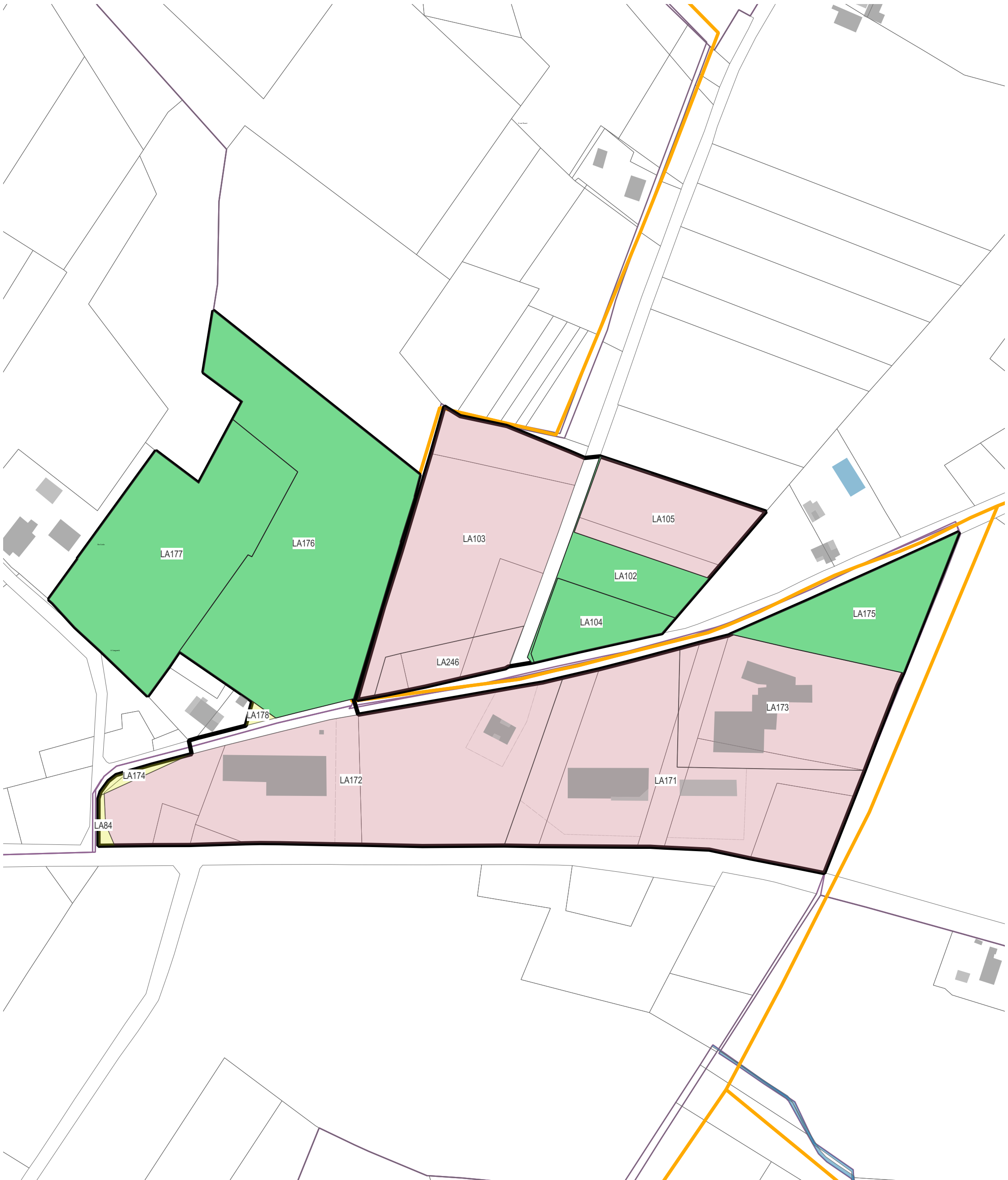
Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
LM106	Lamothe	Non bâti	Parcelle pour future extension
LM186	Lamothe	Bâti	NULL
LM187	Lamothe	Bâti	Maison d'habitation

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. LARGENTE

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

-  Bâti
-  Non bâti
-  Autre



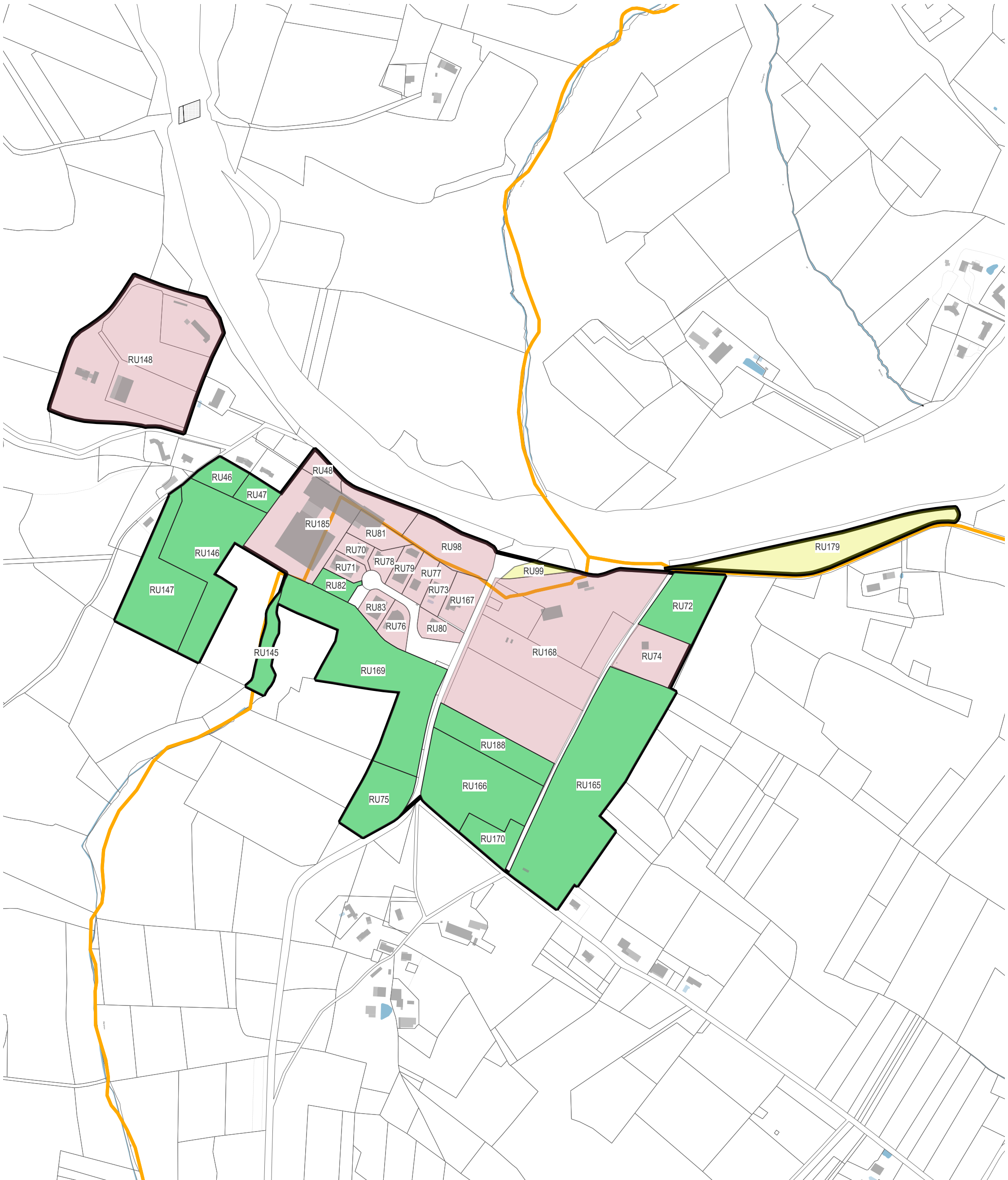
Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
LA84	Largente	Autre	Bord de voirie
LA102	Largente	Non bâti	NULL
LA103	Largente	Bâti	Construction en cours
LA104	Largente	Non bâti	NULL
LA105	Largente	Bâti	Construction en cours
LA171	Largente	Bâti	NULL
LA172	Largente	Bâti	NULL
LA173	Largente	Bâti	NULL
LA174	Largente	Autre	Bord de voirie
LA175	Largente	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
LA176	Largente	Non bâti	NULL
LA177	Largente	Non bâti	NULL
LA178	Largente	Autre	Jardin
LA246	Largente	Bâti	Construction en cours

Cartographie des unités foncières bâties ou non bâties
Z.A. RUDELLE

- Décembre 2023 -

Type d'occupation de l'unité foncière

-  Bâti
-  Non bâti
-  Autre



0 50 100 150 m

Clé des unités foncières	Z.A.E	Type d'UF	Commentaires
RU46	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU47	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU48	Rudelle	Bâti	NULL
RU70	Rudelle	Bâti	NULL
RU71	Rudelle	Bâti	NULL
RU72	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU73	Rudelle	Bâti	NULL
RU74	Rudelle	Bâti	Equipement technique
RU75	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU76	Rudelle	Bâti	NULL
RU77	Rudelle	Bâti	NULL
RU78	Rudelle	Bâti	NULL
RU79	Rudelle	Bâti	NULL
RU80	Rudelle	Bâti	NULL
RU81	Rudelle	Bâti	NULL
RU82	Rudelle	Non bâti	NULL
RU83	Rudelle	Bâti	NULL
RU98	Rudelle	Bâti	Parking
RU99	Rudelle	Autre	Délaissé de voirie
RU145	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU146	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU147	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU148	Rudelle	Bâti	NULL
RU165	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU166	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU167	Rudelle	Bâti	NULL
RU168	Rudelle	Bâti	Equipement technique
RU169	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU170	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH
RU179	Rudelle	Autre	Délaissé de voirie
RU185	Rudelle	Bâti	NULL
RU188	Rudelle	Non bâti	Déclassé dans le futur PLUIH

Taux de vacance des zones d'activités

Nombre d'UF bâties vacantes par zone d'activités

Zones d'activités	Vacance <u>selon les données</u> LOCOMVAC (2020-2021)	<u>Etat réel de la vacance</u> - Données LOCOMVAC (2020-2021) consolidées avec données terrain 2023			
	Nb UF vacantes	Nb UF vacantes	Nb UF partiellement vacantes	Equivalent nb UF partiellement vacantes	Total équivalent UF vacantes
Buconis-Poumadères	11	2	4	1,7	3,7
Pont Peyrin	3	0	2	0,3 *	0,3
Roulage	1	0	0	0,0	0,0
Largente	1	0	0	0,0	0,0
Les Martines	0	0	0	0,0	0,0
Lamothe	0	0	0	0,0	0,0
Rudelle	0	0	0	0,0	0,0

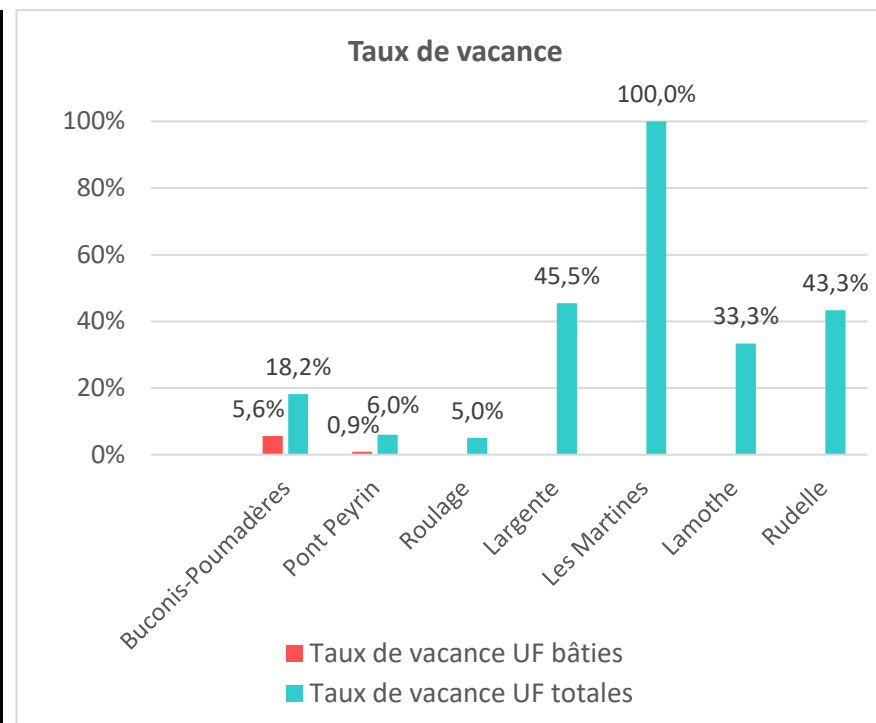
Equivalent nb UF partiellement vacantes : Lorsqu'une UF a un (ou des) bâtiment partiellement vacant (c'est-à-dire composé de locaux vacants pour certains et occupés pour d'autres), nous avons calculé à l'échelle de l'UF le taux de vacance du (ou des) bâtiment de la manière suivante : nb locaux vacants dans le bâtiment / nb de locaux total dans le bâtiment. C'est la somme de ces taux par zone d'activité qui donne le résultat indiqué dans « Equivalent nb UF partiellement vacantes ».

👉 * Exemple : Sur la ZAE Pont Peyrin, il y a 2 UF partiellement vacantes (voir carte vacance bâtie ci-dessus). La première UF est constituée d'un ensemble commercial de 8 locaux dont 1 vacant (soit $1/8 \approx 0,1$) et la seconde d'un ensemble de 5 bureaux dont 1 vacant (soit $1/5 = 0,2$). Au total, la vacance partielle représente $0,1 + 0,2 = 0,3$ UF sur la ZAE Pont Peyrin.

Total équivalent UF : Nombre UF vacantes + Equivalent nb UF partiellement vacantes.

Calcul du taux de vacance

Zones d'activités	Nb UF bâties	dont UF bâties vacantes	Nb UF non bâties	Taux de vacance UF bâties	Taux de vacance UF totales
Buconis-Poumadères	65	3,7	10	5,6%	18,2%
Pont Peyrin	37	0,3	2	0,9%	6,0%
Roulage	19	0,0	1	0,0%	5,0%
Largente	6	0,0	5	0,0%	45,5%
Les Martines	0	0,0	3		100,0%
Lamothe	2	0,0	1	0,0%	33,3%
Rudelle	17	0,0	13	0,0%	43,3%
TOTAL	146	4,0	35	2,7%	21,5%



Taux de vacance UF bâtie : Mesure le nombre d'UF qui ont un local d'activité vacant au regard du nombre d'UF bâties total. Le calcul est : Total équivalent UF vacantes / Nombre UF bâties.

Taux de vacance UF totale : Mesure à la fois la vacance liée aux locaux d'activités mais également liée aux terrains disponibles non bâtis. Le calcul est : (Total équivalent UF vacantes + Nombre UF non bâties) / (Nombre UF bâties + Nombre UF non bâties).

ANNEXE

DÉPARTEMENT DU GERS
CANTON DE
L'ISLE-JOURDAIN

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA
GASCOGNE TOULOUSAINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de conseillers : 37
 Conseillers en exercice : 37
 Quorum : 19

Présents : 25
 Excusés : 8
 Absents : 4
 Procurations : 8

Vote

Favorables : 33
 Défavorables : 0
 Abstentions : 0
 Non votants : 0

n° 12/07/2022-114

Objet

DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE

Lancement de
 l'élaboration d'un
 inventaire des ZAE de la
 CCGT conformément à la
 loi Climat et Résilience

L'an deux mille vingt-deux, le mardi 12 juillet, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire dûment convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, à la salle des fêtes de la commune de BEAUPUY, sous la présidence de M. Francis IDRAC.

Date d'envoi de la convocation : 6 juillet 2022

Présents : Muriel ABADIE, Janine BARIOULET-LAHIRLE, Jacqueline BAYLAC, Georges BELOU, Éric BIZARD, Dominique BONNET, Philippe DAGUES-BIÉ, Claudine DANEZAN, Jean-Claude DAROLLES, Julien DÉLIX, Josianne DELTEIL, Jean-Luc DUPOUX, Nadine FIERLEJ, Francis IDRAC, Jean-Sébastien KLEIN-MEYER, Gaëtan LONGO, Yannick NINARD, Frédéric PAQUIN, Régine SAINTE-LIVRADE, Bernard TANGOGNE, Pascale TERRASSON, Jocelyne TRIAES, Christophe TOUNTEVICH, Jean-Marc VERDIÉ et Marylin VIDAL

Procurations :

- 1- Jacques BIGNEBAT a donné procuration à Francis IDRAC
- 2- Mohammed EL HAMMOUMI, a donné procuration à Christophe TOUNTEVICH
- 3- Delphine COLLIN a donné procuration à Jean-Marc VERDIÉ
- 4- Claire NICOLAS a donné procuration à Bernard TANGOGNE
- 5- Nicolas PANAVILLE, a donné procuration à Jocelyne TRIAES
- 6- Denis PÉTRUS a donné procuration à Éric BIZARD
- 7- Jeanne-Marie RECH, a donné procuration à Nadine FIERLEJ
- 8- Martine ROQUIGNY a donné procuration à Marylin VIDAL

Excusés : Jacques BIGNEBAT, Delphine COLLIN, Mohammed EL HAMMOUMI, Claire NICOLAS, Nicolas PANAVILLE, Denis PÉTRUS, Jeanne-Marie RECH et Martine ROQUIGNY

Absents : Lucien DOLAGBENU, Brigitte HECKMANN-RADEGONDE, Gérard PAUL et Fabienne VITRICE

A été nommé secrétaire : Éric BIZARD

Contexte législatif :

La loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », a été promulguée le 22 août 2021. Elle vise à mettre en place des mesures de lutte contre le dérèglement climatique dans des secteurs variés (publicité, consommation, environnement, transport, immobilier, urbanisme, énergie, agriculture, production et travail). Les collectivités territoriales vont être parties prenantes de la mise en œuvre de cette loi.

Le volet « Se loger » de la loi fixe l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation d'ici 2030 puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de zéro artificialisation nette (ZAN). Afin d'atteindre ces objectifs, la loi Climat et Résilience agit notamment sur les zones d'activités.

Dans son article 220, elle impose aux autorités compétentes en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence (inscrit à l'article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme).

L'objectif de cet inventaire est notamment d'améliorer la connaissance des ZAE, d'optimiser le foncier lorsque cela est possible ou encore d'impulser des projets de réhabilitation.

La communauté de communes de la Gascogne Toulousaine se doit donc d'établir un inventaire des zones d'activités économiques situées sur son territoire.

Élaboration de l'inventaire des ZAE :

Conformément au II de l'article 220 de la loi Climat et Résilience, cet inventaire devra être engagé par la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi Climat et Résilience, soit le 22 août 2022 au plus tard. L'inventaire des ZAE devra être finalisé dans un délai de deux ans et il devra être actualisé au moins tous les six ans.

Avant d'arrêter l'inventaire, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine devra réaliser une consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période de trente jours. Elle transmettra ensuite l'inventaire aux autorités compétentes en matière de SCOT, de document d'urbanisme et de PLH qui pourront le prendre en compte dans leur document.

Dans ce cadre, l'article L.318-8-1 du code de l'urbanisme précise la définition d'une zone d'activités :

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales ».

Ce même article liste ensuite les éléments obligatoires que devra contenir l'inventaire des zones d'activités :

« 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période ».

Le Conseil communautaire, ouï l'exposé du Président et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver le lancement de l'élaboration de l'inventaire des zones d'activités économiques sur le territoire de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

La présente délibération a été délibérée le 12 juillet 2022
Signée, certifiée et rendue exécutoire par le Président le 19 juillet 2022
Expédiée à la Préfecture le 19 juillet 2022
Affichée le 19 juillet 2022

Le Président,


Francis IDRAC



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine

Utilisateur : IDRAC Francis

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	12072022_114
Date de la décision :	2022-07-12 00:00:00+02
Objet :	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
	Lancement de l'élaboration d'un inventaire des ZAE de la CCGT conformément à la loi Climat et Résilience
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	7.4 - Interventions économiques
Identifiant unique :	032-200023620-20220712-12072022_114-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
032-200023620-20220712-12072022_114-DE-1-1_0.xml	text/xml	958
Nom original :		
114 DEVECO Inventaire ZAE CCGT loi Climat et Résilience.pdf	application/pdf	695984
Nom métier :		
99_DE-032-200023620-20220712-12072022_114-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	695984

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	19 juillet 2022 à 19h09min42s	Dépôt initial
En attente de transmission	19 juillet 2022 à 19h09min43s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	19 juillet 2022 à 19h09min45s	Transmis au MI
Acquittement reçu	19 juillet 2022 à 19h14min53s	Reçu par le MI le 2022-07-19

PIECE 1.8.2

RAPPORT DE PRESENTATION

Annexe 2 : Diagnostic de l'étude
Habitat – Programme Petite Ville de
Demain

Arreté le : 8 Février 2024

**Enquete Publique : 16 septembre au 18 octobre
2024**

Approuvé le : 4 Mars 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Communauté de Communes
de la Gascogne Toulousaine**



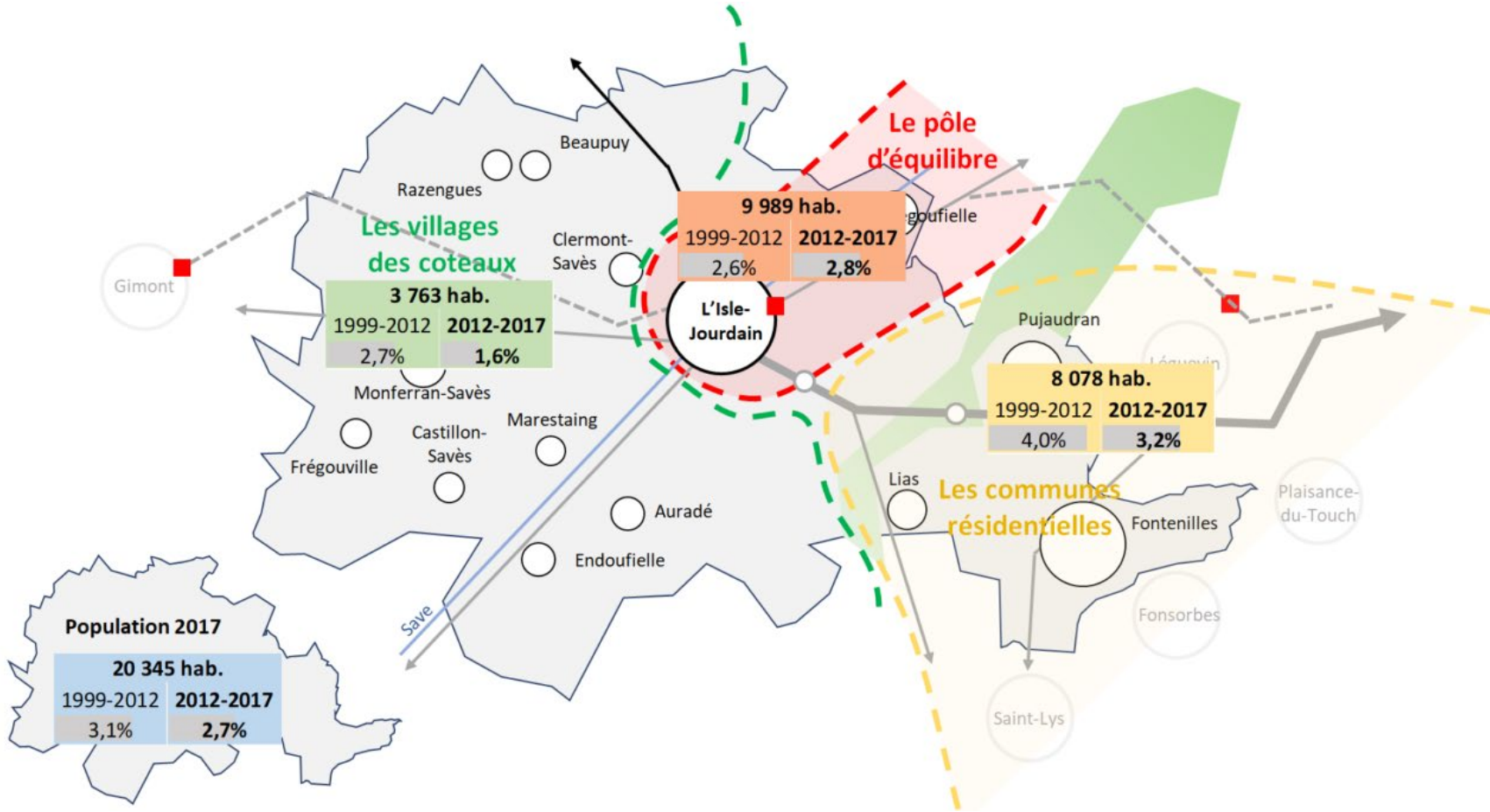


COPIL n°1
- 8 septembre 2022 -



1. Contexte de la mission
2. Les grands enjeux du territoire en matière d'habitat
3. Quels dispositifs pour répondre à ces enjeux ?
4. Les prochaines étapes

Echelles de travail : la communauté de communes, ses 3 familles de commune, sa ville centre



Petite Ville
de Demain
Bourg Centre

Opération de Revitalisation du Territoire



renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville avec dispense d'autorisation d'exploitation commerciale + possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques

favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien*

faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-site

mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.



Le Denormandie dans l'ancien est un dispositif fiscal voté dans la loi de finances 2019. Il s'adresse aux bailleurs qui :



achètent dans les communes éligibles au dispositif

L'aide fiscale porte sur les travaux de rénovation effectués dans le bien avec pour objectif, à terme, d'avoir un parc de logements de meilleure qualité, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre, et d'améliorer l'attractivité des villes moyennes.



Les bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération.



6 ans : - 12 %



9 ans : - 18 %



12 ans : - 21 %

Pour une location de

Exemple : pour l'achat d'un bien de 150 000 euros avec 50 000 euros de travaux, l'aide est de 42 000 euros pour une location de 12 ans, soit 3 500 euros de déduction par an.

Le dispositif s'adresse aussi bien au particulier qui fait rénover qu'à celui qui achète à un promoteur qui a fait rénover le bâtiment.



souhaitent mettre leur bien en location longue durée (6, 9 ou 12 ans)

3 CONDITIONS

► 1



Les travaux doivent représenter **25 %** du coût total de l'opération.

Soit, pour l'achat d'un logement de 150 000 euros, plus 50 000 euros de travaux.

Les travaux doivent :



soit améliorer la performance énergétique du logement d'au moins **30 %** (20 % en habitat collectif)



► 2



Le plafond des dépenses pris en charge est de **300 000 euros**

Si le bien est acheté 450 000 euros et que 150 000 euros de travaux sont effectués, la déduction s'appliquera sur 300 000 euros non sur 600 000.

► 3

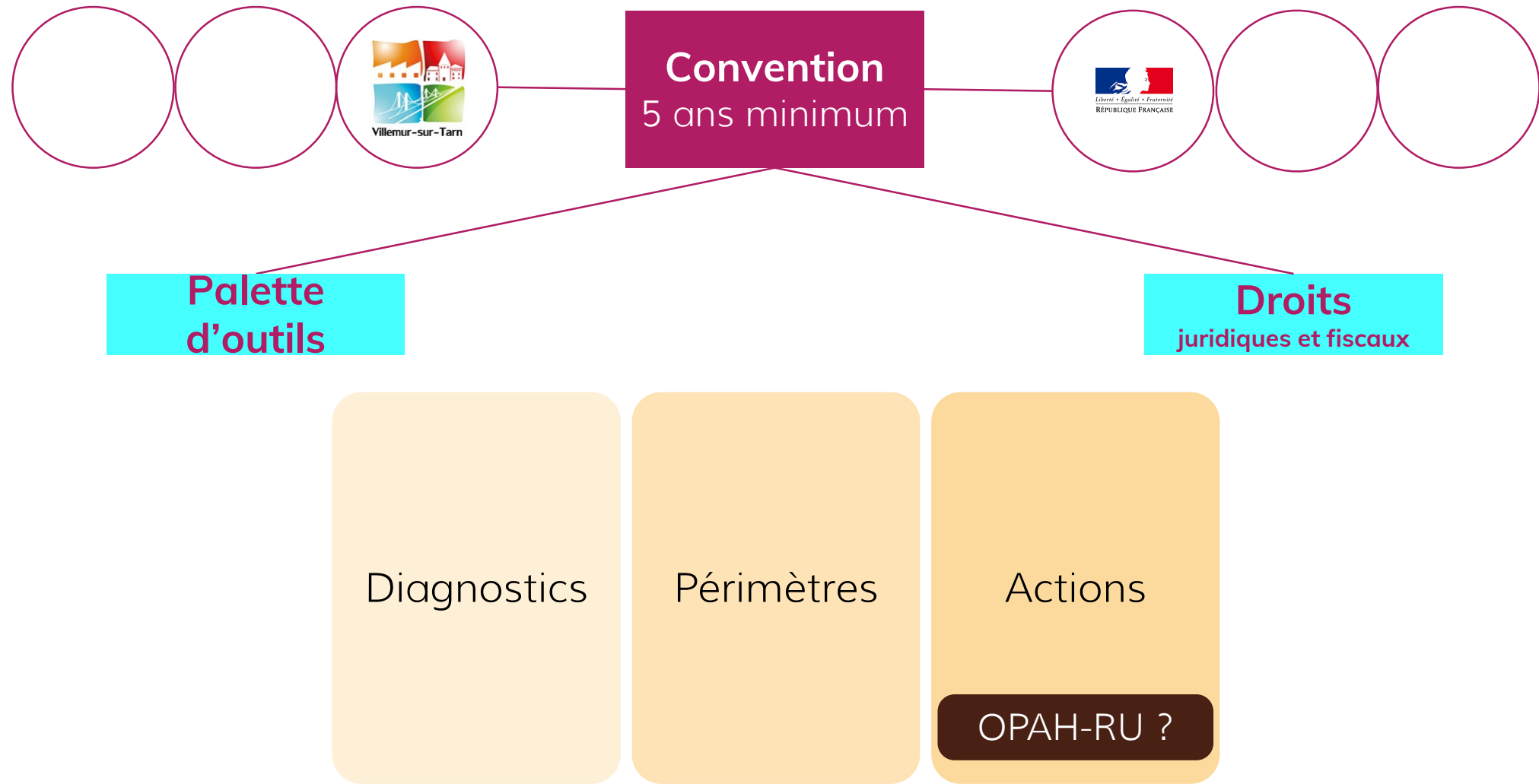
Les loyers pratiqués sont plafonnés pour mettre sur le marché une offre de logements abordables



Renseignez vous sur le site du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Retrouvez aussi la liste des villes éligibles et les plafonds de loyers et de ressources !

Opération de Revitalisation du Territoire

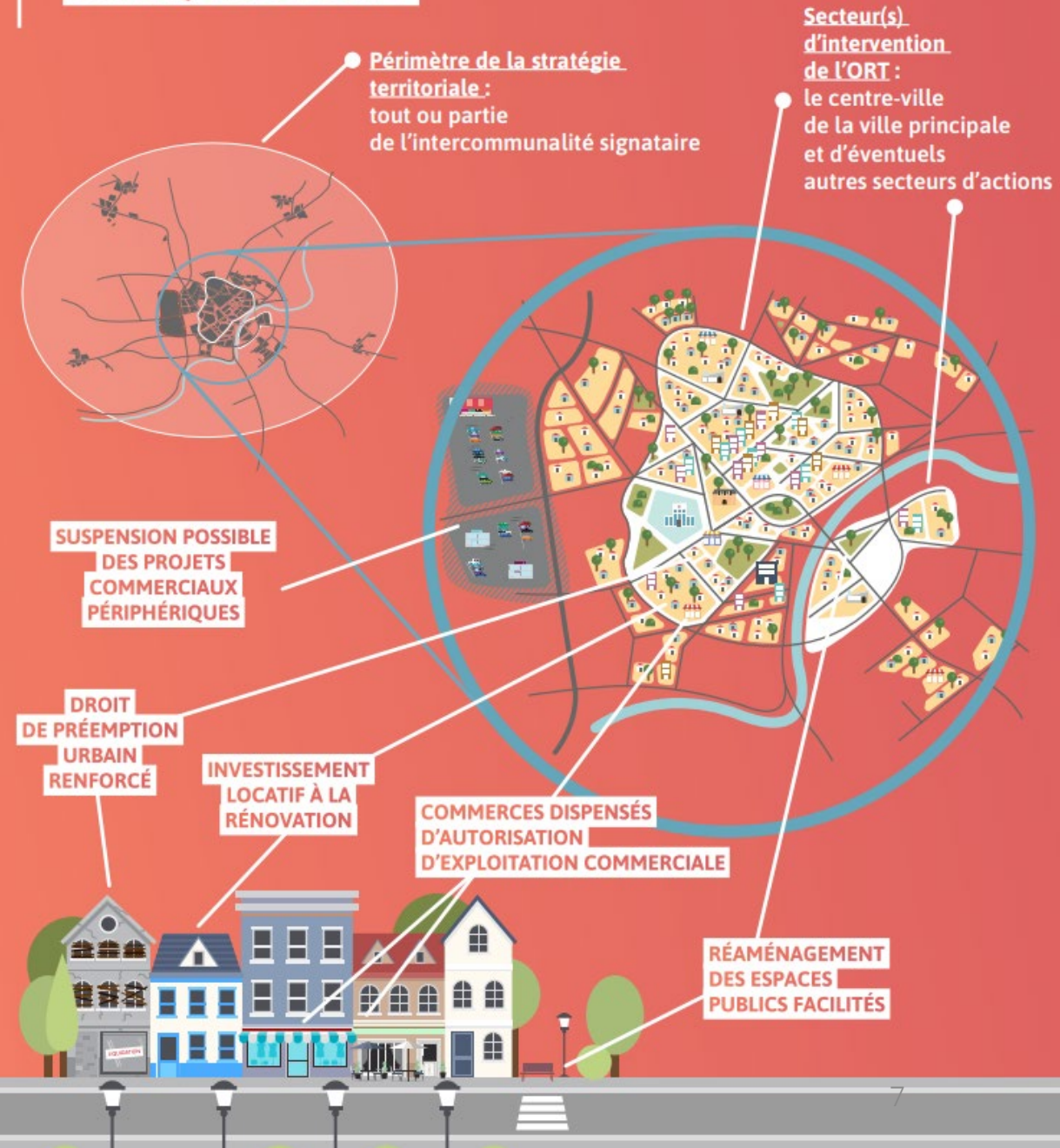


1 Opération : 2 périmètres

Le périmètre de la stratégie territoriale comprenant tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT : il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet urbain, économique et social de revitalisation sur laquelle repose le projet de redynamisation du cœur d'agglomération.

Les secteurs d'intervention opérationnels dont un contient nécessairement le centre-ville de la ville principale de l'intercommunalité qui accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues dans l'ORT .

OÙ S'APPLIQUENT LES EFFETS JURIDIQUES DE L'ORT ?



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et/ou de Renouvellement Urbain

Une **offre de service** dans un territoire donné

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et/ou de Renouvellement Urbain

3 ou 5 ans

Habitat privé > 15 ans

Une **offre de service** dans un territoire donné

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et/ou de Renouvellement Urbain

3 ou 5 ans

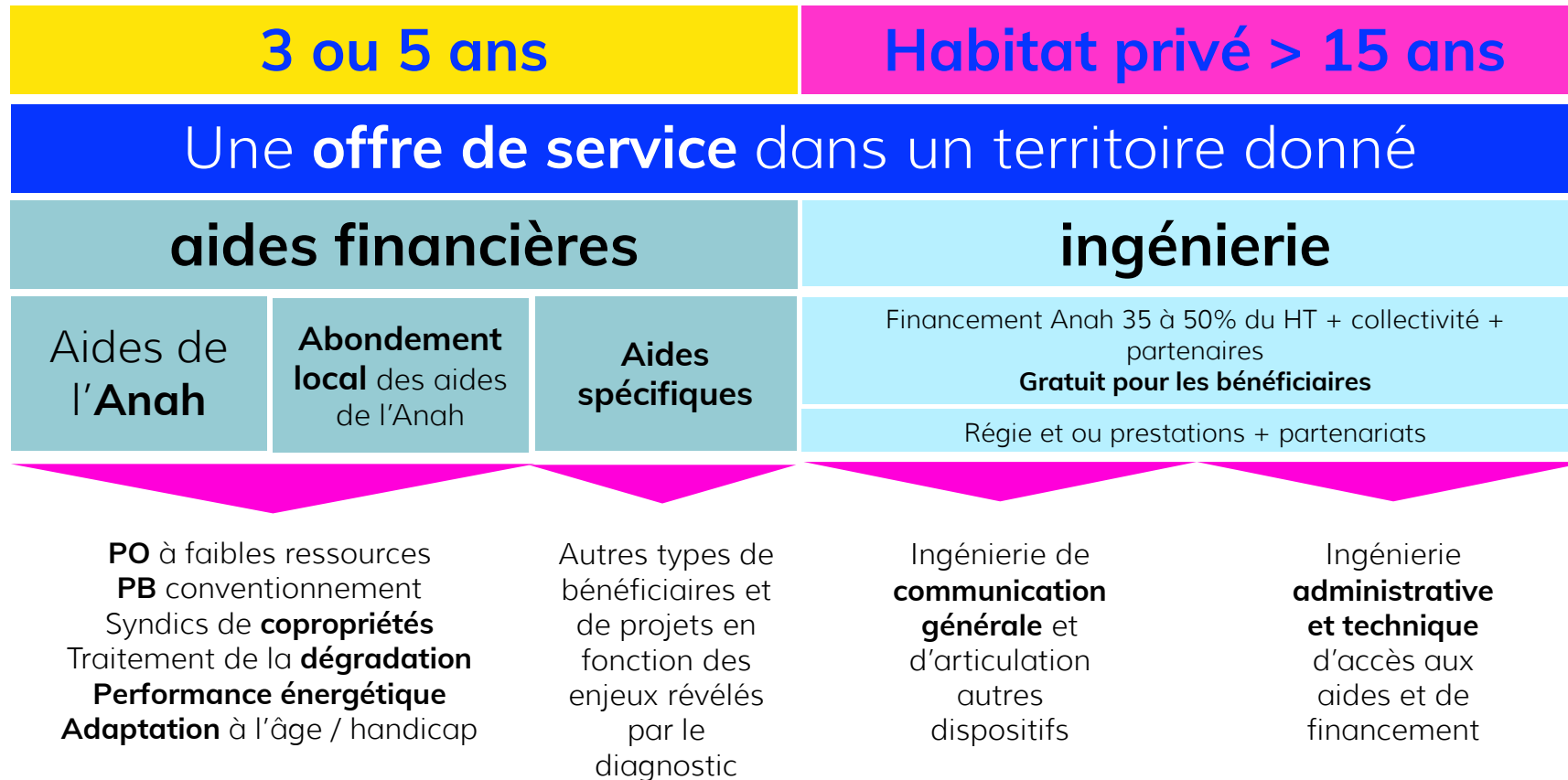
Habitat privé > 15 ans

Une **offre de service** dans un territoire donné

aides financières

ingénierie

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et/ou de Renouvellement Urbain



Les plafonds de ressources des publics aidés par l'Anah

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Pour les dossiers déposés en 2022.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2022, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2021.

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

Les **10** volets d'une OPAH RU

Volet **urbain**

Volet **foncier**

Volet **immobilier**

Volet lutte contre l'**habitat indigne** et **très dégradé**

Volet **copropriétés** en difficulté

Volet **énergie** et précarité énergétique

Volet travaux pour l'**autonomie** de la personne

Volet **social**

Volet **patrimonial** et **environnemental**

Volet **économique** et développement territorial

*Chaînage
avec les
actions
existantes*

*Actions
spécifiques
de l'OPAH
RU*



1. Contexte de la mission
- 2. Les grands enjeux du territoire en matière d'habitat**
3. Quels dispositifs pour répondre à ces enjeux ?
4. Les prochaines étapes

Un territoire attractif

Un modèle de développement de l'offre résidentielle en extension urbaine

Quels enjeux pour votre future stratégie habitat ?

Synthèse des gisements d'intervention

Un territoire attractif

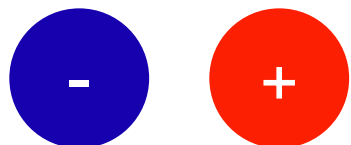
Un modèle de développement de l'offre résidentielle en extension urbaine

Quels enjeux pour votre future stratégie habitat ?

Synthèse des gisements d'intervention

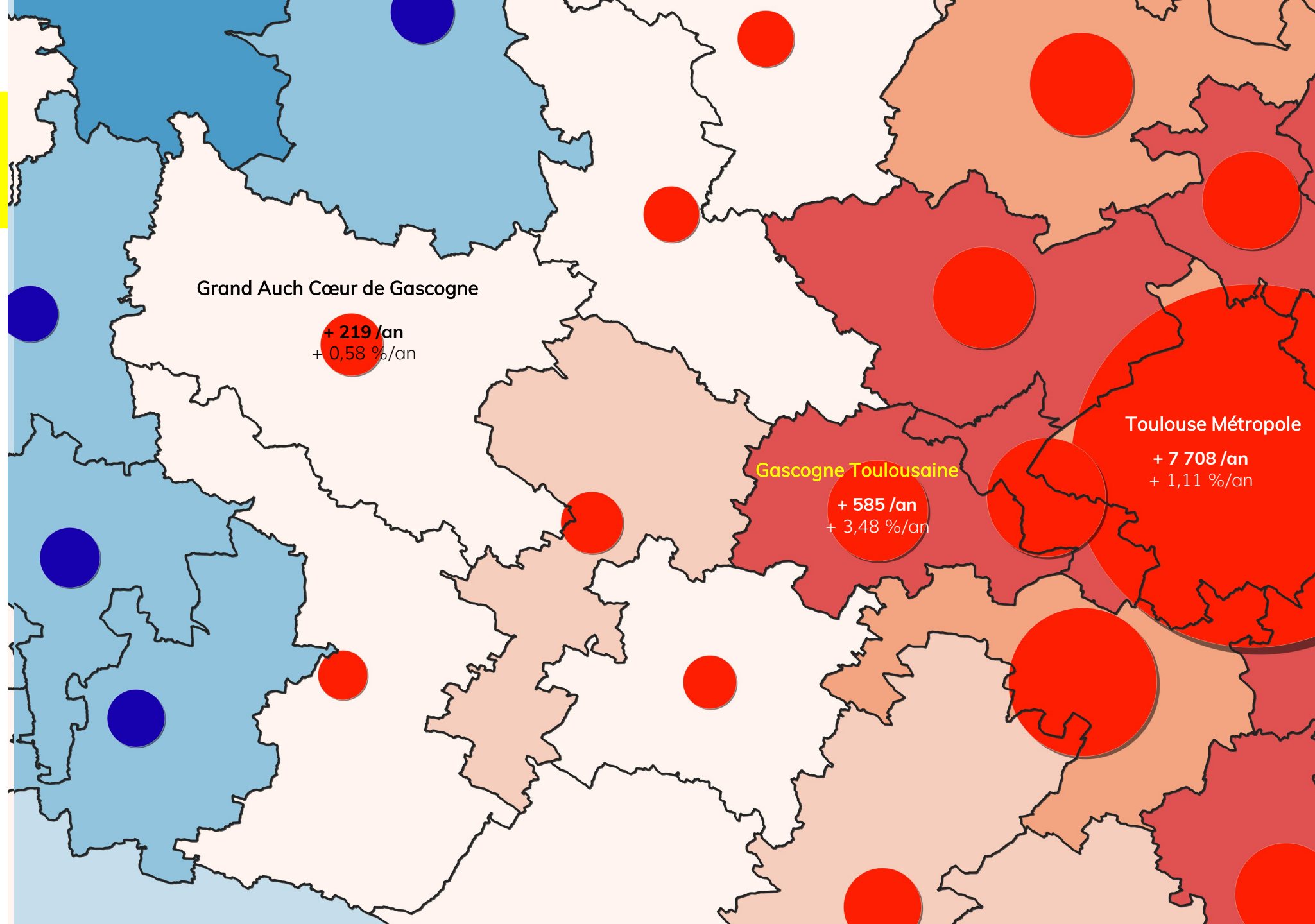
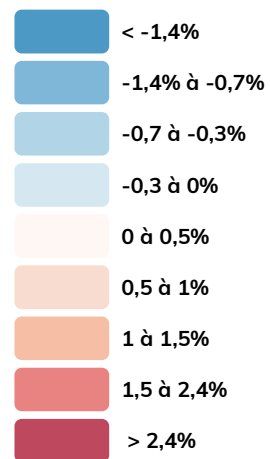
de 2008 à 2013
+ 585/an
+ 3,48 %/an

Evolution de la population



Croissance démo moyenne annuelle

Source : INSEE 2008-2013

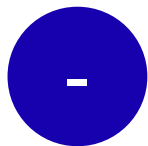


de 2013 à 2018

+ 470 /an

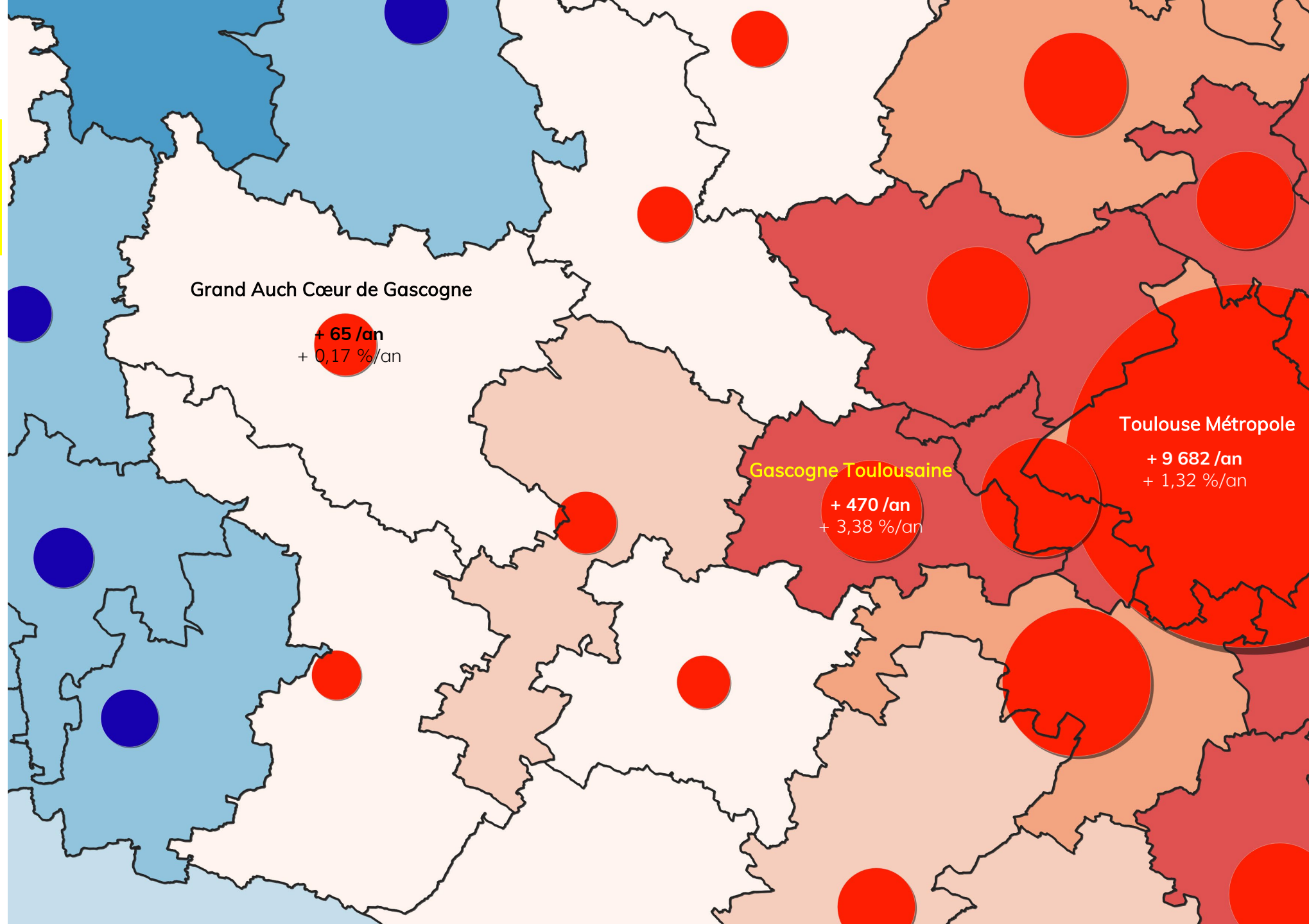
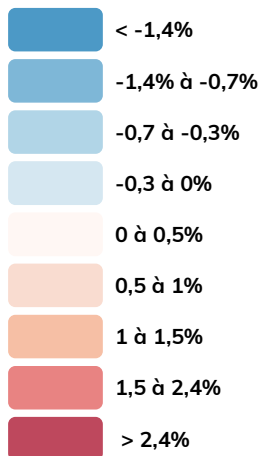
+ 2,38 %/an

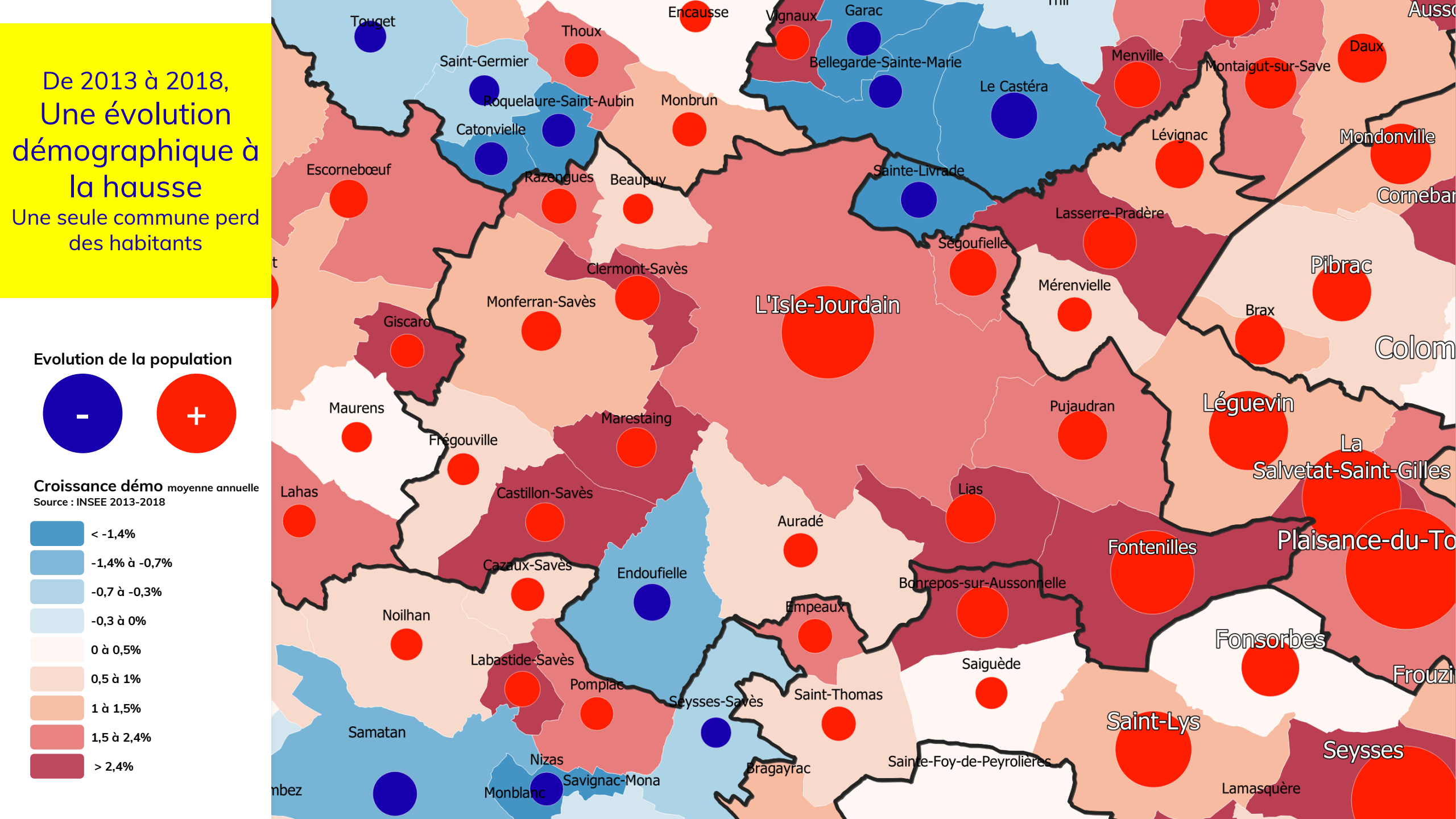
Evolution de la population



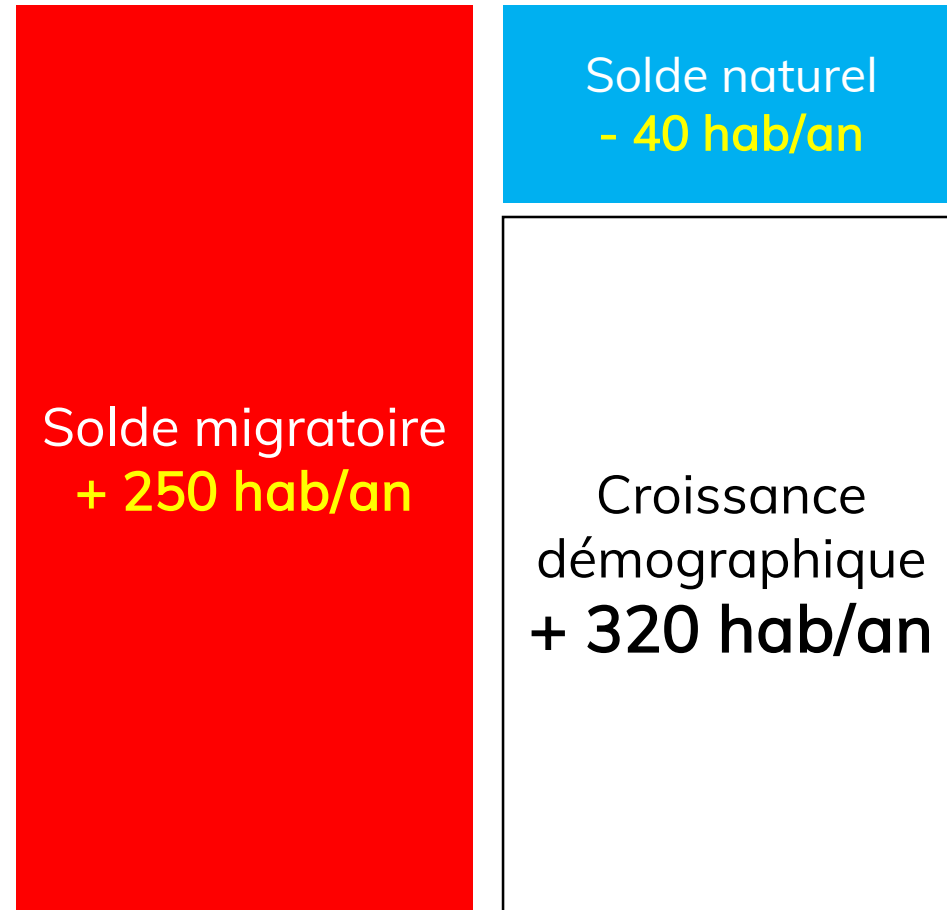
Croissance démo moyenne annuelle

Source : INSEE 2008-2013

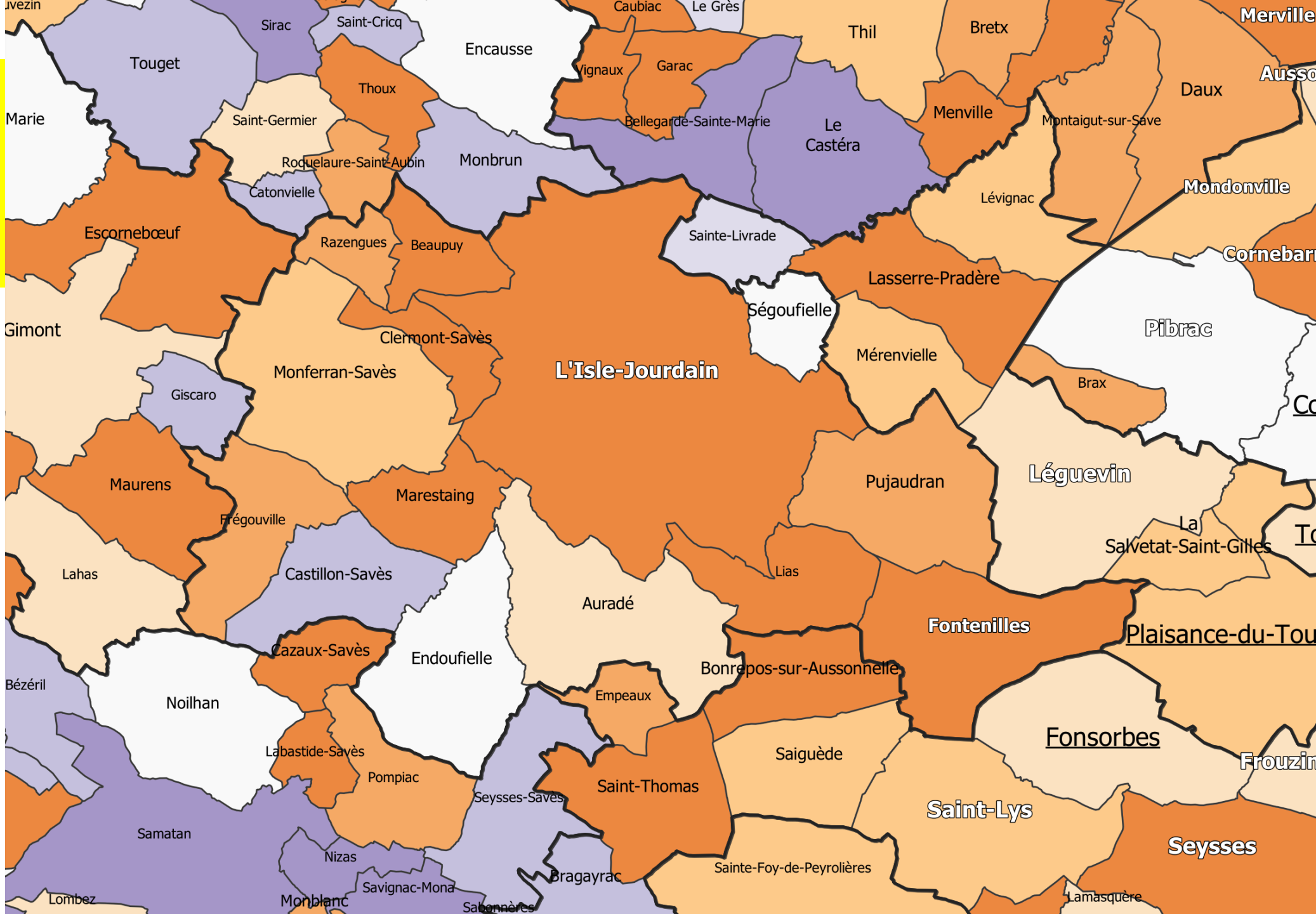
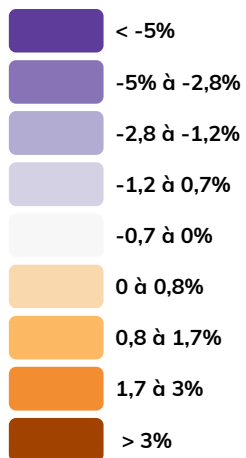




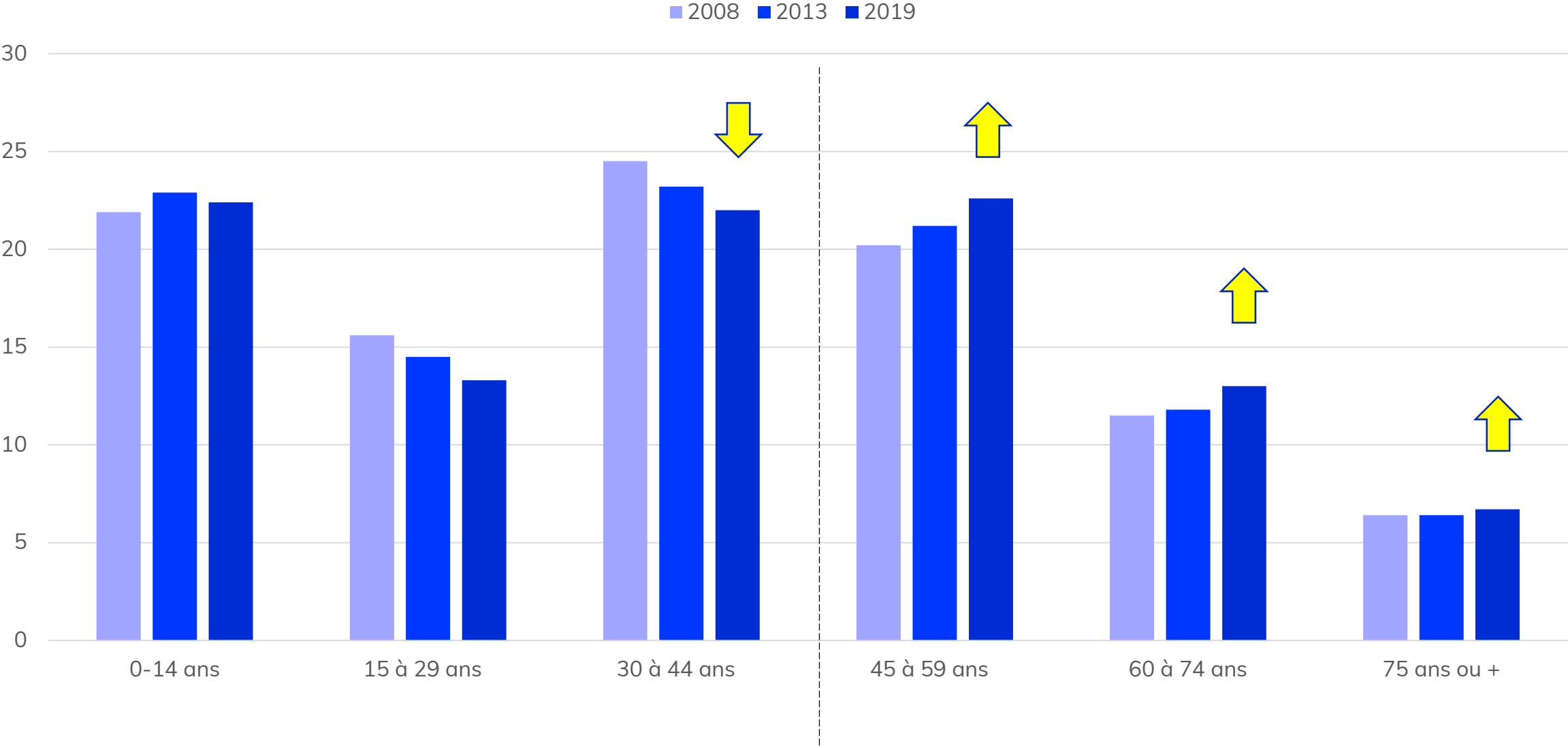
Une croissance démographique portée par l'attractivité résidentielle du territoire (périmètre d'étude : 13 communes, source INSEE 2018)



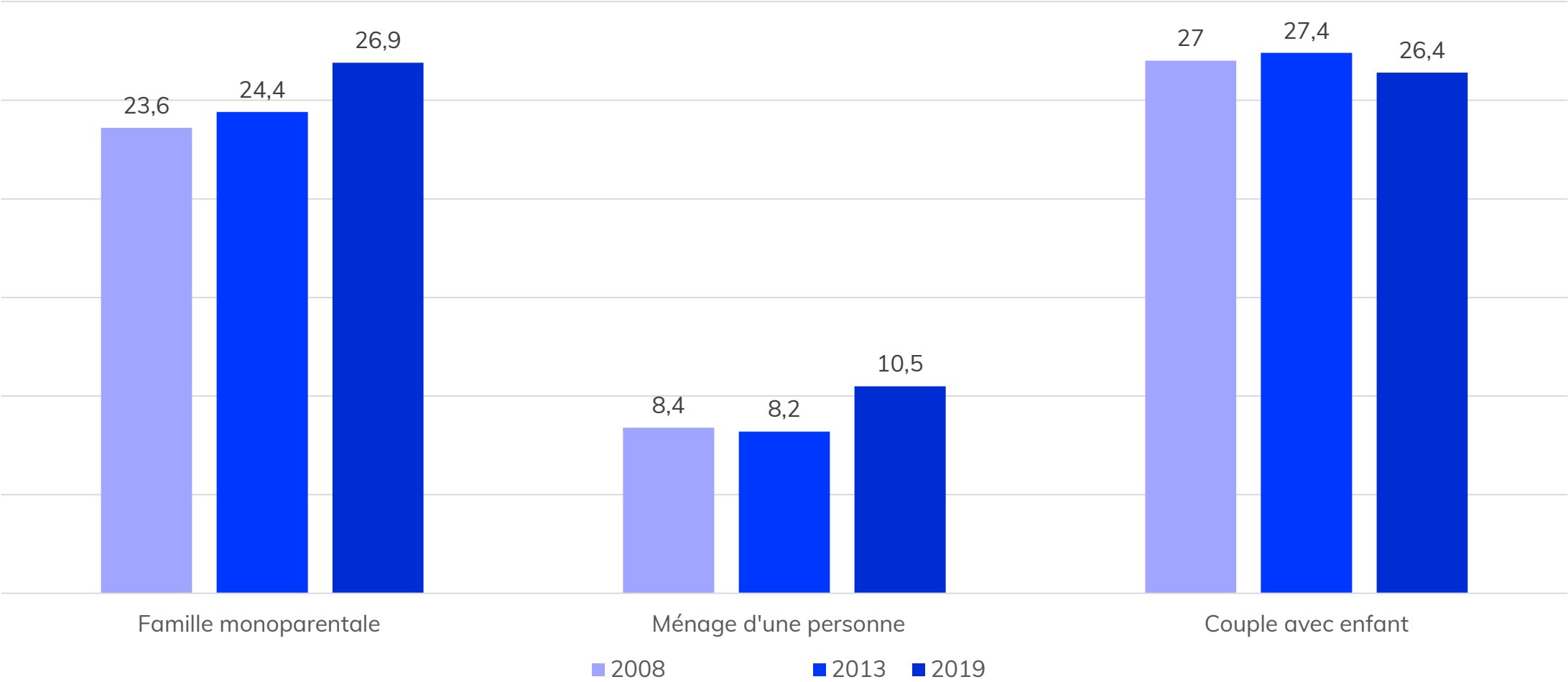
Une hausse
démographique
corrélée à une hausse
des **familles**



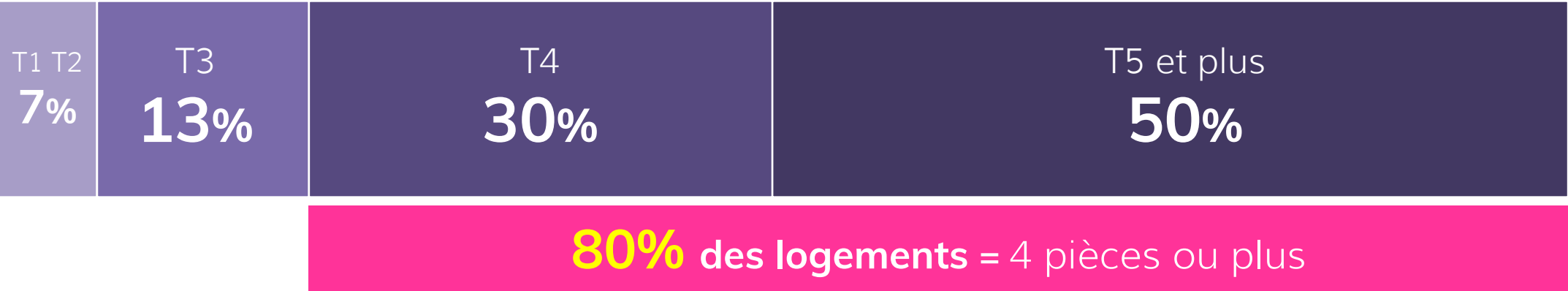
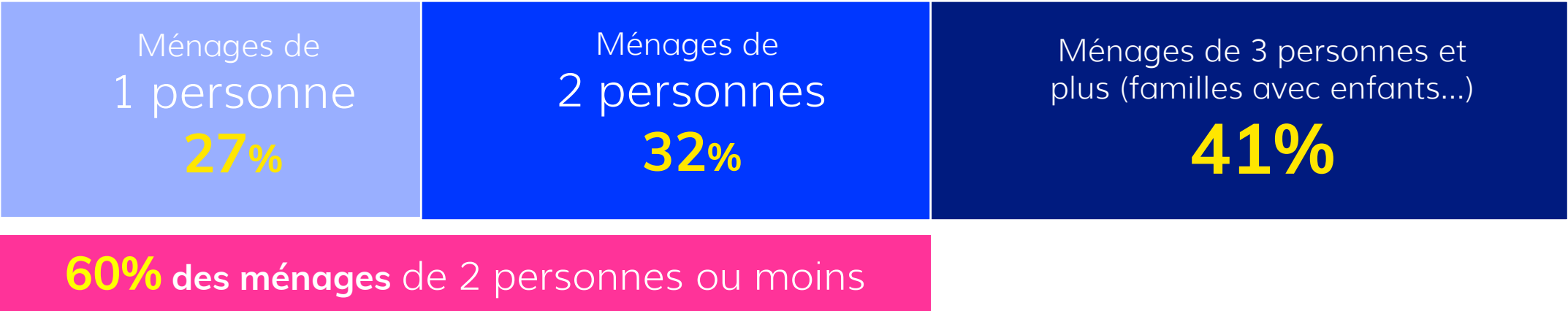
Une **augmentation** des tranches de population de **45 à +75 ans**



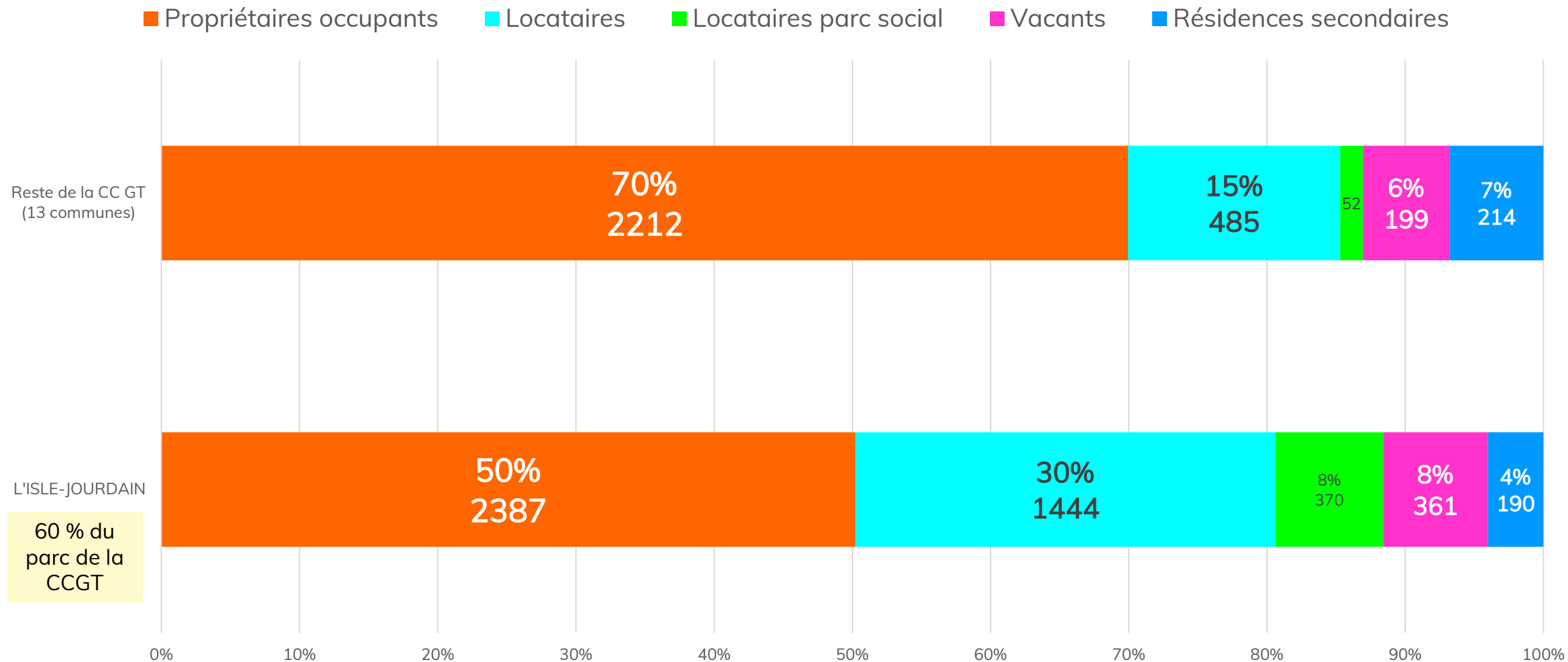
Une part importante de familles installée sur le territoire
Une augmentation des **petits ménages**
Des besoins en T2 et T3



Le vieillissement de la population et le desserrement des ménages créent **un décalage entre taille des logements et des ménages**

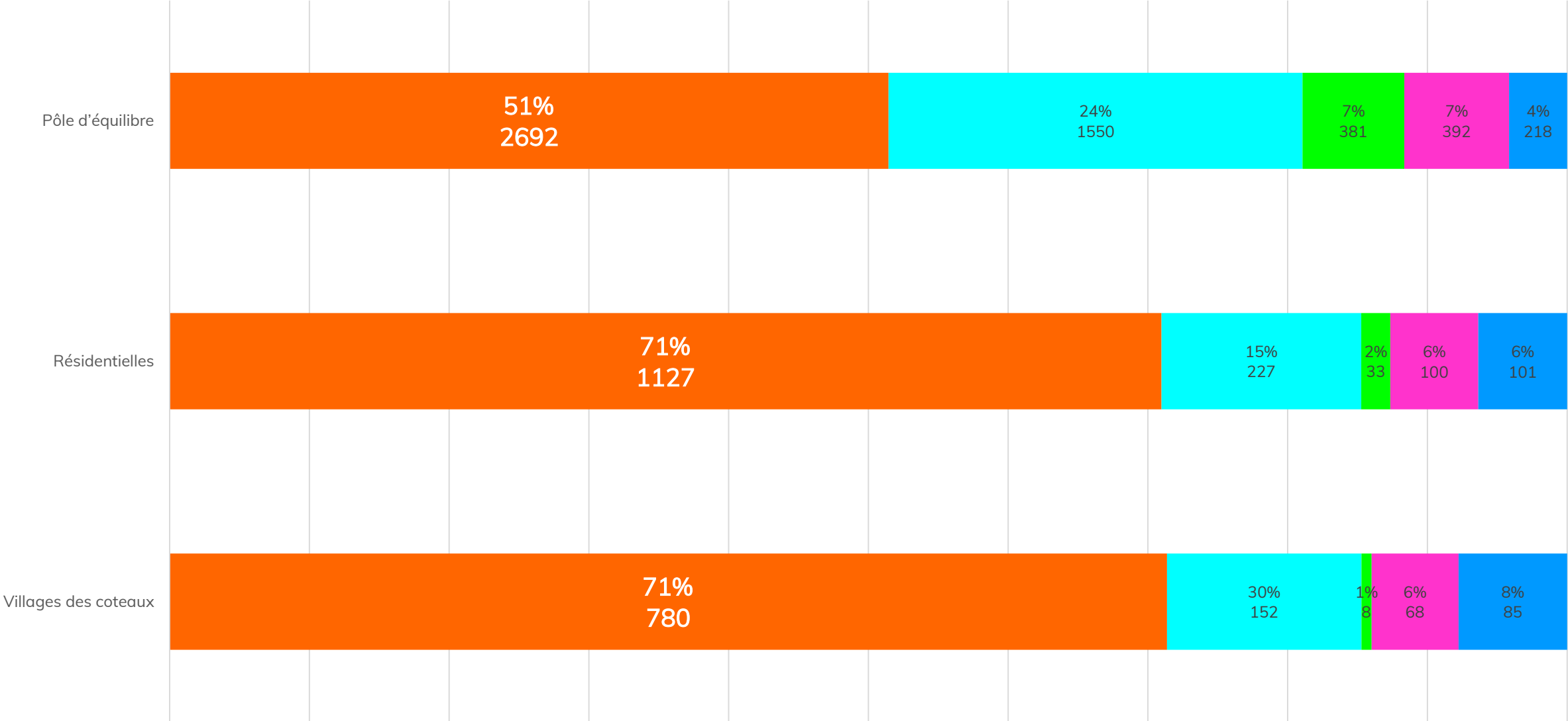


Occupation des logements : Une majorité de propriétaire occupants



Une majorité de propriétaire occupants, *même dans le pôle d'équilibre* (Isle-Jourdain + Ségoufielle)

Propriétaires occupants Locataires Locataires parc social Vacants Résidences secondaires



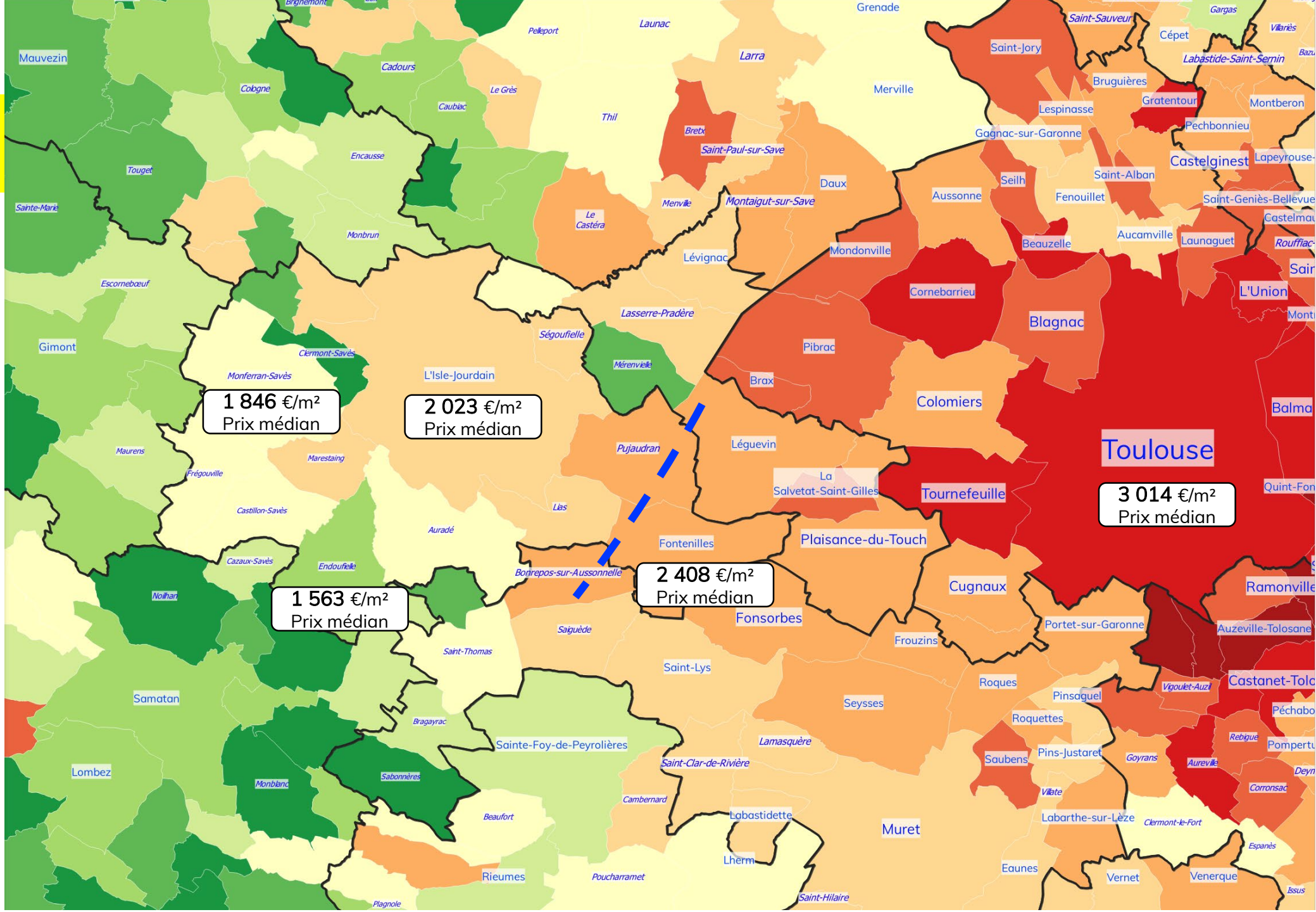
Un territoire dynamique, attractif, avec une population plutôt jeune et une arrivée de familles, fortement polarisé par l'aire urbaine de Toulouse

Des prix de l'immobilier haut à proximité de l'aire d'influence de Toulouse

Prix médian de l'immobilier dans l'existant

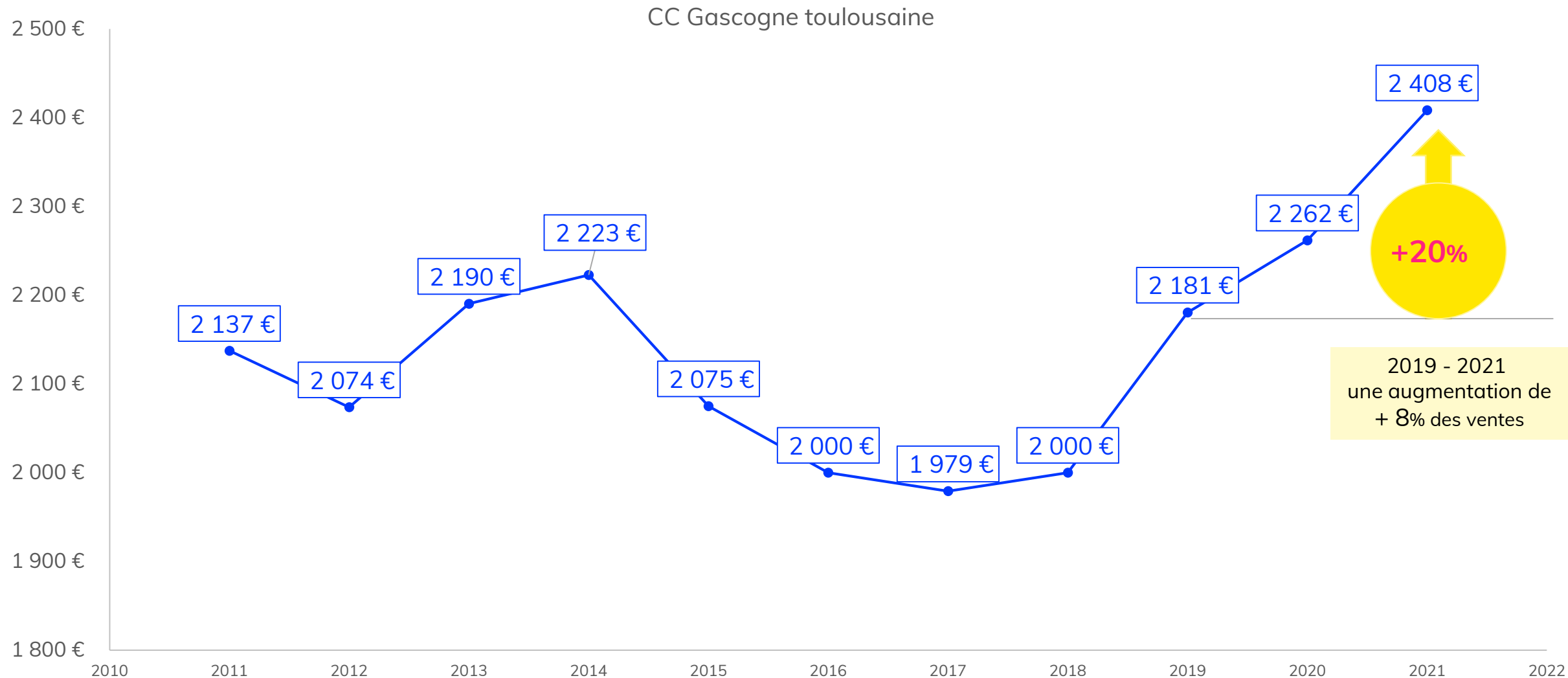


Source :Exploitation Villes Vivantes DVF 2016-2020



Des prix de l'immobilier dans l'existant à la hausse, de + 25 % à l'Isle-Jourdain et 8% pour le reste du territoire

Evolution du prix au m² médian sur 10 ans
source : Exploitation DV3F 2016- 2021



Deux modèles pour l'accueil et le renouvellement de population :

Construction neuve

VS

mutation de propriétaire dans l'ancien

Deux modèles pour l'accueil et le renouvellement de population : Construction neuve VS mutation de propriétaire dans l'ancien

Production de logements et mutations de la propriété par an
dans le périmètre d'étude (2016-2021)

150 logements
construits/an
2% du parc/an

440 logements
changent de
propriétaire /an
5,5%
du parc/an

Deux modèles pour l'accueil et le renouvellement de population : Construction neuve VS mutation de propriétaire dans l'ancien

Production de logements et mutations de la propriété par an
dans le périmètre d'étude (2016-2021)

L'Isle-Jourdain concentre plus de **60%**
de la **production et des mutations**

150 logements
construits/an
2% du parc/an

440 logements
changent de
propriétaire /an

5,5%
du parc/an

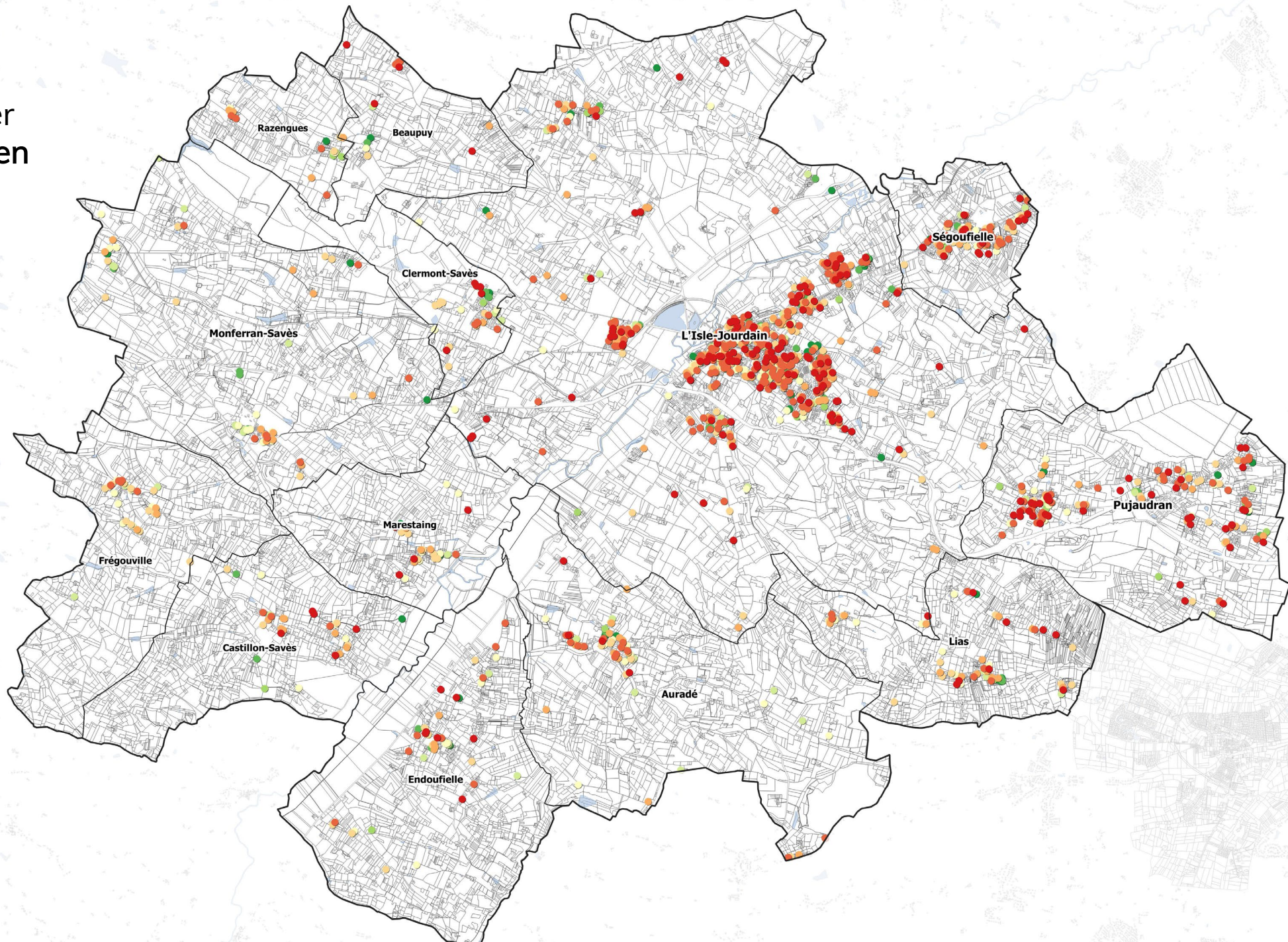
Analyse du marché de l'ancien

440 logements
changent de propriétaire /an

5,5%
du parc/an

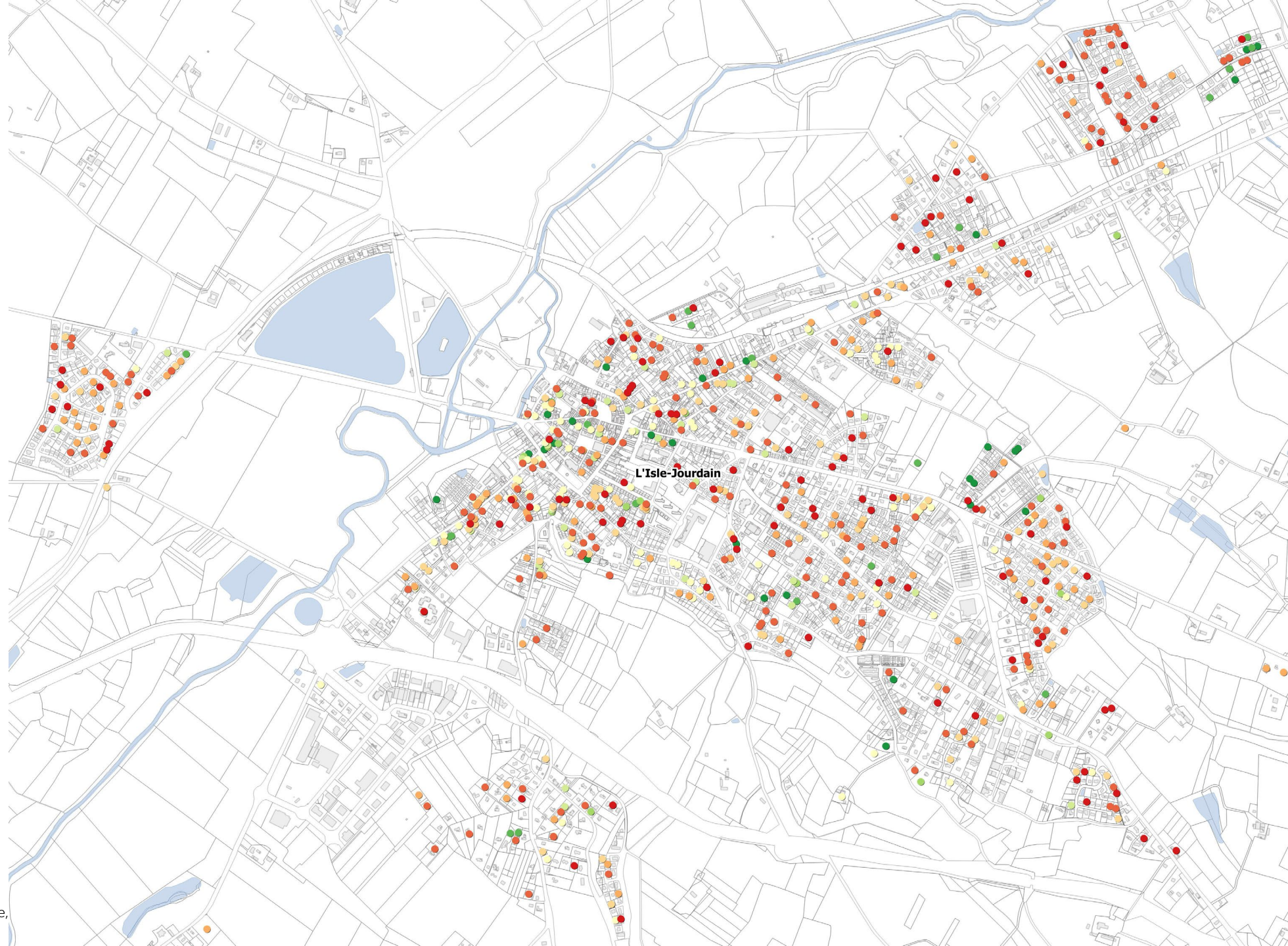
Un marché immobilier dynamique de moins en moins accessible financièrement

Prix médian de l'immobilier
(1 point = 1 vente*)

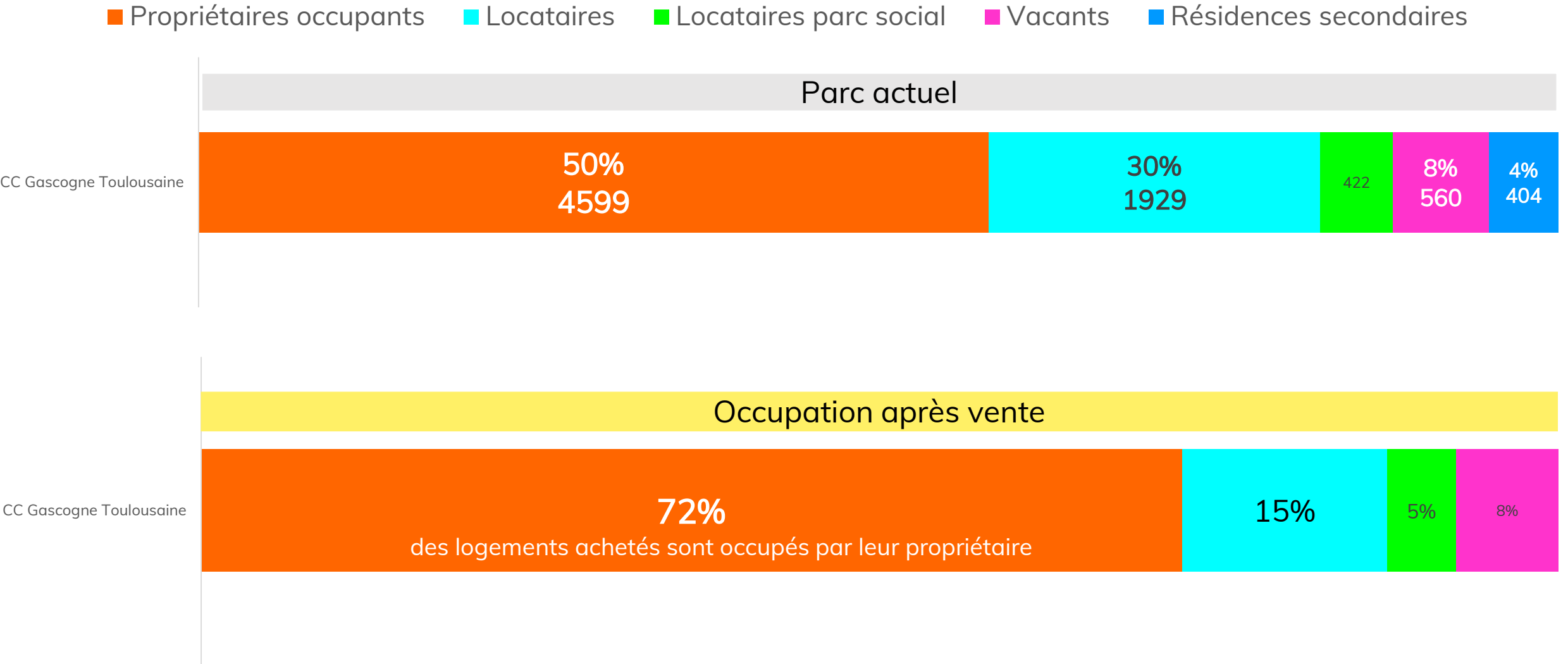


Un marché immobilier
dynamique de moins en
moins accessible
financièrement
sauf en centre historique

Prix médian de l'immobilier
(1 point = 1 vente*)



Occupation des logements après vente : Une renforcement du modèle d'occupation des logements par leur propriétaire



Une capacité théorique d'acquisition...

Ensemble des
ménages
de la
CC GT

Couples sans enfant
(1,5 UC)

Revenu médian
disponible

22 530 €

par an et par unité de
consommation (UC)

Revenu médian
disponible

33 795 €

par an

*Paramètres du calcul
Apport de 15 000 €
20 ans
Taux prêt + assurance = 2%

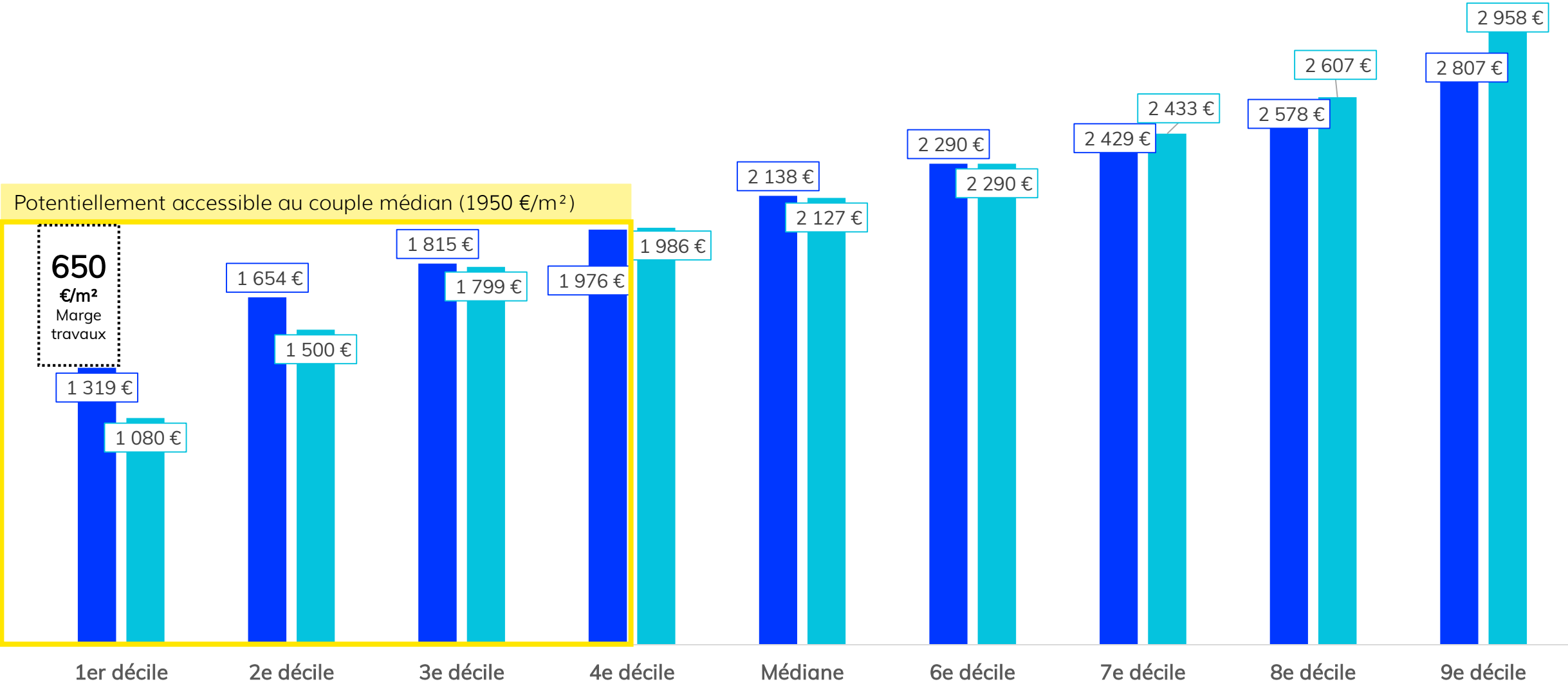
Environ **195 000 €**
1 950 €/m² pour 100m²
capacité d'achat*
maximal
d'un couple sans enfant médian

40% du marché immobilier est accessible au ménage médian

sans compter le budget travaux n'y l'augmentation du coût des matériaux

Répartition par décile des prix au m² des transactions dans l'existant
source : Exploitation DV3F 2016-2020 (5 ans)

■ L'ISLE-JOURDAIN ■ Reste de Gascogne Toulousaine

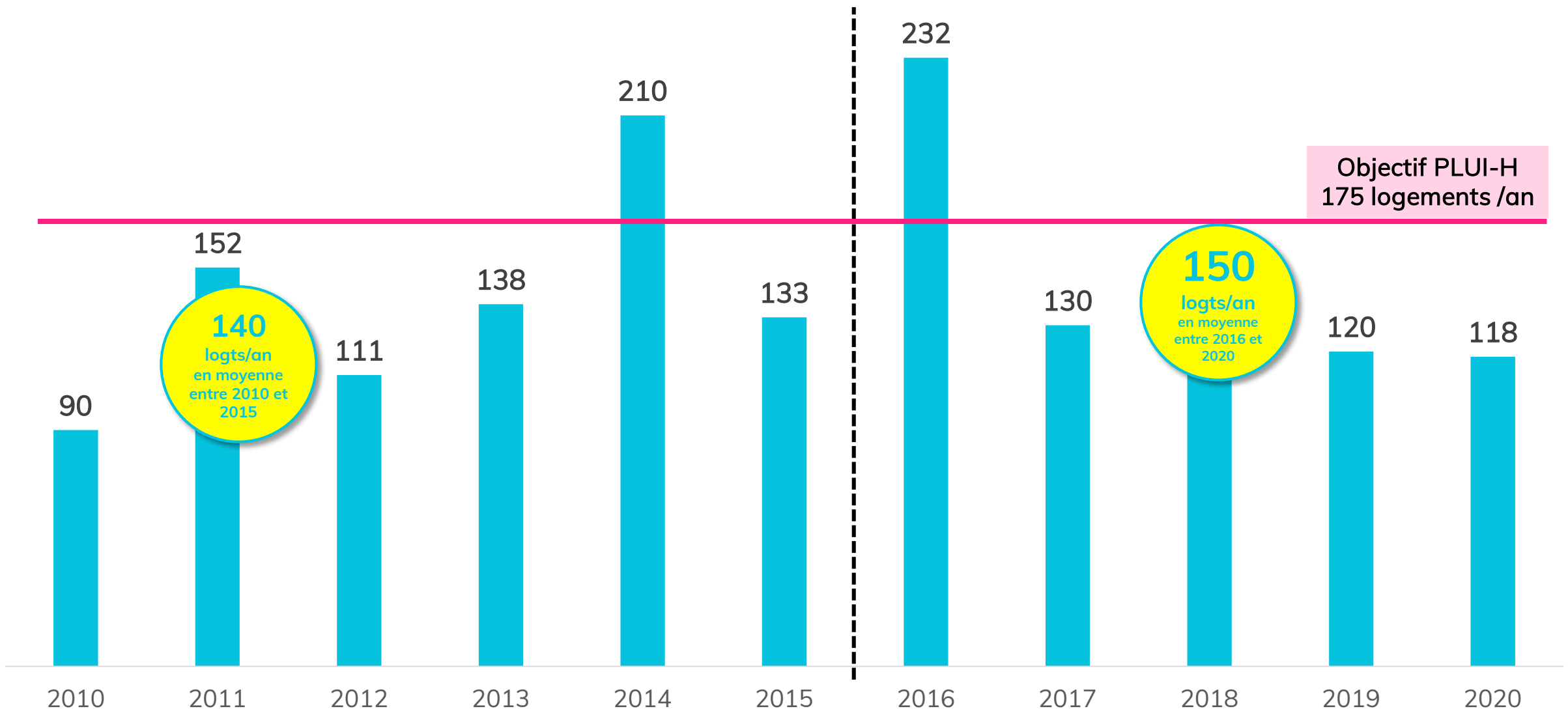


Analyse du marché de la construction neuve

150 logements
construits/an
2% du parc/an

Une dynamique de production de logement et d'accueil marquée par des années exceptionnelles

Source : Logements achevés Base fichiers fonciers 2021, périmètre 13 communes.
Objectif PLUIH recalculé en retirant Fontenilles proportionnellement au poids de son parc de logements dans le secteur des communes résidentielles



Quelle filière de production est active dans le territoire de **la CC GT** ?



#1
**Création dans
l'ancien**



2009

L'Isle-Jourdain

#1

Création dans
l'ancien



+ 1
logement
PO

2009

L'Isle-Jourdain

#1
Création dans
l'ancien



2009

Rue Saint-Jacques,
L'Isle-Jourdain

#1
Création dans
l'ancien

+ 2
logement
s
PO

2019

Rue Saint-Jacques,
L'Isle-Jourdain



#1
Création dans
l'ancien



2009

L'Isle-Jourdain

#1
Création dans
l'ancien

+ 2
logement
s
1 Loc + 1
vacant

2019

L'Isle-Jourdain



#1
Création dans
l'ancien

#1
**Création dans
l'ancien**



2019

L'Isle-Jourdain

#1
Création dans
l'ancien

+1
logement

2022

L'Isle-Jourdain

#2
+1 à 3
Diffus

2011

D39 Monferran-Savès, Occitanie

#2
+1 à 3
Diffus

2022

D39 Monferran-Savès, Occitanie



#2
+1 à 3
Diffus

2010

Marestaing

#2
+1 à 3
Diffus

2010

Marestaing

#2
+1 à 3
Diffus



2022

#3
> 3 lgts
Lotissements



8 Rue Andrée Chedid L'Isle-Jourdain, Occitanie

#3
> 3 lgts
Lotissements



2010

Monferran-Savès

#3
> 3 lgts
Lotissements



2020

Monferran-Savès

#3
> 3 lgts
Lotissements



Rue des Courmiers

2021

L'Isle-Jourdain

#3
> 3 lgts
Lotissements



2021

L'Isle-Jourdain

#3
> 3 lgts
Lotissements



2022

L'Isle-Jourdain

#4
MIG
Maisons
individuelles
groupées



2022

L'Isle-Jourdain, Occitanie

#4
MIG
Maisons
individuelles
groupées

2016

8 Rue Motta Di Livenza L'Isle-Jourdain, Occitanie

#4
MIG
Maisons
individuelles
groupées



2016

8 Rue Motta Di Livenza L'Isle-Jourdain, Occitanie

#5

< 20 lgts

Promotion

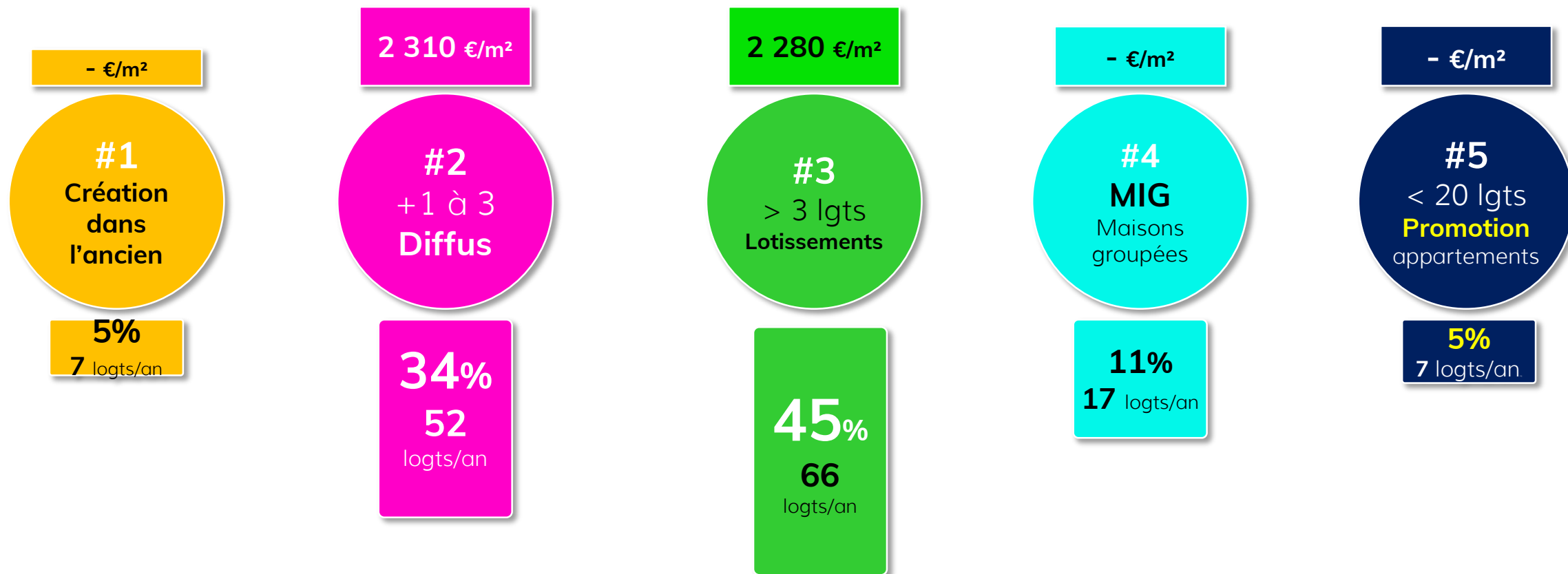
appartements



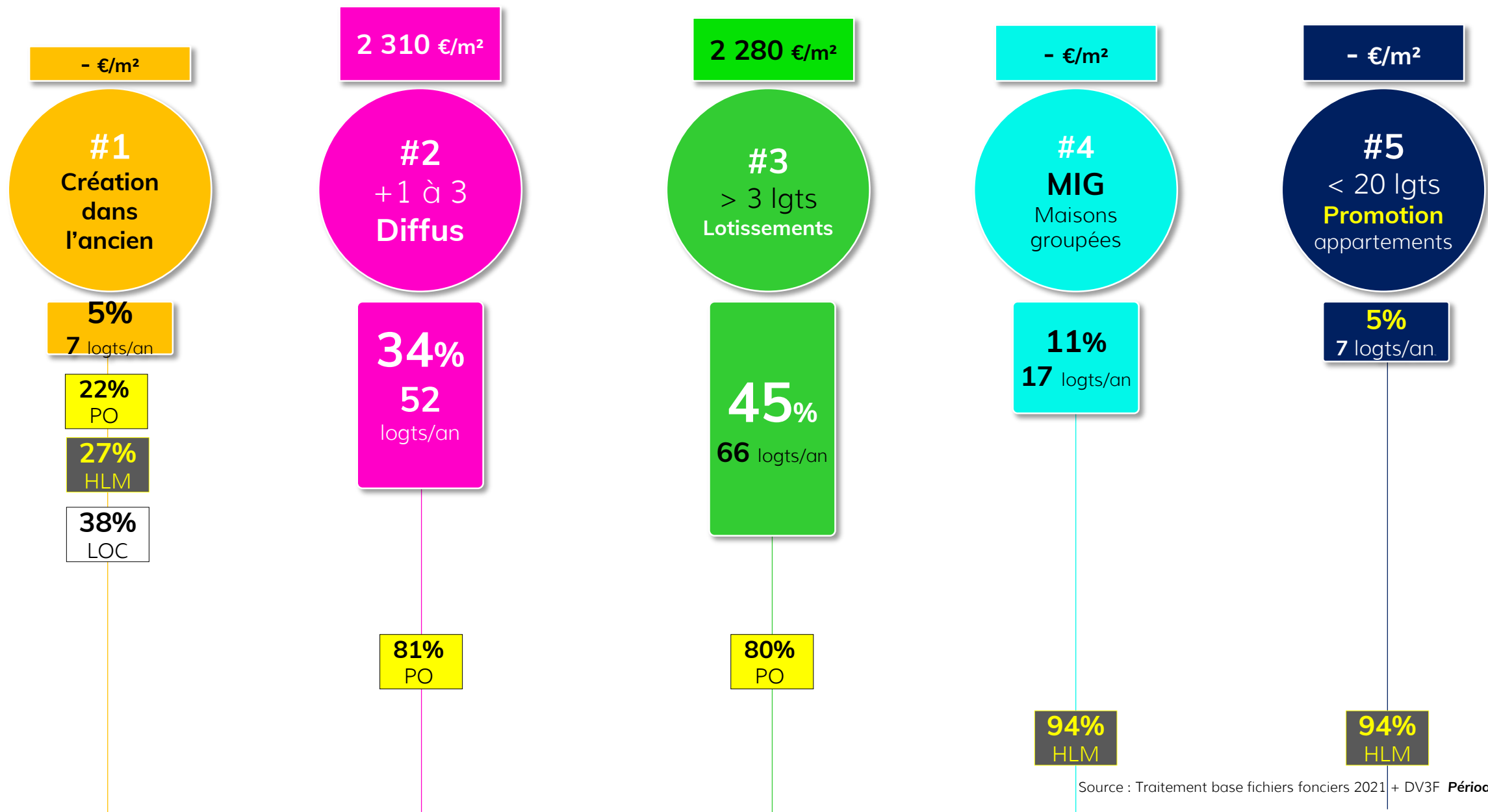
2019

L'Isle-Jourdain

150 logements produits chaque année dans la CC GT (période 2016-2020, périmètre 13 communes)



150 logements produits chaque année dans la CC GT (période 2016-2020, périmètre 13 communes)



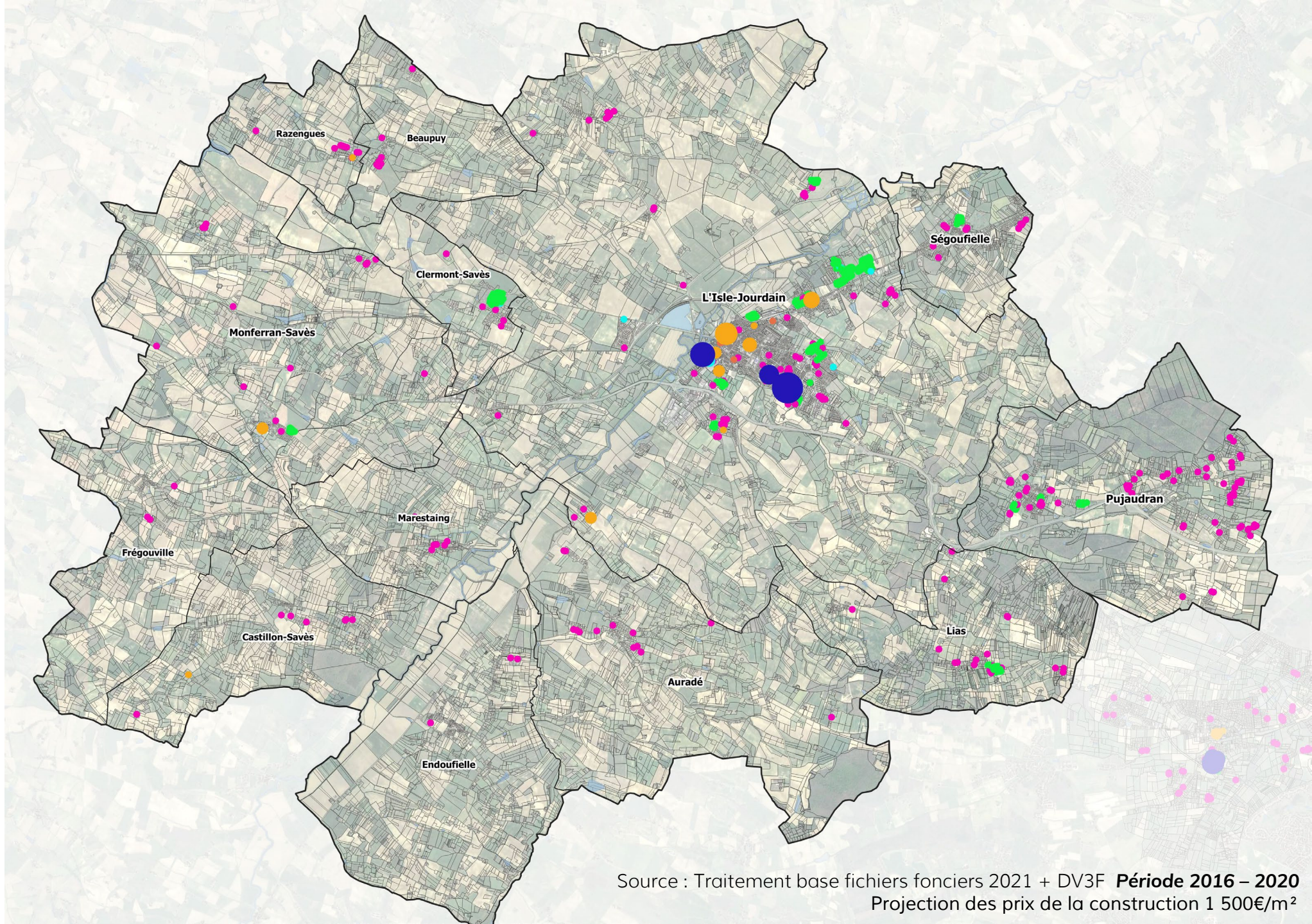
#1
Création
dans
l'ancien

#2
+1 à 3
Diffus

#3
> 3 lgts
Lotissements

#4
MIG
Maisons
groupées

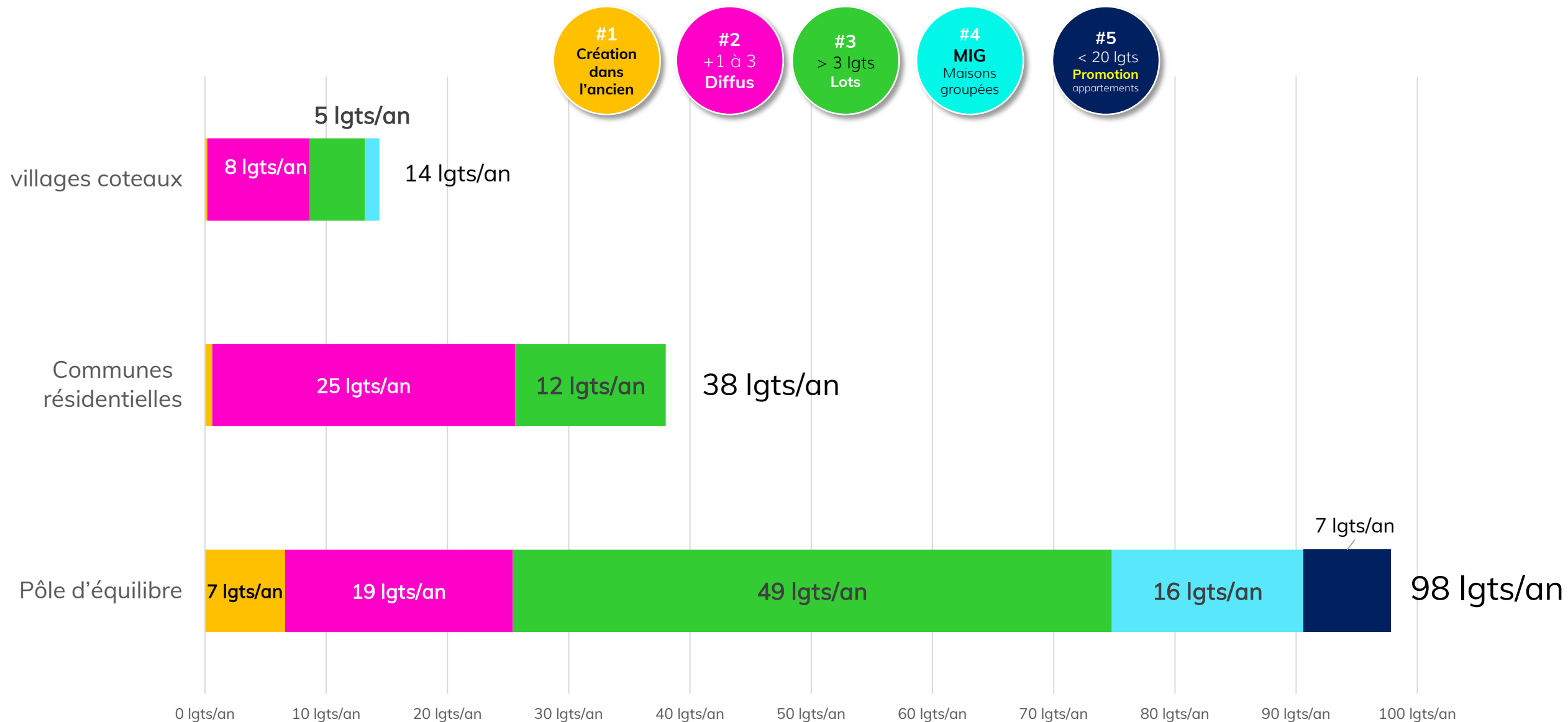
#5
< 20 lgts
Promotion
appartements



Source : Traitement base fichiers fonciers 2021 + DV3F **Période 2016 – 2020**
Projection des prix de la construction 1 500€/m²

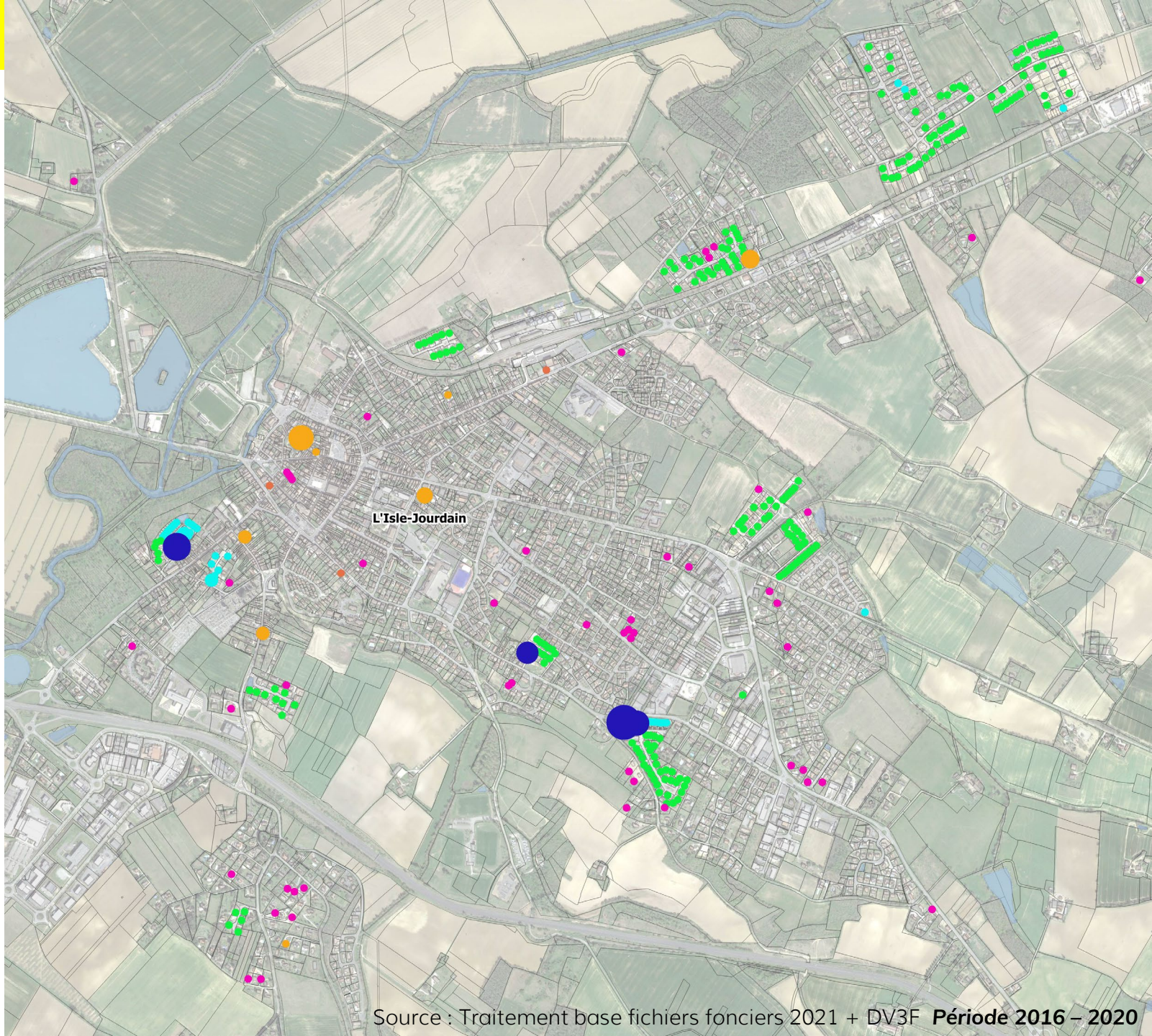
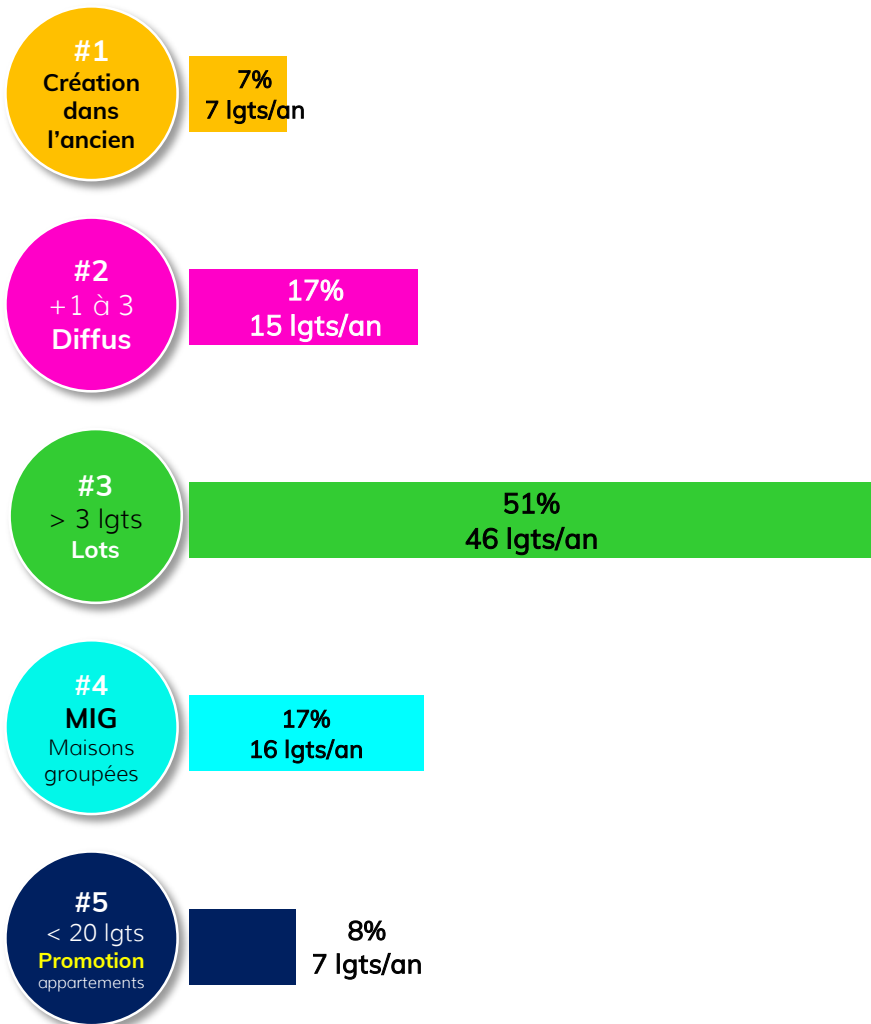
150 logements produits chaque année dans la CC GT, dont 2/3 dans le Pôle d'équilibre

(période 2016-2020, périmètre 13 communes)



L'Isle-Jourdain

Une production majoritairement en
« **extension urbaine** »



Source : Traitement base fichiers fonciers 2021 + DV3F Période 2016 – 2020

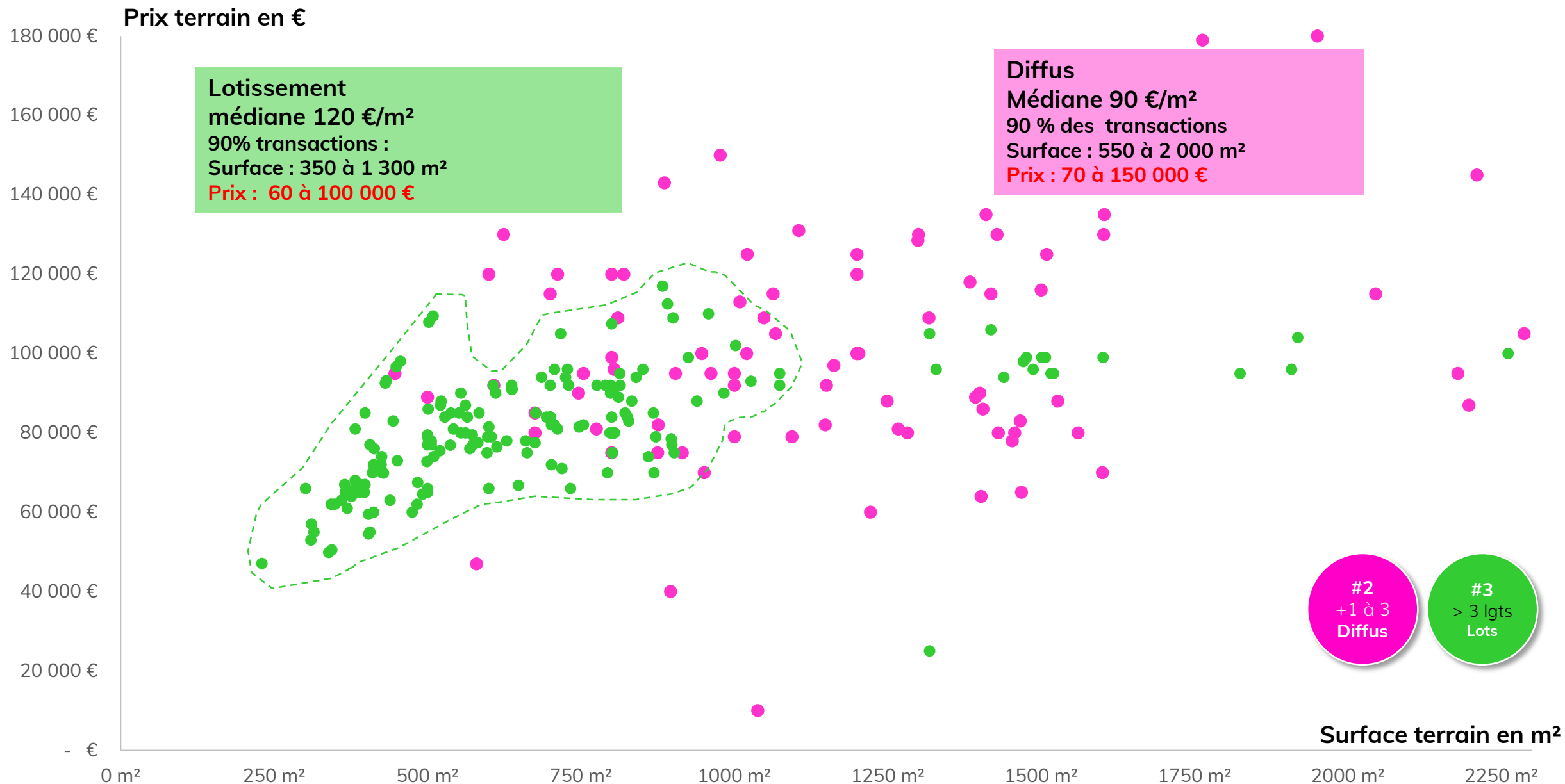
Les terrains à bâtir vendus dans le territoire : Diffus VS Lotissement

Source : exploitation base fichiers fonciers 2021+ DVF 2016-2020



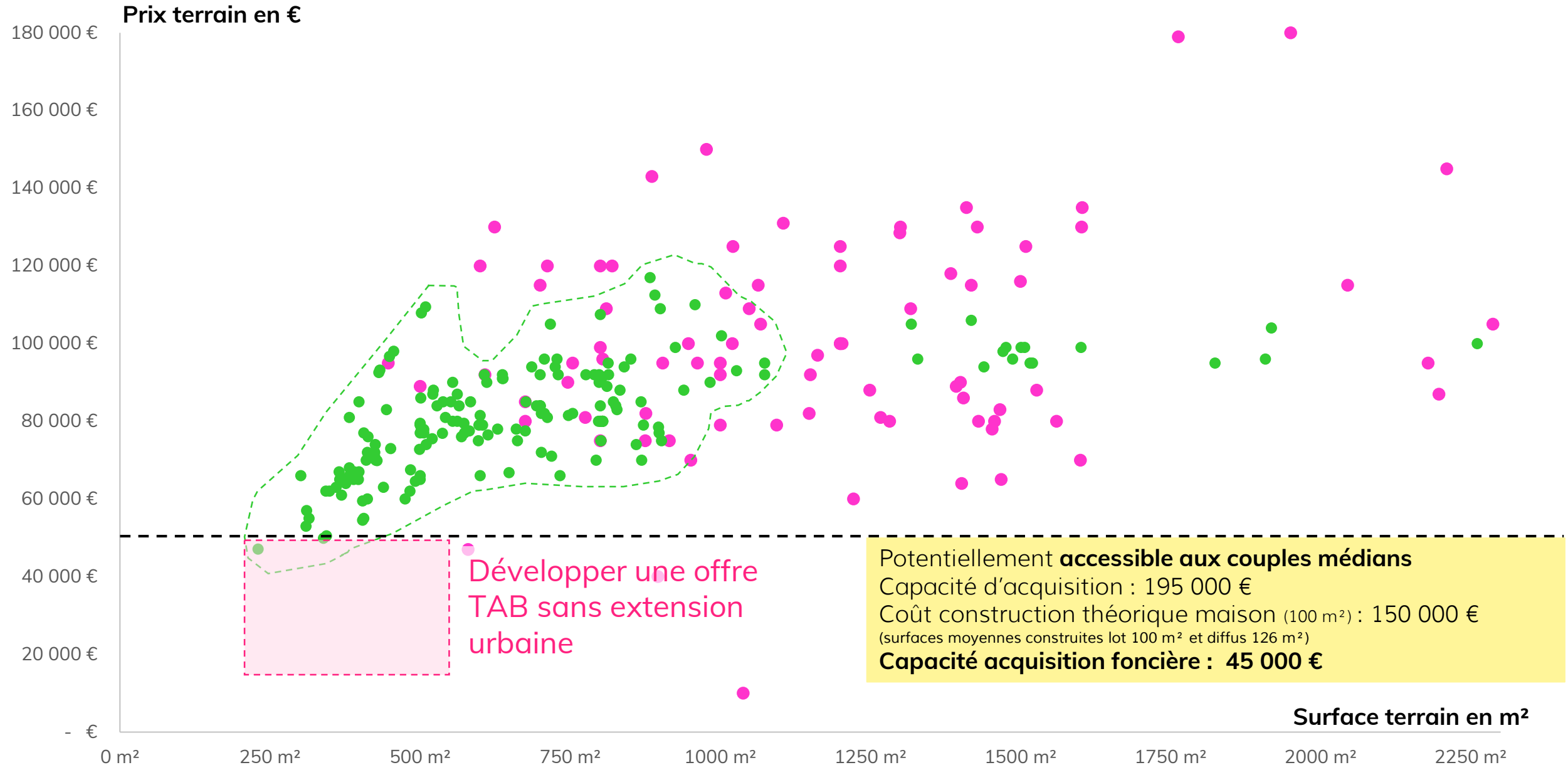
Les terrains à bâtir vendus dans le territoire : Diffus VS Lotissement

Source : exploitation base fichiers fonciers 2021+ DVF 2016-2020



La filière **diffuse** présente un potentiel de développement **d'une offre abordable et sans étalement urbain**

Source : exploitation base fichiers fonciers 2021+ DVF 2016-2020



PRODUCTION DE LOGEMENT DYNAMIQUE MAIS EN EXTENSION

150 logts/an majoritairement **en extension urbaine**
65% en PO, 7% en locatifs privés, 18% en locatifs sociaux

01

LE LOTISSEMENT, LA FILIERE MAJORITAIRE, EN EXTENSION URBAINE

45% de la prod. de logts, produit des terrains à bâtir **relativement abordables** en extension
< 2 280 €/m² en prix de sortie (médiane) pour 80% propriétaires occupants

02

LE DIFFUS SECONDE LE LOTISSEMENT MAIS EN DENSIFICATION

avec des terrains en densification mais **de plus de 500 m²**
~2 310 €/m² en prix de sortie (médiane) pour 80% propriétaires occupants

03

LA PROMOTION REPOSE EGALEMENT SUR L'ETALEMENT URBAIN

Le modèle économique de la **promotion immobilière**, à-priori dense, repose sur l'étalement urbain
80% de la production en promotion est en **étalement urbain**, mais offre du locatif abordable

04

FILIERES COURTES : UN POTENTIEL ABORDABLE EN DENSIFICATION

Les filières courtes de la création dans l'ancien et diffuse présentent un potentiel de développement
d'une **offre abordable et sans étalement urbain** : 60 logts/an à 60% en intensification urbaine

05

Introduction

Un territoire attractif

Un modèle de développement de l'offre résidentielle en extension urbaine

Quels enjeux pour votre future stratégie habitat ?

1

Poursuivre l'accueil de nouvelles populations en apportant une réponse aux besoins **sans extension urbaine**

Objectifs PLUIH de la CC GT 2021-2035 (14 ans)

Orientations recalculées pour 13 communes

**175 logements
par an**

2,2% du parc/an

9% « Reconstruction – démolition
/ changement destination / mobilisation vacants »

22% densification « jardins et petites dents creuses »

70 % en extension urbaine
(objectif de réduction de la consommation foncière
par logement de 35%)

Le contexte juridique

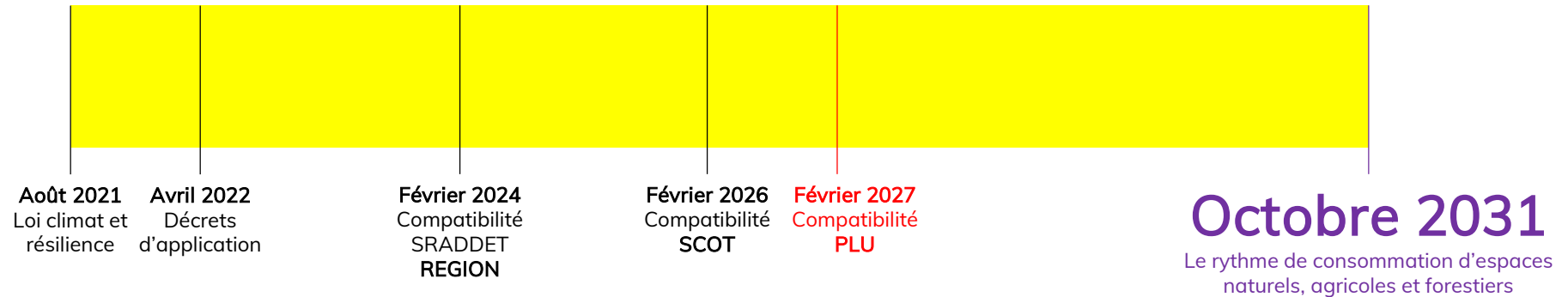
La priorisation du développement urbain dans les espaces urbanisés remonte à la loi SRU (2000) et a été renforcée par les lois grenelle II (2010), puis ALUR (2014).

La loi climat et résilience du 21 Août 2021 approfondit les notions précédentes et en introduit de nouvelles :

- L'objectif de réduire (à minima) de **50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** par tranches de 10 ans à l'échelle régionale (SRADDET).
- **Introduction de la notion d'artificialisation**, complémentaire à celle de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à partir de la seconde tranche de 10 ans (22 août 2031) ;
- La pose d'un **jalon à 2050 pour le « zéro artificialisation nette »** ;

Le calendrier de la mise en œuvre de la loi climat et résilience

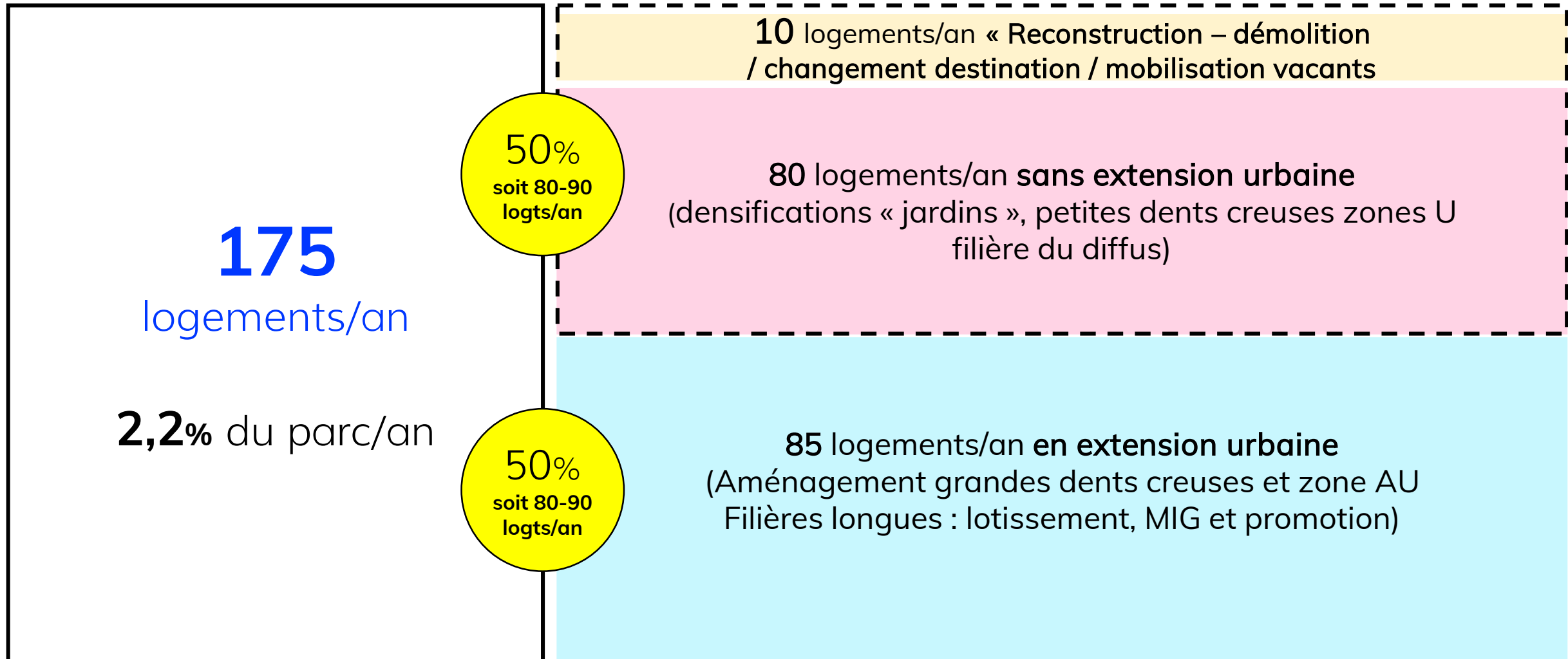
1^{ère} tranche de mise en œuvre sur 10 ans



Doit être divisé par 2

Objectifs de production de logements pour le futur dans une logique ZAN :

50% de la production sans extension urbaine



Produire du logement abordable sans extension urbaine

Activer la filière courte en « Densification de jardins »

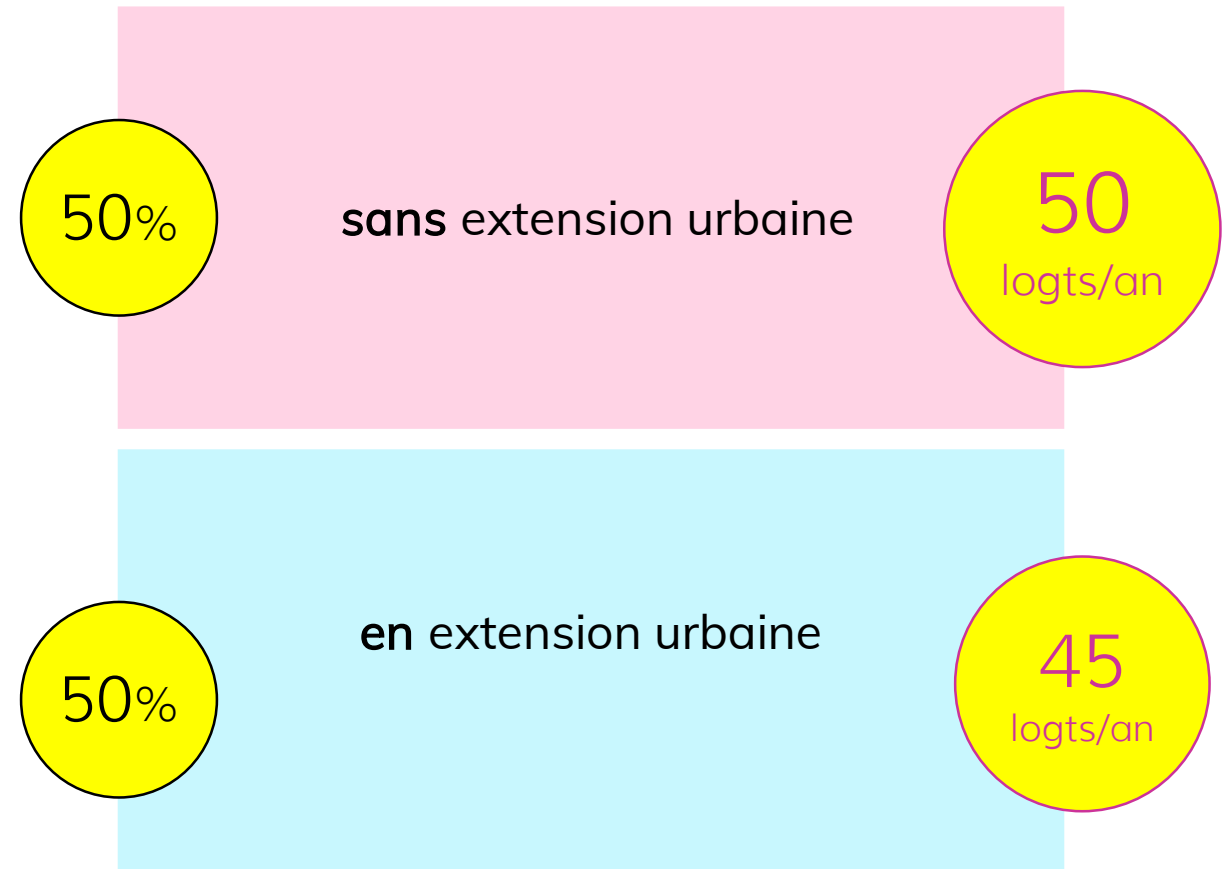
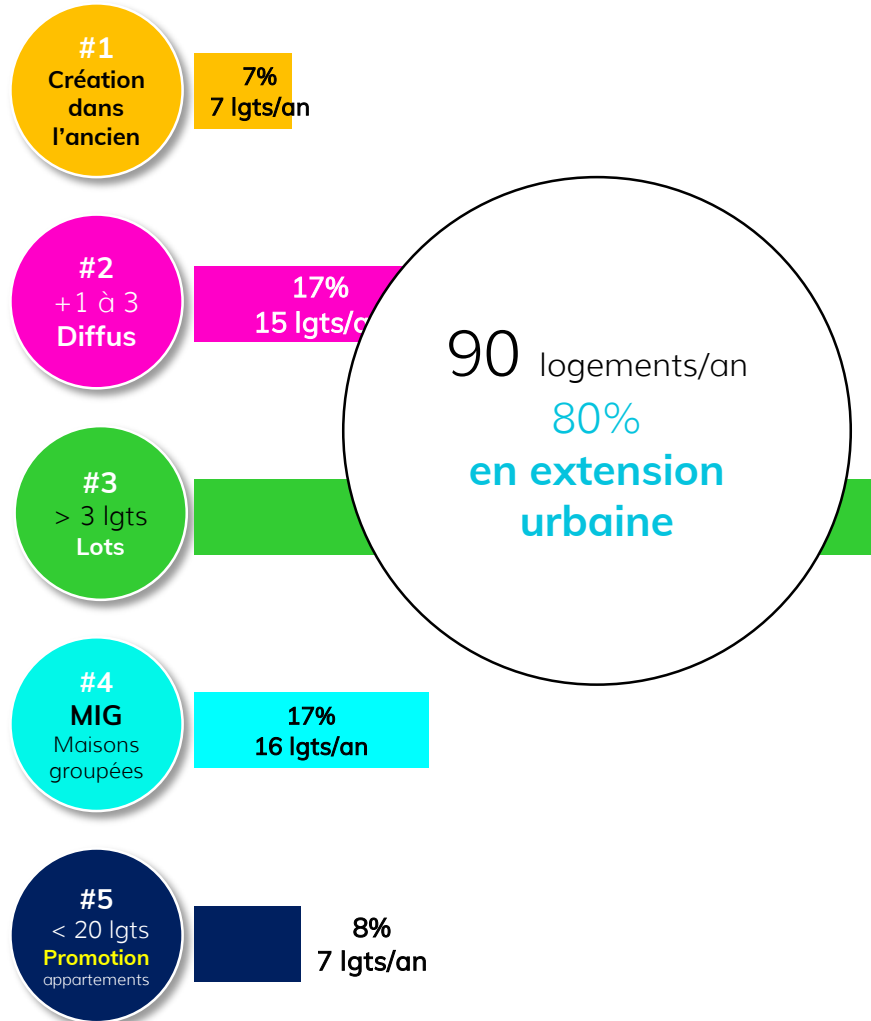
Quel gisement en division parcellaire
des UF bâties de maisons individuelles ?

L'Isle-Jourdain

Période 2016-2020 :
90 logements par an



Période 2021-2035 :
95 logements par an



Le **potentiel** de production de logements **via division parcellaire**

Gascogne Toulousaine

13 communes

5 750

**Unités foncières
bâties** de maisons
individuelles

L'Isle-Jourdain

2 946

**Unités foncières
bâties** de maisons
individuelles

Le potentiel de production de logements via division parcellaire

L'Isle-Jourdain

2 946 UF

bâties de maisons individuelles

780

Unités foncières

bâties de maisons individuelles

Zone PLU : A, N, inondables

2 146

Unités foncières

bâties de maisons
individuelles

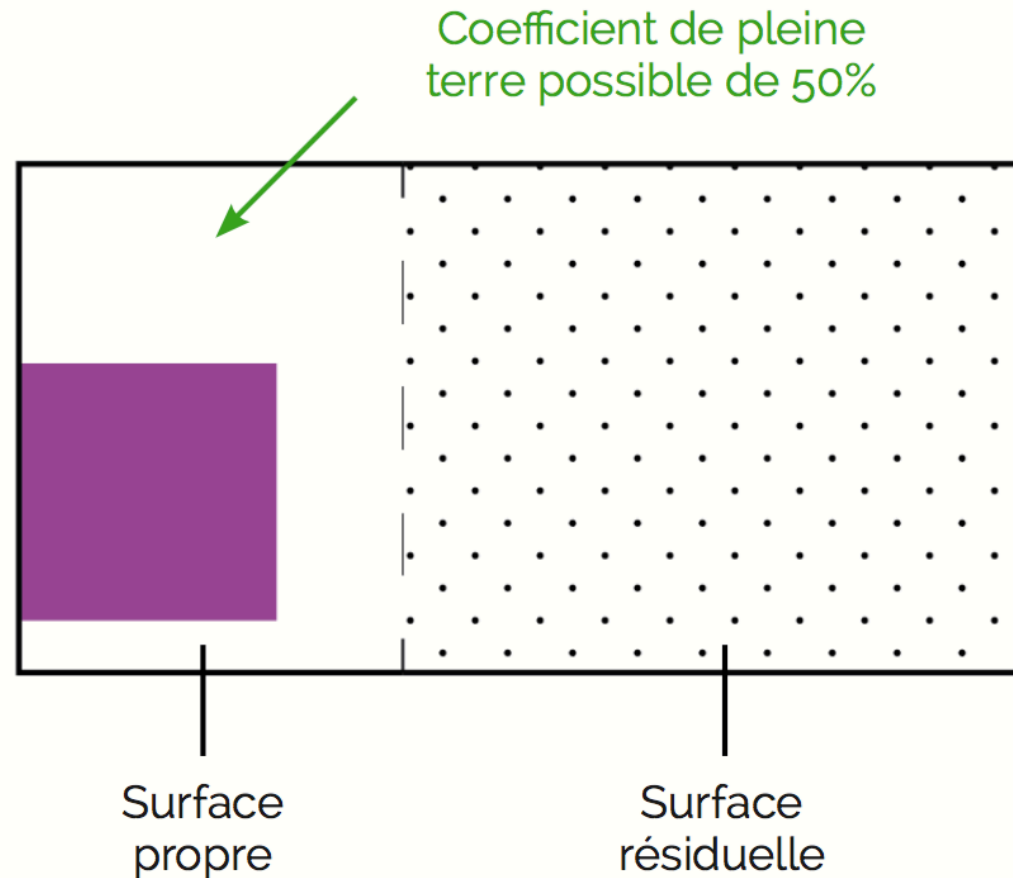
**dans les zones
urbaines à
vocation
d'habitat***



*Ua2, Uah, Ub1, Ub2, Ub3a, Ub3b, Ur source : fichiers fonciers 2021

Quelle est la surface résiduelle théorique d'une unité foncière bâtie ?

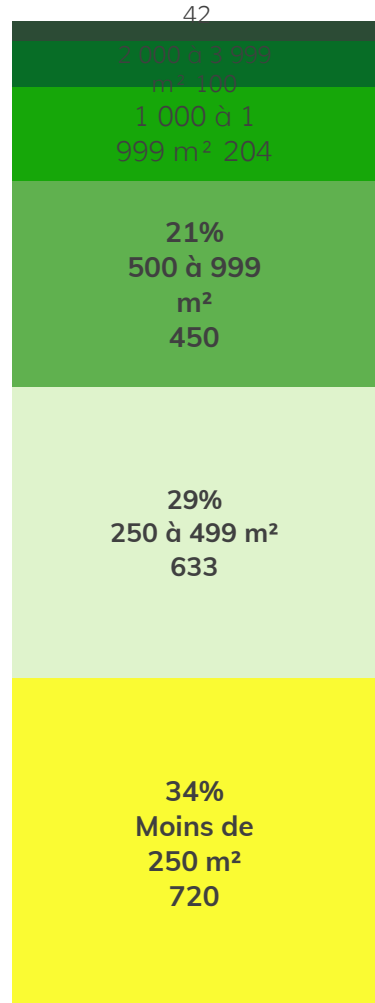
Surface résiduelle = S unité foncière – 2 x Emprise bâtie



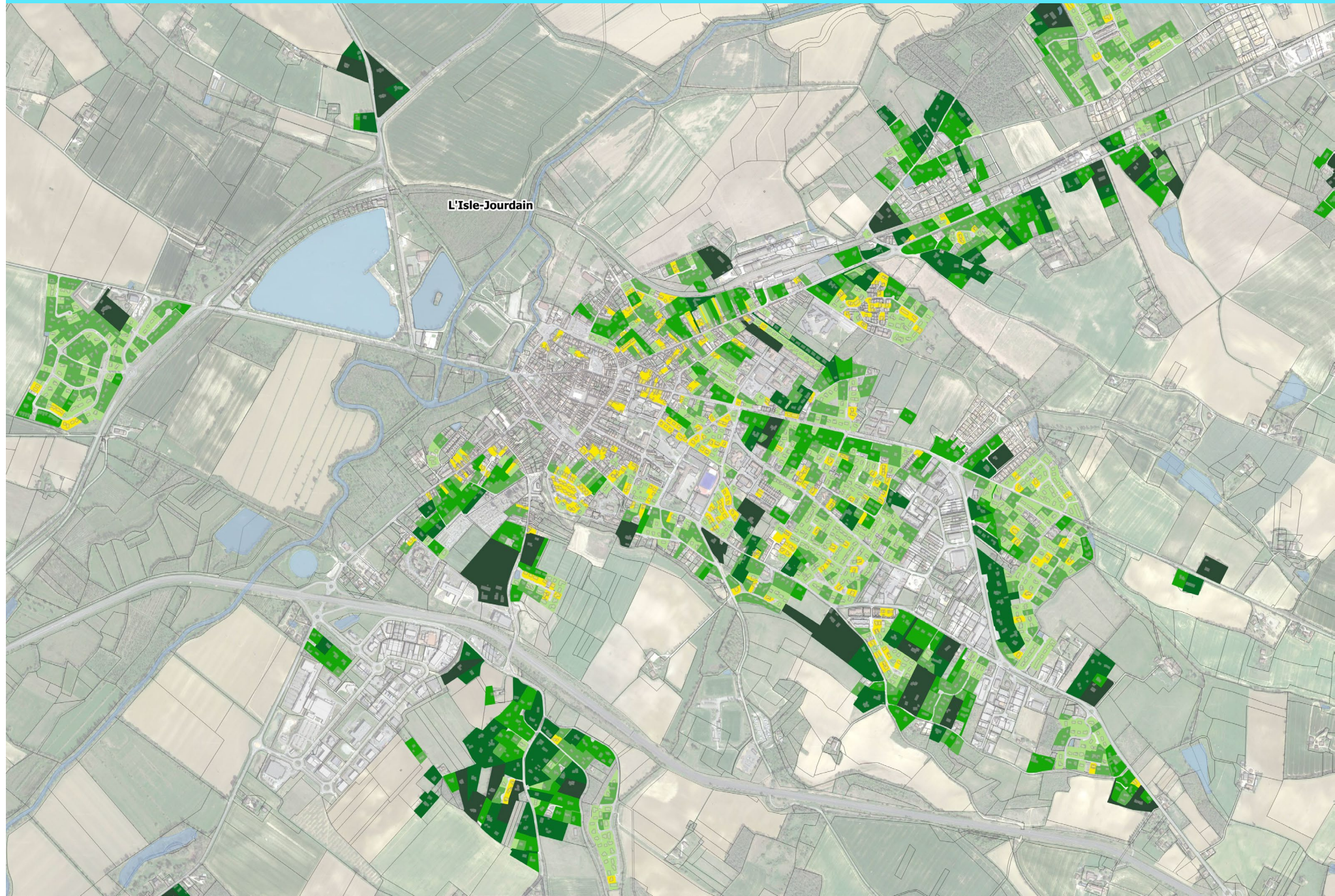
L'isle-Jourdain

2 146 UF

bâties de maisons individuelles
dans les zones urbaines
à vocation d'habitat



Répartition des unités foncières par tranche de surface résiduelles

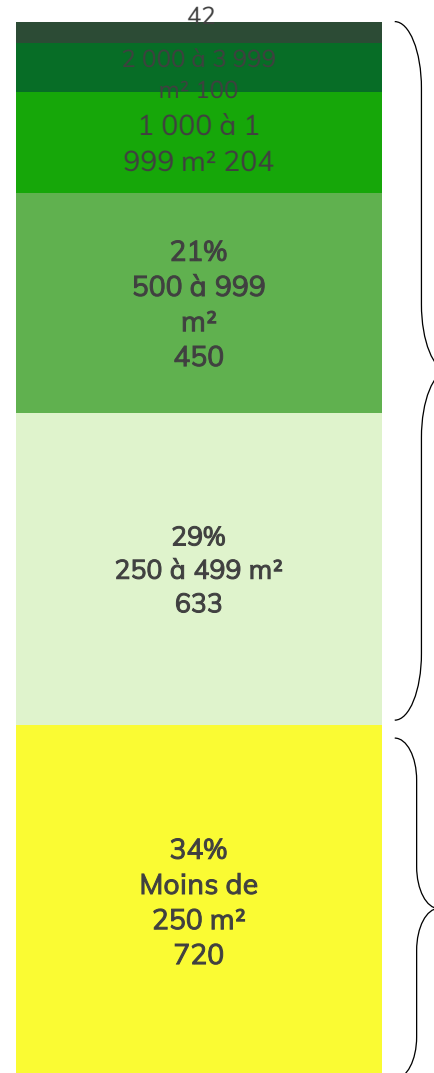


Le potentiel de production de logements via division parcellaire

L'Isle-Jourdain

2 146
Unités foncières
bâties de maisons
individuelles
dans les zones
urbaines à
vocation
d'habitat*

% surface résiduelles



Potentiel de terrains

1 387 UF divisibles
Création terrains à bâtir
possible
(65%)

212 ha
de surface résiduelle

720 UF difficilement divisibles ;
Reconfiguration dans
l'ancien possible
(35%)
26 ha

*Ua2, Uah, Ub1, Ub2, Ub3a, Ub3b, Ur source : fichiers fonciers 2021

Production de logement = activation de gisements

La filière diffuse présente un potentiel de développement
d'une offre abordable et sans étalement urbain

Le potentiel de production de logements **via division parcellaire**

L'Isle-Jourdain

2 146

**Unité foncière
bâties** de maisons
individuelles
**dans les zones
urbaines à
vocation
d'habitat***

1 387 ^{UF divisibles}

**Création terrains à bâtir
possible**
(65%)
168 ha

Développer une offre
en TAB sans extension
urbaine

633 UF avec une surface
résiduelle de 250 à 500 m²

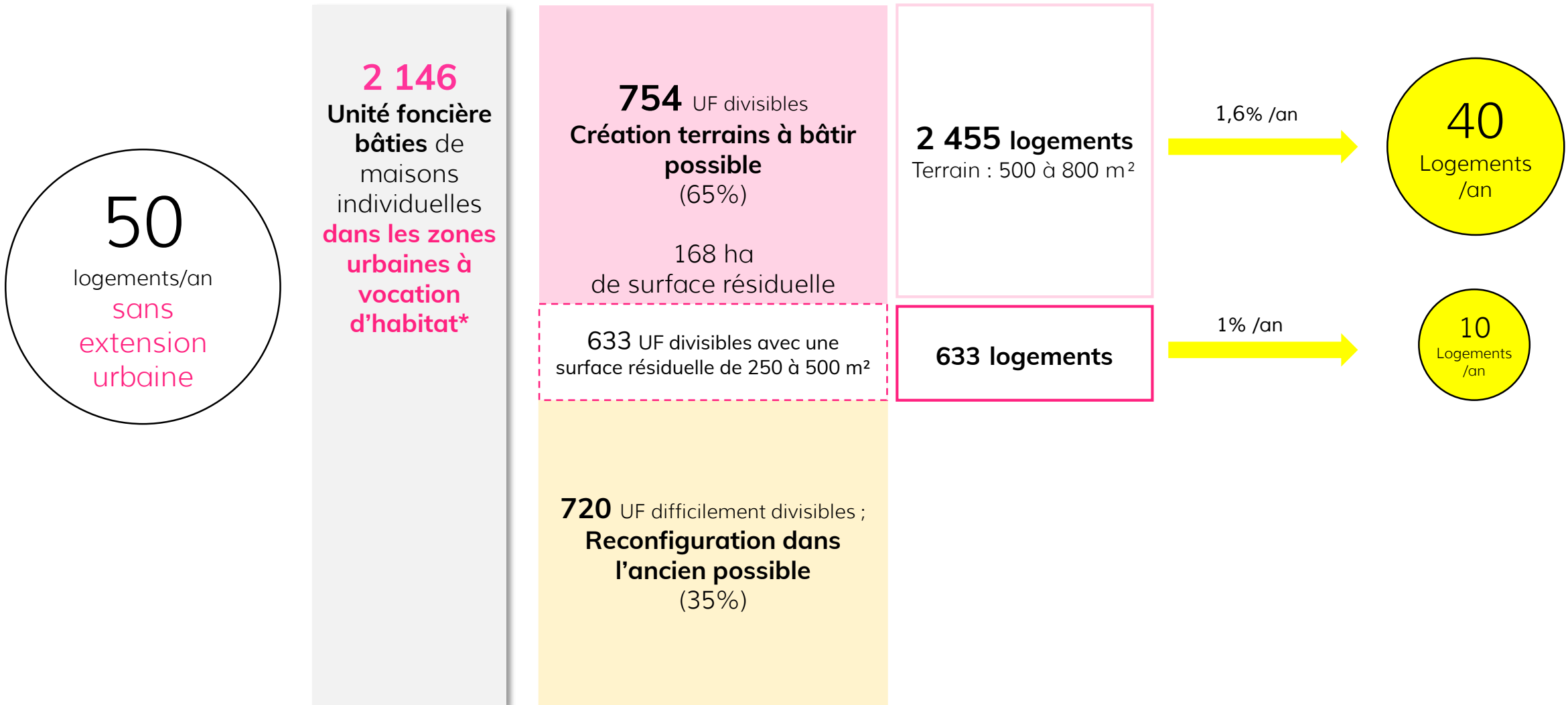
Développer une offre
en TAB **abordable**

720 ^{UF difficilement divisibles ;}
**Reconfiguration dans
l'ancien possible**
(35%)

*Ua2, Uah, Ub1, Ub2, Ub3a, Ub3b, Ur source : fichiers fonciers 2021

Le potentiel de production de logements via division parcellaire

L'Isle-Jourdain



*Ua2, Uah, Ub1, Ub2, Ub3a, Ub3b, Ur source : fichiers fonciers 2021

Production de logement = activation de gisements

La filière diffuse présente un potentiel de développement
d'une offre abordable et sans étalement urbain

Un niveau d'ambition dans l'activation du gisement
qui dépend des cadres de vie

La notion de « cadre de vie »

Ajouter **une dimension qualitative au premier repérage « froid » et « objectif » des gisements fonciers** situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Les cadres de vie partent de **la vision que se fait l'habitant qui arrive dans le territoire de l'agglomération et qui réfléchit au choix d'un quartier** : quels sont les éléments qui fondent l'identité des quartiers ?

Une classification des espaces de vie sans hiérarchie et sans jugement de valeur : elle reflète des styles et des **façons de vivre différentes, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants.**

Immeuble traditionnel

Cœur commerçant

Maison de ville dense

Bourg jardinée

Esprit faubourg

Ferme et bâtisse
traditionnelles

Pavillonnaire diffus ancien

Pavillonnaire diffus

Lotissement dense

Lotissement en lanière

Lotissement aéré

Maison jumelée

Habitat individuel groupé

Résidence et commerces

Résidence

Pavillon en campagne

Habitat rural

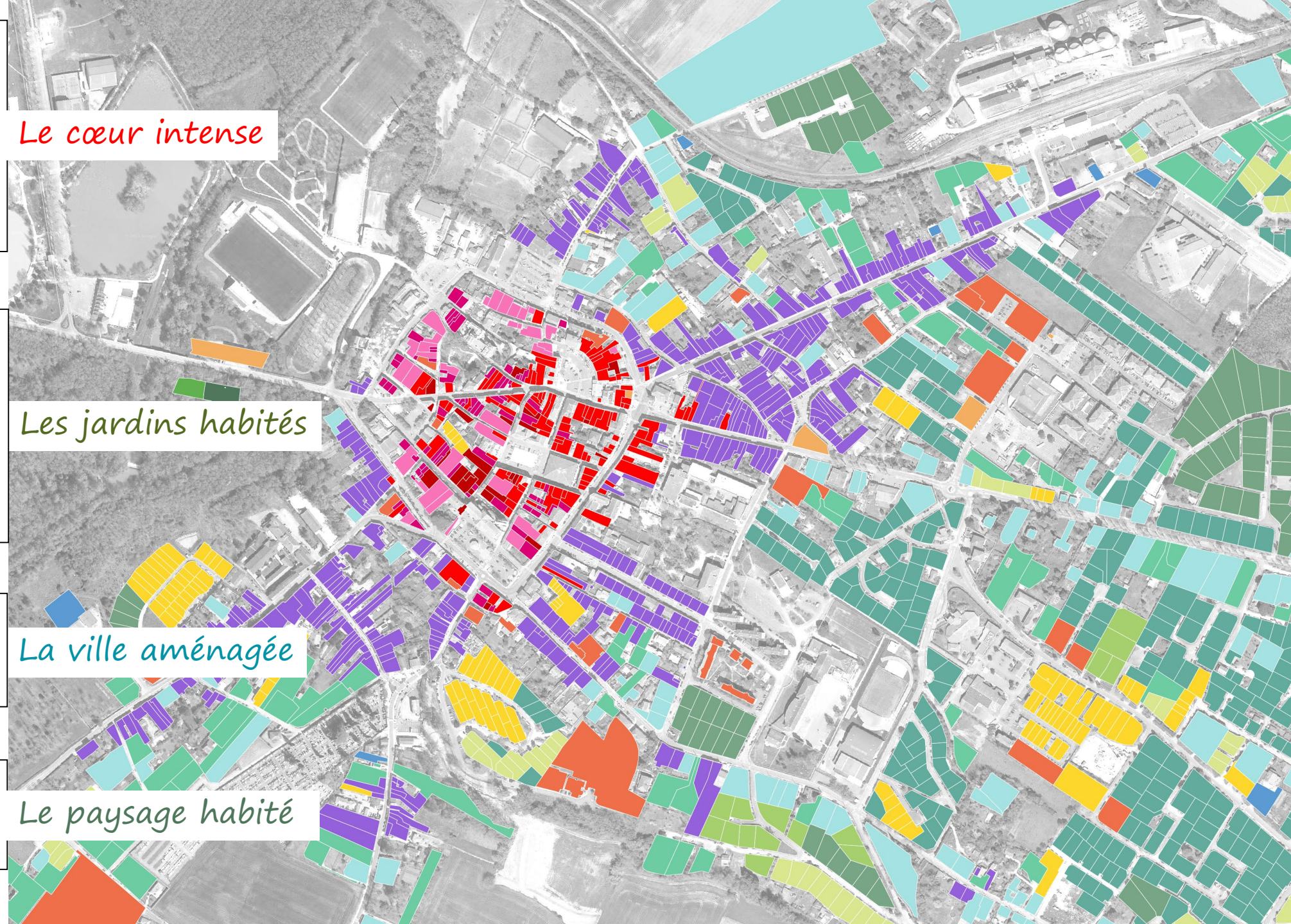
Hameau

Le cœur intense

Les jardins habités

La ville aménagée

Le paysage habité



Le cœur historique

Densité forte

Compacité

Cœur de ville historique

Commerces

Proximité

Mixité fonctionnelle

Centralité

Vitalité

Immeuble traditionnel

Cœur commerçant

Maison de ville dense

Bourg jardiné

Esprit faubourg

Ferme et bâtisse traditionnelle



Immeuble traditionnel

Petits
collectifs et
maisons
hautes

Forte densité
Ville compacte

Du R+1 au R+2

Bâti traditionnel
en brique
(apparente ou
enduite)

Pas ou peu
d'espace
extérieur

Cœur
historique et
patrimonial

ville
chaleureuse

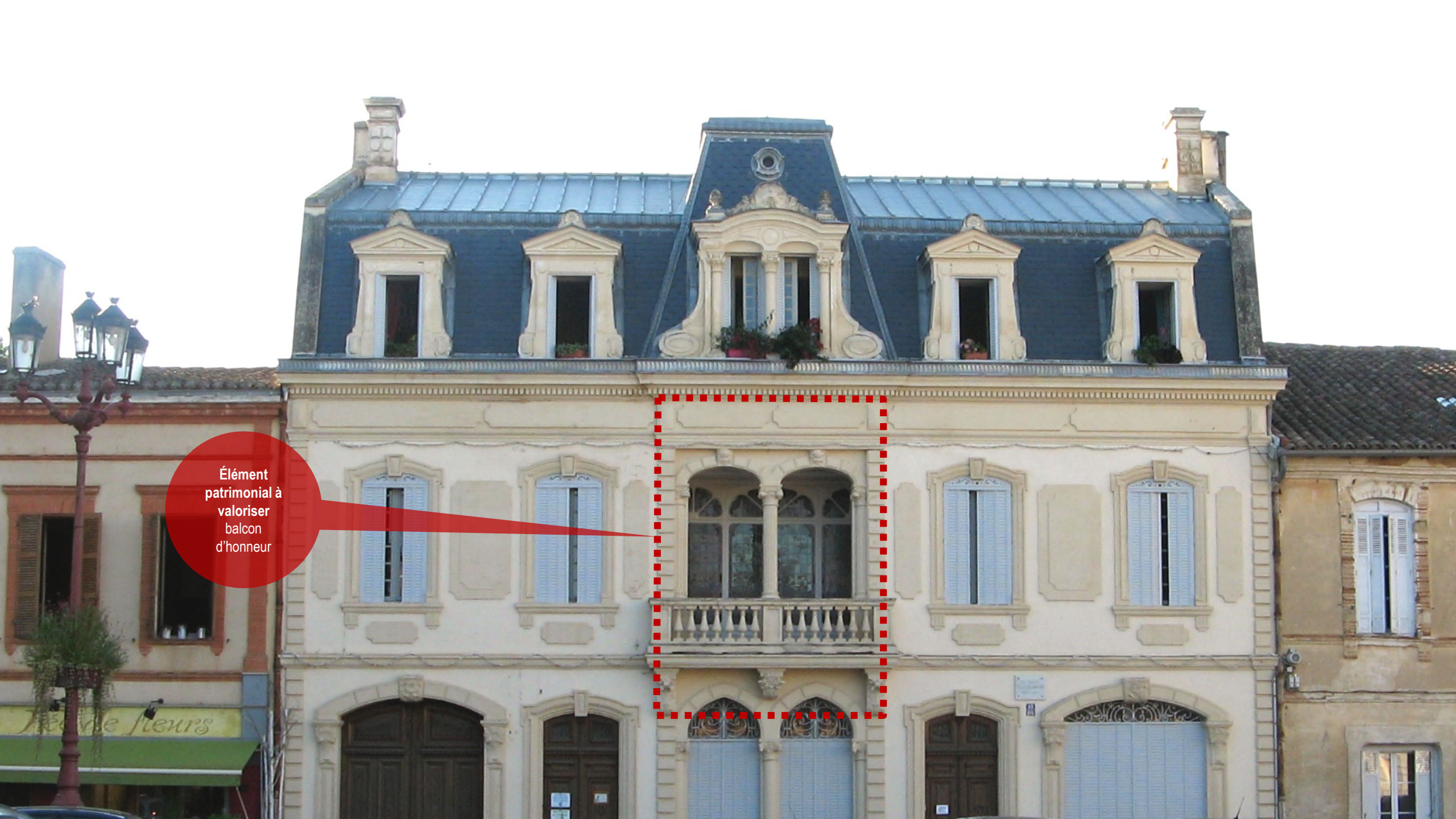


Immeuble traditionnel

Très
dense

Marqueur
d'identité
du
territoire

Décor
architecturaux :
Linteaux et
encadrement,
bandeaux,
corniches, etc.



Élément
patrimonial à
valoriser
balcon
d'honneur

Cœur commerçant

Commerce
en rez-de-
chaussée

Forte densité
Ville compacte

Un ou plusieurs
logements

Bâti traditionnel
en brique
(apparente ou
enduite)

Pas ou peu
d'espace
extérieur

Cœur
historique et
patrimonial

ville
Chaleureuse et
animée



Cœur commerçant



Maison de ville dense

Un seul
logement

Forte densité
Ville compacte

Bâti traditionnel
en brique
(apparente ou
enduite)

Pas ou peu
d'espace
extérieur

Cœur
historique et
patrimonial

Du rdc au R+2

Parfois parcelle
étroite en
lanière

ville
chaleureuse

Élément
patrimonial à
valoriser
balcon
d'honneur



Maison de ville dense



Maison de ville dense

Parcelle en lanière

Maison étroite
– 1 travée

Bourg jardiné

Un ou
plusieurs
logements

Forte densité
Ville compacte

Du rdc au R+2

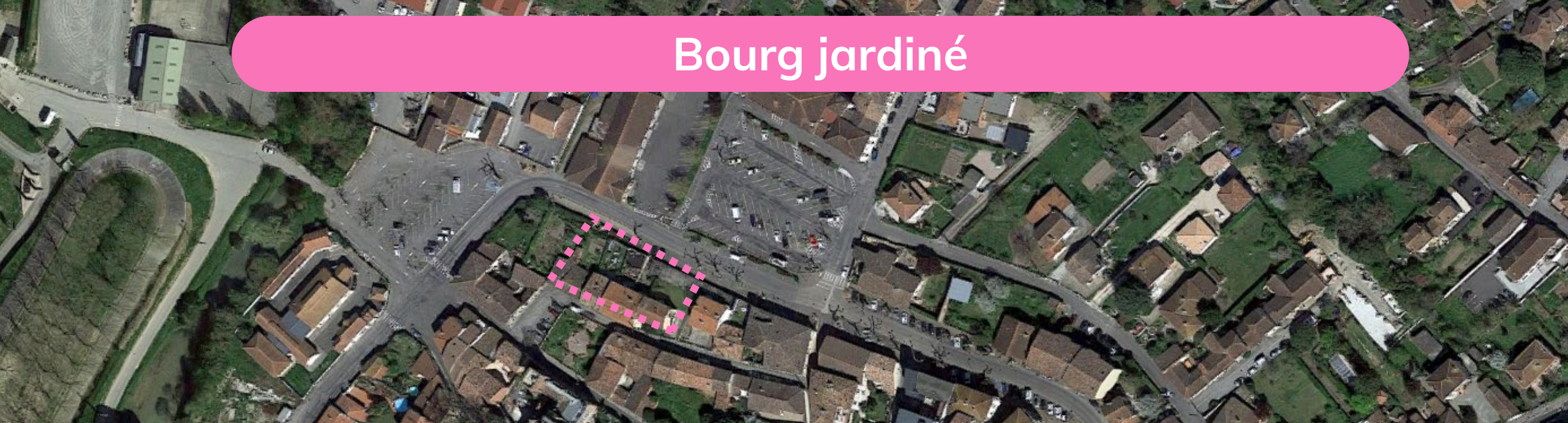
Jardin ou cour
(généreuse) à
l'avant ou à
l'arrière de la
parcelle

Cœur
historique et
patrimonial

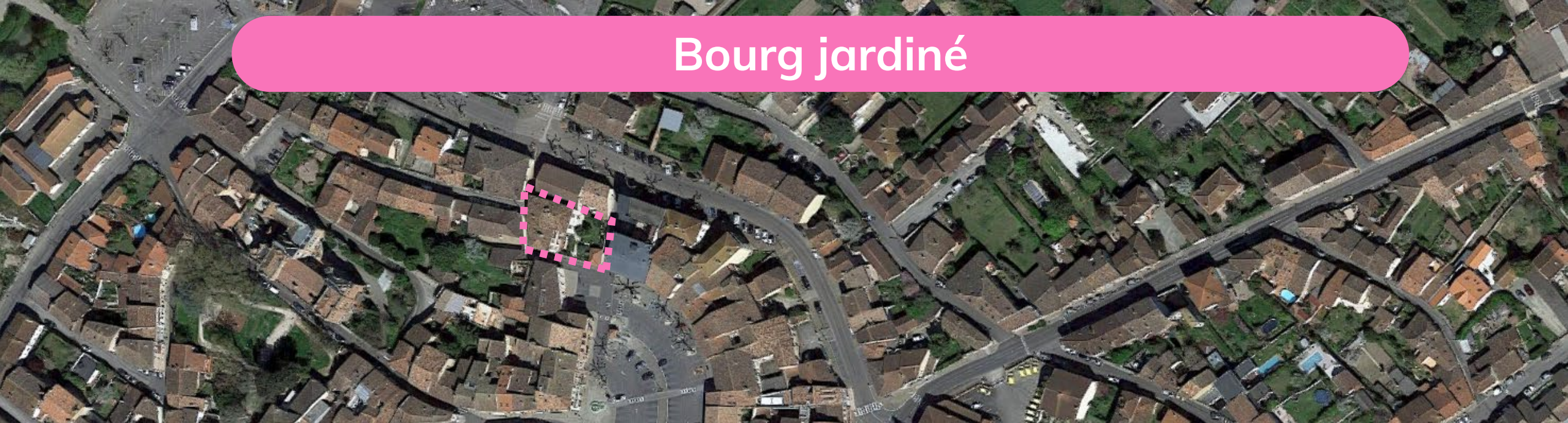
ville
chaleureuse



Bourg jardiné



Bourg jardiné



Plusieurs
logements



Rue du 14 juillet

Esprit faubourg

Un ou
plusieurs
logements

Généralement
parcelles en
lanières

Prolongement
de la ville
médiévale

Jardins

Début de la
ville diffuse

Du Rdc ou R+1

ville
chaleureuse



Esprit faubourg



Esprit faubourg

Peu ou
pas de
jardin

Parcelles
carrées ou
rectangulaires
peu
profondes

Faubourg
récent
Entre 1974 et
1990

Rue Armand Praviel

Ferme et bâtisse traditionnelle

Fermes,
longères et
demeures

Architecture
traditionnelle

Grande surface
habitable

Bâti ancien en
contexte urbain ou
périurbain

Cour,
jardin, parc
arboré



Ferme et bâtisse traditionnelle



Ferme et bâtisse traditionnelle



Des éléments
patrimoniaux à
protéger et valoriser

La galerie

Architecture
traditionnelle gersoise

*Espace extérieur sur voie
ou sur cour en cœur de
ville, plus ou moins travaillé
et ornementé selon sa
situation*



2 rue de la République à L'Isle-Jourdain



Îlot Pasteur à Auch



Rue Caumont à Auch

Des éléments
patrimoniaux à
protéger et valoriser

La mirande gersoise

Architecture
traditionnelle gersoise

*Espace extérieur sur voie
en cœur de ville, au dernier
étage, filant ou centré,
travaillé ou épuré*



4 rue Caumont à Auch



Rue d'Eglantine à Auch



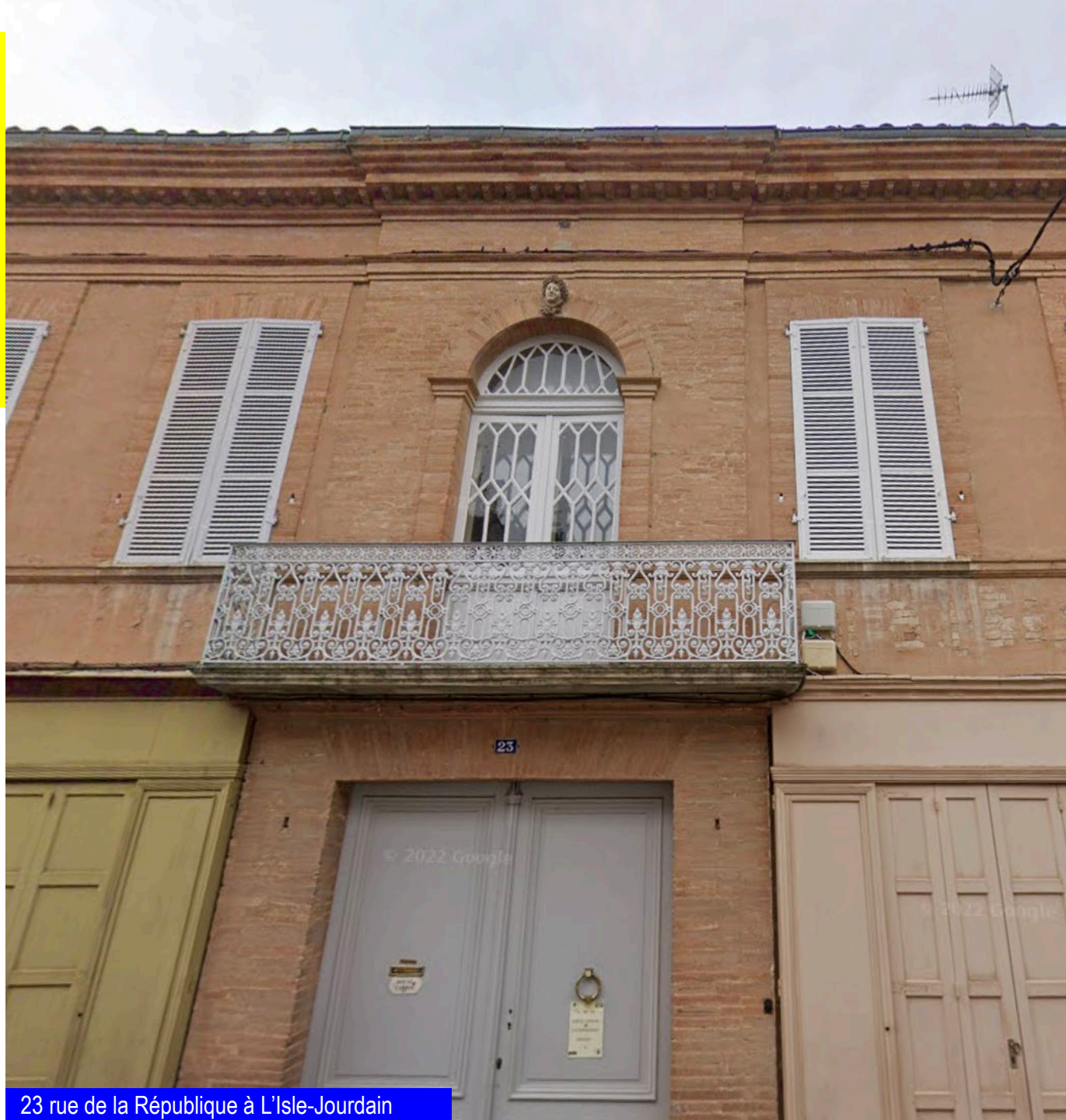
À Mirande

Des éléments
patrimoniaux à
protéger et valoriser

Le balcon d'honneur

Architecture
traditionnelle gersoise

*Balcon orné et ouverture
travaillée (linteau, arc,
colonne, etc.)*



23 rue de la République à L'Isle-Jourdain



Rue de la République à L'Isle-Jourdain



Rue du 14 juillet à L'Isle-Jourdain

Les jardins habités

« De jardins en
maisons »

Densité mesurée

Maisons et jardins

Habitant maître
d'ouvrage

Calme, tranquillité,
intimité

Habitat individuel

Pavillonnaire diffus ancien

Pavillonnaire diffus

Lotissement dense

Lotissement en lanière

Lotissement aéré

Maison jumelée



Pavillonnaire diffus ancien

*Maisons
familiale*

*Jardins
arborés*

*Construction par
division
parcellaire*

*Construction
avant 1974*

Ville diffuse



Pavillonnaire diffus ancien



Pavillonnaire diffus

Pavillons

*Jardins
arborés*

*Grandes
parcelles*

*Constructions
récentes*

Ville diffuse



Pavillonnaire diffus



Lotissement dense

*Maisons
familiales*

*Constructions
récentes*

*Bâti au centre
de la parcelle*

Petits jardins

Ville diffuse

*Opération
d'aménagement
programmé*



Lotissement dense



Lotissement en lanière

Habitat
pavillonnaire

Constructions
récentes

Parcelle en
lanière

Jardin en fond
de parcelle

Opération
d'aménagement
programmé

Jardins arborés
(généralement
en fond de
parcelle)



Lotissement en lanière



Lotissement aéré

*Habitat
pavillonnaire*

*Constructions
récentes*

*Grandes
parcelles*

*Opération
d'aménagement
programmé*

Jardins arborés



Lotissement aéré



Maison jumelée

*Habitat
pavillonnaire*

*Constructions
récentes*

*Grandes
parcelles*

*Opération
d'aménagement
programmé*

Jardins arborés



Maison jumelée



La ville aménagée

Création de
résidences, de rues
et de quartiers neufs

Opérations
d'ensemble planifiées

Grandes unités
foncières

Habitat groupé et
collectif

Promotion
immobilière

Habitat individuel groupé

Résidence et commerces

Résidence



Habitat individuel groupé

*Maisons
mitoyennes*

*Jardins
arborés*

*Opération
d'aménagemen
t programmé*

*Constructions
récentes*

Ville diffuse



Habitat individuel groupé



Résidence et commerces

Logement
collectif,
résidences

Commerces
en Rdc

Opération
d'aménagement
programmé

Constructions
récentes

Ville diffuse



Résidence

Logement
collectif,
résidences

Espace
extérieur
commun

Opération
d'aménagemen
t programmé

Constructions
récentes

Ville diffuse



Résidence



Tissu urbain
dense



Rue de l'Abondance

Le paysage habité

« Au contact du grand paysage »

Contact direct avec la nature et les terres agricoles

Faible densité

Habitat rural récent et traditionnel

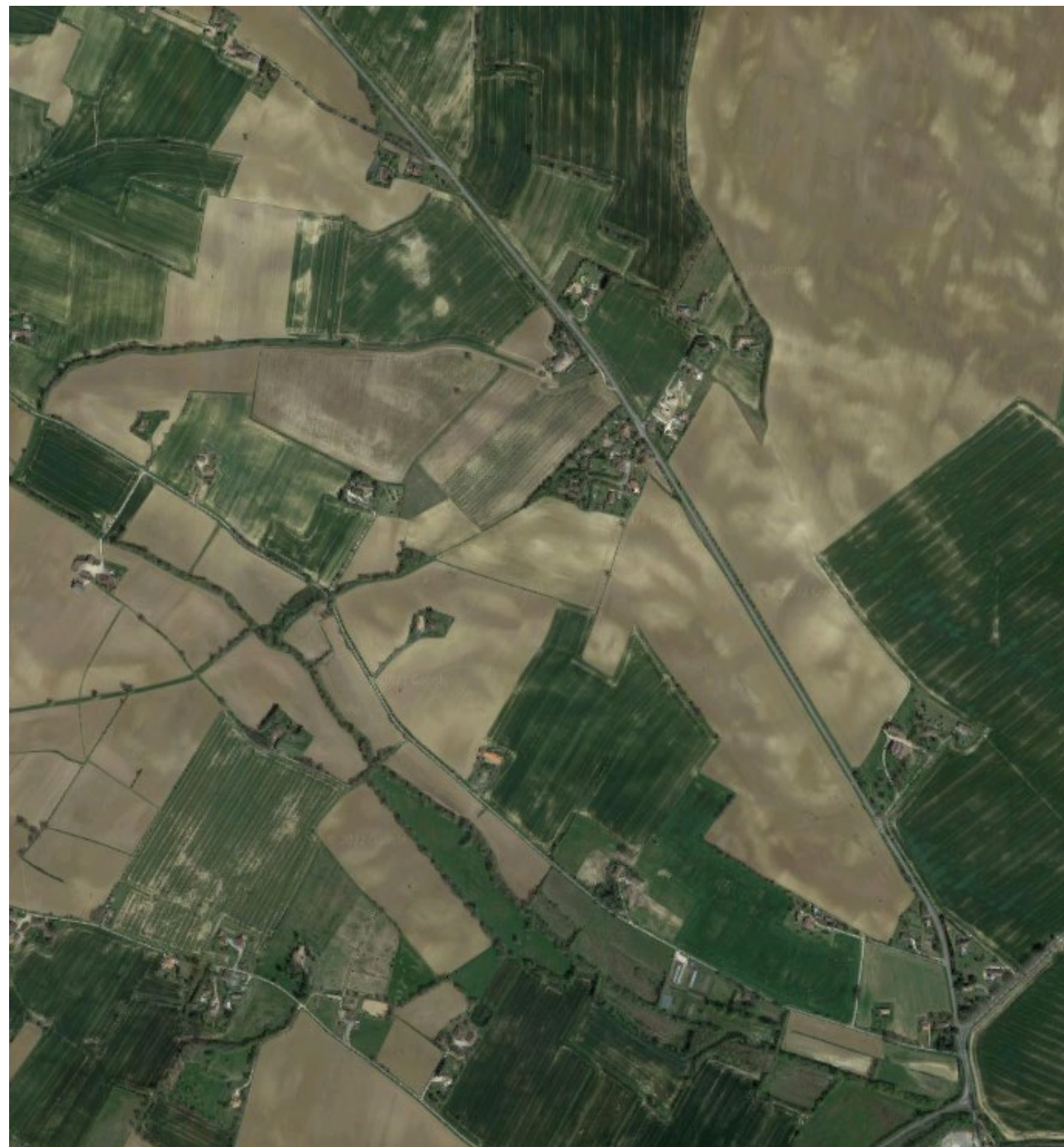
Habiter hors de l'agglomération

Situation privilégiée

Pavillon en campagne

Habitat rural

Hameau



Pavillon en campagne

*Maisons
récentes de
type pavillon*

*Au contact
du paysage
agricole*

*Construction
isolée*

*Jardins ou parc
arboré*



Pavillon en campagne



Habitat rural

*Fermes,
longères*

*Habitat et
travail*

*Au contact
du paysage
agricole*

*Généralement
constructions
anciennes*

*Jardins ou parc
arboré*



Habitat rural



Hameau

*Regroupement
de bâtisses
anciennes*

*Au contact
du paysage
agricole*

Jardins

*Habitat diffus
rural*

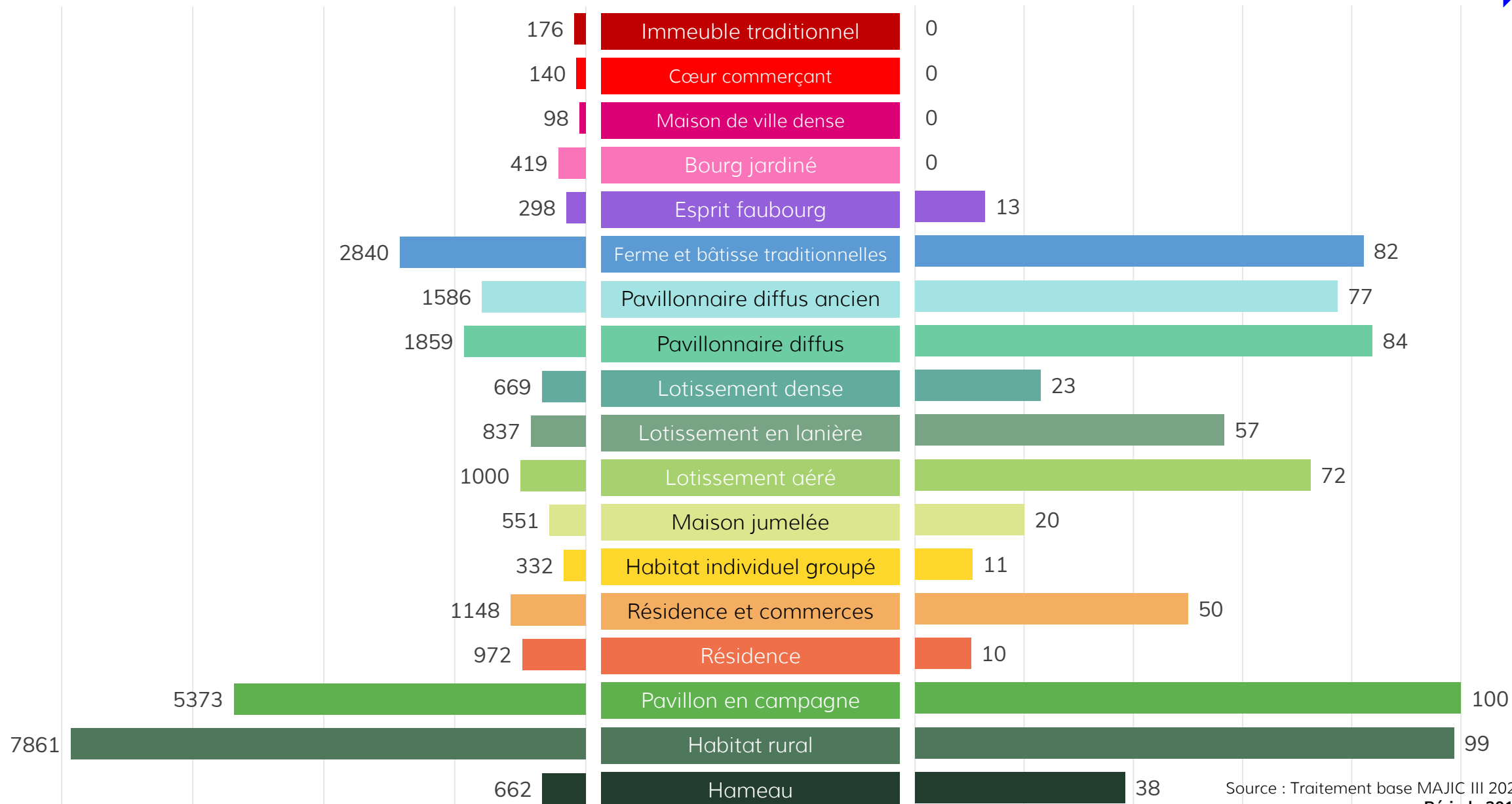
Esprit village



Des indicateurs qui révèlent le potentiel **BIMBY**

Surface médiane de l'unité foncière

Taux de surface résiduelle > à 500 m²



Source : Traitement base MAJIC III 2021 + DVF
Période 2016 - 2020

Introduction

Un territoire attractif

Un modèle de développement de l'offre résidentielle en extension urbaine

Quels enjeux pour votre future stratégie habitat ?

1

Poursuivre l'accueil de nouvelle population en apportant une réponse aux besoins sans extension urbaine

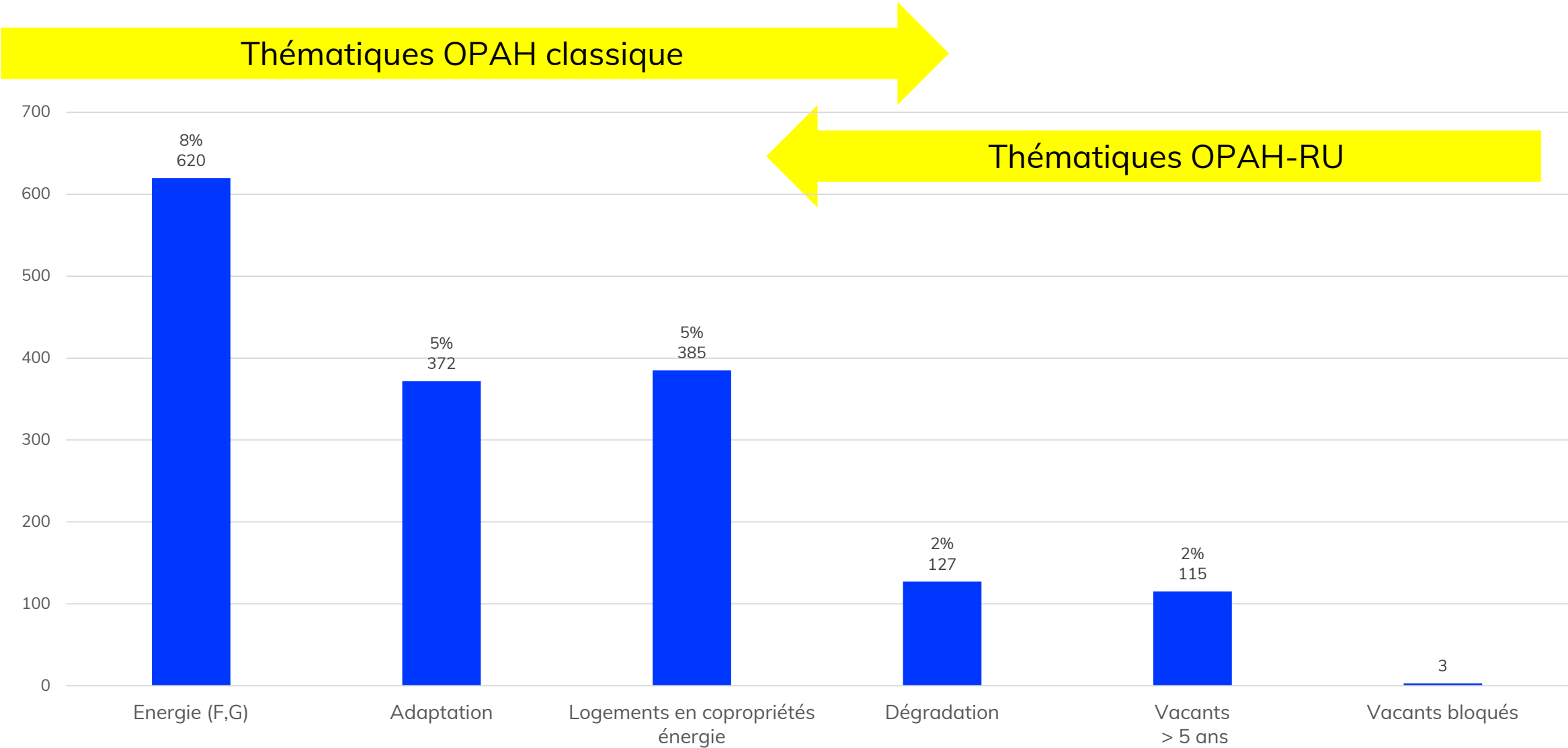
2

Répondre aux besoins d'amélioration de l'habitat

Estimation des gisements d'intervention dans la CCGT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

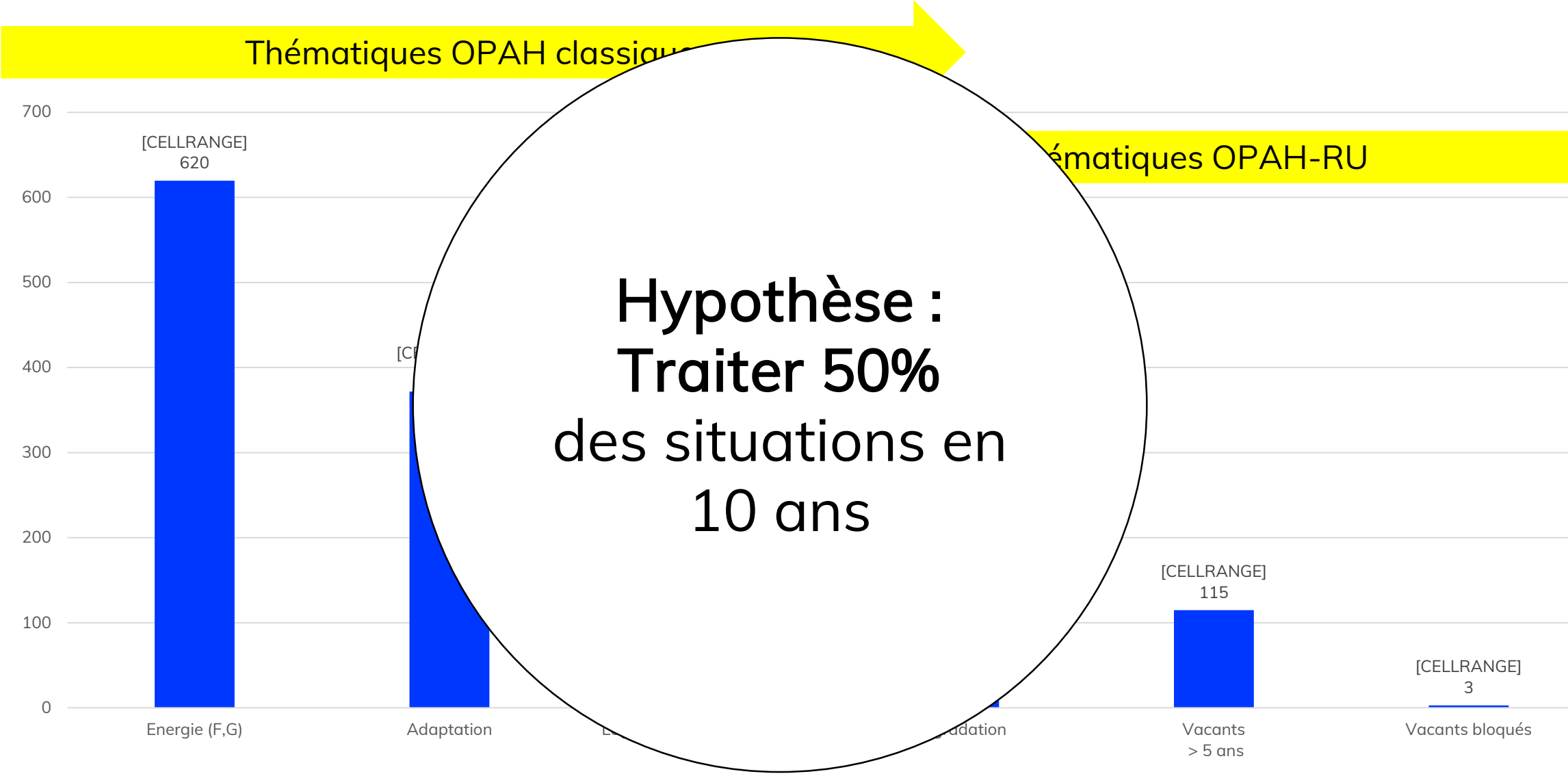
Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



Estimation des gisements d'intervention dans la CC GT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

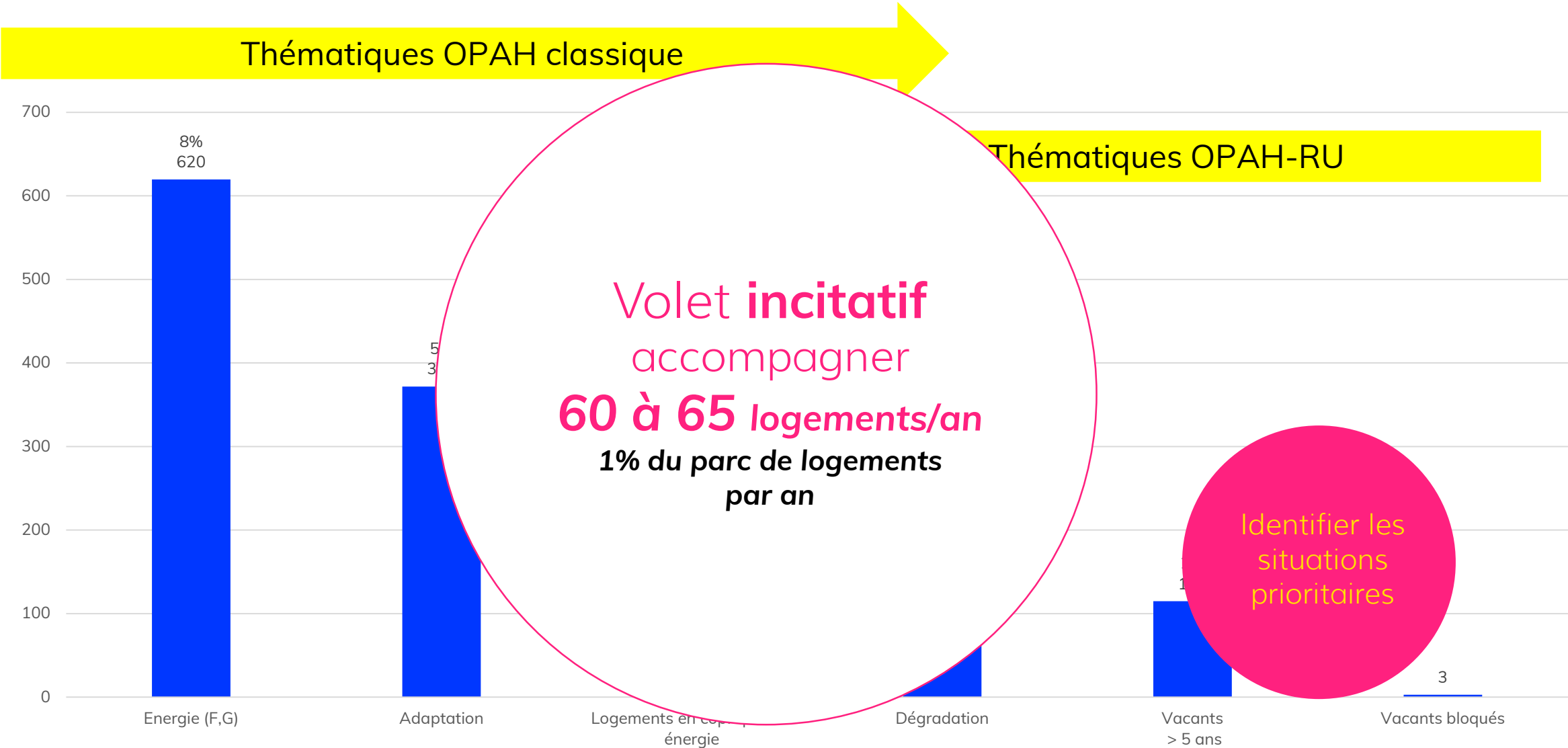
Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



Estimation des gisements d'intervention dans la CC GT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



**Entre 5% et 23% des logements sont considérés
comme des « passoires énergétiques »**

4% des logements ayant fait l'objet
d'un DPE sont des passoires énergétiques

après redressement de cette source de données

23% peuvent être qualifiés de passoires énergétiques

CC GT

5 % des logements ayant fait l'objet d'un DPE depuis 7 ans sont des «**passoires thermiques**» (étiquettes F et G)

Classe de consommation énergétique des logements (DPE)

A 28,0%

B 6,5%

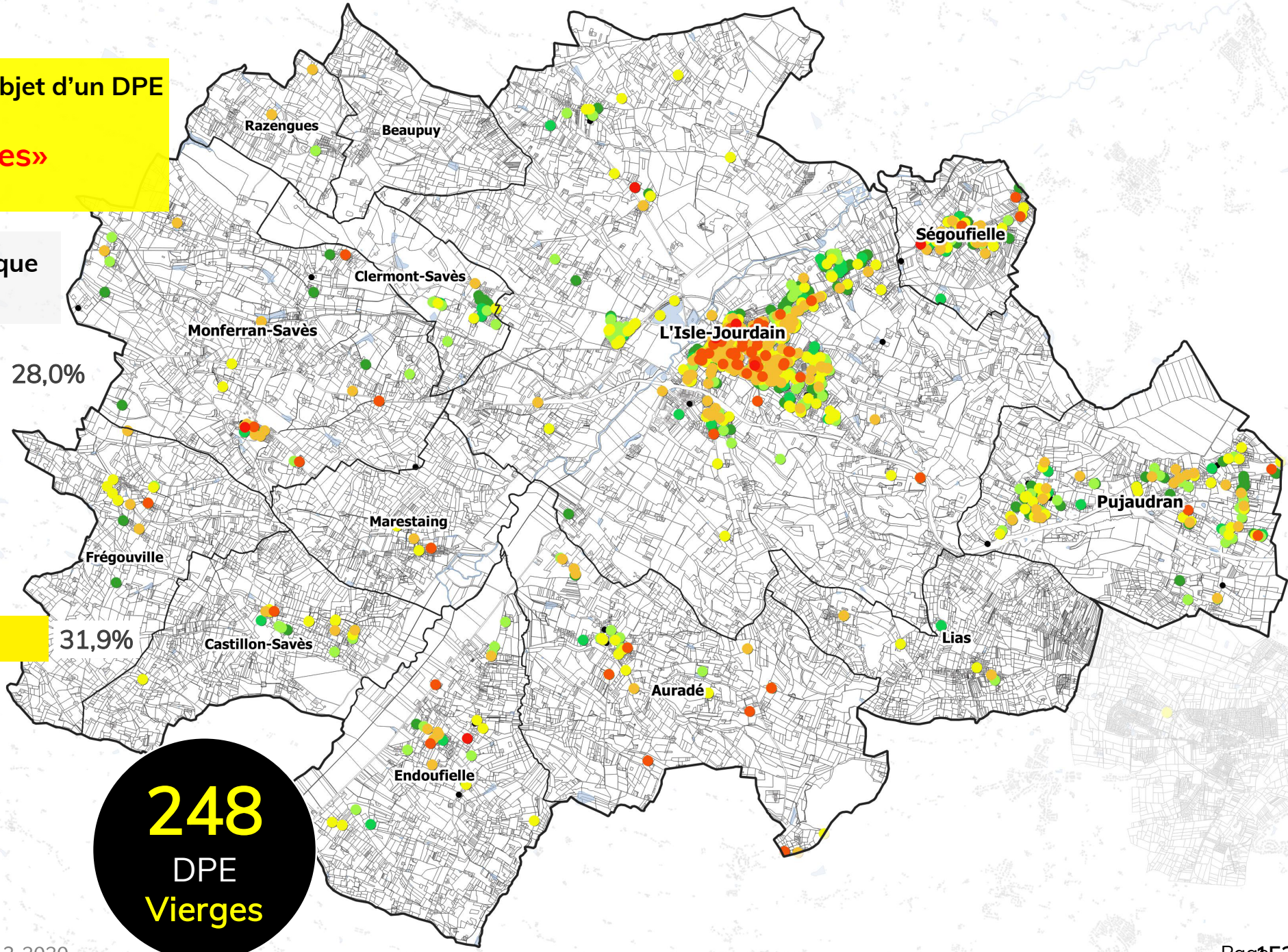
C 14,6%

D 31,9%

E 14,6%

F 3,6%

G 0,7%

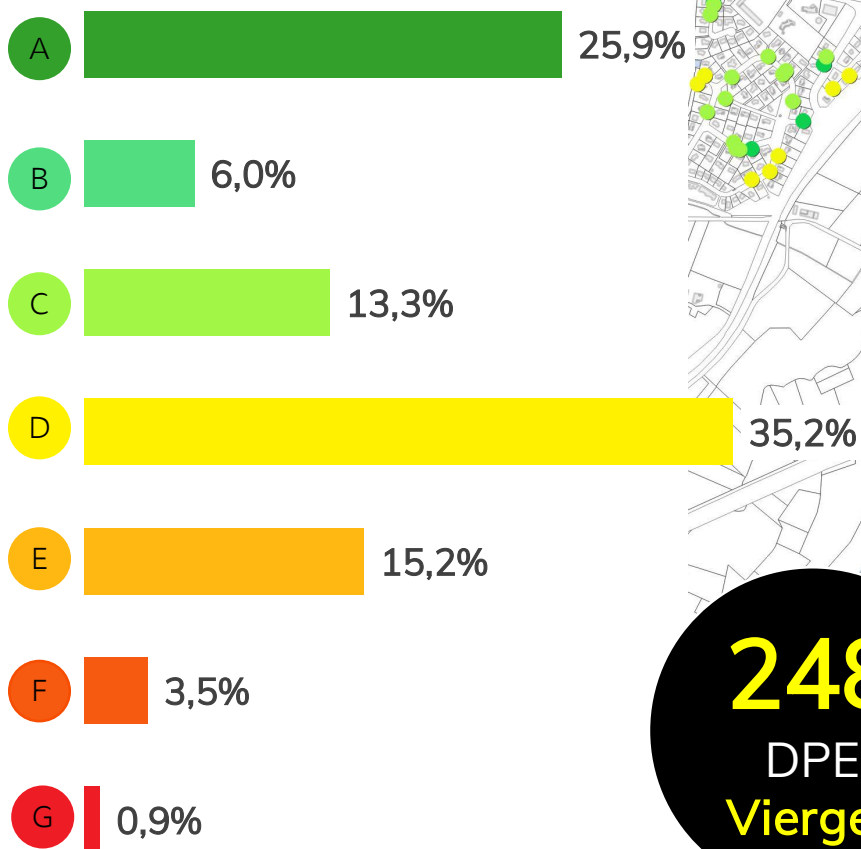


248
DPE
Vierges

L'Isle-Jourdain

Une concentration plus importante
des étiquettes F et G
en secteurs historiques

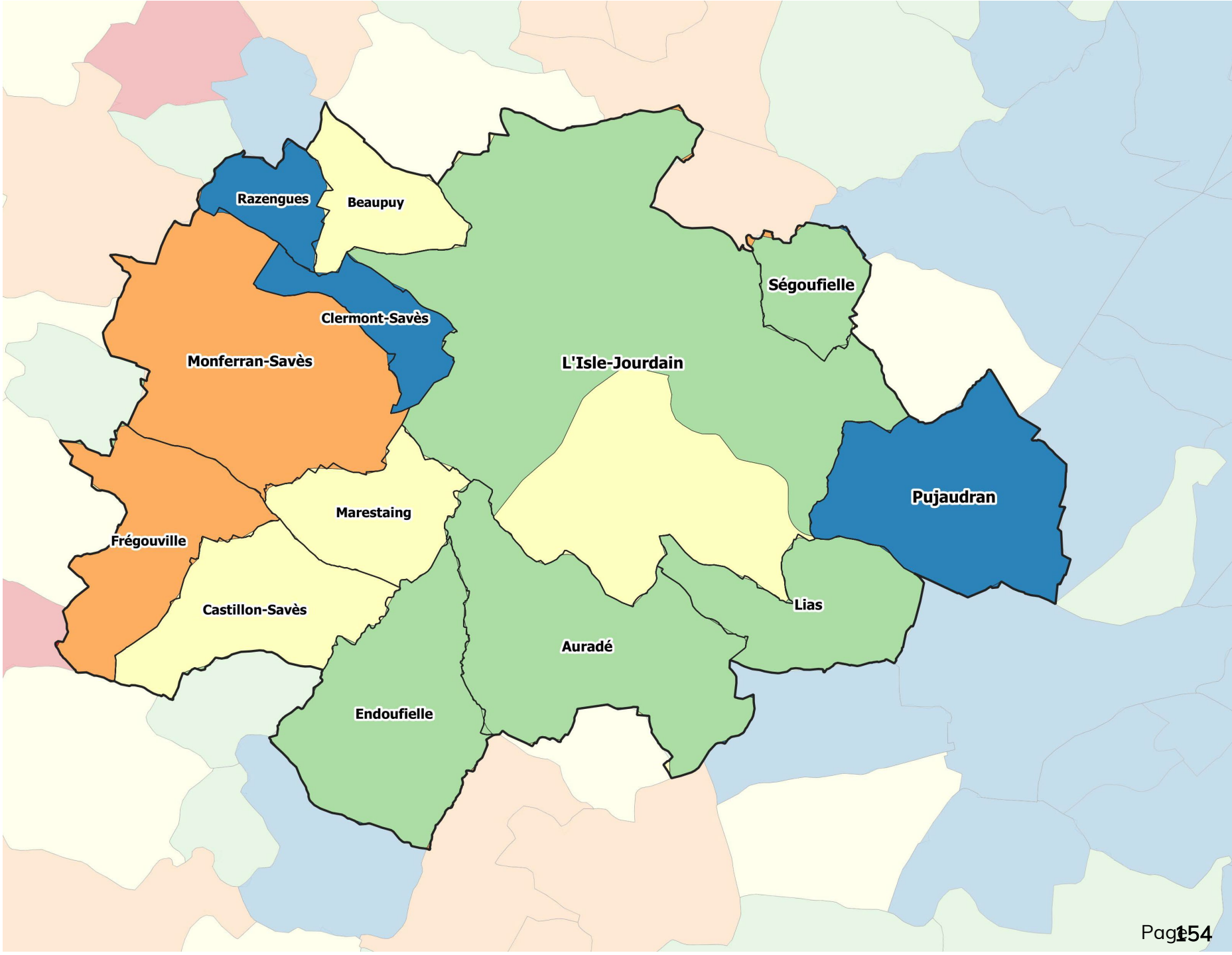
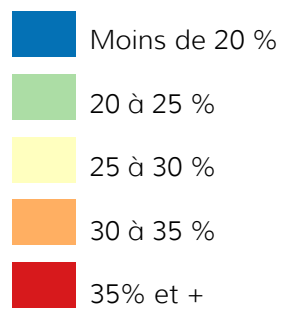
Classe de consommation énergétique
des logements (DPE)



248
DPE
Vierges

23% des logements sont des «passoires énergétiques»
soit 1 826 logements

Taux de passoires énergétiques en %



1 ménage sur 3 potentiellement éligible aux aides Anah pour l'amélioration de son logement

CC GT
(13 communes)

33%
ménages
modestes
(2 220)

67%
ménages au
dessus des
plafonds Anah
(4 592)

2 220 ménages éligibles
dont 1 775 à l'Isle-Jourdain (80%)

L'Isle-Jourdain

44%
ménages
modestes

56%
ménages au
dessus des
plafonds Anah

Améliorer la performance thermique du parc de logement et Lutter contre la précarité énergétique

Favoriser la rénovation thermique des logements :

- Un gisement de 1 850 logements
- Des besoins différents entre secteur historique et les zones urbanisées en extension, pavillonnaire)
- 1/3 des ménages éligibles aux aides ANAH => 2/3 non éligibles

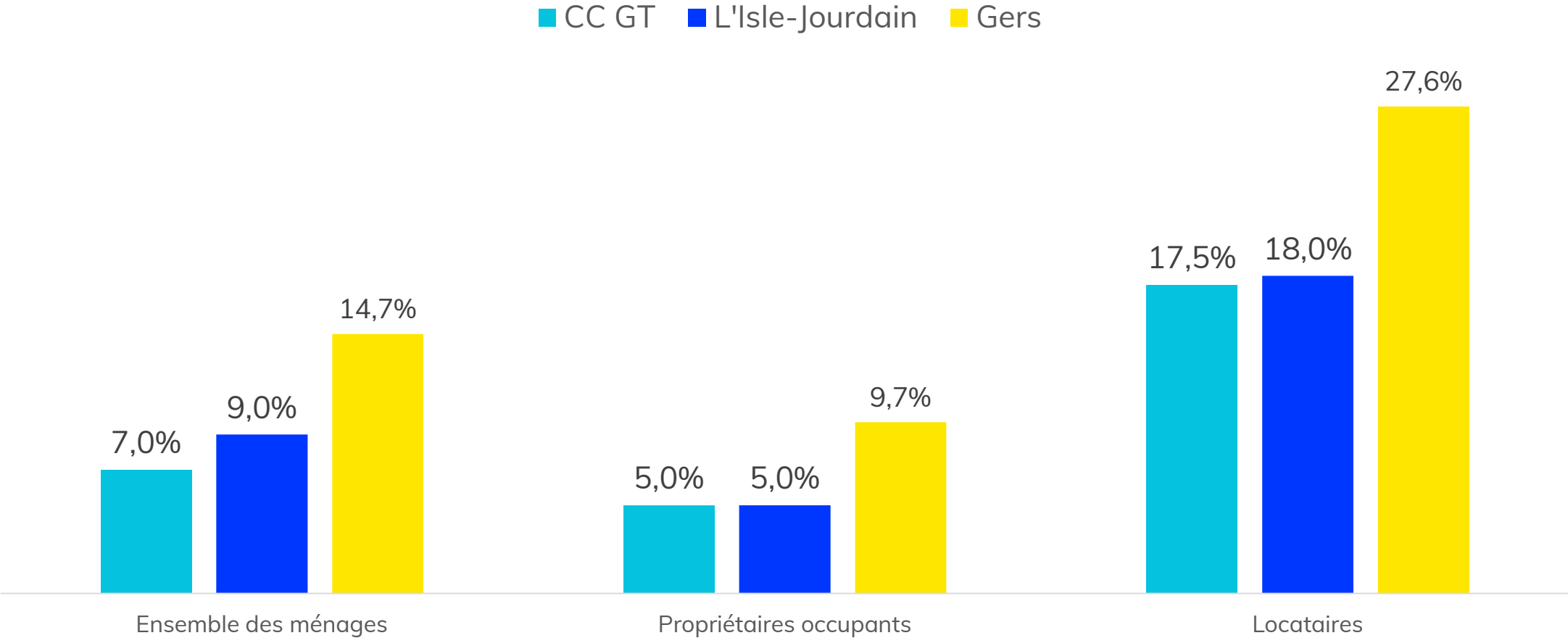
Aider les ménages :

55 aides énergie versées au titre du FSL en 2021 dont 39 curatives

Le locatif permanent, même privé, joue un rôle social

Taux de pauvreté sur le territoire

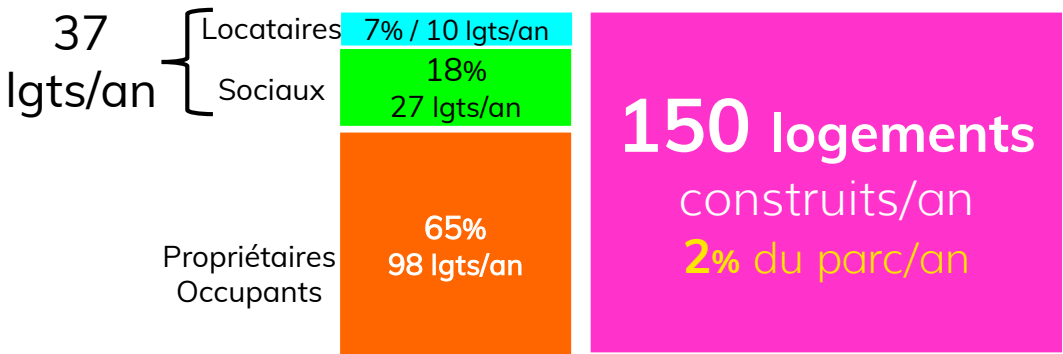
Source : INSEE 2019 – les données ne sont disponibles qu'à partir d'un certain seuil quantitatif permettant l'anonymisation



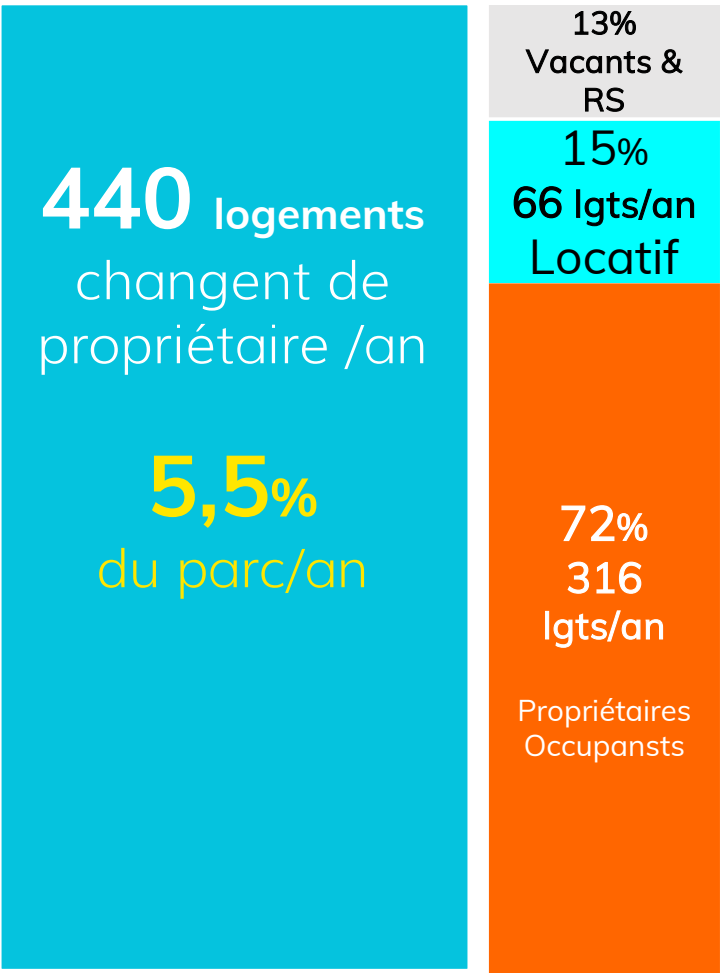
Poursuivre le développement d'une offre locative notamment conventionnée pour permettre l'accueil de nouveau ménage et faciliter les parcours résidentiel sur le territoire

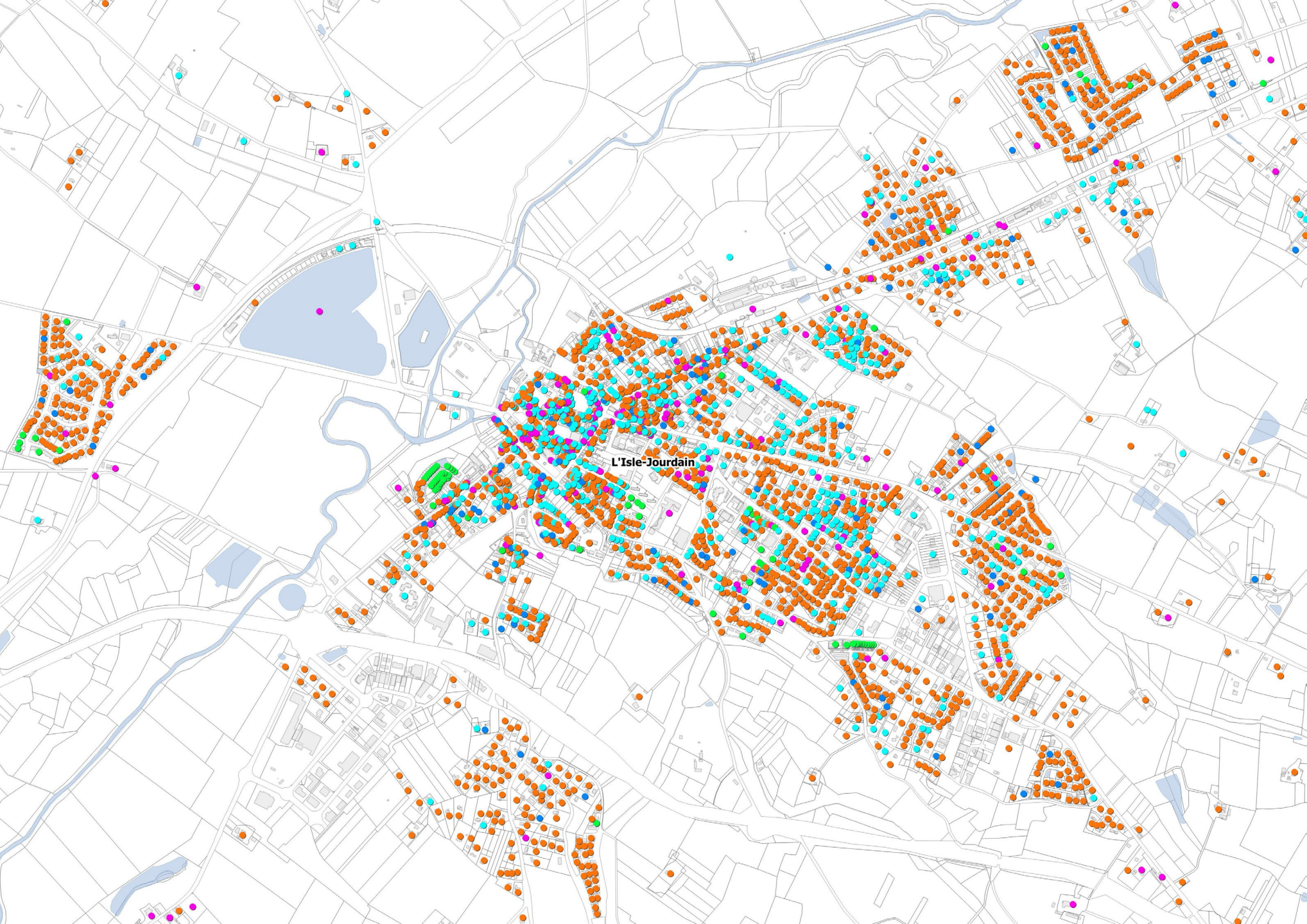
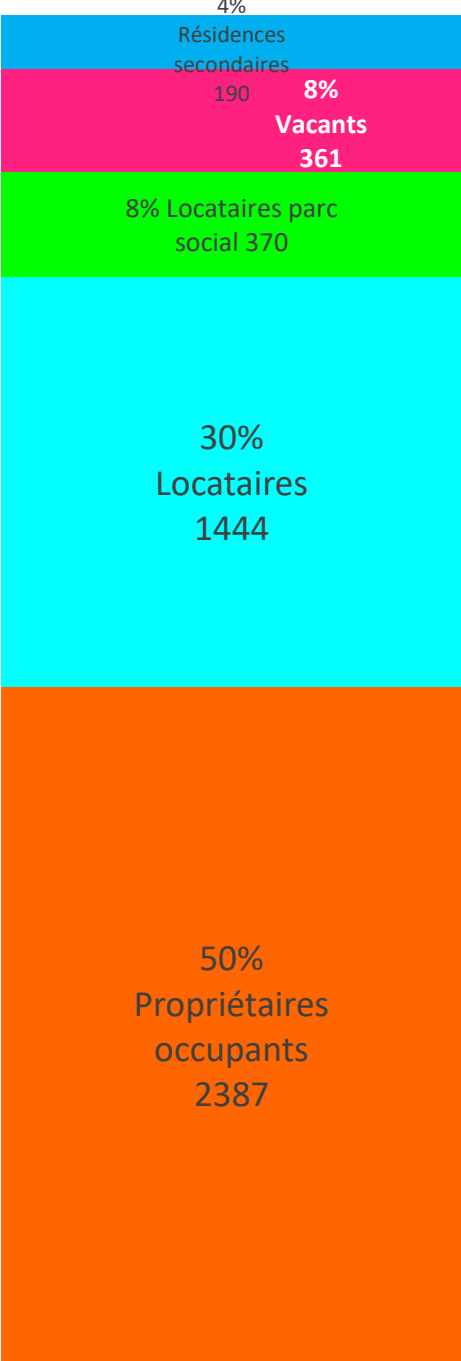
Objectif PLUIH 2021-2035
25% de la production en LLS

25% de la production neuve est occupé par un locataire



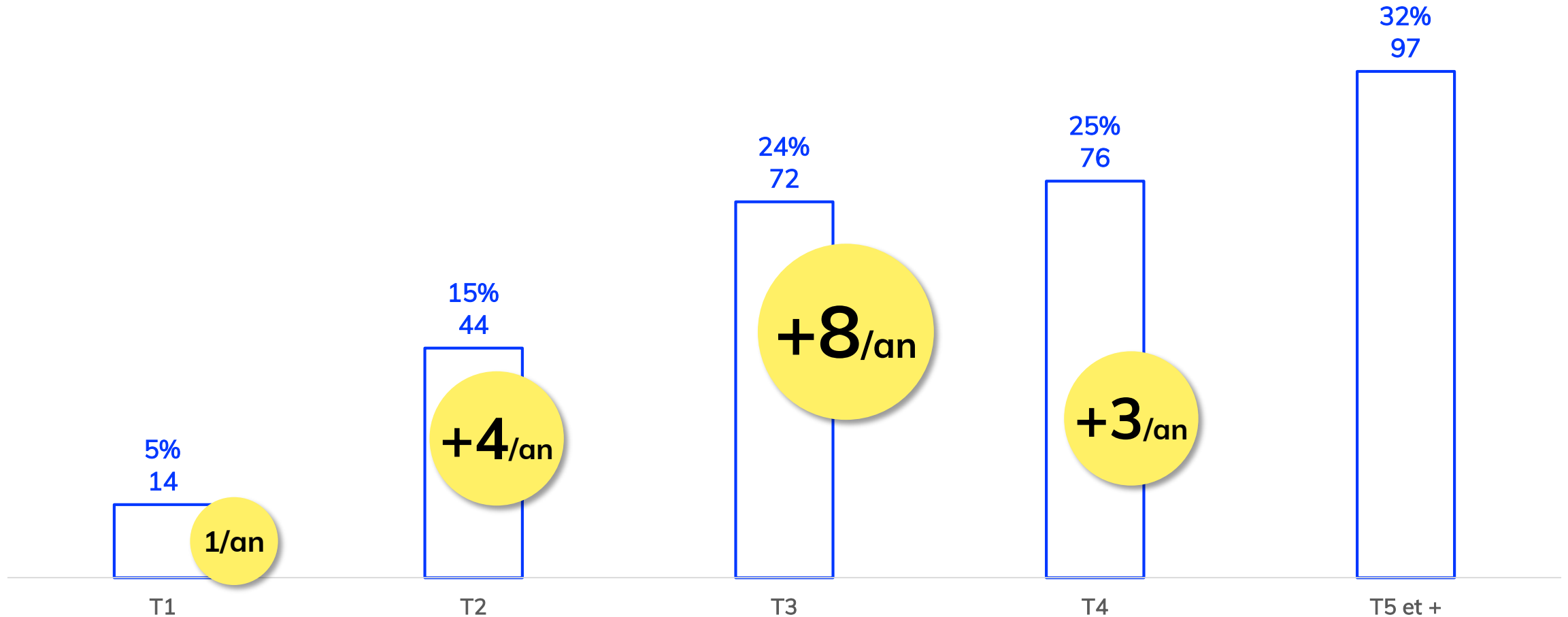
15 % des mutations sont des investissement locatifs





Adapter l'offre à la demande

Typologie des logements loués, source fichiers fonciers 2021



Source : exploitation fichiers fonciers 2021, évolution annuelle période 2016-2020

Loyer mensuel à l'Isle-Jourdain (32600)

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 septembre 2022. [Comprendre nos prix](#)



APPARTEMENT

Loyer mensuel/m2 moyen

11,8 €

de 9,0 € à 17,2 €

Indice de confiance ●●●●●



MAISON

Loyer mensuel/m2 moyen

11,8 €

de 8,6 € à 14,1 €

Indice de confiance ●●●●●

Loc' Avantages : une solution simple et avantageuse

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative *	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative *
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3		65 %

* L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre vous et le(s) occupant(s) de votre logement.

Appartement de 40 m²
Avenue Charles de Gaulle L'Isle Jourdain
Loyer libre : 480 € en moyenne, soit 12 €/m²

Loc 2
- 13 824 €
de différence
VS loyer libre
sur 6 ans

+ 7 257€
Avantage
fiscal



6 566 €
de reste à charge

Loyers

	loc1	loc2	loc3
	349,60 € / mois 8,74 € / m ²	288,00 € / mois 7,2 € / m ²	226,40 € / mois 5,66 € / m ²

Avantages fiscaux

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	629,28 € / an Soit 15 %	1 209,6 € / an Soit 35 %	-
Avec intermédiation locative	839,04 € / an Soit 20 %	1 382,4 € / an Soit 40 %	1 765,92 € / an Soit 65 %

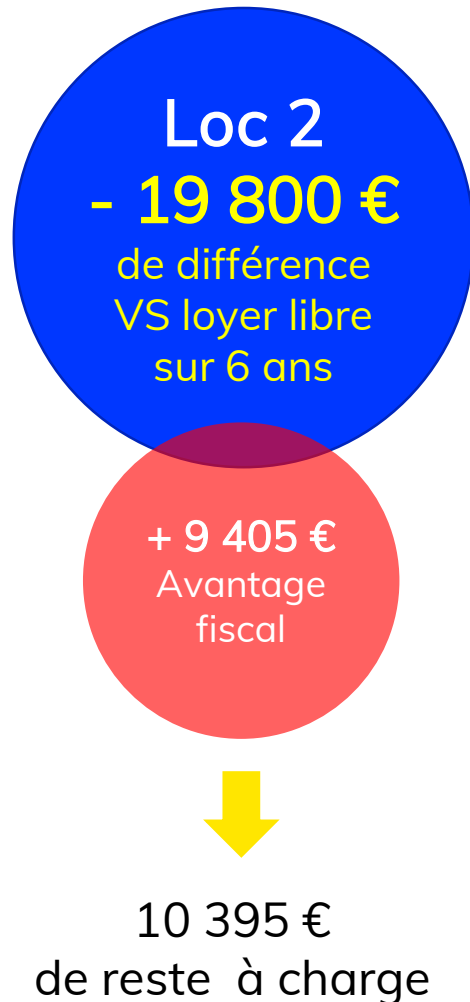
Appartement de 60 m²
Avenue Charles de Gaulle L'Isle Jourdain
Loyer libre : 648 € en moyenne, soit 10.8 €/m²

Loyers ⓘ

	loc1	loc2	loc3
	453,60 € / mois 7,56 €/m ²	373,20 € / mois 6,22 €/m ²	294,00 € / mois 4,9 €/m ²

Avantages fiscaux ⓘ

	loc1	loc2	loc3
Sans intermédiation locative	816,48 € / an Soit 15 %	1 567,44 € / an Soit 35 %	-
Avec intermédiation locative	1 088,64 € / an Soit 20 %	1 791,36 € / an Soit 40 %	2 293,2 € / an Soit 65 %

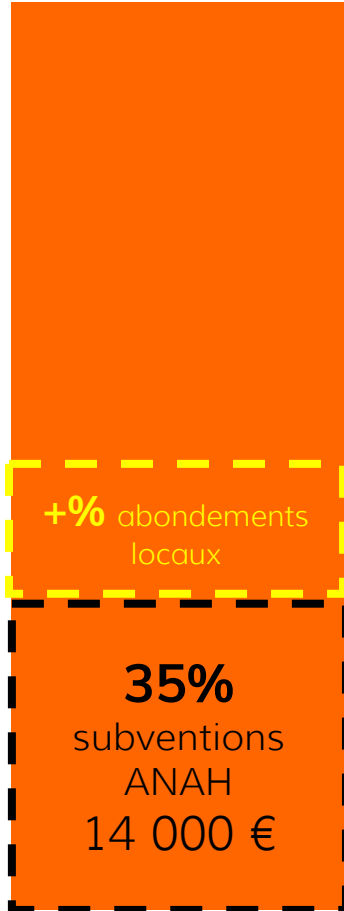


Les postes de **travaux de résorption de la dégradation**

peuvent être cohérent avec l'option d'un conventionnement avec travaux

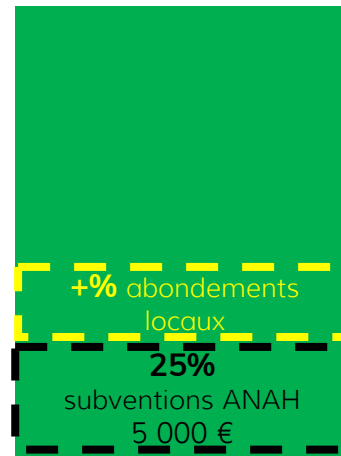
* Taux de financement dossiers PB PAT 2022

40 000 €
Travaux moyens



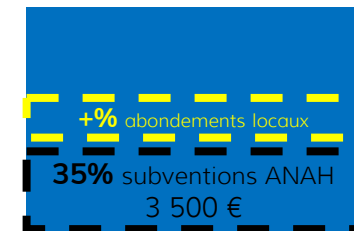
**Travaux lourds de
résorption de la
dégradation**

20 000 €
Travaux moyens



**Projet amélioration de
la performance
énergétique globale**

10 000 €
Travaux moyens



**Travaux d'adaptation et
d'autonomie**

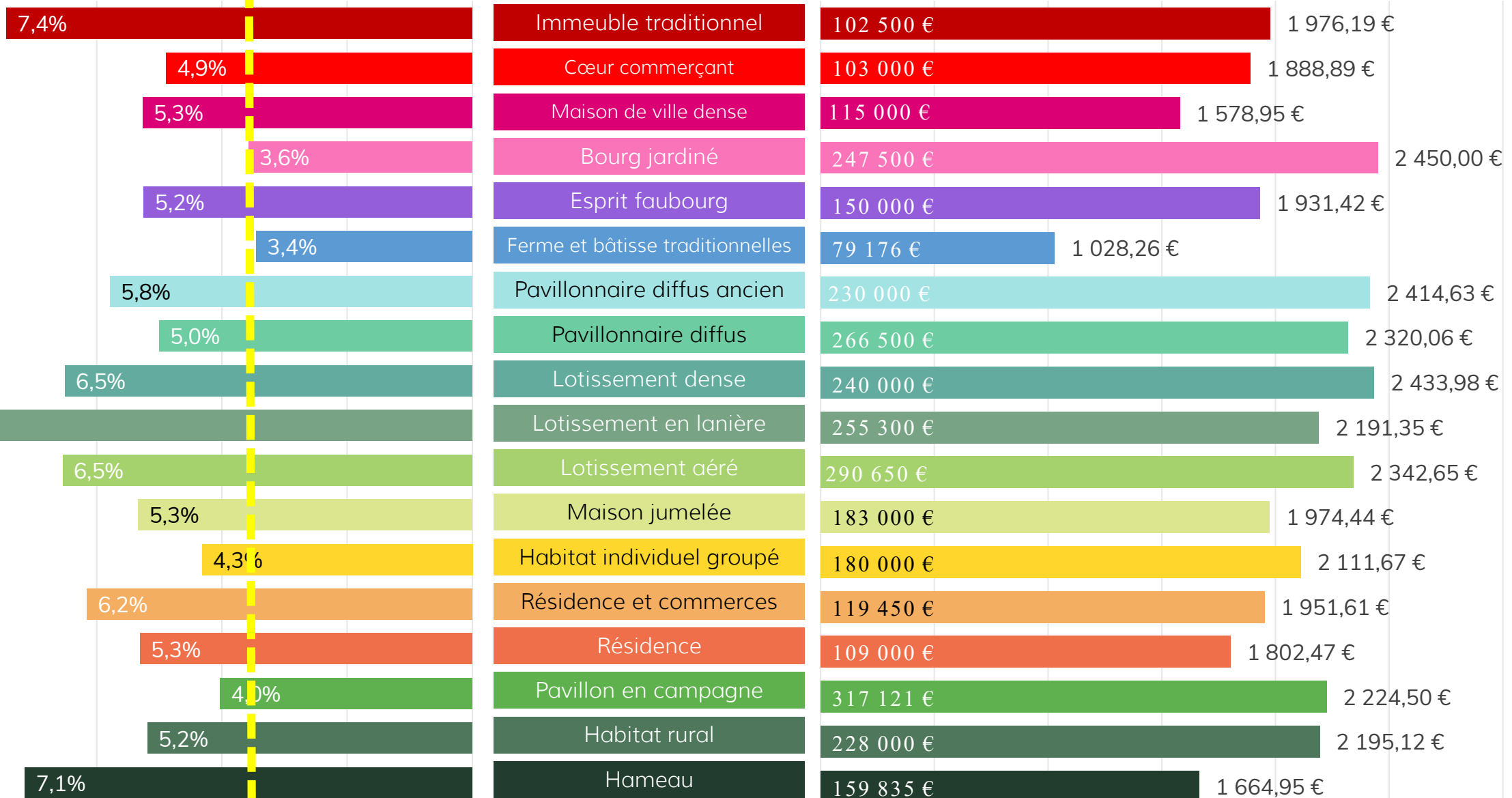
Taux de rotation (mutations) année

10,0% 8,0% 6,0% 4,0% 2,0% 0,0%

Prix médian d'acquisition au m²

Source : Traitement base MAJIC III 2021 + DVF

Période 2016 - 2020



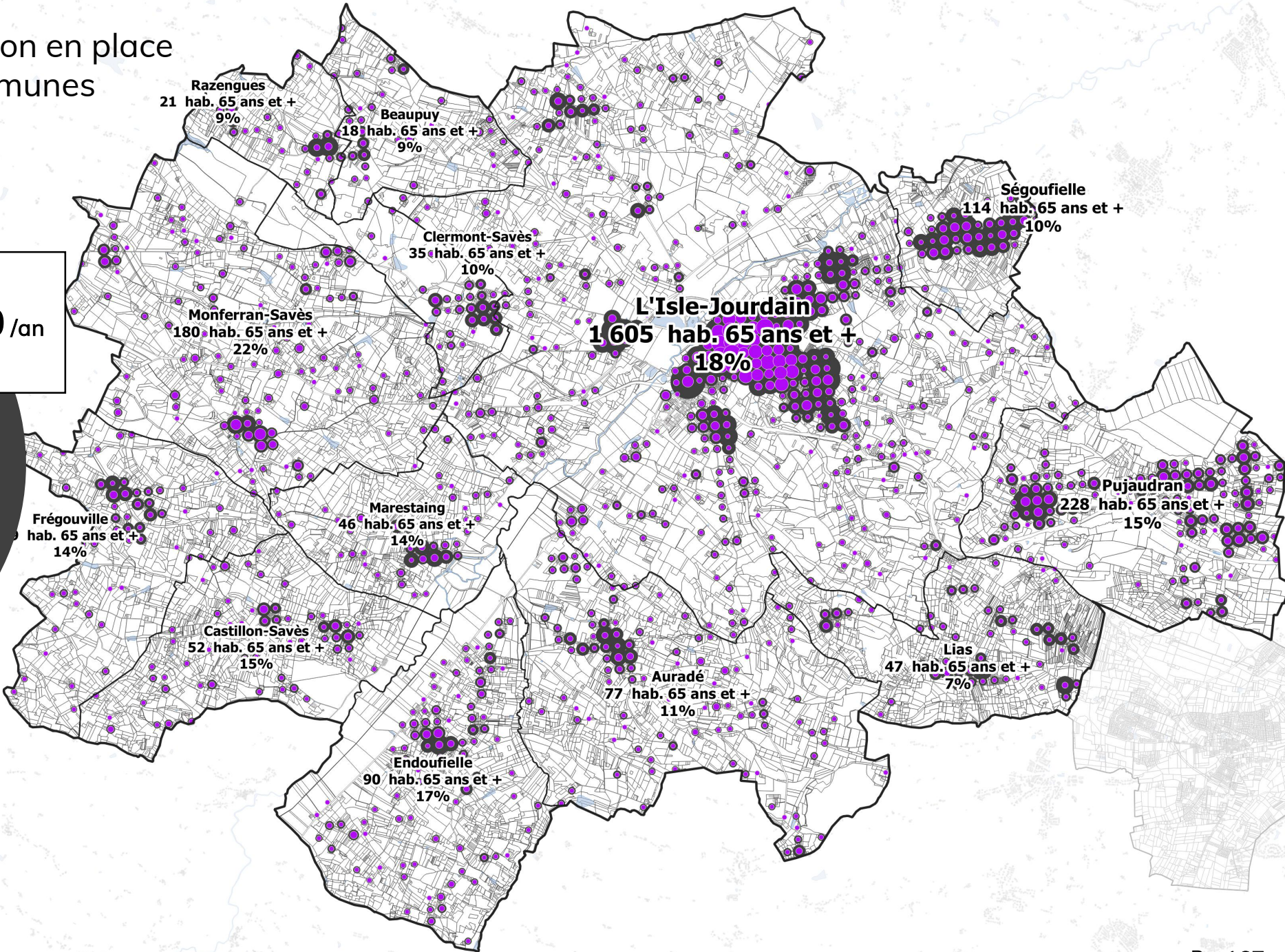
Le vieillissement de la population en place concernera l'ensemble des communes

16 406
habitants

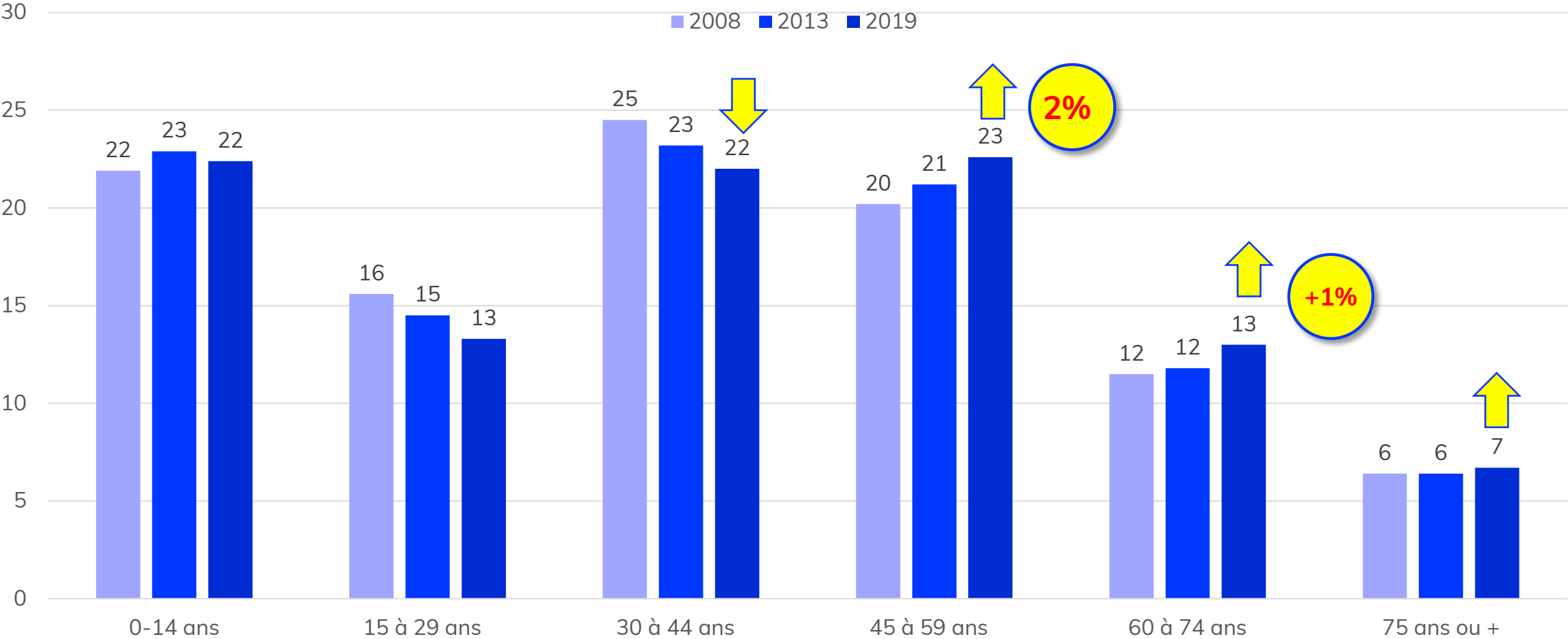
+320 /an

15%
(2 561 hab.)
ont 65 ans
ou plus

+ 93 /an



Un enjeux d'anticipation du vieillissement de la population en place...



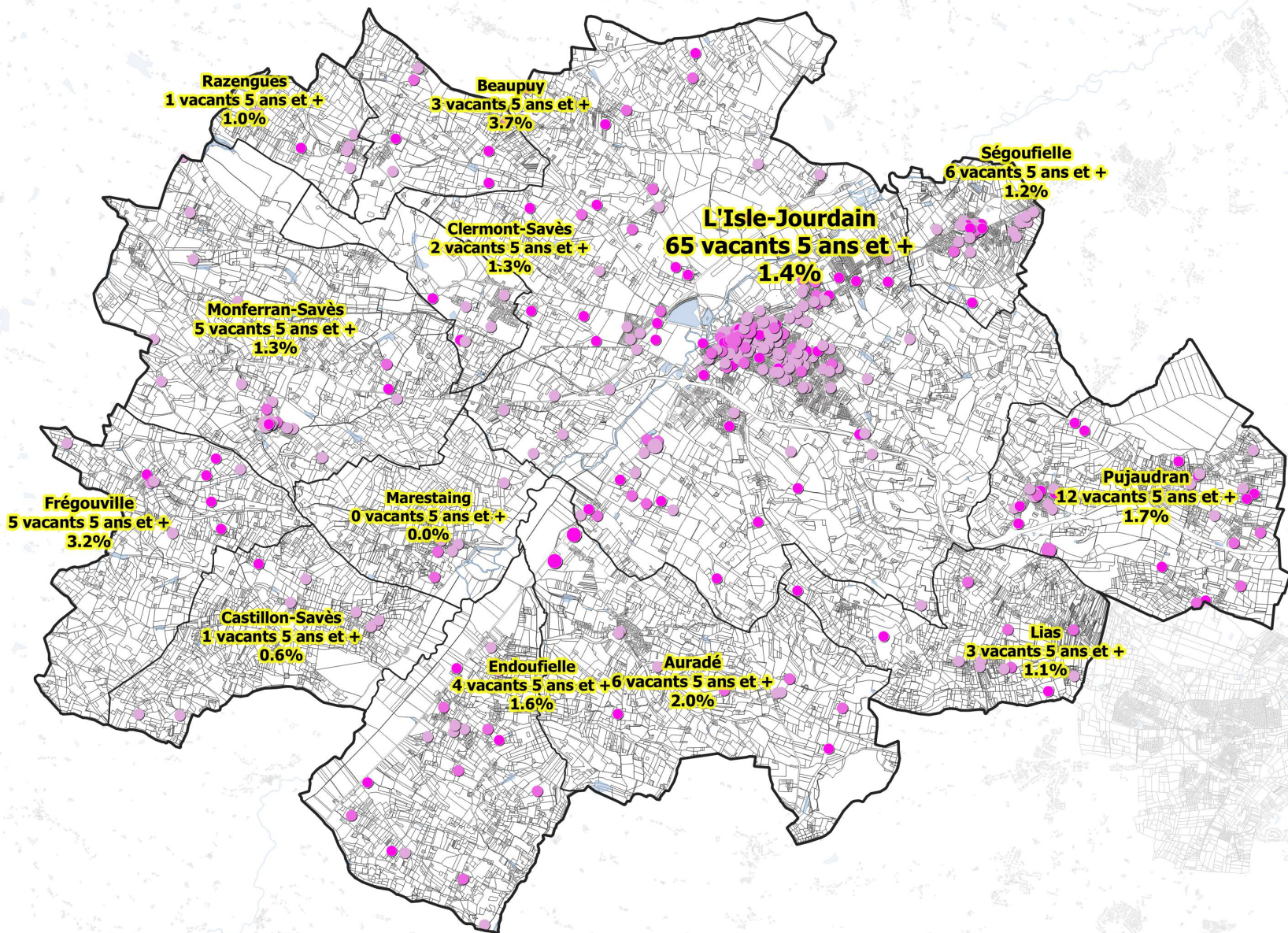
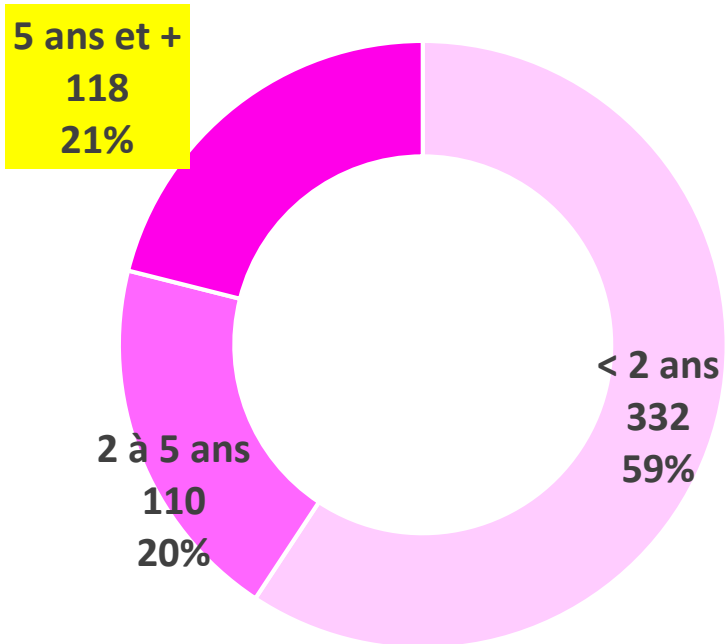
Accompagner les ménages pour anticiper les nouveaux besoins
et réaliser des travaux combinant confort de vie et performance énergétique

820 propriétaires occupants leur logement
ont plus de 70 ans

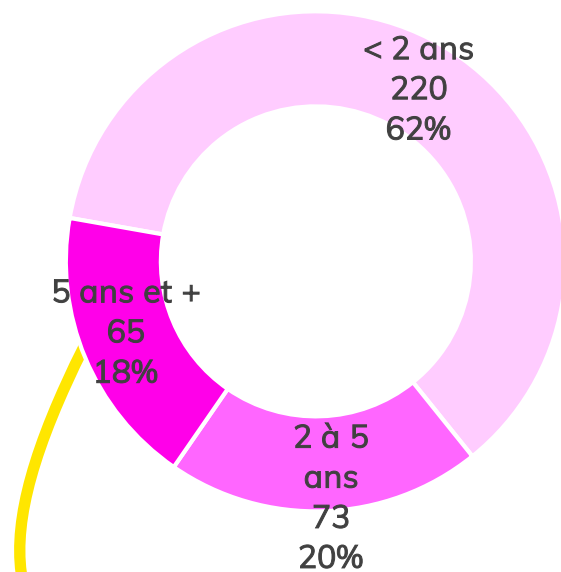
dont **724** occupent des maisons de 4 pièces et +

7% des logements
déclarés **vacant**
dont 20% depuis 5 ans ou plus

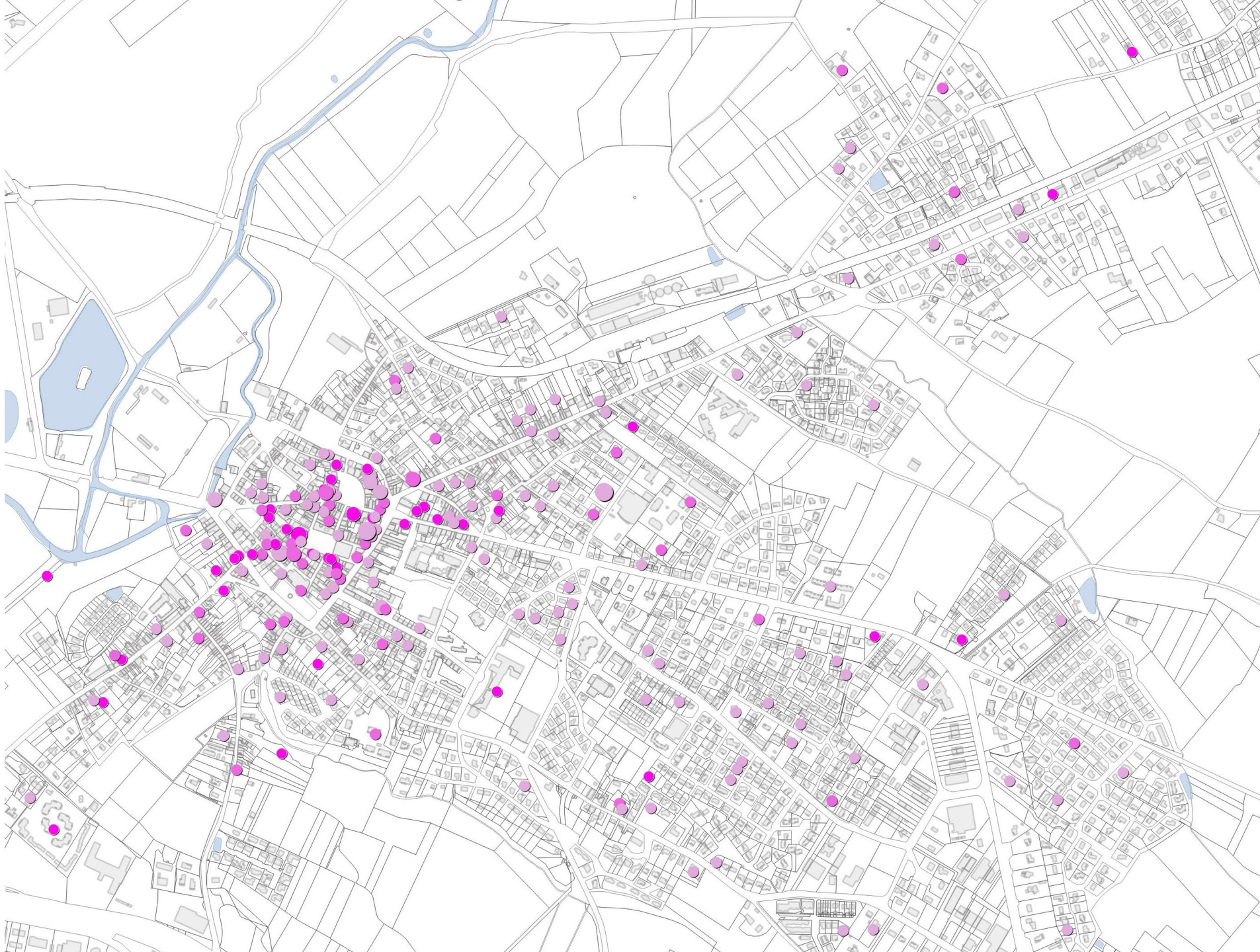
CC GT
560
vacants



L'Isle-Jourdain 358 vacants



37 Immeubles
100 % vacants
depuis + de 5 ans
(37 logements)



2 Pl. Gambetta, Lisle-Jourdain

- 4 logements (173 m²) :
 - 3 loués
 - 1 vacant > 5 ans
- rdc commercial (40 m²)
- Propriétaire SCI



Pl. Saint-Bertrand, L'Ilse Jourdain

- 1 logement (52 m²) vacant > 5 ans
- 1 commerce (47 m²) vacant au RDC

Propriétaire personne physique habitant la commune



Relevé de la dégradation à L'Isle-Jourdain

37 Immeubles
100 % vacants
depuis + de 5 ans



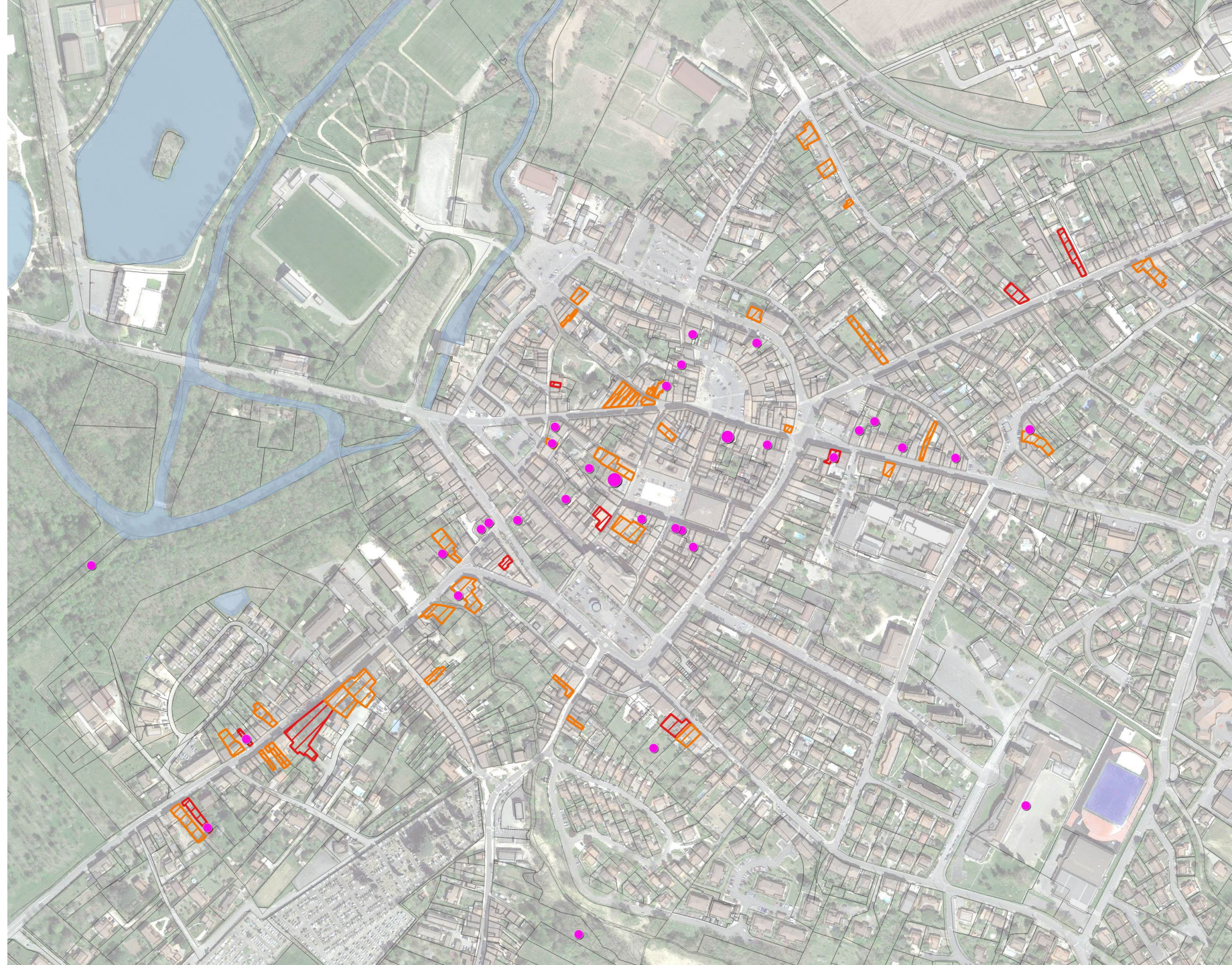
dont 7 Immeubles
visuellement
dégradés

 Immeuble 100%
vacants depuis au
moins 5 ans

Dégradation
(relevé visuel Villes Vivantes)

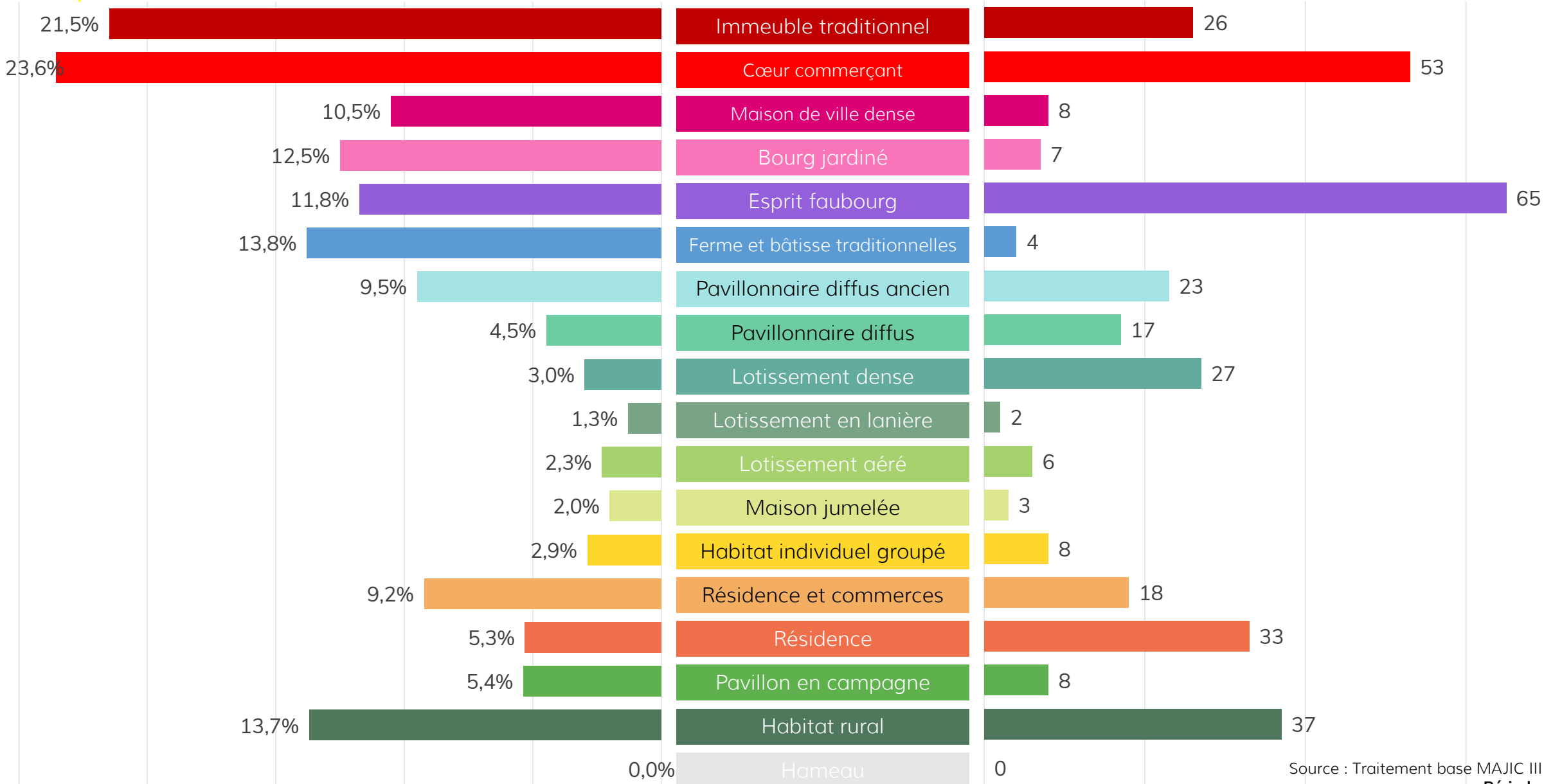
 Très dégradé

 Dégradé



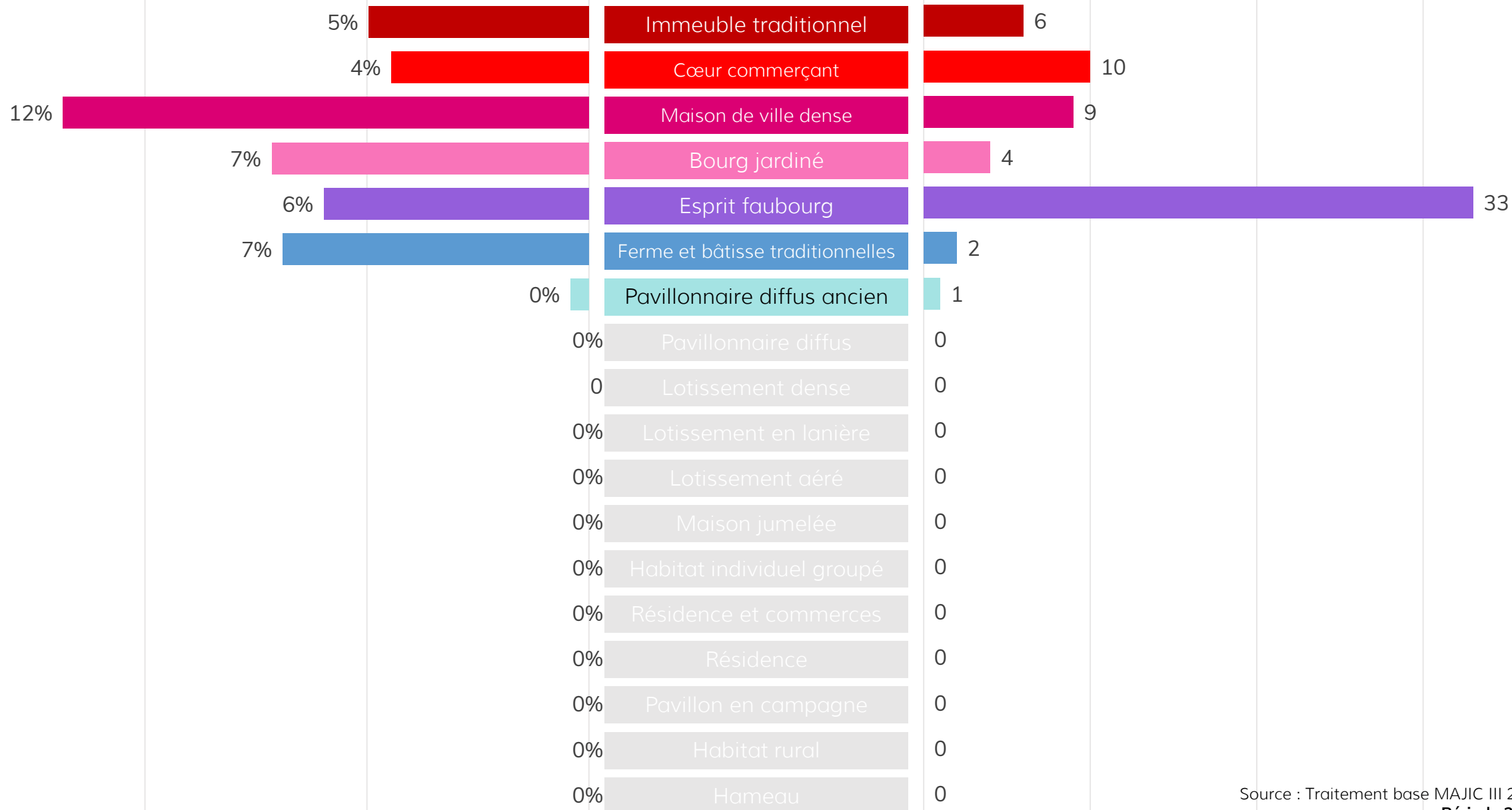
% de logements vacants

Nombre de logements vacants



% de logements dégradés

Nombre de logements dégradés

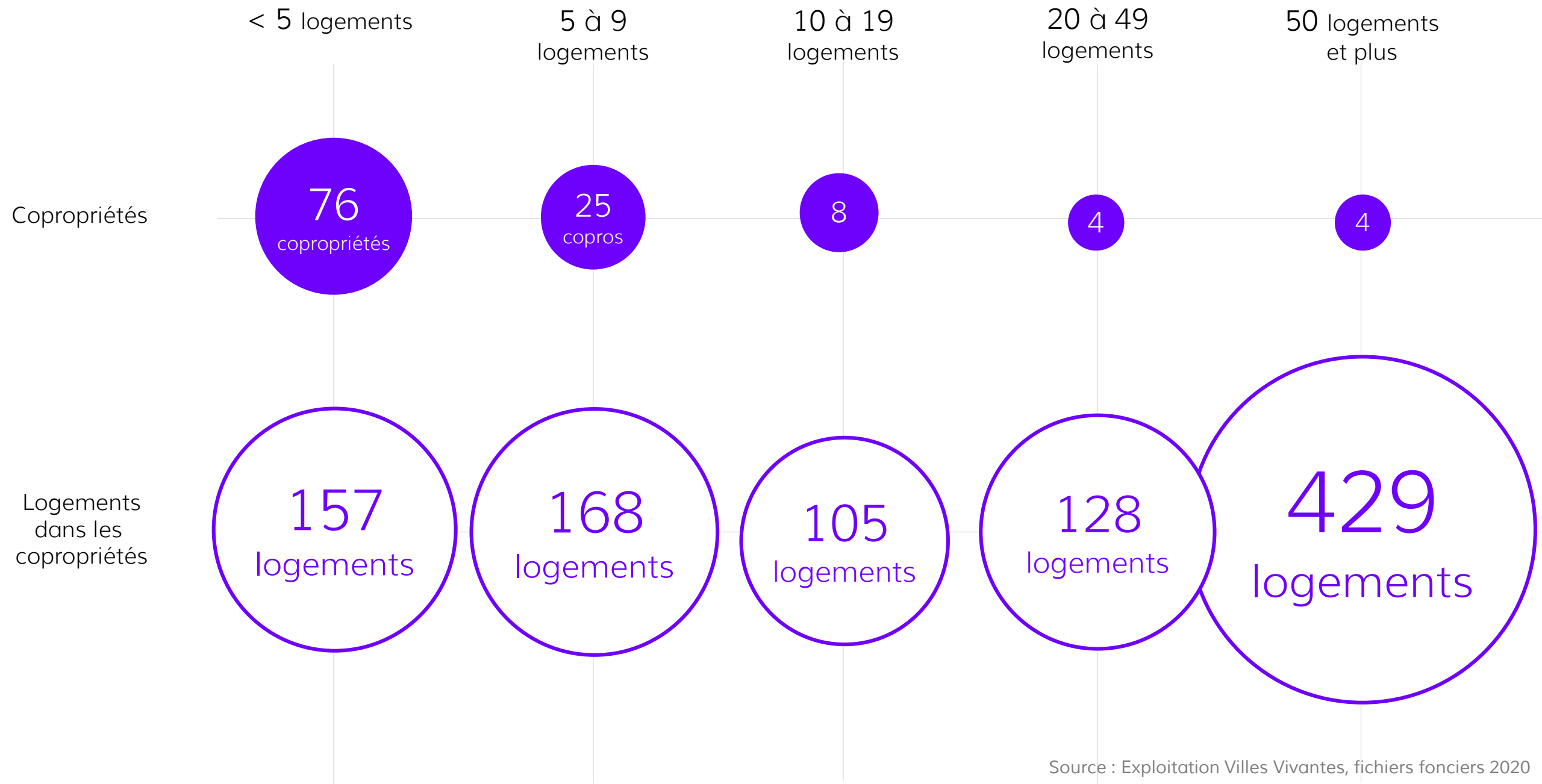


47 Av. Charles Bacqué, L'Isle-Jourdain



1 logement (45 m²) vacant > 5 ans
Terrain : 293 m²
Propriétaire physique même commune

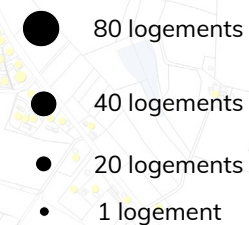
117 copropriétés fiscalement recensées
soit **987** logements (12% du parc et 8 logements en moyenne par copro)
dont 91% sont à l'Isle-Jourdain



L'Isle-Jourdain

3 848
logements
81%
monopropriété

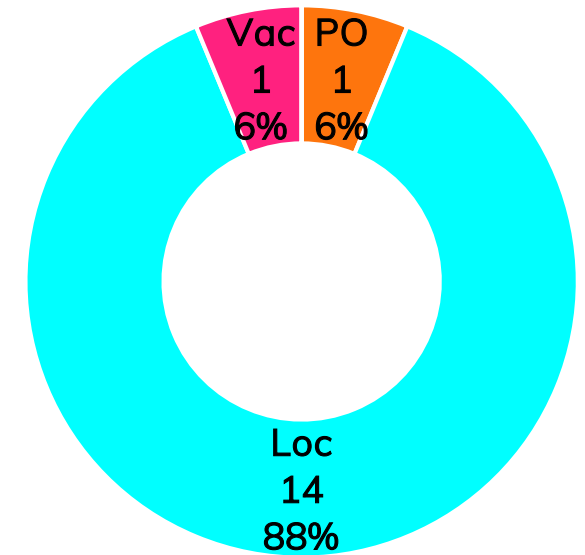
926
logements
19%
Copropriété



Bd de la Marne L'Isle-Jourdain



16 logements



Problématiques

- Dominante locative
- Performance énergétique

117 copropriétés fiscalement recensées

soit 987 logements (12% du parc et 8 logements en moyenne par copro)

Petite copropriétés de cœur de bourg historique

VS

Grandes copropriétés

Des niveaux d'accompagnement différenciés
pour la structuration et la mise en place de programme de travaux de rénovation énergétique

117 copropriétés fiscalement recensées
soit **987** logements (12% du parc et 8 logements en moyenne par copro)

Seulement **46** sont enregistrées au registre d'immatriculation des copropriétés

Ce qui constitue un 1^{er} critère d'accessibilité aux aides de l'ANAH

Un territoire attractif

Un modèle de développement de l'offre résidentielle en extension urbaine

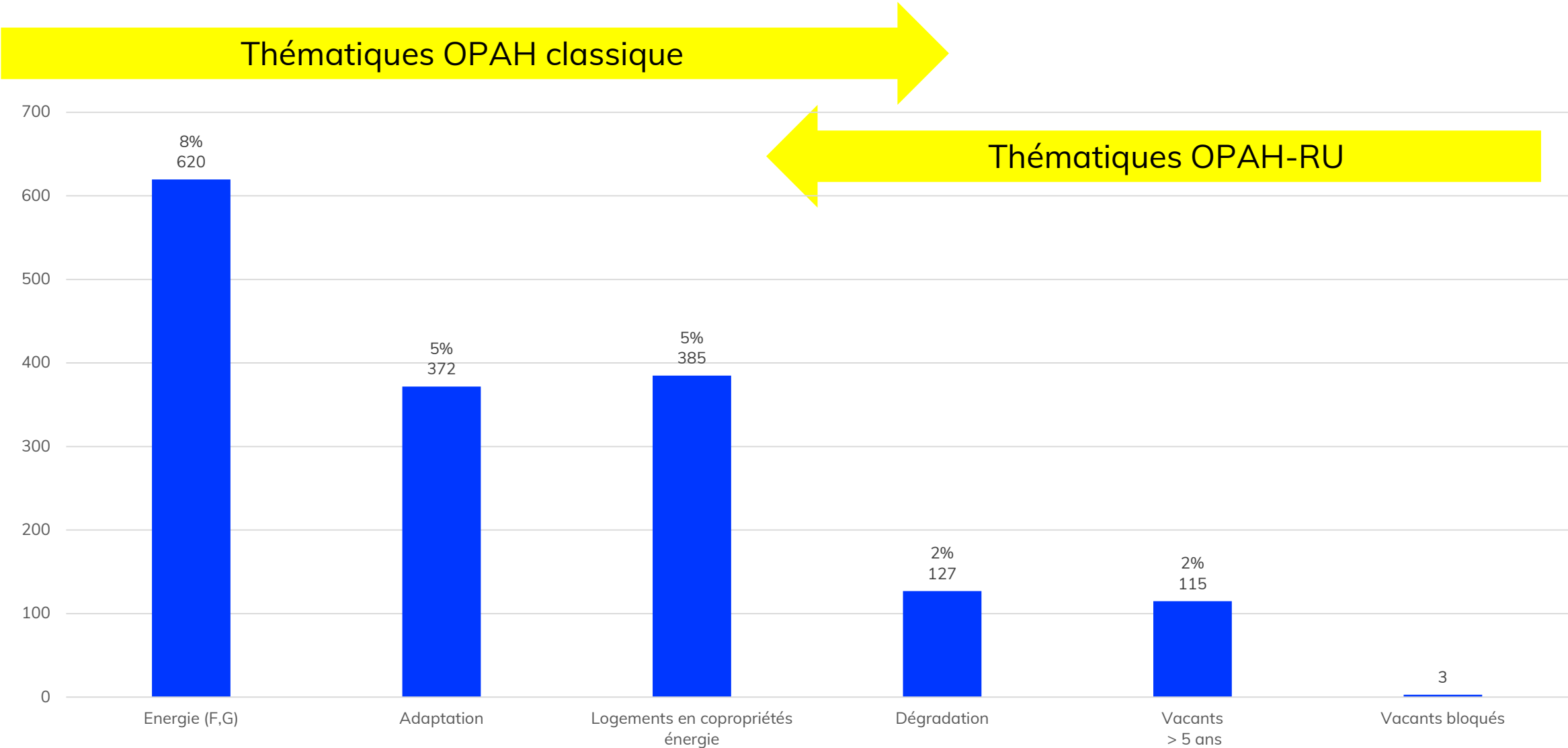
Quels enjeux pour votre future stratégie habitat ?

Synthèse des gisements d'intervention

Estimation des gisements d'intervention dans la CC GT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

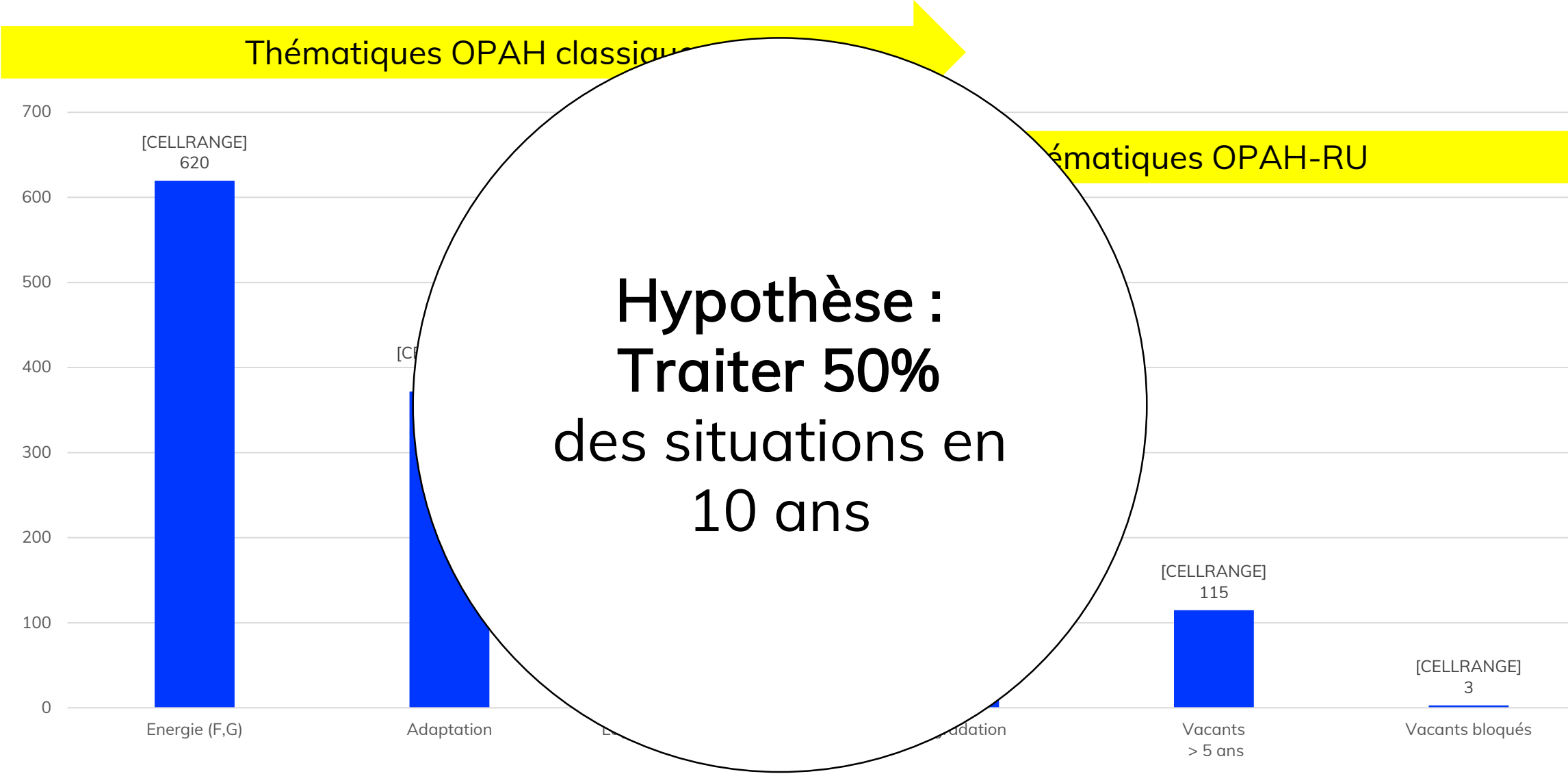
Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



Estimation des gisements d'intervention dans la CC GT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

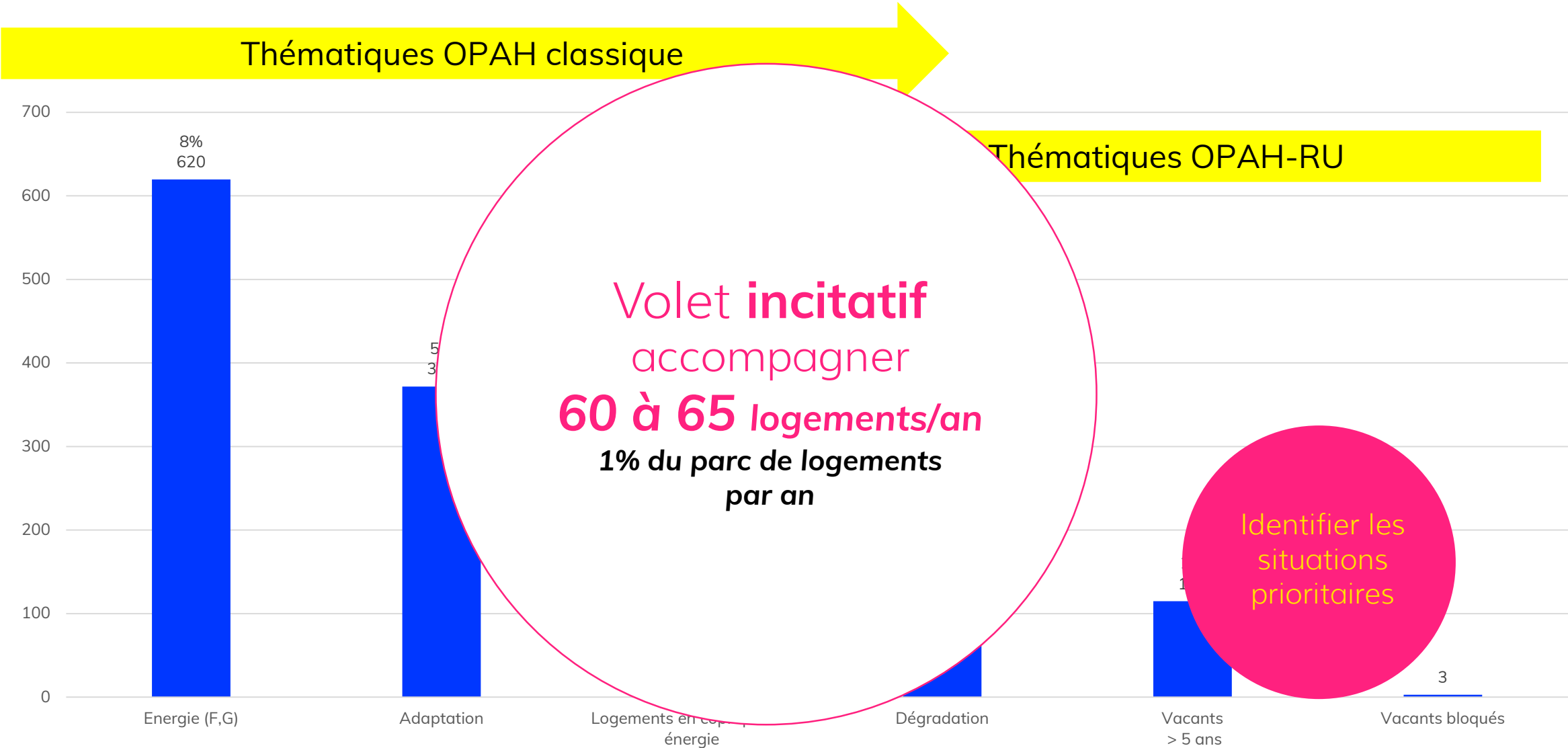
Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)



Estimation des gisements d'intervention dans la CC GT

Quantification des gisements X éligibilité potentielle (énergie, adaptation, copropriétés)

Quantification des gisements (dégradation, vacance, situations bloquées)





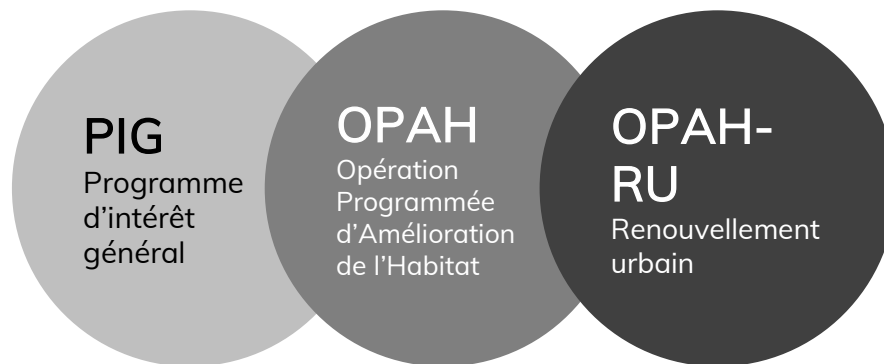
1. Contexte de la mission
2. Les grands enjeux du territoire en matière d'habitat
- 3. Quels dispositifs pour répondre à ces enjeux ?**
4. Les prochaines étapes

Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

Accompagnement
national



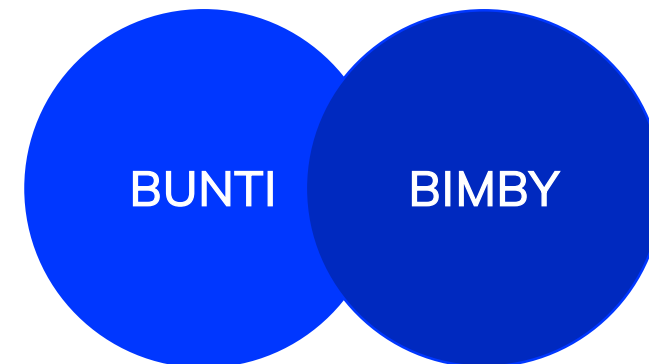
Opérations
programmées



Financements
complémentaires



Dispositifs
innovants



Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

Accompagnement
national

Espace
conseil
France
Rénov'

Un accompagnement générique pour accéder aux dispositifs d'aides à la rénovation nationaux

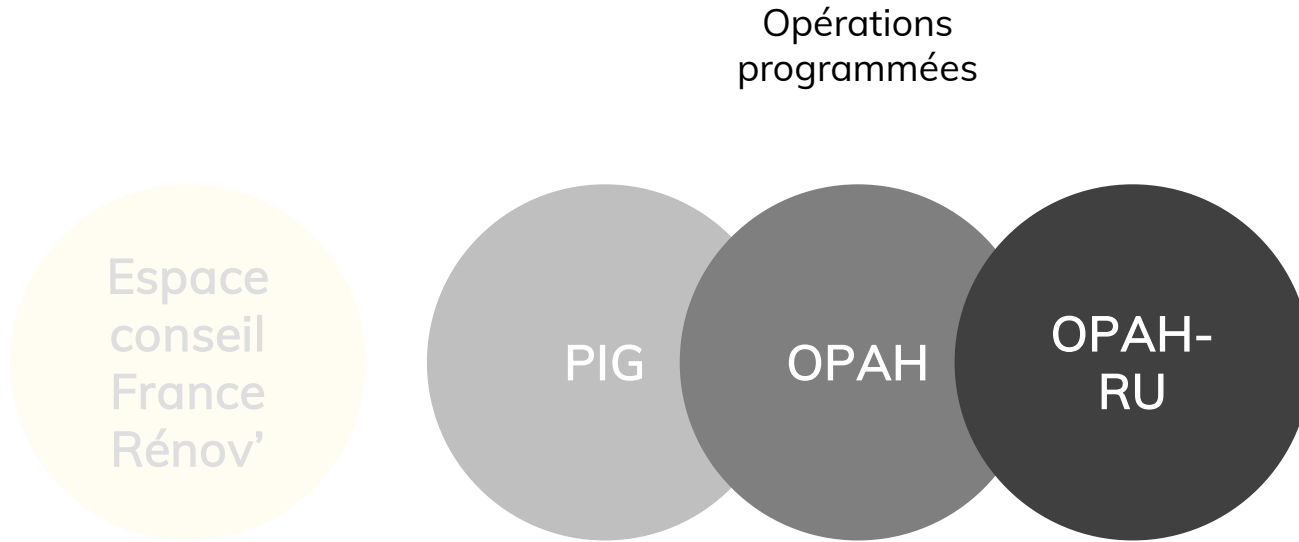


- ✓ Rénovation énergétique – logement dégradé – copropriété – adaptation
- ✓ Financement nationaux tels que Ma Prime Renov'
- ✓ Accompagnateur Renov'

CEE
Ma Prime Renov'
Caisses de retraite
Eco-Prêt à taux zéro
Prêt de la CAF
Primes coup de pouce

...

Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

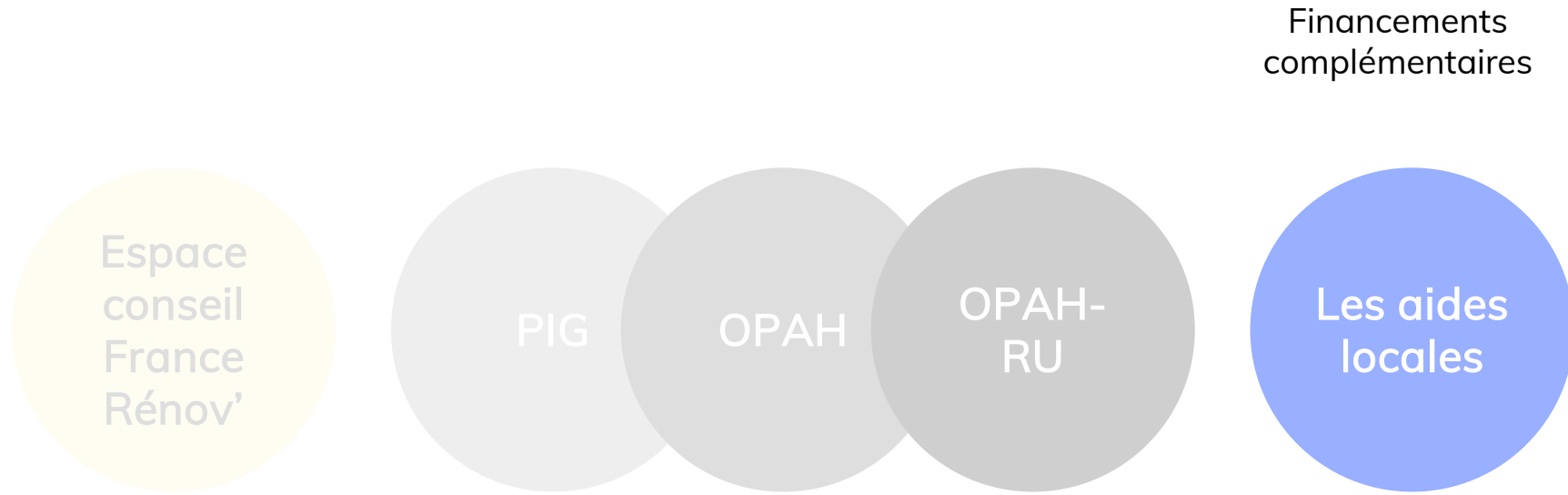


Un opérateur dédié et des aides financières pour les publics cibles de l'Anah



- ✓ Rénovation énergétique – logement dégradé – copropriété – adaptation
- ✓ Financement de l'Anah abondé par les collectivités
- ✓ Accompagnement par un opérateur dédié
- ✓ Pour l'habitat privé >15ans
- ✓ PO sous conditions de ressources, PB avec conventionnement

Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver



Des aides locales complémentaires pour augmenter l'ambition



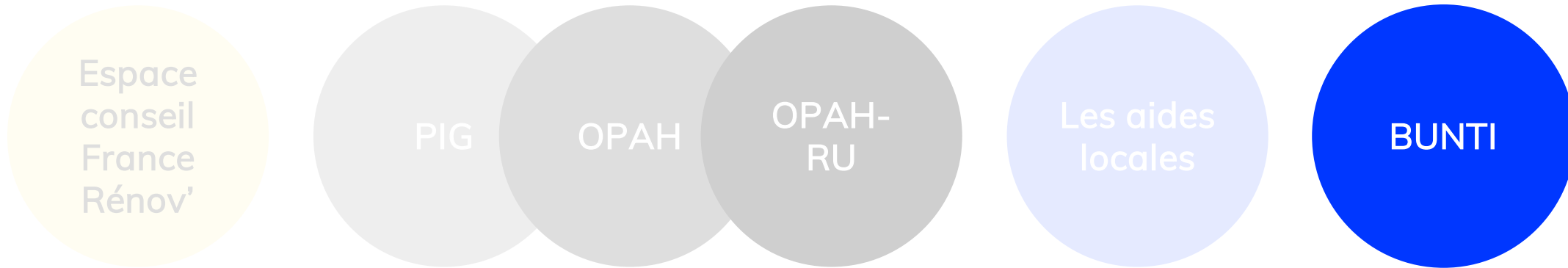
- ✓ Tous types de publics et de sujets
- ✓ Financement d'aides aux travaux par les collectivités

Ravalement de façades
Aide à la rénovation énergétique
Primes sortie de vacance
Prime création d'ascenseur...

...

Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

Dispositifs
innovants

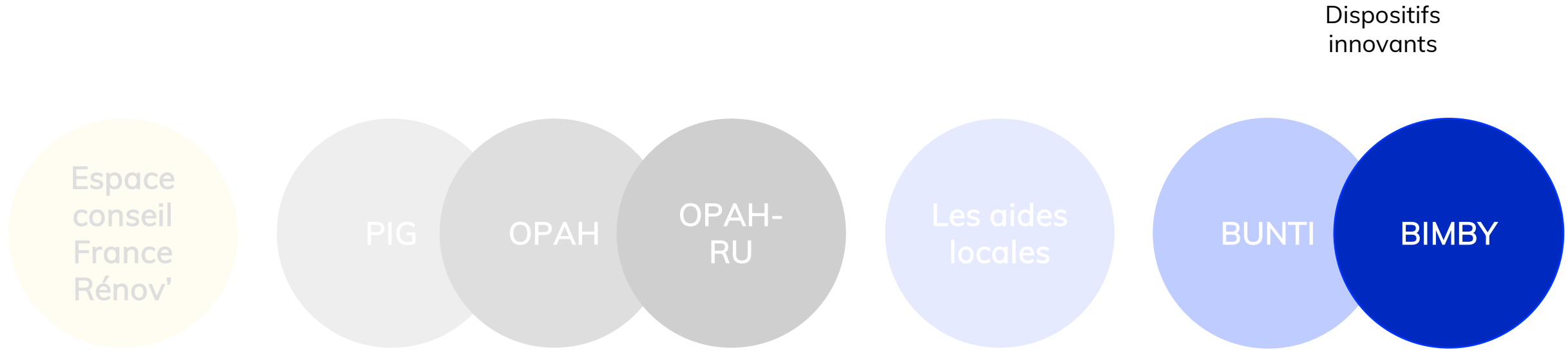


Une ingénierie universelle avancée pour des reconfigurations requalifiantes



- ✓ Tous types de publics
- ✓ Financement de l'ingénierie par les collectivités

Des possibilités multiples et des complémentarités à trouver

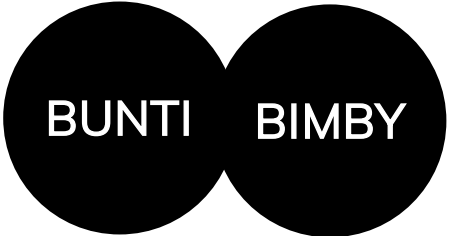
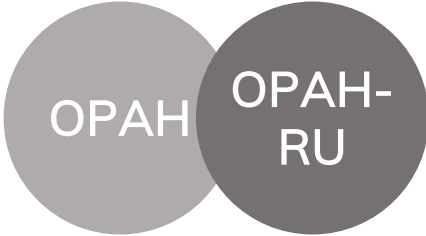
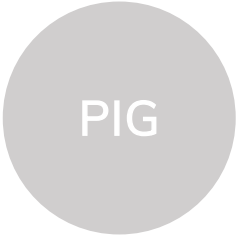


Une ingénierie universelle avancée pour la création de logements en cœur de ville



- ✓ Tous types de publics
- ✓ Financement de l'ingénierie par les collectivités

Les publics cibles



Propriétaires
occupants

Tous publics

Progressivité des aides
(Ma Prime Rénov')

Eligibilité ANAH

Eligibilité ANAH

Tous publics

Tous publics

Propriétaires
bailleurs

Tous publics

Progressivité des aides
(Ma Prime Rénov')

X Sans objet

Conventionnement

Tous publics

Tous publics

Copropriétés

Tous publics

Conditions d'occupation
et administratives

X Sans objet

Eligibilité ANAH

Tous publics

Tous publics

Le rôle des dispositifs dans la politique de l'habitat

	Espace conseil France Rénov'	PIG	OPAH	OPAH-RU	Aides locales	BUNTI	BIMBY
Améliorer le confort des ménages actuels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Conventionnement Locatif social	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Sortie de vacance	✗	✗	-	✓	✓	✓	✗
Reconfiguration du parc de logements	✗	✗	✗	-	✓	✓	-
Création de logements neufs	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Beauté	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓



1. Contexte de la mission
2. Les grands enjeux du territoire en matière d'habitat
3. Quels dispositifs pour répondre à ces enjeux ?
- 4. Les prochaines étapes**



Phase 1 - DIAGNOSTIC ET IDENTIFICATION DES BESOINS

Réunion de lancement

19 juillet

Récupération données

Enquête Web

Validation enquête

Enquête Web

Echanges avec les partenaires

Identification partenaires

Comité de projet - Synthèse diagnostic

LIVRABLES PHASE 1

Phase 2 - DEFINITION DES STRATEGIES

Petit déj' de l'immobilier

Listing pro

Echanges avec partenaires / financeurs

Séminaire des élus

Echanges techniques

Comité de projet

FIN PHASE 2

Phase 3 - PREPARATION DES PROJETS DE CONVENTIONS

Echanges techniques

Comité de projet – validation des conventions

FIN PHASE 3