

PIECE 2

Projet d'aménagement et de développement durables

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**





SOMMAIRE

Introduction	4
A- Les objectifs chiffrés	6
B- Les orientations générales d'aménagement	10
1 Valoriser l'armature « naturelle » du territoire	11
2 Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage.	16
3 Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable	24
4 Etablir les conditions d'une croissance maitrisée et diversifiée de l'habitat.	30
5 Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire	39

Introduction

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 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 sur 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 a accompagné 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.

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 communes 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-relais (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 ?

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.

Un territoire en mutation qui bénéficie d'une dynamique exceptionnelle, et qui doit s'en saisir pour anticiper et coordonner ses stratégies de développement selon les différentes composantes du territoire.

Les enjeux globaux

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

Le maillage territorial issu de la phase diagnostic

1 Les villages des coteaux

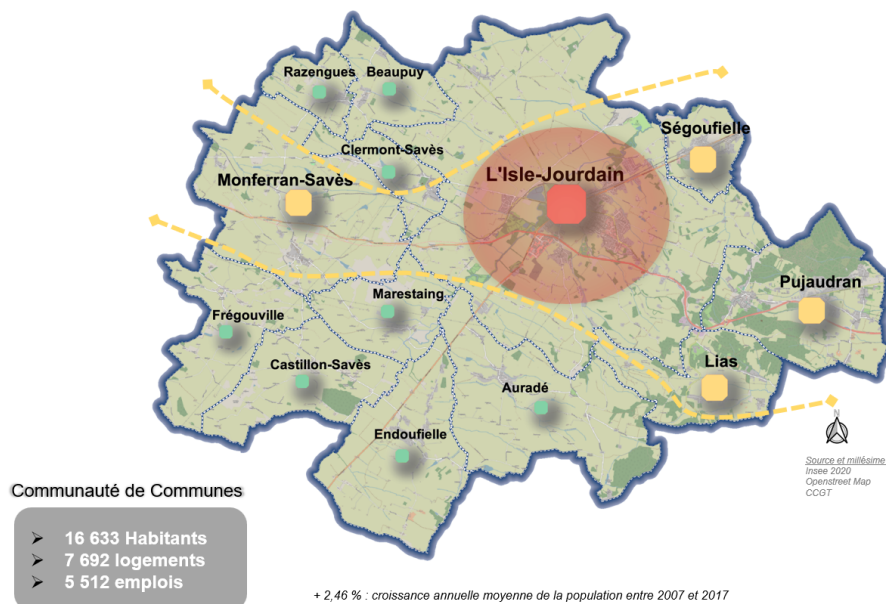
- 3 061 habitants
- 1 318 logements
- 303 emplois

2 Les pôles relais

- 4 345 habitants
- 1 781 logements
- 1 047 emplois

3 La ville-centre

- 9 227 habitants
- 4 593 logements
- 4 161 emplois



LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA CCGT à l'horizon 2035

LES OBJECTIFS CHIFFRES

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.

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.

C'est au regard de ces objectifs chiffrés et des orientations générales d'aménagement qui les complètent, que seront déclinées les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLUi-H.

Part des logements sociaux dans la production de logements nouveaux

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA GASCogne TOULOUSAINE

22%



VILLE
CENTRE

25 %



POLES
RELAIS

20 %



VILLAGES
GASCONS

10 %



Taux de croissance moyenne annuelle de la population



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA GASCogne TOULOUSAINE

1.6%



VILLE
CENTRE

1,7 %



POLES
RELAIS

1.7%



VILLAGES
GASCONS

1%

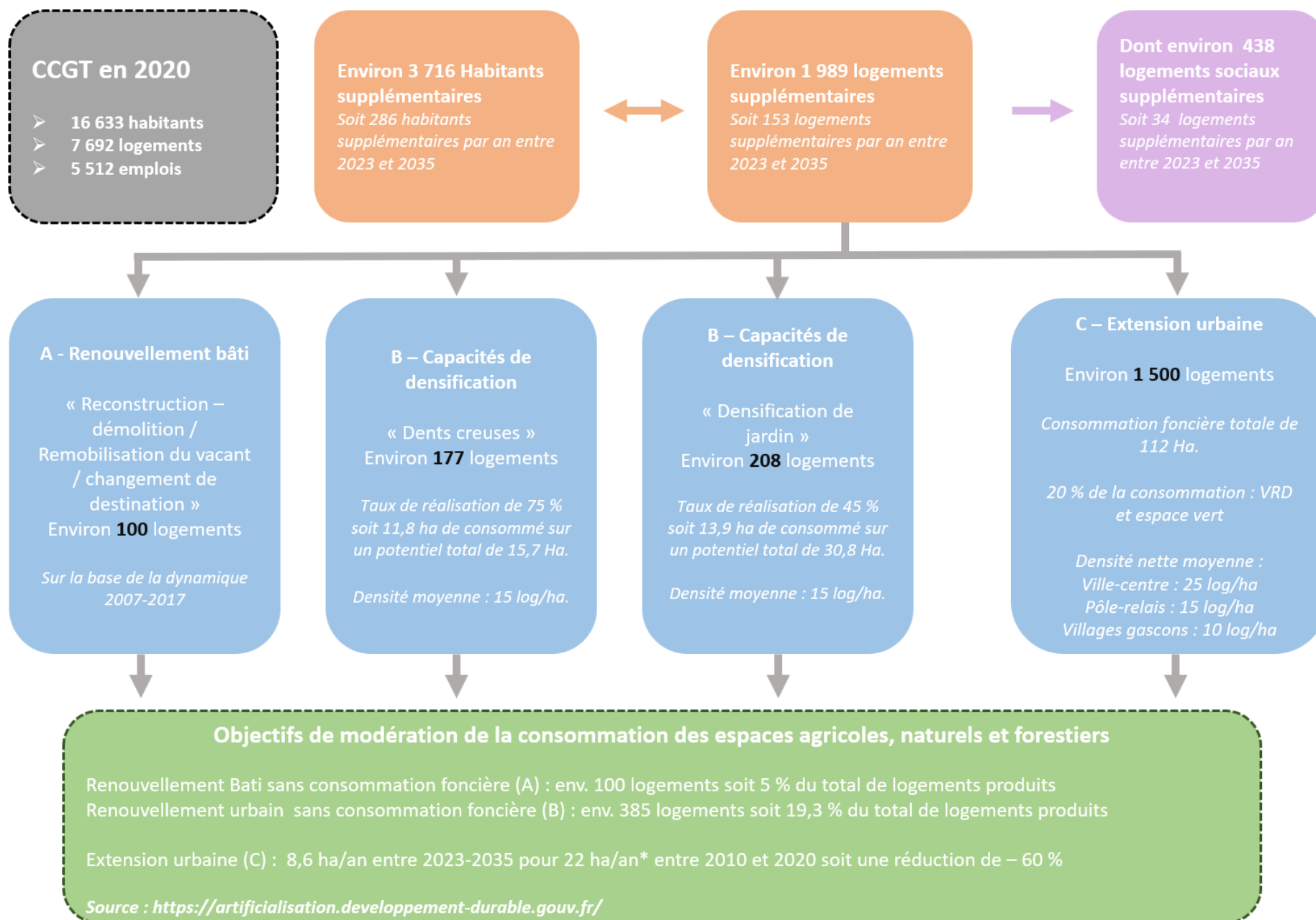


Développement économique



Objectif de 1 emploi pour 3,1 habitants soit environ 1 162 emplois supplémentaires et 7 000 emplois en 2035.

Besoin foncier de 55 Ha selon le Schéma de Développement Economique de la Gascogne Toulousaine.



Objectifs d'accueil d'habitants et de production de logements sur le territoire

Armature du SCOT GASCOGNE

Niveau 2 : Isle-Jourdain

Niveau 4 : Lias, Monferran-Savès, Pujaudran et Ségoufielle

Niveau 5 : Auradé, Beaupuy, Castillon-Savès, Clermont-Savès, Endoufielle, Fregouville, Marestaing, Razengues

Données de cadrage	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
Consommation d'espace pour la période 2010 - 2020 :	124	73	73	270
Consommation maximale d'espace pour la période 2020 - 2030 :	104	41	29	174
Consommation maximale d'espace pour la période 2020 - 2035 :	140	55	40	235

Les villages des coteaux

- Env. 407 Habitants de plus en 2035
- Env. 218 logements de plus en 2035

Les pôles relais

- Env. 1 017 Habitants de plus en 2035
- Env. 545 logements de plus en 2035

La ville-centre

- Env. 2 289 Habitants de plus en 2035
- Env. 1 226 logements de plus en 2035



Communauté de Communes

- Env. 3 713 Habitants de plus en 2035
- Env. 1 989 logements de plus en 2035

Source et millésime :
Openstreet Map
CCGT

La stratégie de développement du PLUiH se base sur l'organisation territoriale du SCOT Gasconne ainsi que les objectifs cadres en termes d'habitants à accueillir et de logements à construire par an (avec une projection à 13 ans 2023-2035).

À noter :

- Données du SCOT calculées en excluant Fontenilles suite à son départ de la CCGT. 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 Gasconne. À l'échelle du SCOT Gasconne, le niveau 4 est appelé « pôles de proximité », les « pôles relais » étant les communes de niveau 3 du SCOT.

Objectifs de répartition de la production de logements sociaux sur le territoire

CC Gascogne Toulousaine

Actuellement **487 LLS** soit **6,3 %** du parc de logements

+ **437 LLS** soit **34/an**

22 % de LLS dans les opérations

Taux LLS

2035

9,5 %

La ville-centre

Actuellement **423 LLS** soit **9,2 %** du parc

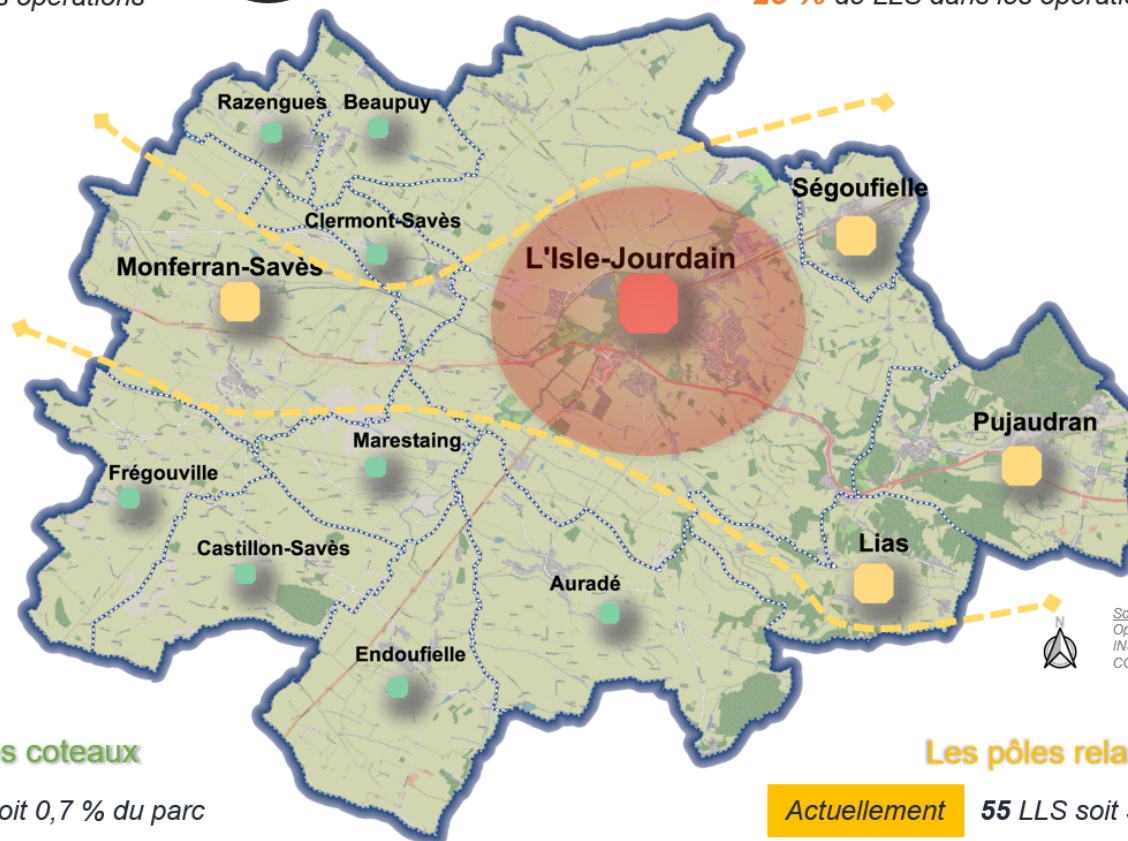
+ **307 LLS** soit **24/an**

25 % de LLS dans les opérations

Taux LLS

2035

12,5 %



Les villages des coteaux

Actuellement **9 LLS** soit **0,7 %** du parc

+ **22 LLS** soit **2/an**

10 % de LLS dans les opérations

Taux LLS

2035

2 %

Les pôles relais

Actuellement **55 LLS** soit **3,1 %** du parc

+ **109 LLS** soit **8/an**

20 % de LLS dans les opérations

Taux LLS

2035

7,1 %

B

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

1

Valoriser l'armature « naturelle » du territoire

2

Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage

3

Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable

4

Établir les conditions d'une croissance maitrisée et diversifiée de l'habitat

5

Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire

LES ENJEUX

Le territoire de la Gascogne Toulousaine est depuis longtemps 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. La modernisation des campagnes a entraîné une simplification des espaces : concentration des activités, réduction des boisements, disparition des haies et des chemins, enrichissement des zones humides.

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, toujours soutenue, a facilité la diffusion d'un développement de type périurbain - extensions pavillonnaires, croissance des zones d'activités, générant un recul des surfaces agricoles et des milieux naturels.

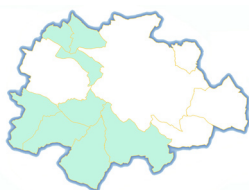
Cette situation, couplée aux effets du changement climatique, risque d'engendrer une dégradation globale de la qualité environnementale : exposition croissante aux risques naturels, augmentation des nuisances (déplacements, activités industrielles, risques technologiques...), dégradation de la ressource en eau (qualité et quantité), perturbation des corridors de déplacements de la faune...

- Le recul et la fragilisation des milieux naturels imposent une politique de préservation. Elle vise à restaurer 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.
- L'anticipation des nuisances et des risques naturels, ou technologiques, est plus que jamais nécessaire pour préserver la qualité du cadre de vie, et garantir les conditions d'un développement durable du territoire.
- L'adaptation au dérèglement climatique constitue un enjeu majeur. Elle passe notamment, par la restauration des formations végétales, et suppose une nouvelle organisation territoriale permettant de réduire la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

LES ENJEUX TERRITORIALISÉS

Une pression croissante de l'urbanisation sur l'environnement qui doit être maîtrisée, anticipée : consommation foncière, imperméabilisation des sols, gestion de la ressource en eau, banalisation des paysages...

Les villages gascons

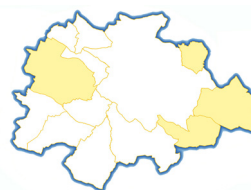


- Des milieux naturels résiduels (réseaux bocagers, prairies) qui doivent être préservés pour maintenir les derniers refuges de biodiversité

- Des infrastructures écologiques encore bien présentes (haies, fossés, bosquets, petits cours d'eau en fonds de vallons) à conforter pour lutter contre l'érosion des terres sur les versants des coteaux, et limiter les risques de pollution (rejet des eaux usées, pollutions agricoles)

- 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

Pôles relais

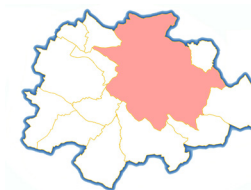


- Des milieux boisés encore bien préservés malgré le défrichement progressif des lisières forestières par l'urbanisation, à protéger pour préserver les principaux réservoirs de biodiversité du territoire

- Une trame naturelle de ruisseaux : des espaces de nature gagnés par l'urbanisation pavillonnaire, un bien commun menacé par le risque d'enclavement et de privatisation.

- Des infrastructures écologiques encore bien présentes (haies, fossés, bosquets, petits cours d'eau en fonds de vallons) à conforter pour lutter contre l'érosion des terres et limiter les risques de pollution (rejet des eaux usées, pollutions agricoles)

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

- La nature en ville : un rôle structurant à valoriser pour mettre en œuvre un projet urbain et paysager à l'échelle du pôle d'équilibre et de la vallée de la Save



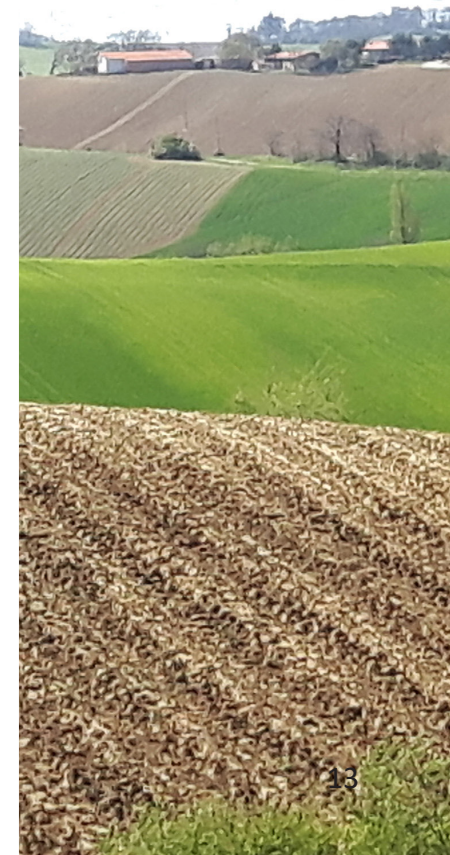
PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS

1.1– Protéger les milieux naturels résiduels et la biodiversité

- Préserver et conforter les boisements résiduels notamment dans les zones soumises à l'érosion des terres (versants des coteaux)
- Préserver les boisements résiduels nécessaires au maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, en particulier dans la vallée de la Save où ils sont les plus dégradés
- Protéger les milieux aquatiques et les zones humides (ripisylves, mares, cours d'eau...) en tant que réservoirs de biodiversité
- Maintenir les prairies et les landes qui constituent une trame de milieux ouverts
- Prendre en compte la présence potentielle d'espèces menacées et protégées dans la localisation des projets d'aménagement

1.2– Limiter les pressions sur l'environnement générées par l'urbanisation

- Limiter la consommation d'espace en privilégiant la densification des espaces urbanisés et un développement mesuré dans la continuité du tissu existant
- 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
- Ménager la transparence des milieux urbains vis-à-vis de la biodiversité : instaurer des reculs par rapport aux lisières naturelles, adapter l'éclairage public, maintenir la transparence des clôtures, prévoir des zones de transitions entre zones urbaines et zones naturelles ou agricoles
- Instaurer des reculs systématiques par rapport aux cours d'eau, aux zones humides et aux boisements principaux



PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES

1.3– Préserver et conforter la fonction régulatrice des milieux naturels

- Maintenir voire restaurer les infrastructures écologiques existantes (systèmes bocagers, bandes enherbées, boisements) ayant la capacité de limiter l'impact des pollutions sur la ressource en eau, ou de préserver la valeur agromonomique des sols
- Protéger les zones humides et les zones d'expansion des crues pour préserver la qualité de la ressource en eau
- Préserver la zone humide prioritaire et le captage d'eau potable de l'Isle-Jourdain

1.4– Concilier le développement urbain et la préservation des ressources naturelles

- Veiller à l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'augmentation des besoins dans un contexte de tension croissante
- Prévenir les pollutions liées aux systèmes d'assainissement : limiter l'urbanisation dans les secteurs non pourvus en réseau collectif ou groupé (micro stations), imposer des systèmes performants (collectif ou groupé) dans les secteurs sensibles
- Promouvoir la récupération de l'eau de pluie pour les usages domestiques
- Optimiser et moderniser les infrastructures du réseau d'eau potable pour limiter les déperditions

LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1.5– Préserver et conforter la fonction protectrice des infrastructures écologiques

- Maintenir et restaurer les infrastructures écologiques protectrices contre l'érosion et les inondations (haies, boisements, ripisylves) et notamment les nouvelles infrastructures réalisées dans le bassin versant de l'Hesteil ainsi que celles localisées dans les périmètres connus de l'aléa érosif
- Protéger les zones humides, les prairies et les zones d'expansion des crues pour mieux contrôler les inondations
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements : surfaces enherbées, chemins en «stabilisé», aires de stationnement perméables...
- Promouvoir une gestion alternative des eaux pluviales : infiltration naturelle au plus près de la parcelle, aménagement de noues paysagères intégrées à l'espace public

1.6 – Prendre en compte les prescriptions définies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels

- Maîtriser l'urbanisation dans les zones à aléa fort (notamment prise en compte de la cartographie de l'aléa érosif et des zonages des PPRi, et de l'aléa dans le bassin versant de l'Hesteil)
- Dans les autres zones d'aléas, veiller à l'application des mesures de constructions permettant une urbanisation limitée et sécurisée
- Protéger de l'urbanisation les secteurs susceptibles de servir de zones d'expansion des crues additionnelles ou de zones de débordement préférentiel pour la Save et l'Hesteil
- Veiller au débroussaillage des abords de la forêt de Bouconne pour la lutte contre les incendies

1.7– Diminuer les nuisances et limiter l'exposition aux risques technologiques

- Développer les modes de déplacements doux (vélo, piétons...) : l'intégration de chemins doux devra être systématique dans les opérations d'ensemble
- Prendre en compte les nuisances sonores dans les projets d'aménagement, notamment à proximité de la RN 124
- Prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de gaz dans les futures zones à urbaniser



LES ENJEUX

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...

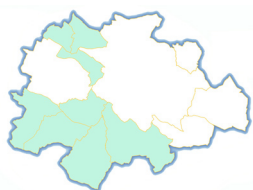
● Un phénomène général, qui touche l'ensemble du territoire à divers degrés, du simple village des coteaux à la ville-centre L'Isle Jourdain, et qui n'est pas sans effet sur l'espace agricole et son économie : morcellement et enclavement de terres agricoles aux franges des zones résidentielles, stratégies 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 : Lias, Pujaudran et Segoufielle, à l'Est, mais aussi, Monferran-Savès à l'Ouest.

● 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. La valorisation de ce potentiel constitue un enjeu majeur du développement du territoire. Elle s'inscrit dans une logique de reconquête et d'intensification des espaces urbanisés, qu'elle qu'en soit la taille, afin de répondre aux besoins en matière de logement, d'activités économique ou d'équipements. Elle concourt à une limitation de la consommation foncière et à une gestion plus économe et plus responsable de l'espace.

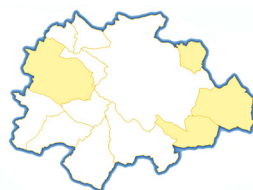
LES ENJEUX TERRITORIALISÉS

Les villages gascons



- Un territoire rural de caractère soumis à une pression périurbaine forte et hétérogène
- Des espaces 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

Pôles relais

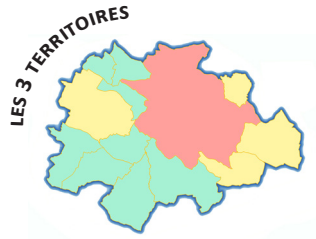


- Une urbanisation morcelée
- Des polarités existantes fragilisées
- Un parc de logements récent et peu diversifié
- Une structure paysagère forte, et peu valorisée
- De nombreux espaces de contact entre ville et nature à requalifier : franges urbaines, limites naturelles

Ville-centre



- Eclatement et recomposition de l'urbanisation autour de plusieurs centralités de L'Isle-Jourdain : 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 assumer, un déficit d'urbanité à corriger dans la mise en œuvre d'un projet d'ensemble
- Un tissu existant à optimiser : renouvellement urbain, réappropriation des espaces publics, réhabilitation des vacants...



2.1– Préserver et valoriser la structure paysagère de la Gascogne Toulousaine

● La vallée de la Save : l'entité paysagère fédératrice du territoire, un bien commun à préserver à l'échelle du Savès

● La Forêt de Bouconne : un seuil naturel qui marque la transition avec la plaine garonnaise

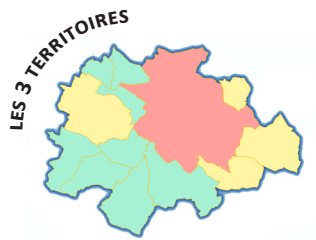
● La RN 124 : l'axe principal de développement, porte d'entrée en belvédère sur le territoire, espace de découverte et de mise en scène du grand paysage

2.1.1– Préserver l'identité rurale du paysage des coteaux

- Préserver l'identité paysagère du «village-rue» :
 - la lisibilité de la forme urbaine occupant la ligne de crête,
 - la compacité « douce » de l'urbanisation
 - la qualité paysagère et structurante de la trame naturelle (haies, bosquets, chemins, ruisseaux)

2.1.2– Affirmer le rôle structurant de la vallée de la Save

- Affirmer la vallée de la Save en tant que limite naturelle à l'urbanisation : un corridor naturel à protéger, un bien commun avec les territoires voisins
- Limiter la diffusion de l'habitat le long de la RD 634
- Valoriser la RD39, la route de Marestaing, en tant qu'axe de découverte du territoire



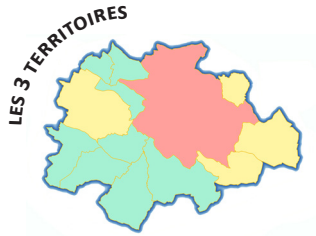
2.1.3 – Valoriser la perception des éléments structurants du paysage

- Préserver le caractère naturel de la forêt de Bouconne, améliorer ses conditions d'accès
- Conforter le rôle structurant de la trame verte et bleue et anticiper les risques d'enclavement ou d'appropriation qui peuvent compromettre sa valeur collective et patrimoniale
- Faire de la RN124 (axe principal de développement et porte d'entrée en belvédère sur le territoire) un espace de découverte et de mise en scène du grand paysage

2.2 – Affirmer l'identité culturelle du territoire, porte d'entrée du Gers, seuil de la métropole toulousaine

- Identifier les éléments de paysage à protéger, valoriser les points de vue sur le grand paysage, sur les Pyrénées
- Valoriser le patrimoine du territoire : bâti remarquable, petit patrimoine bâti, patrimoine champêtre (granges, moulins, pigeonniers, fluvial, ...), boisements remarquables, chemins etc.





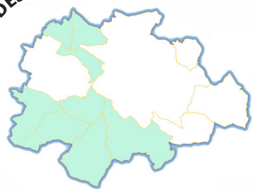
2.3 – Accompagner la transition énergétique : Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie

- Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie
- Prendre en compte la réglementation thermique et accompagner et informer les habitants sur les aides et les dispositifs vertueux
- Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables
- Améliorer les performances énergétiques des constructions existantes (parc ancien mais aussi parc pavillonnaire, en particulier celui des années 70-90)

2.3 – Accompagner la transition énergétique : favoriser les énergies renouvelables tout en respectant les sensibilités paysagères

- Développer et favoriser l'émergence de projet d'énergie solaire photovoltaïque sur des sites délaissés et artificialisés : ancienne décharge de l'Isle-Jourdain, ancienne carrière située à Auradé etc.
- Interdire les exploitations solaires au sol dans les espaces naturels et agricoles
- Prioriser l'installation de panneaux photovoltaïques sur les aires de stationnement et sur l'ensemble des toitures (entrepôts, commerces, immeubles d'habitations, hangar agricole ...)
- Faciliter l'émergence et la mise en œuvre d'autres projets d'énergie renouvelable sur le territoire par la promotion de l'utilisation de l'énergie de récupération : bio-gaz, méthanisation, bio masse, en permettant l'émergence de petites unités de production locales.

VILLAGES DES COTEAUX



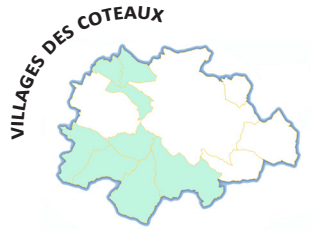
2.4 – Préserver la vocation première agricole du territoire

- Préserver la cohésion foncière de l'espace agricole et ses capacités de développement
- Stopper le processus de mitage, contenir et canaliser la dynamique urbaine
- Établir des limites durables entre l'urbanisation et la zone agricole, à travers notamment la mise en place de lisières urbaines instaurant un espace de transition avec l'espace agricole, et confortant la trame paysagère : chemins arborés, jardins partagés, vergers...

2.5 – Ménager l'équilibre instauré entre le cadre bâti et son environnement

- Limiter la taille des opérations d'ensemble, proportionnellement à l'emprise de l'urbanisation existante
- Préserver la qualité des seuils paysagers aux abords des villages



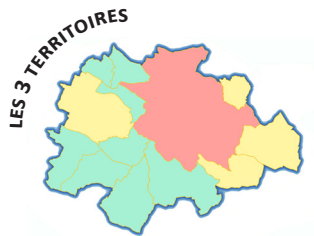


2.6 – Préserver la continuité entre le tissu traditionnel et les formes contemporaines de l'habitat résidentiel

- Une orientation commune du parcellaire et du bâti
- Une desserte principale qui épouse la topographie du vallon, parallèlement aux courbes de niveau
- Une implantation du bâti qui contribue directement à la construction de l'espace public

2.7 – Optimiser la qualité des relations entre le cadre bâti, le paysage et l'espace public

- Préserver l'équilibre instauré entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles
- Privilégier des zones d'extension limitées, à l'échelle du village
- Maintenir une relation forte entre l'espace public et le paysage
- Mettre à profit les projets d'urbanisation pour valoriser et conforter une entrée de village, un espace public...



2.8 – Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre

- Optimiser l'occupation du tissu existant : promouvoir la réhabilitation des logements vacants des centres-bourgs, encadrer l'urbanisation des principales dents creuses, encadrer la valorisation du potentiel de densification du jardin des parcelles bâties
- Promouvoir le renouvellement du tissu existant, notamment dans les faubourgs de L'Isle-Jourdain (entrées de ville, quartier St Jacques...)
- Privilégier l'intensification de l'urbanisation aux abords des centres et de la gare de L'Isle-Jourdain
- Améliorer les conditions de desserte des quartiers, conforter le maillage des espaces publics et développer le réseau des modes de déplacements doux

2.9 – Maîtriser le développement des extensions urbaines

- Etablir des limites structurantes, entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles, compatibles avec une vision à long terme du territoire et de son paysage
- Privilégier des zones d'extensions limitées, proches du centre urbain, qui offrent un développement de modes de déplacements doux
- Organiser le développement des extensions urbaines de dimension importante dans un principe de continuité : conforter les liens entre les quartiers, développer les modes de déplacements doux : ZAC de la Porterie, En Claque à L'Isle-Jourdain, secteur coeur de ville à Lias...
- Créer des espaces publics structurants, favoriser la proximité entre l'habitat, les services et les équipements
- Maintenir un niveau de services et d'équipements adapté aux besoins et aux évolutions de la population



LES ENJEUX

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.

La répartition et le renouvellement des activités et de l'offre en équipements et services dessinent une recomposition de l'armature territoriale qui impacte tous les domaines : les déplacements, le cadre de vie, la cohésion sociale, les loisirs... Une dynamique exceptionnelle qui exige un effort de coordination générale dans les stratégies d'accueil, et qui doit être mise au service d'un projet de territoire ambitieux.

Le positionnement territorial

La CCGT bénéficie d'un double ancrage territorial : une position de plus en plus forte au sein de l'espace métropolitain sur l'axe de la RN 124, et un réseau complexe d'interactions avec les communes voisines du Savès, au sein duquel L'Isle Jourdain s'affirme comme un pôle fédérateur de premier plan.

L'organisation territoriale

L'Isle-Jourdain constitue le pôle fédérateur du territoire dont le niveau de services et d'équipements doit être conforté et diversifié.

L'urbanisation rapide des communes résidentielles, du secteur Est du territoire, a induit un décrochage du niveau de services et d'équipements, par rapport au développement démographique qui doit être rattrapé.

Monferran-Savès, Pujaudran, Lias ou Ségoufielle, polarités secondaires, ainsi que d'autres villages, comme Endoufielle, peuvent faire valoir leurs atouts pour conforter ce niveau de services et d'équipements et diversifier leur développement.

La maîtrise des déplacements et la mobilité

La modernisation de la RN 124 a accéléré les phénomènes de périurbanisation, plaçant la question de la mobilité au cœur des dynamiques urbaines : multiplication des zones d'activités à proximité des échangeurs routiers, diffusion d'un habitat résidentiel aux abords des accès principaux et des villages, mitage de l'espace agricole... Un phénomène général qui s'est imposé avec force dans la moitié Est du territoire et dans le couloir de la RN 124, mais qui affecte l'ensemble du Savès devenu l'arrière-pays résidentiel de l'agglomération toulousaine.

Face à ce constat, il y a aujourd'hui nécessité d'une meilleure coordination entre les politiques de développement urbain et le déploiement de l'offre de mobilités : contenir le développement urbain, améliorer les conditions de déplacements, diversifier les modes de déplacements...



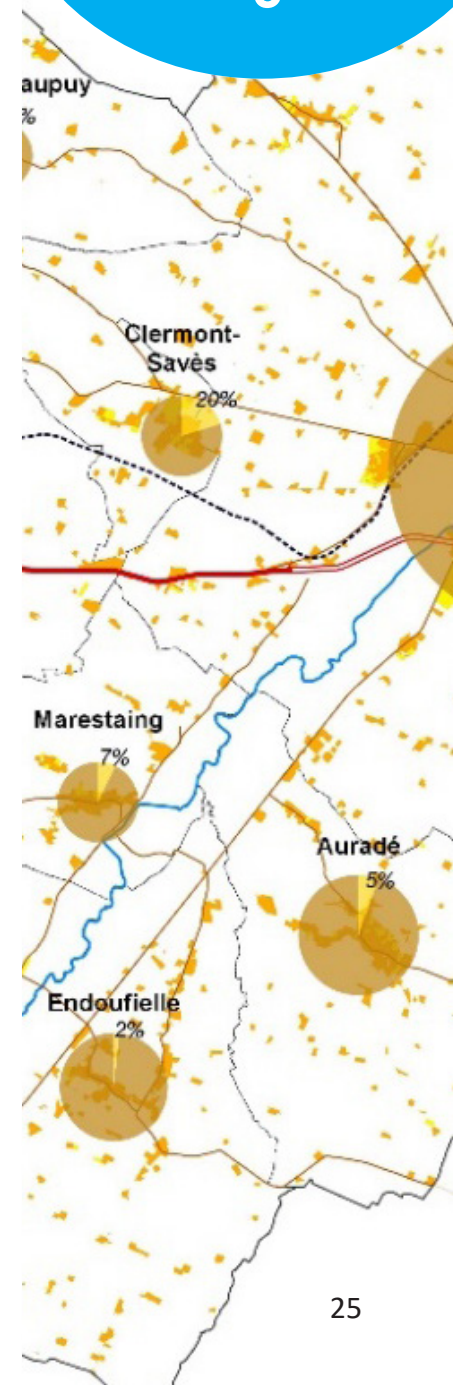
3.1 – Affirmer le rôle structurant du territoire dans l'aire métropolitaine

- Conforter la position de l'Isle-Jourdain dans l'aire métropolitaine au carrefour de la RN 124 et de la vallée de la Save
- Favoriser les nouvelles solidarités et nouveaux échanges entre la CCGT et les autres communes du Savès toulousain
- Conforter les activités et les projets qui participent à la polarisation du territoire : zones économiques, centres médico-sociaux de Monferran-Savès...
- Promouvoir l'émergence de projets innovants qui valorisent l'identité culturelle et économique du territoire : projet Vélo vallée, secteur agroalimentaire, tourisme et loisirs...



3.2 – Pérenniser et conforter l'offre de proximité

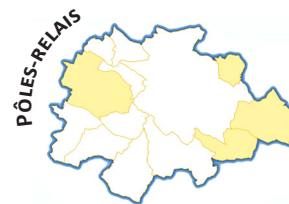
- Mutualiser des équipements et des services entre communes (par ex. domaine de la scolarité ou de la santé...)
- Développer des synergies, entre la CCGT et les établissements médico-sociaux, dans le domaine de la santé et du loisirs : maison, pôle ou centre de santé à Monferran-Savès, salle de sports mutualisée...
- Valoriser les équipements d'intérêt communautaire de Frégouville et Endoufielle : bibliothèques, centre de loisirs, terrains de sports...
- Développer des services de proximité : skate-park, city stade, espace de CrossFit...
- Favoriser l'émergence de projets structurants : résidence sociale à Auradé...





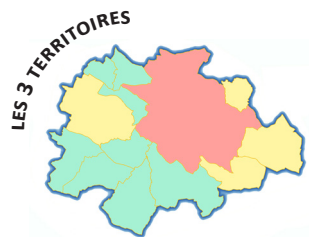
3.3– Intensifier le niveau de services et d'équipements

- Conforter l'Isle-Jourdain en tant que pôle principal et structurant du territoire, en renforçant et diversifiant son offre d'équipements et de services : équipement culturel, nouvelle école, gymnase, extension de la gendarmerie, installations confortant la zone de loisirs...
- Assurer la montée en gammes des équipements et services dans les espaces centraux de l'Isle-Jourdain
- Valoriser la complémentarité entre l'offre de l'Isle-Jourdain et celles des Pôles-relais : commerces, services, équipements dont les équipements scolaires...



3.4– Compenser le déficit de services et d'équipements

- Sectoriser l'accueil des équipements et services, dans une logique de recomposition urbaine et de hiérarchisation des centralités
- Conforter le pôle de proximité de Monferran-Savès avec ses établissements médico-sociaux structurant
- Accompagner le développement de service sur Pujaudran et Lias en tant que porte d'entrée vers la métropole régionale
- Mutualiser des équipements ou services entre communes, notamment dans le domaine de la scolarité ou de la santé
- Valoriser les équipements d'intérêt communautaire existants sur chacun des Pôles

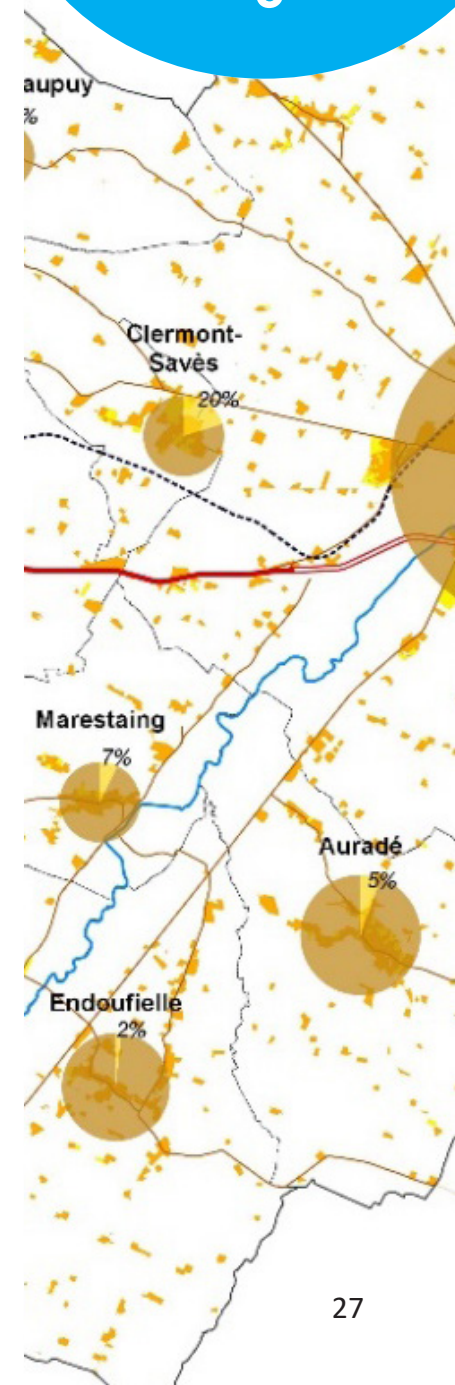


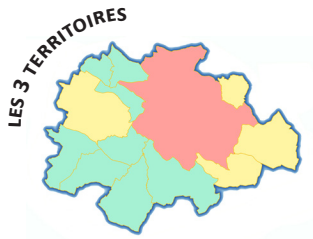
3.5– Améliorer l'offre de transports en commun

- Optimiser l'accessibilité au réseau de transports en commun :
 - Promouvoir l'amélioration de la liaison ferroviaire Auch-Toulouse
 - Mettre en place un arrêt de la ligne régionale de bus à hauteur de l'aire de co-voiturage de Monferran-Savès, ouverture d'une halte ferroviaire sur Monferran-Savès ou sur le secteur du Choulon à l'Isle-Jourdain
- Mettre en place une offre de transports en commun de proximité : Transport à la demande, service type « Vélib' », mais aussi navettes urbaines, reliant les principaux lieux de centralité et les parcs de stationnement dans le cas de l'Isle-Jourdain

3.6– Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique

- Promouvoir l'autopartage et l'écomobilité
- Créer de nouvelles aires de co-voiturage en bordure des principaux axes
- Réaménager / requalifier les aires de co-voiturage de Monferran-Savès et de l'Isle-Jourdain
- Développer les infrastructures de recharge pour les véhicules électriques : centre-ville de l'Isle-Jourdain, centre urbain des pôles de proximité du territoire, principales zones d'activités, secteurs urbains avec emplois...





3.7– Promouvoir les mobilités douces pour les déplacements de proximité

- Créer de nouveaux « lieux multimodaux » à L'Isle-Jourdain, afin de favoriser les changements de mode de déplacement (voiture, marche, vélo, transport en commun)
- Améliorer les conditions de déplacements des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite, en développant et organisant un réseau maillé de liaisons douces. Elles deviendront le support des déplacements de proximité, à l'échelle des espaces urbains et des centres-bourgs, garantissant en particulier l'accessibilité des espaces publics et du cadre bâti, mais aussi à l'échelle du territoire de la CCGT et en connexion avec le réseau des territoires voisins.
- Mettre en place un service de location de vélos et de vélos électriques, en lien avec le projet « Vélopôle »
- Anticiper la réalisation de zones de stationnement « vélos » sur l'espace public et dans les programmes de constructions

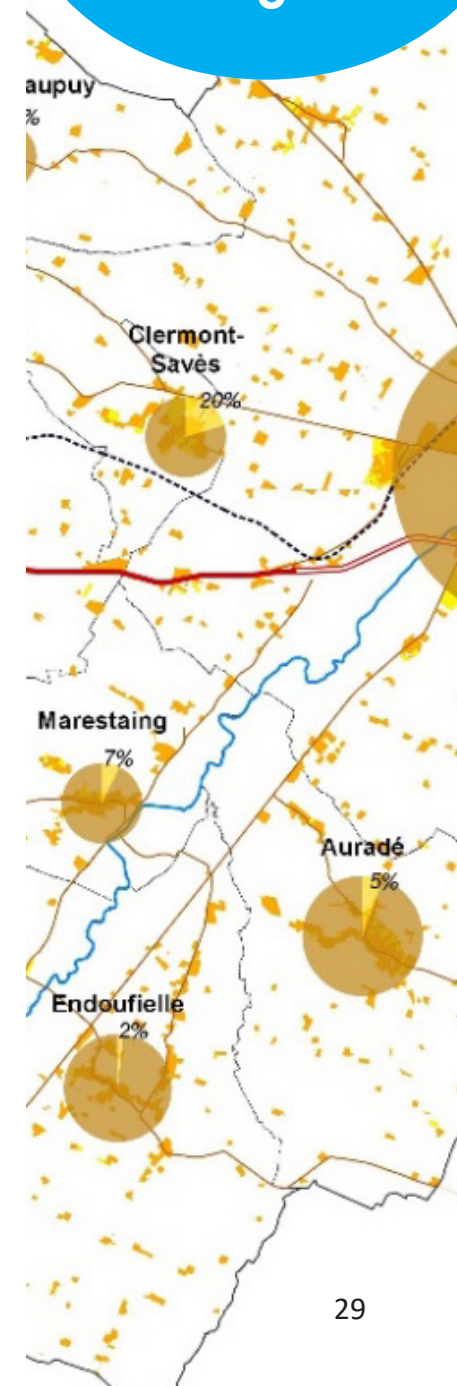


3.8– Améliorer et sécuriser les déplacements motorisés

- Repenser la hiérarchisation du réseau de voirie pour une meilleure régulation des déplacements : transfert de voies entre le domaine communal et le domaine départemental
- Anticiper la mise en 2x2 voies de la RN 124
- Profiter de l'ouverture à la circulation de l'IGG, offrant l'opportunité d'une nouvelle organisation des déplacements entre L'Isle-Jourdain et Ségoufielle, à partir de l'échangeur du Choulon et, dès lors, de nouvelles possibilités de développement sur ces deux communes en bordure de la RD 9
- Affirmer la vocation urbaine de la RD 9 et de la RD 924, deux entrées de ville majeures de L'Isle-Jourdain, axes propices à une recomposition urbaine et paysagère, en donnant une place importante aux mobilités douces

3.9– Mieux articuler les questions d'urbanisation et de mobilité

- Réduire l'étalement urbain et promouvoir un urbanisme de proximité
- Eviter l'éparpillement des fonctions source de discontinuités urbaines
- 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 ainsi, d'autres usages de ces zones de stationnement. Cela nécessite la création de parkings aux abords des centres-villes et le développement d'autres modes de déplacement constituant une alternative à l'automobile
- Réduire les vitesses de déplacements dans l'espace urbain
- Densifier certains secteurs de l'espace urbain, en particulier, autour de pôles multimodaux comme celui de la gare de L'Isle-Jourdain



LES ENJEUX

Une attractivité résidentielle qui s'affirme

Le territoire intercommunal s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique forte, qui tient à la poursuite de l'expansion de la métropole toulousaine mais aussi à l'inscription du territoire dans la progressive dynamique de structuration de l'Est gersois.

Les conséquences de cette position d'interface se font plus que jamais sentir : la saturation de la première couronne toulousaine, l'amélioration des conditions de desserte du territoire, la structuration progressive de pôles d'équipements et de services de proximité ou encore la présence d'espaces naturels et agricoles renforcent aujourd'hui l'attractivité de la Gascogne Toulousaine. De tels atouts positionnent favorablement le territoire. Mais ce gain d'attractivité est aussi source de tensions sur le marché du logement, lesquelles font courir le risque du départ d'une partie des habitants et d'une sélection des entrants.

La montée de la pression foncière et immobilière

Un potentiel foncier de plus en plus convoité... et cher

De faibles densités de construction et le maintien de l'emprise agricole des terres sur une bonne partie du territoire, des surfaces de terrain à bâtir plus importantes et à des prix relativement plus abordables que dans les proches couronnes toulousaines rendent l'offre foncière du territoire particulièrement attractive. Mais cette attractivité n'est pas sans poser des problèmes : elle accroît la pression exercée sur les municipalités pour qu'elles libèrent du foncier et elle incite certains propriétaires à céder leur terre, pour profiter de l'effet d'aubaine que représente l'envol du prix des terrains à bâtir, tandis que d'autres optent pour des stratégies d'attente et de rétention qui alimentent la spéculation. L'ensemble de ces facteurs encourage une inflation des prix du foncier à bâtir.

Un parc HLM fortement sollicité

Le parc locatif social propose un peu plus de 480 logements (logements HLM et communaux conventionnés). Il est soumis à une pression forte (plus de 300 demandes HLM enregistrées sur le territoire par an) et sa capacité de réponse est nettement limitée :

- pour une demande satisfaite, entre 3 et 5 reste en attente selon les années,
- la tension est encore plus vive pour les T1-T2, avec une offre très faible sur cette typologie.

Étroit et sous pression, le parc HLM voit néanmoins son rythme de production progresser (une moyenne de 25 logements réalisés chaque année au cours de la dernière décennie). Les nouveaux programmes ont aussi tendance à diffuser plus largement sur le territoire.

L'apparition de signes de blocage

En matière de locatif

Dans un territoire où plus des deux-tiers des ménages (72%) sont propriétaires de leur logement, le déficit de l'offre locative se fait de plus en plus sentir face à des besoins qui se diversifient. Sont pointées comme problématiques les questions concernant la continuité des parcours résidentiels des habitants, notamment : la décohabitation des jeunes, le relogement des familles recomposées (séparations, divorces...), le logement des personnes âgées, l'accès au logement de ménages actifs, notamment jeunes, travaillant sur le territoire dans le cadre d'emplois précaires ou modérément rémunérés...

Sur le champ de l'accession à la propriété

Jusqu'à présent, la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine a constitué un territoire d'accueil privilégié pour les familles désirant accéder à la propriété. Mais l'évolution des prix et les pressions qui s'exercent sur le foncier, engendrent ici un effet de plus en plus sélectif. Les conditions d'accès à la propriété se durcissent pour les jeunes couples implantés sur le territoire et qui souhaitent y rester en réalisant une primo-accession. De plus en plus, l'accessibilité du territoire s'adresse à des ménages aux revenus stables et élevés.

LA STRATEGIE HABITAT

Faire du logement social, le levier de la mise en œuvre de la diversité de l'habitat

Consacrer 22% du développement résidentiel au logement locatif social

Le PLUiH fixe le cadre de référence du développement de l'habitat à l'horizon 2035. Il l'assortit de la 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 (LLS) supplémentaires entre 2023 et 2035 (soit en moyenne 34 LLS par an). Cet effort de production permettra de porter la part du logement locatif à plus de 9 % des résidences principales (contre 6,3% actuellement). 22% de la production totale de logements sera ainsi consacrée à des logements locatifs au coût maîtrisé.

Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire

Dans un contexte de diffusion générale de la croissance, d'extension du maillage urbain et d'affirmation progressive du niveau d'équipements et de services des communes, le développement de la diversité de l'habitat peut désormais être partagé et décliné à l'échelle de la Communauté de communes, pour aller vers une configuration davantage équilibrée et mieux répartie entre l'ensemble des communes. Il s'agit d'éviter de promouvoir des lieux d'accueil concentrant à eux seuls certaines fonctions, notamment celles du locatif social.

Le PLUiH fixe l'objectif de voir l'ensemble des communes participer à l'ambition de diversifier l'offre de logement. L'ambition est partagée, en la différenciant selon les composantes territoriales de la Communauté de communes. Ce principe de graduation des contributions tient notamment compte de l'armature de services, pour en tirer parti mais aussi pour la conforter et la pérenniser : la présence d'une offre locative sociale génère un turn-over qui alimente le renouvellement régulier de la population, notamment à travers l'apport de jeunes familles.

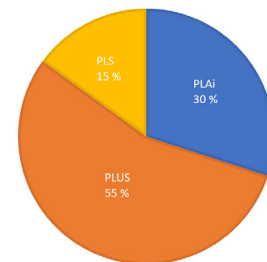
- Dans la « ville-centre », 25% de la production totale de logements sera consacrée au développement du parc locatif. Ici, la pression sur les marchés ne cesse de croître : elle se traduit par l'augmentation des prix dans les différents segments fonciers et immobiliers. L'effort de production de logements sociaux demande à être intensifié pour conforter la diversité de l'offre et offrir un parc accessible dont la présence est de plus en plus stratégique. Dans la perspective de consolider les fonctions d'un pôle vivant et animé, le développement du parc locatif social mobilisera la diversité de produits, de typologies de logement et de formes d'habitat qu'autorise la production HLM, y compris les opérations d'acquisition-amélioration.

DÉVELOPPER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

- La connexion avec la métropole toulousaine est un puissant facteur d'attractivité des « Pôles-relais ». Leur niveau d'équipement (services, écoles...) et leur accessibilité (accès aux lieux d'emplois...) mais aussi la présence d'emplois s'améliorent, ce qui leur permet d'affirmer leur fonction structurante au sein du territoire. L'accueil prend appui sur une offre quasi-unique : l'habitat individuel en accession à la propriété. Ce modèle de développement de l'habitat rencontre ses limites dans sa capacité à répondre à des besoins qui se diversifient ou encore en resserrant son accessibilité financière. Monferran-Savès aura l'opportunité de développer une offre sociale complémentaire dans son centre-bourg qui présente des enjeux de requalification importants. Pour améliorer et élargir la couverture des besoins, les « Pôles-relais » consacreront 20 % de la production totale de logements à la promotion de programmes locatifs sociaux. De manière complémentaire ou combinée à la consolidation de la production locative HLM, ces communes porteront une attention particulière au développement de l'accession à la propriété à coût abordable.
- Les « villages gascons » restent d'assise rurale, tout en prenant de plus en plus part à la dynamique d'accueil. Leur rythme de développement est pour l'instant moins soutenu que dans le reste de la communauté de communes et les enjeux liés au maintien des commerces et des écoles restent une préoccupation forte à laquelle la promotion d'opérations HLM de petite taille et bien calibrées au regard de la localisation de l'armature de services peut permettre d'apporter des réponses. L'objectif sera aussi d'accompagner la maîtrise des sites et des rythmes de développement d'une composante de la communauté de communes dont l'attractivité est amenée à se renforcer. C'est donc également pour préparer et anticiper l'avenir que les villages gascons entendent participer à l'effort de rééquilibrage et de développement de l'offre locative sociale du territoire, en consacrant 10% de leur développement résidentiel à la production HLM. La conception de ces programmes invite à l'innovation, en termes de pratiques (partenariat étroit entre l'opérateur et le territoire dans la conception et le calibrage du programme, la gestion proactive de la mise en location...) comme du choix de localisation des programmes (en lien étroit avec l'offre actuelle et à venir des services, des écoles et des commerces, et dans la continuité des noyaux villageois).

Mettre l'accent sur la production HLM à vocation très sociale

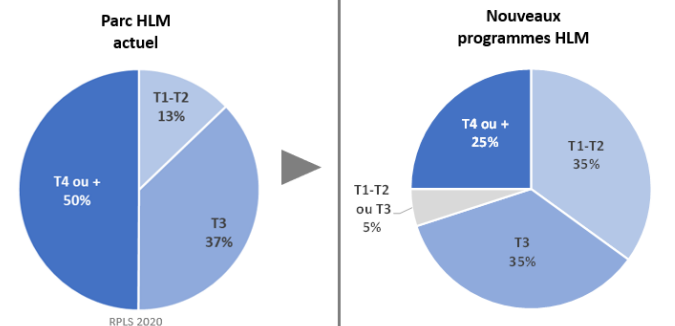
L'affirmation du caractère social de la demande HLM est une tendance de fond qui est perceptible dans la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine comme dans bien d'autres territoires : presque les trois-quarts des ménages demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (soit 930 € par mois pour une personne seule et un peu plus de 1 800 € pour un ménage de 4 personnes). Ce niveau de ressources les rend éligibles aux logements HLM financés en PLAi. La montée des fragilités financières des demandeurs de logement social sera prise en compte dans le cadre de la programmation HLM. Laquelle proposera 30% de PLAi, 55 % de PLUS, 15 % de PLS.



Accorder davantage de place aux petites et moyennes surfaces dans les nouveaux programmes HLM

A l'image de l'ensemble des ménages, les demandeurs de logement social voient leur taille se réduire. Les raisons sont multiples (vieillesse de la population, montée des séparations et des divorces, allongement de la durée des études et accès plus tardif au marché de l'emploi...). L'impact se fait sentir sur le profil des ménages en recherche d'un logement social : 36% d'entre eux sont en attente d'un T1-T2. Dans un parc HLM à la vocation historiquement familiale, ces mêmes T1-T2 ne représentent que 13% de l'offre. En réponse, les nouveaux programmes locatifs sociaux entendent s'adapter à la réduction de la taille des ménages qui marque de plus en plus les besoins. Il s'agira de tendre vers une programmation HLM qui propose la typologie suivante :

- 35% à 40% de T1-T2,
- 35 à 40% de T3,
- 25% de T4 et +.



S'appuyer sur la reprise de la vacance

En nombre comme en taux, le parc vacant ne cesse de diminuer dans le territoire et cela dans pratiquement toutes les communes. Dans un marché immobilier actif et en tension, les biens jusque-là délaissés retrouvent de leur attractivité. A l'échelle du territoire, la vacance ne concerne plus que 466 logements en 2020 (INSEE). Quantitativement modestes, les gisements du parc délaissé et dégradé n'en représentent pas moins un potentiel stratégique, notamment pour soutenir et accompagner le nouveau positionnement de l'Isle-Jourdain comme lieu d'une centralité vivante et animée. 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. La première approche de ces « points durs » ouvre la perspective qu'au minimum un dixième de la production HLM s'appuie sur des opérations d'acquisition-amélioration d'habitations vacantes.

Améliorer et valoriser la qualité d'habiter du parc ancien

Lutter contre les différentes formes du « mal-logement »

Le déficit de performance énergétique du parc alimente les émissions de gaz à effet de serre. Pour les occupants, il pèse sur le confort et la qualité d'usage des logements et il rejaillit aussi sur les dépenses excessives de chauffage. Dans la Gascogne toulousaine, les insuffisances thermiques affectent tout particulièrement le parc des années 1970-1990 : plus de la moitié des logements y sont potentiellement énergivores (étiquettes énergétiques estimées égales ou inférieures à E) et plus de 1000 logements de cette période sont théoriquement concernés. Ce parc pavillonnaire de « première génération » a été réalisé en tenant compte de la 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 pâissent de leur vétusté, tandis que la volumétrie importante des pièces représente souvent un point critique supplémentaire. Pour accompagner la rénovation énergétique de ce parc, les leviers concernent

tout particulièrement l'information et l'accompagnement des propriétaires : pour que les choix de travaux soient les plus efficaces et pertinents ou encore la mobilisation des aides, simple.

L'habitat indigne représente la forme la plus complexe et la plus grave du « mal logement ». En concernant potentiellement 5% des ménages du parc privé (un peu plus de 300 logements), ces situations sont potentiellement moins présentes en Gascogne Toulousaine que dans le reste du Gers. Elles s'y heurtent néanmoins aux mêmes difficultés : elles ont du mal à être repérées et signalées ou encore la dégradation du logement se combine à des problématiques sociales souvent lourdes et complexes. Il s'agira à la fois de mieux faire remonter ces situations et de les accompagner étroitement 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.

Pour louer ou se loger, le marché des achats de seconde main est actif dans un contexte de pression croissante où les biens jusque-là délaissés retrouvent de leur attractivité. Mais les travaux de remise en état peuvent se révéler sommaires : certains propriétaires investisseurs privilégient la rentabilité locative et estiment qu'une remise en état minima sera suffisante pour permettre à leurs biens de trouver preneurs, tandis que les propriétaires occupants manquent parfois de moyens, une fois acquitté le coût d'achat, pour financer la totalité des travaux de réhabilitation. Il convient de veiller à ce que la dynamique de réinvestissement du centre ancien aille de pair avec la montée en qualité des logements anciens qui sont achetés.

Ces formes multiples d'exposition au « mal logement » motivent la perspective de développer à l'échelle du territoire un programme animé d'amélioration de l'habitat. Lequel aurait l'intérêt de proposer en proximité des aides et des conseils personnalisés autour de la requalification de l'habitat privé dans ses différentes dimensions (amélioration de la performance énergétique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation du logement à la perte d'autonomie...).

DÉVELOPPER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Soutenir les interventions de reprise-recyclage du parc ancien stratégique

Sans concerner des îlots entiers, des signes avérés de dégradation se repèrent dans quelques immeubles du centre ancien de l'Isle-Jourdain, tandis qu'un certain nombre d'assises foncières renferment des activités qui vont être amenées à muter à plus ou moins long terme (ancien moulin, scierie...). La requalification de ces immeubles ou la transformation de ces sites passera par des travaux lourds, pouvant aller jusqu'à nécessiter des démarches de démolition partielle ou de reprise-cyclage. Le Programme Action Cœur de Ville dont bénéficie la ville-centre et la mise en place de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) qui la prolonge, donneront l'opportunité d'éclairer le potentiel de requalification puis de définir les modes opératoires à promouvoir pour asseoir la reprise requalifiante de ces gisements relativement peu nombreux mais à enjeu stratégique fort.

Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants

Favoriser l'autonomie résidentielle et l'insertion professionnelle des jeunes

De l'ensemble des classes d'âge, celle des jeunes se distingue par la diminution de ses effectifs aussi bien en nombre qu'en poids. Les tensions croissantes du marché locatif pénalisent tout particulièrement l'accès au logement des publics jeunes dont les ressources sont à la fois faibles et instables. Leurs besoins de mobilité exigent des conditions d'accès souples auxquelles le parc locatif « classique » a du mal à répondre. Cette combinaison de facteurs explique que le territoire ait du mal à retenir ses jeunes ou à en faire venir.

Les voies qui seront explorées concernent la construction de petits logements, notamment au sein du parc HLM (en lien avec l'accent mis sur les T1-T2 dans les futurs programmes). La faisabilité et la pertinence de créer une résidence Habitat Jeunes sera aussi étudiée à l'échelle du bassin économique en plein essor qui s'organise le long de l'axe structurant Toulouse-Auch.

Soutenir le « bien vieillir chez soi »

La volonté des personnes âgées ou en situation de handicap de se maintenir chez elles le plus longtemps possible implique que leur logement puisse s'adapter à la perte d'autonomie. Les obstacles peuvent être financiers ; ils renvoient aussi à des freins psychologiques : 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. Ces difficultés plaident pour la prise en compte de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie parmi les cibles d'intervention du programme animé d'amélioration de l'habitat que l'intercommunalité envisage de mettre en place.

Plusieurs communes de la Gascogne Toulousaine entendent répondre au souhait croissant des seniors de disposer de solutions nouvelles proposant une transition entre un domicile perçu comme trop contraignant ou inadapté face au vieillissement / handicap et les structures d'hébergement spécialisées, mobilisées le plus tard possible. L'animation du PLUiH va permettre d'avancer sur le développement de ces formes innovantes d'habitat, aussi bien dans leur montage technique et financier (prospec-tion 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...).

Réfléchir au développement de solutions qui favorisent l'insertion « dans » et « par » le logement

Les hébergements d'urgence gérés par le CCAS de l'Isle-Jourdain (6 places réparties en 3 chambres) constituent un premier niveau de réponse proposé en direction des personnes sans-abri ou mal logées. Leur rôle est utile et avéré.

Au-delà de ces solutions de « mise à l'abri » pour de très courte durée (2 ou 3 jours), le territoire ne dispose pas de solutions de nature à accom-

pagner les parcours de réinsertion « dans » et « par » le logement. En lien avec les acteurs du Plan départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), la première étape sera de mieux cerner les besoins aujourd'hui mal ou insuffisamment couverts en matière d'hébergement temporaire ou de logement accompagné, pour ensuite ouvrir sur la recherche de solutions adaptées à ces situations.

Appuyer l'ancrage des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées

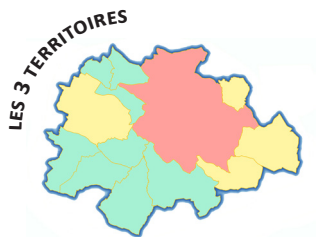
Dans l'intercommunalité comme dans la plupart des territoires, la volonté des gens du voyage de bénéficier de lieux d'ancrage s'affirme, motivée par des motifs pluriels : disposer d'un « chez soi », tout en conservant tout ou partie de son mode de vie, habiter le bassin de vie dans lequel se sont construits un attachement, des repères et des habitudes, parfois depuis plusieurs générations ou encore pouvoir s'installer durablement tout en ayant la possibilité de partir en voyage et de revenir. Cette tendance à l'ancrage s'affirme mais dans des conditions qui ne sont pas toujours satisfaites, ni pour les familles, ni pour les communes d'implantation. La « résidentialisation » de l'aire de l'Isle-Jourdain en est l'illustration : les familles s'y sont installées durablement faute d'autres solutions, avec des conséquences qui mettent à l'épreuve l'usage et le fonctionnement de l'aire. D'autres ménages font l'acquisition de terrains qui servent de socle à un ancrage familial. Ces implantations durables sur des terrains peuvent s'être opérées sans problème. Mais certaines de ces installations, diffuses et difficiles à dénombrer, revêtent un caractère problématique et parfois même dangereux en raison de motifs multiples et souvent cumulés : précarité des conditions d'habitat, non-conformité avec le droit du sol, non-raccordement aux VRD, exercices d'activités professionnelles sources de dégradation de l'environnement, flou autour du statut d'occupation...

Ces évolutions soulignent l'enjeu de proposer aux familles installées durablement sur le territoire des solutions qui favorisent leur ancrage dans des conditions adaptées et sécurisées (terrains locatifs familiaux, opérations HLM d'habitat adapté...). Le préalable indispensable passera par la recherche de foncier. Une attention particulière sera portée à la co-construction des opérations avec les familles. En lien avec les co-pilotes du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la perspective d'une ingénierie dédiée (de type Maitrise d'œuvre urbaine et sociale – MOUS) pourra être étudiée.

Valoriser le potentiel de renouvellement urbain dans la stratégie d'urbanisation

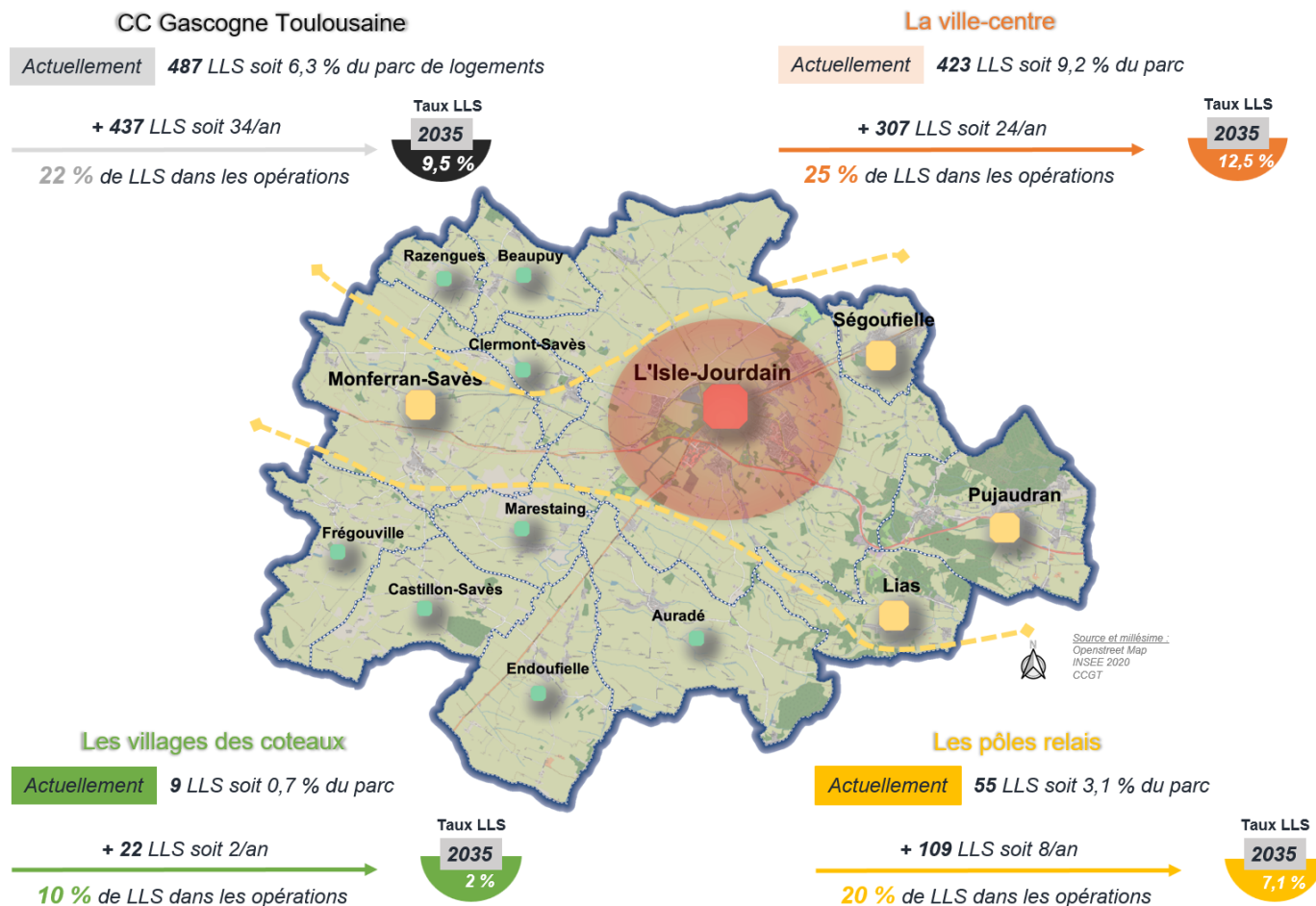
Le diagnostic territorial a mis en valeur l'importance des gisements de renouvellement urbain au sein des espaces urbains. Ceux-ci prennent diverses formes, qui présentent un potentiel de renouvellement important que le projet de PLUi-H doit mobiliser pour un développement plus durable du territoire : l'urbanisation des « dents creuses » qui représentent près de 16 ha, la densification de « jardins » soit près de 31 ha et dans une moindre mesure, la mobilisation du bâti existant (vacants, démolition-reconstruction et changement de destination) en particulier à l'Isle-Jourdain.

DÉVELOPPER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT



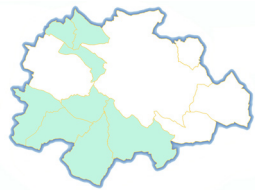
4.1 – Faire du logement social, le levier de la mise en œuvre de la diversité de l'habitat

- Réaliser 437 logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2035, soit une moyenne de 34 LLS par an
- Disposer en 2035 d'un parc de logement locatif à loyers maîtrisés correspondant à près de 9,5 % du parc de résidences principales (contre 6,3 % actuellement)
- Tenir compte de la montée des fragilités financières des demandeurs de logement locatif social en consacrant 30% de la programmation HLM à des logements financés en PLAI
- Mettre l'accent sur les petites et moyennes surfaces dans les nouveaux programmes HLM, pour tenir compte de la tendance générale à la réduction de la taille des ménages
- S'appuyer sur la reprise de la vacance, en réalisant au moins 10% de la production HLM sous la forme d'opérations d'acquisition-amélioration



4.2 – Décliner la diversité de l'habitat dans l'ensemble des composantes du territoire

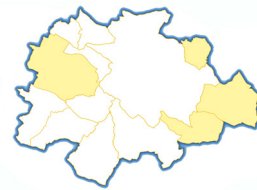
Les villages gascons



- Contribuer à la montée en diversité de l'habitat, en réalisant 10% de la production totale de logement sous la forme de logement locatif social

- Privilégier des programmes HLM innovants, en termes de pratiques (partenariat étroit entre l'opérateur et le territoire dans la conception et le calibrage du programme, la gestion proactive de la mise en location...) et du choix de localisation des programmes (en lien avec l'offre de services et commerces, en continuité des noyaux villageois)

Pôles relais



- Contribuer à la montée en diversité de l'habitat, en réalisant 20% de la production totale de logement sous la forme de logement locatif social

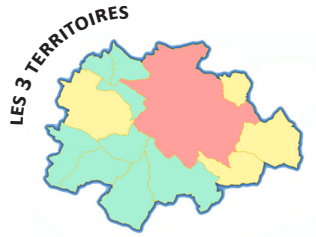
- Adosser le développement résidentiel à la montée en puissance d'opérations diversifiées et au coût maîtrisé (en locatif social comme en accession à la propriété)

Ville-centre



- Contribuer à la montée en diversité de l'habitat, en réalisant 25% de la production totale de logement sous la forme de logement locatif social

- Intensifier l'effort de production de logements sociaux en mobilisant la diversité de produits, de typologies de logement et de formes d'habitat qu'autorise la production HLM (y compris au moyen d'opérations d'acquisition-amélioration)



4.3 – Améliorer et valoriser la qualité d’habitat du parc ancien

- Agir contre les différentes formes de « mal-logement » (massification de la rénovation énergétique, lutte contre l’habitat indigne, adaptation du logement à la perte d’autonomie...)
- Affiner la connaissance du potentiel de reprise-recyclage des immeubles particulièrement dégradés et des sites susceptibles de muter puis calibrer en conséquence les modes opératoires d’intervention (notamment en lien avec la future Opération de Revitalisation du Territoire - ORT).
- Valoriser dans ce cadre le bâti très ancien en brique qui présente souvent l’avantage d’avoir une isolation thermique importante.

4.4 – Répondre à la diversité des situations résidentielles des habitants

- Favoriser et améliorer l’accès au logement des publics jeunes, en appui à leur autonomie résidentielle et à leur insertion professionnelle
- Accompagner le « bien vieillir chez soi » (travaux d’adaptation du logement, développement d’opérations à visée inclusive...)
- Réfléchir au développement de solutions qui favorisent l’insertion « dans » et « par » le logement
- Appuyer l’ancrage des gens du voyage dans des conditions adaptées et sécurisées

4.5 – Valoriser le potentiel de renouvellement urbain

- Produire en moyenne près de 25 % de la production totale de logements dans le cadre d’opérations de renouvellement urbain et bâti

LES ENJEUX

L'agriculture, fondement du territoire et terres d'avenir

Globalement, la CCGT se caractérise par le maintien d'une activité agricole en évolution constante (spécialisation et intensification des exploitations, baisse du nombre d'exploitants, disparition de l'élevage...). Dans un environnement économique toujours plus contraignant, et malgré certaines situations conflictuelles autour des franges urbaines, (en particulier sur le secteur Est du territoire), l'activité agricole a su s'adapter et faire preuve de dynamisme et d'innovation (mutualisation des moyens et des pratiques, projets de diversification, développement de labels, expérimentations...).

Cette situation peut être mise à profit pour répondre aux défis de demain : changement climatique, réduction de la ressource en eau, évolution des modes de cultures... mais aussi possibilités de développement d'une agriculture « péri-urbaine » de proximité, en réponse aux attentes nouvelles des consommateurs et fort de nouveaux partenariats qui s'expriment, par exemple, au travers de la signature du contrat de réciprocité entre le Pays des Portes de Gascogne et Toulouse Métropole.

Le tourisme, faire valoir et faire connaître le territoire

L'activité touristique, qui n'est pas sans lien avec une diversification des activités agricoles, reste peu développée et peu structurée. L'offre d'hébergement est par exemple très faible.

Pour autant, le territoire de la Gascogne Toulousaine dispose de nombreux atouts qui participent à son attractivité : un cadre de vie de qualité et accessible, une culture du bien vivre reconnue, des acteurs sans doute prêts à se mobiliser autour d'un projet fédérateur, et des espaces ou infrastructures qui peuvent être valorisés comme autant de portes d'entrée du territoire (la forêt de Bouconne, le GR jacquaire 653, la zone de loisirs de L'Isle Jourdain, le golf, le veloscope, ...).

Un positionnement stratégique dans l'aire métropolitaine

Le territoire de Gascogne Toulousaine dispose d'un positionnement stratégique, entre le bassin économique d'Auch et celui de Toulouse, auxquels il est relié par la RN 124 et la voie ferrée Auch-Toulouse. Cette proximité est un des facteurs qui explique la forte attractivité du territoire qui se traduit par un développement économique et commercial soutenu.

Un territoire attractif et créateur d'emplois

La Communauté de Communes connaît un environnement économique très dynamique, ce sont en moyenne 150 entreprises de tailles diverses qui sont créées chaque année, dans des secteurs économiques variés. La Gascogne Toulou-saine s'affirme comme un territoire créateur d'emplois : 1 emploi pour 3,8 habitants en 1999 et 1 emploi pour 3,13 habitants en 2020 (sans Fontenilles).

Cette dynamique est notamment liée au développement des activités productives, qui génèrent plus de 35% du nombre d'emplois locaux. Le territoire offre en effet une réelle opportunité pour l'accueil d'entreprises innovantes (agroalimentaires, technologie de l'information et de la communication, activités liées aux mobilités douces...) ou de sous-traitance du pôle aéronautique, ce qui a conduit à une consommation foncière destinée au développement des activités de près de 42 ha entre 2010 et 2020.

En quelques années, la CCGT a su trouver sa place au sein d'un système économique métropolitain et à proximité d'un pôle économique nationale, une position qu'elle doit entretenir et consolider dans son projet de territoire.

Une forte attractivité résidentielle à canaliser

Cette attractivité entretient un développement extensif de l'habitat et des activités « présentiels » qui demande à être mieux anticipé. La dynamique d'accueil, polarisée aux abords de la RN 124, doit être maîtrisée et encadrée afin de ne pas exacerber la concurrence entre les zones d'activités et le tissu commercial des centres urbains. Dans le même temps, l'offre de commerces et services, privés ou publics, devra être étoffée pour limiter le phénomène d'évasion commerciale vers la métropole toulousaine.

Sous l'effet de ce double processus, et porté par une dynamique soutenue, le territoire a consolidé son tissu économique. La CCGT dispose en 2019, de près de 5300 emplois majoritairement occupés par des actifs qui habitent sur le territoire. On notera cependant que ce nombre d'emplois est, en 2019, bien inférieur au nombre d'actifs résidents sur la Communauté de communes : 7662. De même, la CCGT ne retient que 25% de ses actifs résidents, une situation que le projet intercommunal a l'ambition de corriger.

Les conditions d'accueil des entreprises restent très contrastées. Si le pôle lislois a développé des zones d'activités très attractives pour les entreprises, il se caractérise aussi par des zones d'activités plus anciennes qui manquent de lisibilité et souffrent d'une image dévalorisante (zones vieillissantes, hétérogénéité des activités ...).

Le projet économique doit répondre à deux enjeux complémentaires : entretenir et requalifier le parc existant, et se doter d'une offre foncière suffisante à moyen et long terme pour accueillir de nouvelles activités, créer des emplois et augmenter le ratio d'actifs travaillant et résidant sur le territoire de la CCGT.

LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE

Organiser l'activité économique pour mieux l'intégrer dans la construction du territoire

● Objectifs généraux

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Gascogne Toulousaine souhaite affirmer un positionnement stratégique à une échelle régionale plus large, en complémentarité avec les agglomérations voisines, que ce soient Auch et Toulouse. Cela implique de s'inscrire dans un développement résolument ambitieux et de consolider le niveau d'équipements et de services. Cela implique aussi d'imaginer un développement corrélé au scénario démographique et cohérent au regard de l'échelle du bassin de vie.

Cette volonté de développement qui s'inscrit dans la perspective de garantir la cohésion sociale, permettra à la fois de s'intégrer dans les orientations du SCoT Gascogne en matière de consommation d'espaces, et de garantir une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire de la communauté de communes dans une perspective à 13 ans, en mettant en œuvre les conditions pour :

- créer environ 1065 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 ;
- engager une mise en mouvement du territoire, par la promotion des filières d'excellence et innovante, ainsi que l'optimisation des connexions entre employeurs et demandeurs d'emplois (forum de l'emploi, job dating etc.) ;
- miser sur le haut débit avec le déploiement de la fibre optique en cours sur l'ensemble du territoire.

● Principales orientations

Les axes stratégiques retenus pour le développement économique des parcs d'activités reposent sur les lignes directrices suivantes :

1) AUGMENTER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL ÉCONOMIQUE

Notre territoire doit être en capacité d'offrir en permanence un stock significatif de foncier économique, bien réparti sur le territoire, diversifié pour répondre aux différents secteurs d'activité, et aménagé dans une logique de densification. Cela passe par la reconstitution des stocks, par le développement des terrains viabilisés autour des parcs d'activités, pour offrir un panel élargi aux entreprises s'implantant sur notre territoire, par la maîtrise des mitages par l'habitat sur certains sites.

2) RENFORCER LE MAILLAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE

Le maillage doit être adapté aux besoins des entreprises et aux atouts de chaque secteur, accessible aux salariés, à la clientèle et aux fournisseurs. Il s'agit de hiérarchiser l'organisation entre pôles stratégiques et pôles d'armatures secondaires, sur la base d'une répartition géographique des parcs équilibrée. Il s'agit de repréciser la vocation des parcs les plus anciens qui ont tendance à s'écarter de leur vocation initiale du fait des mutations (Buconis-Poumaderes ; Route de Ségoufielle...), et donc de renforcer la complémentarité des parcs d'activités au sein de la communauté, mais également avec les territoires voisins, et à l'échelle régionale.

La stratégie foncière

Le développement économique du territoire s'appuie sur de nombreux facteurs de réussite : sa géographie, la diversité des statuts et des tailles des entreprises, la diversité de temporalité des entreprises (en création, en développement), la bonne santé de l'écosystème local.

Pour être attractif dans un espace métropolitain très concurrentiel, et maintenir un ratio ambitieux de 1 emploi pour 3,1 habitants notre territoire doit être en capacité d'offrir un stock significatif de foncier économique. A l'échelle de mise en œuvre du PLUI, ce sont donc environ 50 ha qui sont nécessaires :

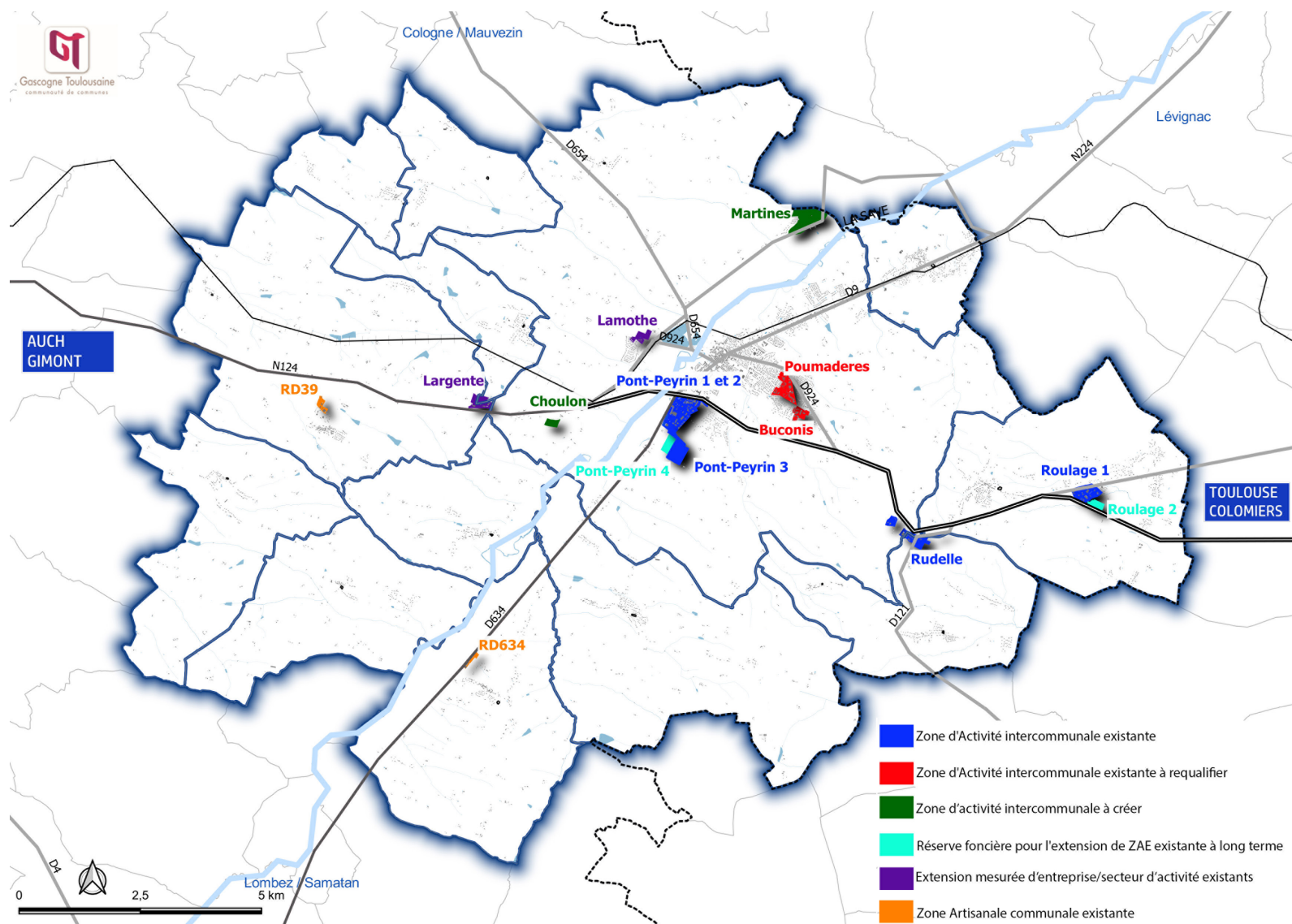
- 38 hectares à court et moyen terme, consacrés aux besoins d'aménagement d'ici 2032 ;
- 12 hectares à long terme (après 2032), sous réserve de l'état d'occupation des autres zones et de la capacité des réseaux à desservir ces secteurs de développement économique.

Bien répartis sur le territoire, les différents sites offerts pour le développement économique doivent aussi être diversifiés pour répondre aux différents secteurs d'activités, afin d'anticiper, à la fois le développement des entreprises endogènes, mais aussi d'accueillir de nouveaux projets, de capter de nouvelles entreprises, ou encore de permettre la réalisation de projets d'ampleur.

Dans une perspective de développement durable et de consommation foncière maîtrisée, l'approche du développement économique de la communauté de communes se construit via plusieurs modalités :

- d'abord par la requalification et la densification des Parcs d'Intérêt Communautaires existants. Plus particulièrement les zones d'activités de Buconis et Poumaderes aujourd'hui vieillissantes et situées en entrée de ville. La densification et la requalification des parcs existants est rendue indispensable pour une meilleure intégration à leur environnement et pour éviter leur affaiblissement et l'apparition de friches.
- l'accompagnement et la finalisation de l'extension en cours de Pont Peyrin 3.
- créer une zone d'activités de qualité environnementale et paysagère au nord de l'Isle-Jourdain sur la zone des Martines. 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.
- créer une zone de développement mesurée à l'Ouest de l'Isle-Jourdain 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.
- des extensions mesurées de zones existantes pour répondre aux besoins des entreprises locales et endogènes (l'entreprise Ecocert sur Lamothe, Silos de Goujon à Auradé, Largente à Monferran-Savès...). Il n'existe actuellement pas de parcs suffisamment dimensionnés et adaptée aux besoins des entreprises ou d'activités à dimensions « non standards ».
- à plus long termes, anticiper l'extension des parcs majeurs existant du Roulage et de Pont Peyrin, situés sur les axes structurants, faciles d'accès et visibles, ayant une fonction et une vocation identifiée au-delà du territoire de l'agglomération.

L'ARMATURE ECONOMIQUE DE LA GASCOGNE TOULOUSAINNE





5.1 – Limiter la pression foncière et les conflits d'usage liés à la dynamique d'urbanisation

- Assurer les conditions d'une bonne cohabitation de fonction entre l'agriculture et l'urbanisation, afin de garantir la pérennisation et l'évolution des exploitations agricoles : respect des périmètres de protection des bâtiments d'élevage ou des ICPE, instauration de périmètres de précaution autour des autres bâtiments agricoles, mise en place de dispositions réglementaires spécifiques (dans le cas des exploitations situées en milieu urbain) ...
- Ne pas autoriser le développement de secteurs d'habitat excentrés constituant des enclaves au sein de l'espace agricole

5.2 – Concourir à la diversification et au renouvellement des activités agricoles

- Favoriser la diversification des activités agricoles : l'agro-tourisme, la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles issus majoritairement de la ferme, le maraîchage, ...
- Permettre le développement de constructions et d'installations spécifiques en lien avec les activités agricoles : coopératives agricoles de Monferran-Savès ou L'Isle-Jourdain, CUMA, ...
- Concourir au développement d'une agriculture de proximité, s'inscrivant dans une logique de circuits courts et d'économie circulaire à l'échelle du territoire intercommunal ou du territoire métropolitain, conformément dans ce dernier cas, au projet alimentaire territorial (PAT) mis en place dans le cadre du contrat de réciprocité entre Toulouse Métropole et le PETR. Les espaces dédiés à ces activités peuvent conforter des projets d'espaces publics ou des projets éducatifs ou récréatifs
- Anticiper l'accueil d'activités agro-alimentaires (entreprises de transformation et de valorisation des productions locales) en synergie avec les exploitations agricoles locales

5.3 – Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire

- Préserver « durablement » les espaces agricoles à enjeux, ou qui s'inscrivent dans les principales continuités écologiques du territoire, afin de garantir leur pérennité
- Protéger et valoriser les différents éléments des écosystèmes agricoles, dans une logique de gestion agro-écologique des systèmes de production (boisements, prairies extensives, chemins, points d'eau...)
- Poursuivre le programme de replantation de haies, afin de lutter contre l'érosion des terres arables
- Soutenir le Groupement des Agriculteurs de la Gascogne Toulousaine, qui accompagne les agriculteurs vers des changements de pratiques et fait le lien entre ville et campagne



5.4 – Conforter l'armature agricole en bordure de la save

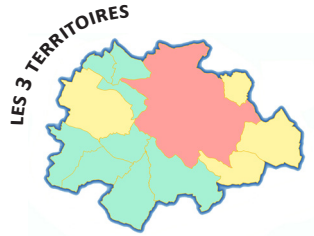
- Préserver les espaces agricoles qui bordent la Save et participent au maintien et au fonctionnement de la zone humide : maintien et préservation des prairies extensives, reconversion de cultures en prairies, mise en œuvre de pratiques culturales raisonnées

5.5 – Limiter l'impact de l'urbanisation sur le territoire

- Privilégier un développement de l'urbanisation en continuité des centres-bourgs ou des hameaux les plus importants, si possible dans les « vides » de l'espace bâti afin de limiter le morcellement des îlots agricoles

5.6 – Conforter l'armature agricole en contact avec l'urbanisation

- Valoriser les connexions entre les espaces agricoles et les espaces de nature en ville, qui constituent les principales continuités écologiques du territoire
- Mettre en place des zones de transition, instaurant une limite durable, entre les espaces agricoles et les espaces urbains (liaisons douces arborées, espaces récréatifs, zones de jardin...)
- Instaurer des coupures vertes naturelles et agricoles, entre les différents espaces urbanisés du territoire afin de lutter contre la fragmentation de l'espace agricole
- 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...



5.7 – Promouvoir une pratique récréative du territoire participant à la mise en valeur de ses qualités

- 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, le GR 653...

- Poursuivre la mise en place d'un réseau de circuits de découverte du territoire, dans une logique d'itinérance douce (piétons, vélos, vélos et voitures électriques...), réseau organisé autour des éléments structurants du territoire (forêt de Bouconne, base de loisirs de l'Isle-Jourdain, GR 653, zones humides de la Save...) et connecté aux territoires limitrophes

- Promouvoir un certain art de vivre : cadre de vie, gastronomie, loisirs, culture

5.8 – Conforter et diversifier les équipements structurants participant à l'affirmation d'une identité propre et spécifique du territoire

- Valoriser et conforter la base de loisirs de l'Isle-Jourdain en diversifiant l'offre d'activités et en valorisant la pratique de loisirs sportifs et de pleine nature

- Participer plus activement à la valorisation de la forêt de Bouconne, en tant qu'espace naturel et de loisirs remarquable, à l'échelle de l'aire métropolitaine et point d'entrée du territoire du Gers et de la Gascogne Toulousaine

- Anticiper la création d'un équipement intercommunal participant à l'animation locale, mais aussi, au rayonnement de la Gascogne Toulousaine sur les territoires périphériques (colloques, séminaires, événements culturels...)

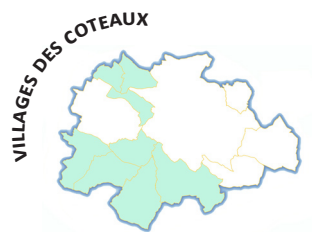
- Soutenir les initiatives liées au développement du Pôle d'Excellence Rurale VELOPOLE, notamment au travers des dimensions culturelles, sportives et environnementales du projet

5.9 – Mobiliser et fédérer les acteurs du territoire autour d'une offre touristique globale

- Conforter l'offre générale de commerces et services car elle est, aussi, au service de l'offre touristique

- Conforter les liens entre agriculture et activités touristiques

- Développer et diversifier les infrastructures pour un accueil qualitatif sur le territoire : hôtellerie, hébergement, restauration, sites d'accueil pour les campings-caristes, ...



5.10 – Recentrer l'accueil et le maintien des activités autour des polarités

- Consolider la polarisation des activités sur les secteurs les plus dynamiques et les mieux desservis, notamment aux abords de la RN 124
- Promouvoir la mise en réseau des acteurs économiques pour consolider le tissu existant et favoriser les synergies : regroupements, mutualisation des moyens et des compétences

5.11 – Pérenniser le tissu commercial et de services des centres bourgs

- Préserver les conditions d'exercice des commerces et des services existants au sein des villages

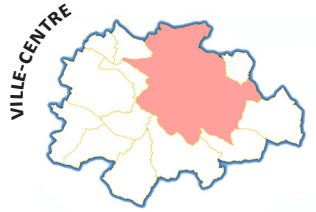
5.12 – Redéfinir les conditions de développement des zones d'activités diffuses

- Accompagner l'évolution, la requalification et le développement mesuré des espaces économiques diffus : zones d'activités de Clermont Savès ou Endoufielle...

5.13 – Maintenir les conditions d'exercice des activités existantes

- Préserver les conditions d'exercice et de renouvellement des activités isolées
- Conforter les activités polarisantes existantes, coopérative agricole, garage ...

5.14 – Promouvoir le déploiement du réseau très haut débit et de la fibre optique



5.15 – Conforter l'attractivité du pôle Lislois

- Une dynamique à saisir pour mieux coordonner et anticiper l'accueil d'activités aux portes du pôle urbain
- Favoriser la montée en gamme des services et des commerces en centre urbain
- Développer une complémentarité de l'offre entre L'Isle-Jourdain et Ségoufielle
- Développer une offre immobilière et des lieux d'accueil mutualisés pour les entreprises, et les travailleurs indépendants (hôtel d'entreprises, espace de coworking, pépinière d'entreprise...)
- Favoriser la relocalisation de certaines activités au profit du renouvellement du tissu urbain de L'Isle-Jourdain

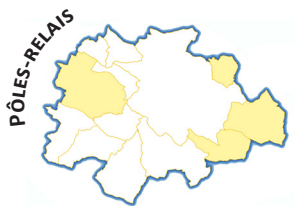
5.16 – Améliorer les conditions d'accueil et de maintien des entreprises

- Ménager une concurrence soutenable entre les zones d'activités périphériques et le tissu commercial du centre
- Envisager la spécialisation de certaines zones : affirmer le caractère innovant ou la spécificité d'un secteur, valoriser des effets de synergie inter-entreprises...

5.17 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques

- Promouvoir la qualité environnementale et paysagère des nouvelles zones d'activités dans une démarche éco-responsable : Pont-Peyrin, Les Martines...
- Affirmer l'ambition d'un développement durable, dans la mise en œuvre d'un projet urbain et paysager, à l'échelle de la vallée

- 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
- Confirmer la vocation artisanale et industrielle de la zone de Buconis, en améliorant son intégration dans l'espace urbain : permettre l'évolution des activités, réduire l'emprise de la zone, requalifier la voirie et ses abords...
- Renouveler la zone de Poumadères en optimisant son intégration dans le milieu urbain : délocalisation d'activités incompatibles avec l'environnement urbain, réduction de l'emprise dédiée aux activités industrielles au profit de l'affirmation de la vocation commerciale et de service de la zone
- Maintenir les conditions d'exercice des entreprises générant des nuisances ou des risques : spécialisation du site d'implantation, requalification des franges, gestion réciproque de l'interface entre les activités et les secteurs d'habitat



5.18 – Développer une stratégie d'accueil pour pallier la spécialisation résidentielle de Lias et Pujaudran

- Privilégier l'accueil d'activités qui contribuent à améliorer l'accès local à l'emploi
- Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services du tissu existant
- Prévoir à long terme l'extension du pôle d'activité du Roulage, à l'appui du desserrement économique toulousain

5.19 – Conforter Monferran-Savès en tant que pôle de proximité

- Conforter le statut de pôle-relais de Monferran-Savès en perennisant l'offre existante (commerces, services, établissements médico-sociaux)
- Prévoir une extension mesurée sur la zone d'activité de Largente afin d'accueillir notamment des entreprises du territoire à delocaliser car générant des nuisances ou des risques dans le tissu urbain.

5.20 – Améliorer la qualité et l'image des espaces économiques en développement

- Promouvoir la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités dans une démarche éco-responsable : Roulage
- Préserver le potentiel d'évolution des activités, en assurant une cohabitation durable avec les secteurs d'habitat ou de loisirs environnants
- Maintenir les conditions d'exercice des entreprises générant des nuisances ou des risques : spécialisation du site d'implantation, requalification des franges, gestion réciproque de l'interface entre les activités et les secteurs d'habitat

Réalisation et coordination du dossier

Atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis

31200 Toulouse

Volet  Environnement 

Oréade Brèche

64, chemin del Prat

31320 Auzeville

Volet  Habitat 

PLACE

Bâtiment 19, Rue des Terres Neuves

33130 Bègles

Volet  réseaux 

OTCE Infra

4, Bis, Chemin de Bénech

31470 Fonsorbes