



# PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal et Habitat  
de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine

---

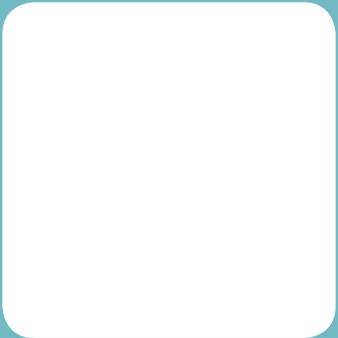
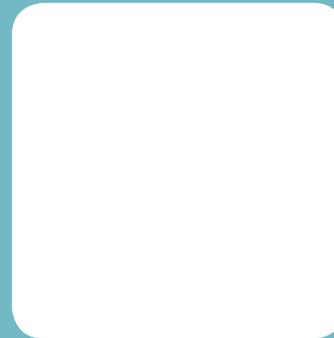
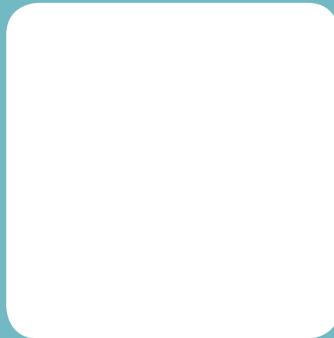
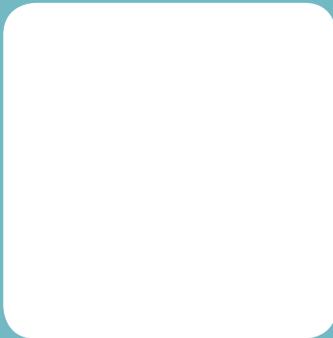
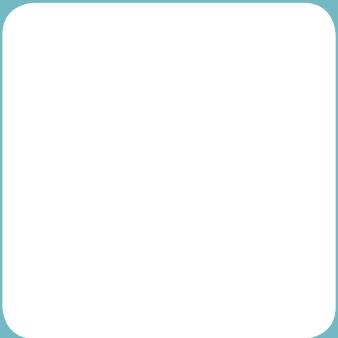
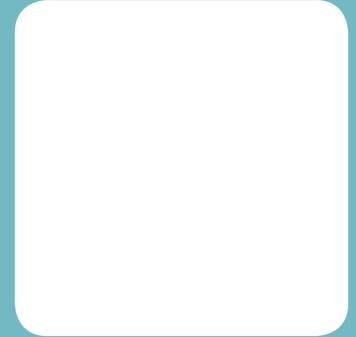
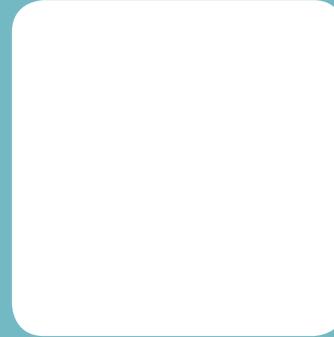
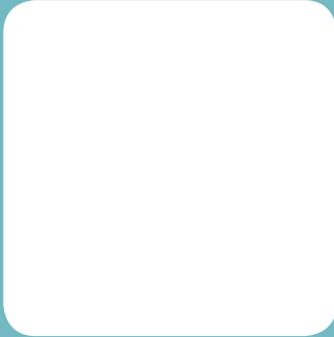
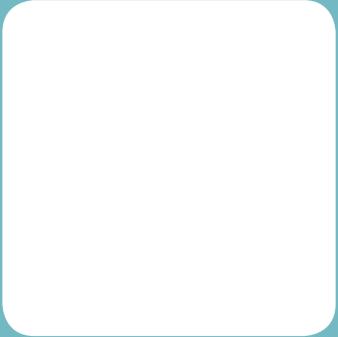
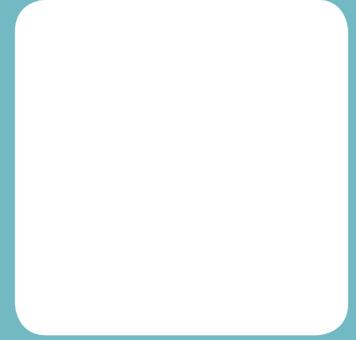
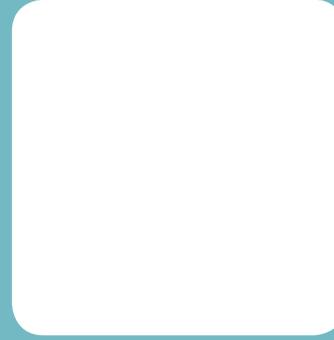
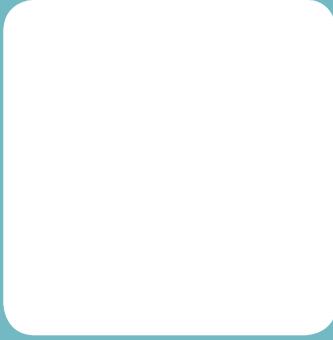
Auradé  
Beaupuy  
Castillon-Savès  
Clermont-Savès  
Endoufielle  
Fontenilles  
Frégouville  
L'isle-Jourdain  
Lias  
Marestaing  
Monferran-Savès  
Pujaudran  
Razengues  
Ségoufielle

2



**PADD**

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables



# S O M M A I R E

LE PADD / Introduction .....	4
A- Les objectifs chiffrés .....	6
B- Les orientations générales d'aménagement .....	8
<b>1</b> Valoriser l'armature « naturelle » du territoire .....	9
<b>2</b> Maitriser le développement urbain et l'évolution du paysage.....	14
<b>3</b> Renouveler l'armature urbaine au service d'un projet territorial durable .....	22
<b>4</b> Etablir les conditions d'une croissance maitrisée et diversifiée de l'habitat.....	28
<b>5</b> Assurer les conditions d'un développement économique participant à une évolution équilibrée du territoire.....	34

# LE PADD / Introduction

## UN TERRITOIRE À ENJEUX

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

Ce territoire est aujourd'hui en pleine mutation. Il a jusque-là su conserver et mettre en valeur un certain nombre d'atouts qui lui confèrent aujourd'hui une réelle attractivité : la proximité des dessertes de liaison avec la métropole toulousaine, la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité, la faible densité d'occupation de l'espace dans des communes d'emprise encore rurale et agricole, la 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, ce territoire de la Gascogne toulousaine constitue aujourd'hui 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 et aussi Fontenilles, 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 un enjeu majeur 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 de vie (dégradation de la qualité de l'air, augmentation des nuisances sonores, dégradation des paysages, 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. La Communauté de communes a, en effet, souhaité que cette étude, menée selon une démarche d'évaluation environnementale, intègre un Programme Local de l'Habitat dont le volet opérationnel pourra être décliné dans le PLUi-H de manière très concrète. D'autres études ou projets ont été lancés en parallèle : l'élaboration d'un règlement de publicité intercommunal et d'un schéma de développement économique, la mise en place d'un

Conseil en Développement qui accompagne la mise en place du projet de territoire.

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

## FÉDÉRER LES COMMUNES ET LES HABITANTS AUTOUR DES VALEURS QUI FONDENT L'IDENTITÉ ET LE DEVENIR DU TERRITOIRE

Pour atteindre ces objectifs, le PADD, pierre angulaire du PLUi-H, a été établi avec l'objectif de fédérer les acteurs du territoire autour des valeurs qui fondent leur identité : le paysage rural, le patrimoine architectural (bastides, hameaux, fermes...), la qualité du cadre de vie, la centralité de L'Isle-Jourdain, de Fontenilles et des principaux bourgs qui maillent le territoire et constituent des espaces de référence et des lieux de polarité qui comptent dans l'armature des services comme dans l'équilibre et la cohésion d'ensemble du territoire, la qualité de leurs liens avec les communes voisines, le dynamisme économique...

## 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 ?

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

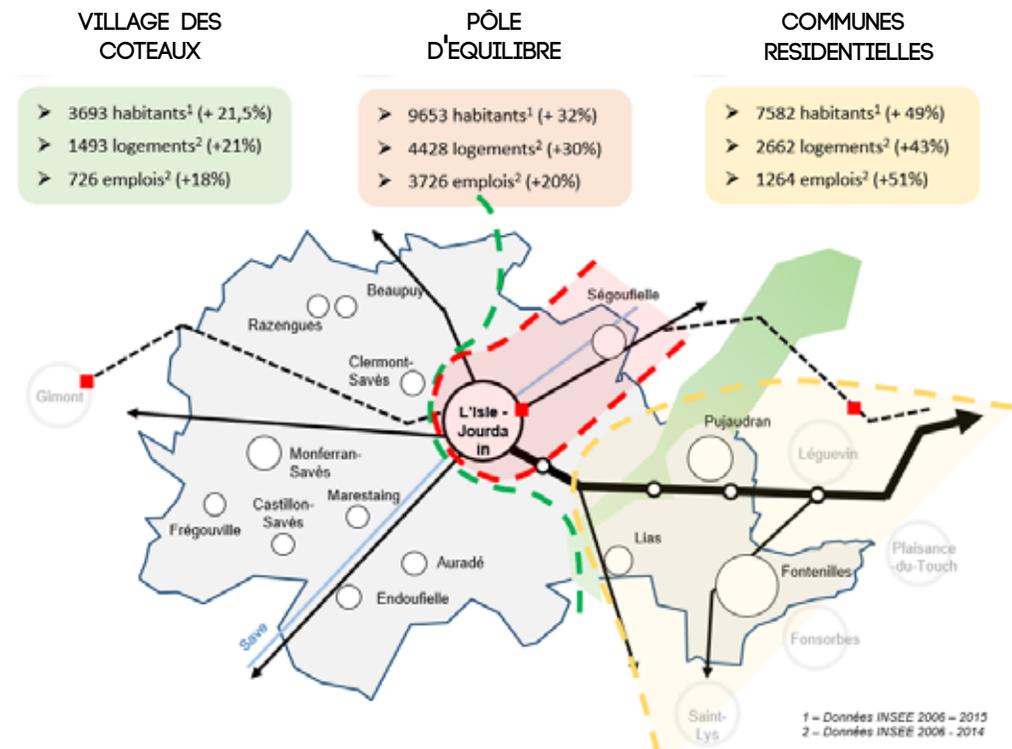
Comment ménager tradition et modernité, comment préserver les qualités du territoire rural et accueillir un habitat contemporain, respectueux de son environnement ? Quels enseignements peut-on tirer de l'habitat traditionnel, de la présence discrète des hameaux, ou de la justesse du plan de la bastide ? 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 des pôles urbains de services ?

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 de tisser de nouveaux liens de ce territoire avec son environnement et d'en inventer un nouvel horizon.

## Le maillage territorial issu de la phase diagnostic



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

## A

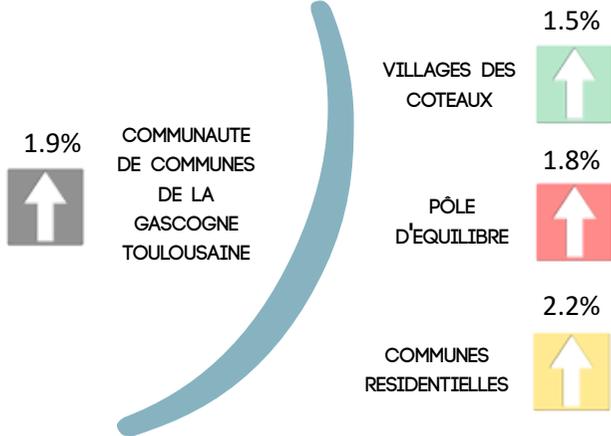
### LES OBJECTIFS CHIFFRES

Les objectifs chiffrés du PADD sont déclinés selon un scénario global de développement du territoire de la CCGT de 1,9% sur trois territoires et établi à l'horizon 2035.

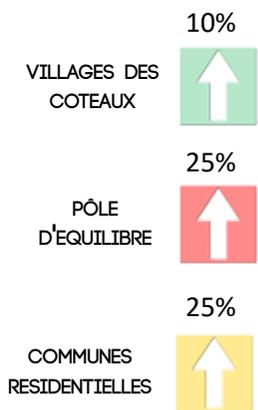
Les objectifs chiffrés, qui permettent de cadrer le projet de territoire, portent sur les éléments suivants : l'accueil de nouveaux habitants ; l'évolution du parc de logements ; la production de logements sociaux ; le nombre d'emplois à créer.

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

### Taux de croissance moyenne annuelle de la population



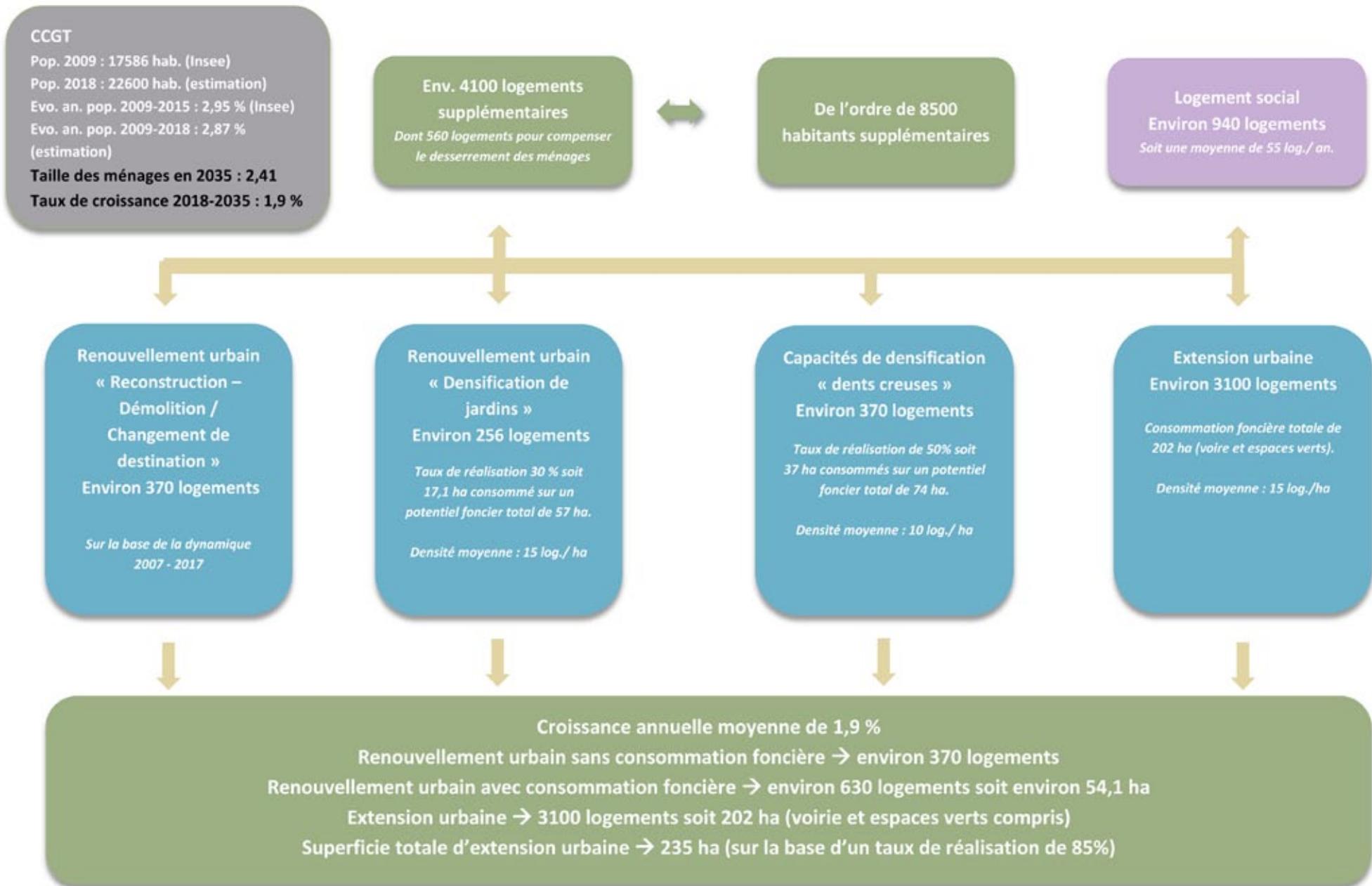
### Part des logements sociaux dans la production globale



### Développement économique



Objectif de 1 emploi pour 3,3 habitants  
3500 emplois de plus.



## 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

Etablir 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 de 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, porte en elle le risque d'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 qui 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 changement 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.

# VALORISER L'ARMATURE NATURELLE DU TERRITOIRE

## 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...

### Villages des coteaux



- 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)

### Pôle d'équilibre



- 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

### Communes résidentielles



- La cote Tolosane : des milieux boisés encore bien préservés malgré le défrichement progressif des lisières forestières par l'urbanisation, à protéger pour préserver les principaux réservoirs de biodiversité du territoire
- La trame naturelle des ruisseaux de l'Aussonnelle et ses affluents: des espaces de nature gagnés par l'urbanisation pavillonnaire, un bien commun menacé par le risque d'enclavement et de privatisation
- 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)

LES 3 TERRITOIRES



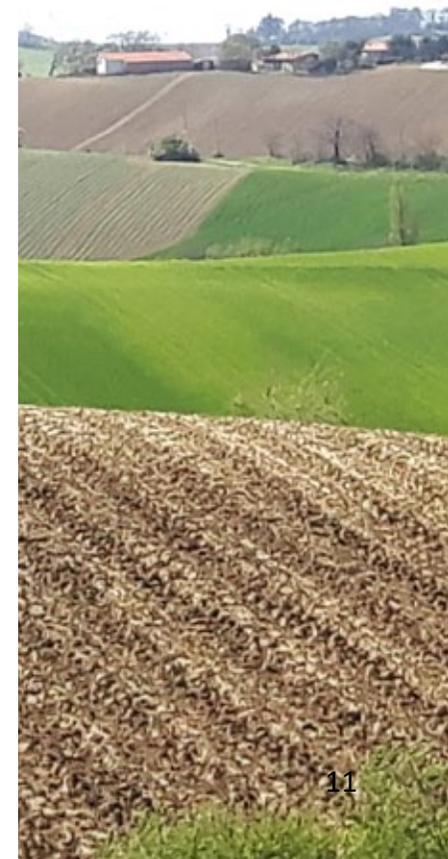
## PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES MILIEUX NATURELS

### 1.1 – Protéger les milieux naturels résiduels de la trame verte et la biodiversité

- Préserver 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 le 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
- Instaurer des reculs systématiques par rapport aux zones humides et aux boisements principaux, notamment en lisière de la cote tolosane



## 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 agronomique 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

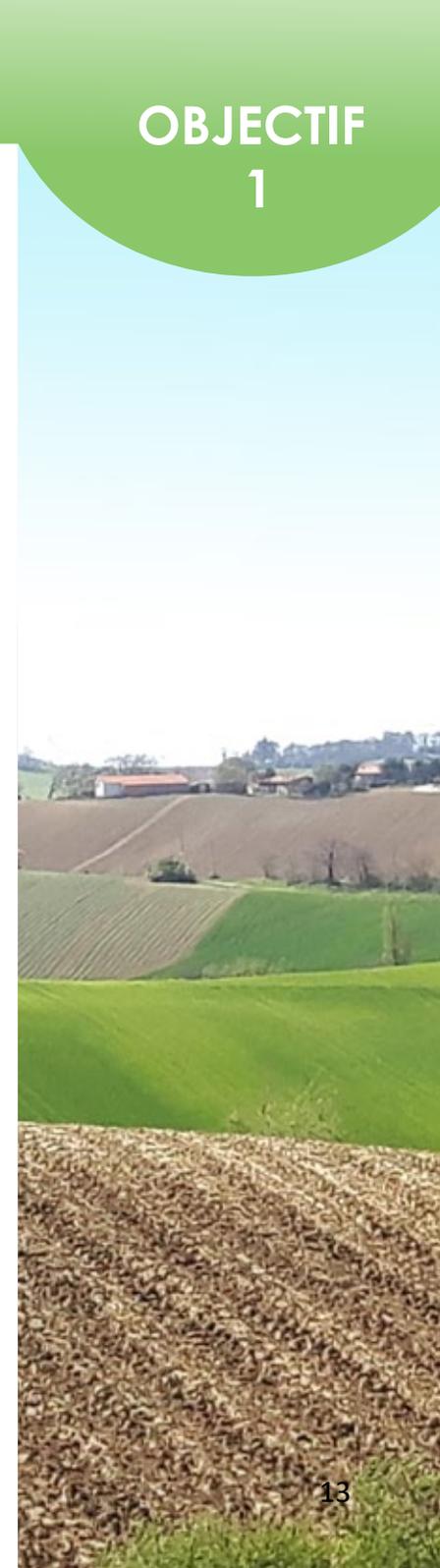
- Maintenir et restaurer les infrastructures écologiques protectrices contre l'érosion et les inondations (haies, boisements, ripisylves) et notamment les nouvelles infrastructures réalisées dans le bassin versant de l'Hesteil ainsi que celles localisées dans les périmètres connus de l'aléa érosif
- 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 PPR RGA et les PPRI

- 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)
- Veiller à l'application des mesures de construction définies pour prévenir les dégâts liés au retrait-gonflement des argiles, et à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à aléa fort (notamment prise en compte de la cartographie de l'aléa érosif)
- 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 aux 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 cheminements 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 et de la RD37 à Fontenilles
- 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 (Fontenilles, Pujaudran, Monferran-Savès)

● Une dynamique d'urbanisation portée par une consommation foncière importante qui a privilégié la construction neuve et peu mobilisé le potentiel du tissu existant et des logements vacants.

### LES ENJEUX TERRITORIALISÉS

#### Villages des coteaux



- Un territoire rural de caractère soumis à une pression périurbaine forte et hétérogène
- Des enjeux agricoles à préserver, une dynamique urbaine à contenir et à canaliser
- Des constructions pavillonnaires qui fragilisent la structure traditionnelle du village-rue : le rapport au tissu ancien, la prise en compte du relief, la préservation du paysage
- Des capacités d'accueil à évaluer et à ajuster au regard des situations locales : qualités de centralité, état des réseaux, accès aux services et équipements

#### Pôle d'équilibre



- Eclatement et recomposition de l'urbanisation autour de plusieurs centralités : une ossature urbaine à réinventer
- L'axe L'Isle-Jourdain/Ségoufielle : un risque de banalisation, l'opportunité d'une recomposition urbaine et paysagère entre le coteau et la vallée
- La Save et ses affluents : une trame naturelle à préserver, un maillage structurant à valoriser
- Le réseau d'espaces publics : un changement d'échelle à 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...

#### Communes résidentielles



- 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



## 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 cote Tolosane : le 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
- Anticiper le changement de statut de la RD9 route de Marestaing, appelée à devenir un accès privilégié sur le futur échangeur du Choulon

LES 3 TERRITOIRES



### 2.1.3– Valoriser la perception des éléments structurants du paysage

- Préserver le caractère naturel de la cote Tolosane, protéger la lisière et les abords de la forêt de Bouconne, améliorer ses conditions d'accès
- Conforter le rôle structurant de la trame verte et bleue, (comme notamment les berges de l'Aussonnelle à Fontenilles) et anticiper les risques d'enclavement ou d'appropriation qui peuvent compromettre sa valeur collective et patrimoniale





## 2.2 – 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
- Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables

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

- Valoriser le potentiel touristique (la forêt de Bouconne, le parc de loisirs à L'Isle-Jourdain, le patrimoine urbain de la ville-centre et des villages...)
- Identifier les éléments de paysage à protéger, valoriser les points de vue sur le grand paysage, sur les Pyrénées
- Valoriser le patrimoine bâti, notamment le patrimoine champêtre : granges, moulins, pigeonniers
- Promouvoir un certain art de vivre : cadre de vie, gastronomie, loisirs, culture



### 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

### 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

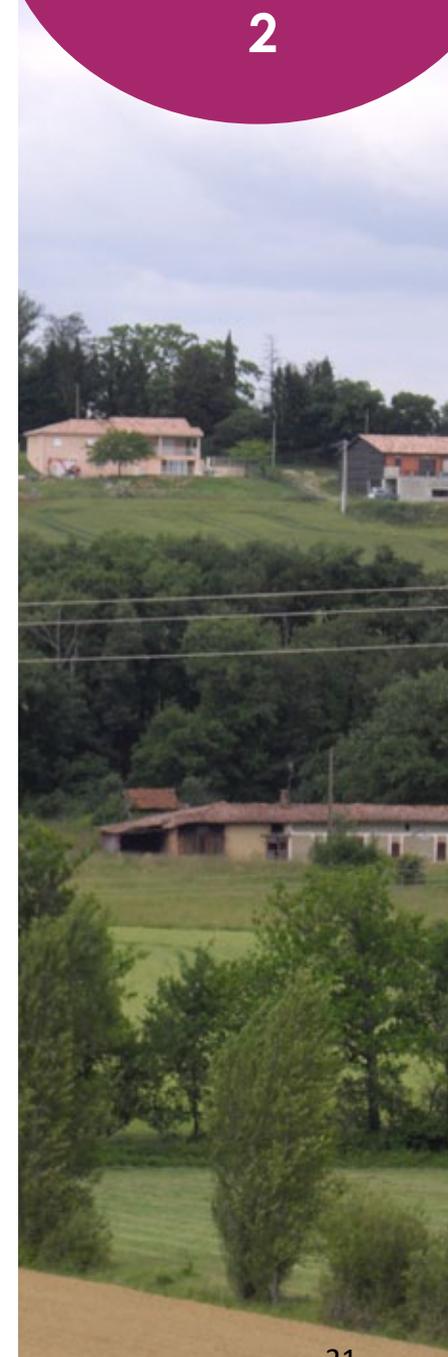


### 2.8 – Valoriser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant et aux abords du centre

- Optimiser l'occupation du tissu existant : promouvoir la réhabilitation des logements vacants des centres-bourgs, encadrer l'urbanisation des principales dents creuses,
- 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 des gares
- Améliorer les conditions de desserte des quartiers, conforter le maillage des espaces publics et développer le réseau des modes doux de déplacement

### 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'extension limitées, proches du centre urbain, qui n'imposent pas le recours aux déplacements motorisés
- Organiser le développement des extensions urbaines de dimension plus importante dans un principe de continuité : conforter les liens entre les quartiers, développer les modes doux de déplacement,
- 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 RN124, 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 ou Ségoufielle, polarités secondaires, ainsi que d'autres villages qui, comme Endoufielle, entretiennent un tissu de proximité, peuvent faire valoir leurs atouts pour conforter 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 RN124, 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...

LES 3 TERRITOIRES



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

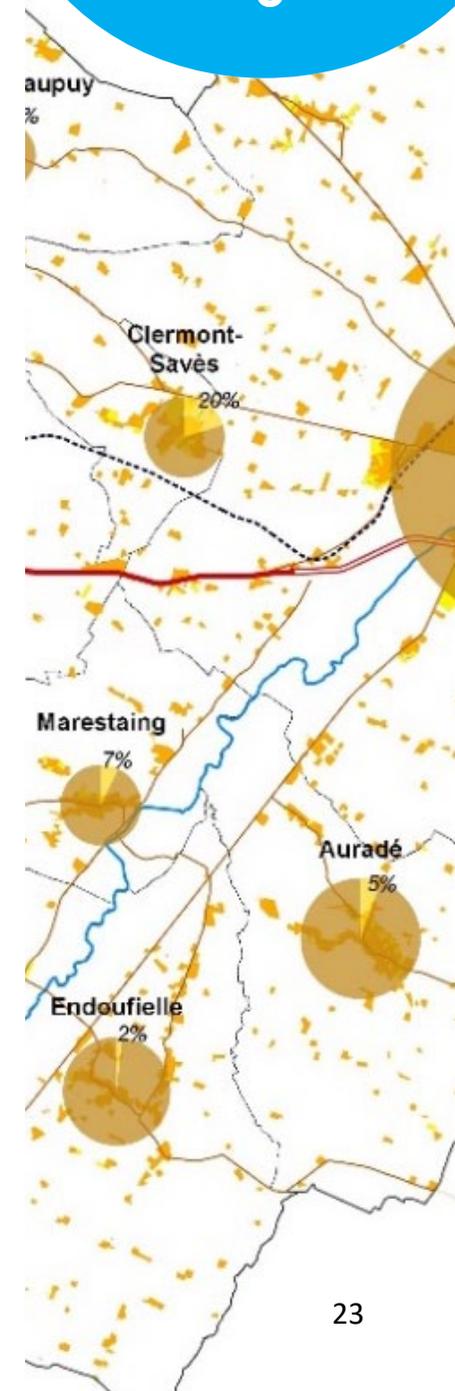
- Conforter la position de l'Isle-Jourdain dans l'aire métropolitaine au carrefour de la RN124 et de la vallée de la Save
- Favoriser les nouvelles solidarités et nouveaux échanges entre la CCGT et les autres communes du Savès toulousain
- Conforter les activités qui participent à la polarisation du territoire : zones économiques, centres médico-sociaux de Monferran-Savès et Fontenilles, coopérative agricole de Monferran-Savès...

VILLAGES DES COTEAUX



### 3.2 – Pérenniser et conforter l'offre de proximité

- Conforter les pôles de proximité : Monferran-Savès, Endoufielle...
- Mutualiser des équipements ou services entre communes notamment dans le domaine de la scolarité ou de la santé
- Développer des synergies entre la CCGT et les établissements médico-sociaux pour développer une offre liée au domaine de la santé ou des loisirs : maison, pôle ou centre de santé à Monferran-Savès, salle de sports mutualisée...
- Valoriser les équipements d'intérêt communautaire existants à Monferran-Savès et Endoufielle : bibliothèques, centre de loisirs...
- Développer des services de proximité notamment à l'intention des jeunes : skate-park, city stade, espace de CrossFit...





### 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 : notamment dans les domaines éducatif et culturel et le domaine de la santé
- Assurer la montée en gammes des équipements et services dans les espaces centraux
- Valoriser la complémentarité entre l'offre de l'Isle-Jourdain et celle de Ségoufielle : commerces, services, équipements dont les équipements scolaires...



### 3.4– Compenser le déficit de services et d'équipements

- Réévaluer le niveau d'équipements et de services de Fontenilles à la hauteur des besoins de la population
- Sectoriser l'accueil des équipements et services dans une logique de recomposition urbaine et de hiérarchisation des centralités
- Conforter Pujaudran en tant que pôle de proximité
- Développer des synergies entre la CCGT et les établissements médico-sociaux pour développer une offre liée au domaine de la santé : maison, pôle ou centre de santé à Fontenilles
- 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 à Fontenilles et Pujaudran : centre équestre, ...

LES 3 TERRITOIRES

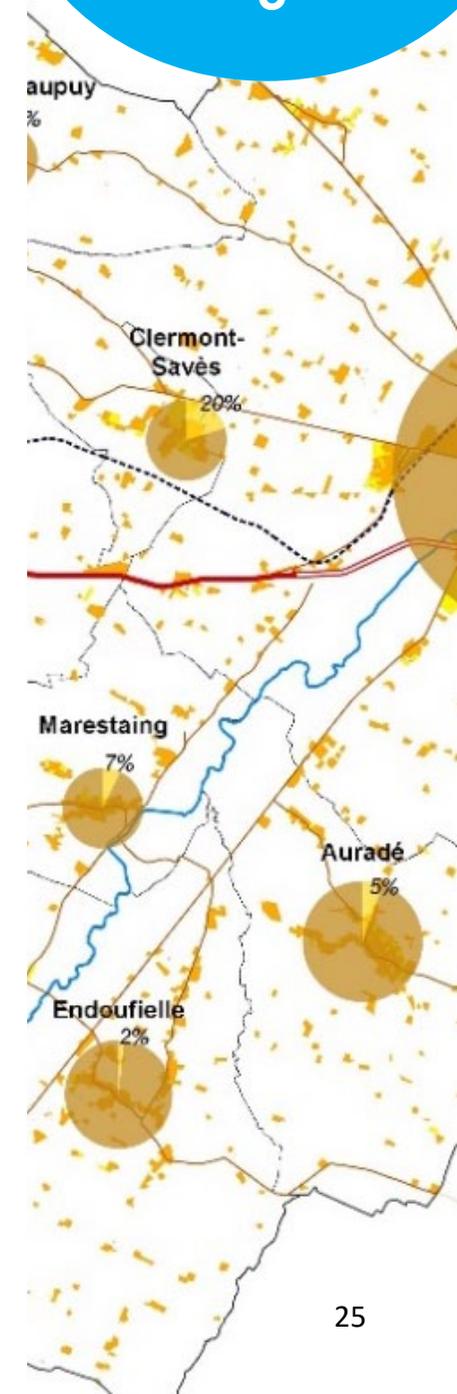


### 3.5– Améliorer l'offre de transports en commun

- Optimiser l'accessibilité au réseau de transports en commun :
  - Promouvoir l'amélioration de la liaison ferroviaire Auch-Toulouse
  - Assurer une meilleure desserte de Fontenilles par le réseau Arc en ciel, en particulier le week-end
  - Mettre en place un arrêt de la ligne régionale de bus à hauteur de l'aire de co-voiturage de Monferran-Savès, réouverture de la halte ferroviaire de Monferran-Savès
  
- Mettre en place une offre de transports en commun de proximité...: TAD, TAP, 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 et Fontenilles, 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 ou Fontenilles 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, 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
- 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

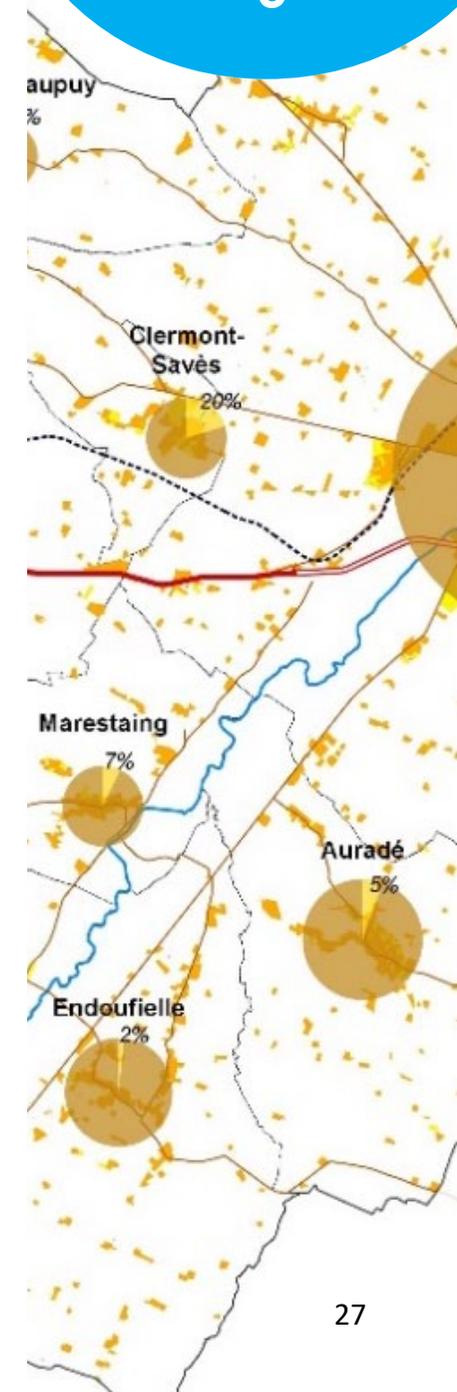


### 3.8– Améliorer et sécuriser les déplacements motorisés

- Repenser la hiérarchisation du réseau de voirie pour une meilleure régulation des déplacements : transfert de voies entre le domaine communal et le domaine départemental : chemin de Moufielle à L'Isle-Jourdain et Pujaudran... ; élargissement de routes départementales et limitation des accès individuels à ces voies à Fontenilles ou Lias (RD534 et RD535...)
- Anticiper la mise en 2x2 voies de la RN124
- Promouvoir 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 notamment en bordure de la RD9
- Affirmer la vocation urbaine de la RD 9 entre L'Isle-Jourdain et Ségoufielle, et les RD924 et RD634, axes propices à une recomposition urbaine et paysagère, respectivement, entre la vallée de la Save et les coteaux et sur deux des entrées de ville majeures de L'Isle-Jourdain

### 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 d'autres usages de celui-ci, ce qui nécessite que cet automobiliste ait accès à d'autres modes de déplacement constituant une alternative à l'utilisation de son véhicule
- 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 dynamique progressive de structuration de l'Est gersois.

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, qui 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 génère des tensions : 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 550 logements (logements HLM et communaux conventionnés). Il est soumis à une pression forte (plus de 400 demandes HLM enregistrées sur le territoire) et sa capacité de réponse est nettement limitée (à peine 18% des ménages demandeurs bénéficiaires d'une attribution).

Etroit et en tension, le parc HLM voit néanmoins son rythme de production progresser (presqu'une quarantaine de logements réalisés chaque année au cours de la dernière décennie). Les nouveaux programmes ont aussi tendance à diffuser géographiquement.

### L'apparition de signes de blocage

*En matière de locatif*

Dans un territoire où plus des deux-tiers des ménages (68%) 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 et concernent : 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, l'accueil des situations d'urgence...

*Sur le champ de l'accession à la propriété*

Jusqu'à présent, le territoire de la CCGT 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

## LES ENJEUX

### **Faire du logement social, le levier de la mise en œuvre de la diversité :**

la promotion de la diversité de l'habitat passe par un développement du parc locatif social, dimension incontournable de l'action à impulser, mais aussi par un effort en matière d'accession sociale.

### **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 répartie dans l'ensemble des communes en fonction des potentialités d'accueil de chacune d'entre elles (maîtrise de la mutation de certains terrains clés, consolidation des bourgs et des villages, développement de l'habitat en greffe et en continuité avec les espaces de référence, capacités des équipements, capacités à pouvoir mobiliser du foncier à court et moyen termes...).

Face à ces contrastes mais aussi parce que la montée en diversité de l'offre s'affirme comme une priorité partagée, il est proposé de contribuer ensemble à la montée en diversité, avec des modalités différenciées selon les composantes.

Dans le « pôle urbain », 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.

Pour améliorer et élargir la couverture des besoins, les « communes résidentielles », qui affirment leur fonction structurante au sein du territoire (niveau d'équipement, accessibilité, nombre d'emplois...), consacreront 25% 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 des coteaux gascons » restent d'assise rurale, tout en prenant de plus en plus part à la dynamique d'accueil. Avec un rythme de développement pour l'instant moins soutenu que dans le reste de la CCGT, 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. 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.

## LES ENJEUX

### ● Prendre en compte les problématiques logements de publics spécifiques :

**La rareté des logements d'urgence et la pénurie de logements temporaires** ne permettent pas de faire face de manière suffisamment réactive aux situations de ruptures sociales qui peuvent être identifiées sur le territoire de la Gascogne Toulousaine. Les réponses sont ici à développer et à inscrire dans une perspective de maillage à l'échelle du territoire et en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

**La mobilité des jeunes au sein du territoire** se heurte à la pénurie d'offre mais aussi aux critères de plus en plus sélectifs concernant l'accès au logement vis à vis de publics à ressources faibles et instables. Dans le cadre du développement de l'offre de petits logements ou encore par l'offre de programmes dédiées (de type résidence sociale habitat jeunes), il s'agit d'envisager comment favoriser et rendre possible l'accès au logement des publics jeunes, actifs ou en voie d'insertion sur le marché du travail, ainsi qu'à ceux aux parcours d'insertion fragiles.

Le déficit d'offre (adaptée et accessible) ne permet pas de répondre de manière satisfaisante à la volonté des **personnes âgées** de se rapprocher de l'offre de services. Cette demande est identifiée de manière récurrente dans nombre de communes. Il s'agit d'améliorer les qualités de réponse en ce qui concerne le maintien à domicile au sein du territoire, à travers une gamme variée de réponses logement et une offre coordonnée de services de proximité.

### ● 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 plus de 74 ha, la densification de « jardins » soit plus de 57 ha, la mobilisation du bâti existant (vacants, démolition-reconstruction et changement de destination) en particulier à l'Isle-Jourdain.

LES 3 TERRITOIRES



### 4.1 – Faire du logement social, le levier de la mise en oeuvre de la diversité

- Couvrir la diversité des besoins sociaux en répartissant la programmation HLM en 70% de prêt locatif à usage social (PLUS) et en 30% de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- Développer un dixième des logements locatifs sociaux, qu'ils soient publics ou conventionnés privés, par réhabilitation voire recyclage du bâti existant
- Favoriser l'accèsion à la propriété à coût abordable comme composante de diversification de l'habitat (en complément de la promotion du locatif social)
- Réaliser 982 logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2035, soit une moyenne de 58 LLS par an
- Disposer en 2035 d'un parc de logements locatifs à loyers maîtrisés correspondant à 11,8 % du parc de résidences principales (7% en 2014)



# DÉVELOPPER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT



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

- Contribuer à la montée en diversité, avec des modalités différenciées selon les composantes : 10% de la production totale de logements en locatif social
- Accompagner la maîtrise des sites et des rythmes de développement
- Privilégier des programmes 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 des services et commerces, en continuité des noyaux villageois)



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

- Contribuer à la montée en diversité, avec des modalités différenciées selon les composantes : 25% de la production totale de logements en 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



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

- Contribuer à la montée en diversité, avec des modalités différenciées selon les composantes : 25% de la production totale de logements en locatif social
- Promouvoir la réalisation de programmes locatifs sociaux en portant une attention particulière au développement de l'accèsion à la propriété à un coût abordable

LES 3 TERRITOIRES



### 4.5 – Prendre en compte les problématiques logement de certains publics

- Favoriser et améliorer l'accès au logement des publics jeunes, actifs à revenus instables ou en voie d'insertion sur le marché du travail
- Mieux répondre aux situations d'urgence ou de rupture sociale
- Accompagner le « bien vieillir » (adaptation du logement à la perte d'autonomie, rapprochement de l'offre de commerces et de services...)

### 4.6 – Valoriser le potentiel de renouvellement urbain

- Produire en moyenne au moins 20% de la production totale de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain



## 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, 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, le lac 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 RN124 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

Dans un environnement économique très dynamique, se sont en moyenne 150 entreprises de tailles diverses qui sont créées chaque année dans des secteurs économiques variés. La Gascogne Toulousaine s'affirme comme un territoire créateur d'emplois : 1 emploi pour 3,8 habitants en 1999, 1 emploi pour 3,4 habitants en 2014.

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.

En quelques années, la CCGT a su trouver sa place au sein du système économique métropolitain et de l'économie régionale, 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 constitue une alerte car elle risque d'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 désormais de plus de 6000 emplois majoritairement occupés par des actifs qui habitent en dehors du territoire. On notera que ce nombre d'emplois locaux est quasiment équivalent au nombre d'actifs de la Communauté de communes qui travaillent à l'extérieur : 6000 sur un total de 9000. La CCGT ne retient ainsi que 30% de ses actifs résidents, une situation que le projet intercommunal se doit de corriger.

Les conditions d'accueil des entreprises restent très contrastées. Si le pôle lillois 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.

LES 3 TERRITOIRES



## 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'urbanisation 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 maraichage, la production d'énergie renouvelable, ...
- Permettre le développement de constructions et 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



### 5.4– Conforter l'armature agricole et naturelle du territoire

- 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 et naturelle du territoire

- 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 (maraichage, jardins partagés, espaces récréatifs...)
- 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 ; dispositions imposant la production d'énergies renouvelables ; préservation et valorisation des éléments structurants des écosystèmes agricoles, traitement qualitatif des franges urbaines...

## PHOTO



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

- Valoriser le GR653 en tant qu'itinéraire majeur de découverte du territoire
- 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
- Valoriser le patrimoine du territoire : bâti remarquable, petit patrimoine bâti, boisements remarquables, chemins, ...

## 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, évènements 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
- Conforter le statut de pôle-relais de Monferran-Savès mutualisation des moyens et des compétences

### 5.12– Prendre en compte les problématiques logement de certains publics

- Accompagner l'évolution, la requalification et le développement mesuré des espaces économiques diffus : zones d'activités de Monferran-Savès, 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 : établissements médico-sociaux à Monferran-Savès, coopérative agricole ...

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

## PHOTO



## 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...)

## 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 entre 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
- 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
- Requalifier les zones artisanales existantes en optimisant leur intégration dans le milieu urbain (Buconis / Poumadères) : transition avec l'habitat, maîtrise foncière, délocalisation de certaines activités...
- 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

- Privilégier l'accueil d'activités qui contribuent à améliorer l'accès local à l'emploi
- Etoffer et diversifier l'offre de commerces et de services à Fontenilles
- Promouvoir l'émergence d'un pôle d'activités à Fontenilles à l'appui du desserrement économique toulousain
- Promouvoir l'implantation des commerces et des services comme un facteur de cohésion urbaine notamment sur l'entrée ouest de Fontenilles

### 5.19– Conforter Pujaudran en tant que pôle de proximité

- Conforter et diversifier l'offre de commerces et de services du tissu existant.

### 5.20– 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 : Génibrat à Fontenilles, Roulage à Pujaudran
- Requalifier la zone artisanale de l'Espèche à Fontenilles en optimisant son occupation et en assurant une cohabitation durable avec les secteurs d'habitat ou de loisirs environnants
- Réserver une partie de la zone d'activités de Rudelle au développement des activités existantes
- 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 ...

**PHOTO**