



**DÉPARTEMENT DU GERS**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA GASCOGNE TOULOUSAINE**

**Dossier d'enquête publique**

\*\*\*

**NOTICE EXPLICATIVE**

**COMMUNE DE L'ISLE  
JOURDAIN**

\*\*\*

***MODIFICATION N°2  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME***

## **1. Coordonnées du maître d'ouvrage**

Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine  
ZA du Pont Peyrin  
Rue Louis Aygobère  
32600 L'ISLE JOURDAIN

[enquetes.publiques@ccgascognetoulousaine.com](mailto:enquetes.publiques@ccgascognetoulousaine.com)^

Représentée par M. Francis IDRAC, Président.

## **2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique**

### **2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de L'Isle Jourdain a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 décembre 2013.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 5 mai 2015.

### **2.2. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

En concertation avec la Commune de L'Isle Jourdain, la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine a décidé d'engager une procédure de modification conduite par le Président de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, dans les conditions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification a été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En effet, l'objet de la présente modification est :

- de permettre la mise en œuvre opérationnelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Porterie Barcelonne en traduisant réglementairement le projet dans le PLU (création d'une zone AUZ) ;
- de corriger la rédaction des articles 7 en zones Uah, Ua2 et Ub ;
- d'augmenter le coefficient d'emprise au sol en zone Ua2.

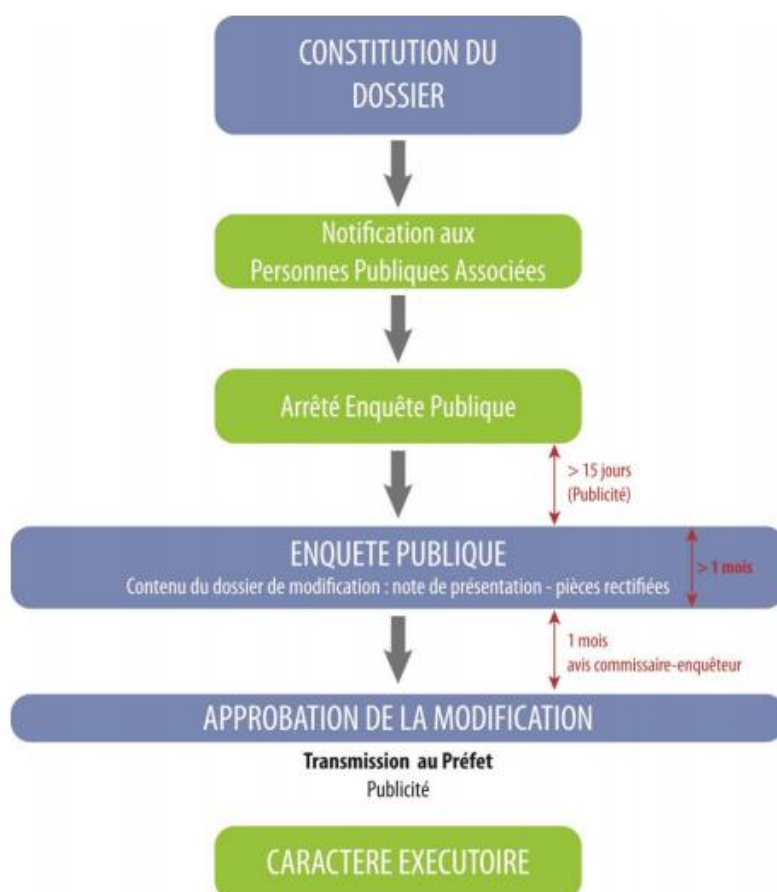
Néanmoins, le projet de modification est soumis à enquête publique car il a pour effet de « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

### **3. Informations relatives à l'enquête publique**

#### **3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE**

La Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine lance le projet de 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de L'Isle Jourdain conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

#### **3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU**



Un arrêté du Président a été pris le 3 janvier 2017 pour prescrire la modification du PLU et soumettre le projet à enquête publique.

Le dossier de modification du PLU comprend différentes pièces :

- La présente notice explicative faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- Le règlement écrit modifié ;
- Les règlements graphiques 3.1a – 3.2 – 3.3d.

*Pour faciliter la consultation du public, un exemplaire du PLU opposable sera à disposition du public.*

Après notification du dossier aux personnes publiques, cette procédure se résume à l'organisation d'une enquête publique, d'une durée de 30 jours au moins au cours de laquelle la population est amenée à faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. L'enquête est organisée par le Président après que ce dernier ait sollicité, auprès du tribunal administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

Il n'a pas été formalisé de concertation préalable avec la population dans le cadre de la présente modification, l'organisation d'une concertation n'étant pas requise dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

De même la procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'État ou d'autres personnes publiques. En effet, le projet de modification fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) avant l'ouverture de l'enquête publique, à charge pour ces personnes publiques, de faire part de leurs observations directement à la commune ou sur le registre d'enquête publique, durant le temps d'ouverture de ladite enquête.

Liste des Personnes Publiques Associées auxquelles le dossier sera notifié :

- *Monsieur le Préfet du Gers*
- *Monsieur le Président du Conseil Régional de Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées*
- *Monsieur le Président du Conseil Départemental du Gers*
- *Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie*
- *Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat*
- *Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture*
- *Madame la Présidente du SCOT Gascogne*
- *Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière de Midi-Pyrénées*
- *Monsieur le Directeur Département des territoires du Gers*
- *Monsieur le Maire de L'ISLE JOURDAIN*

À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non – sur le projet de modification.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet est enfin approuvé, par délibération du conseil communautaire. Le dossier approuvé de modification du PLU sera transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Les mesures de publicités suivantes seront prises : affichage au siège durant 1 mois, mention insérée dans un journal du département et publication au recueil des actes administratifs.

La modification du PLU est exécutoire dès que les formalités de publicité ont été réalisées et que le dossier a été transmis au Préfet.

## **4. Modifications apportées au PLU et justifications**

### **I. Concernant la création d'une zone AUZ :**

Il est nécessaire de mettre en conformité le **Plan Local d'Urbanisme de L'ISLE JOURDAIN** avec le dossier de réalisation de la **ZAC Porterie-Barcelonne**, approuvé le 30 juillet 2015.

Pour ce faire, il doit être créée une nouvelle zone appelée AUZ.

Cette modification porte sur les pièces suivantes du PLU :

- 4 - Le règlement écrit
- 3.1a – Le règlement graphique zonage échelle : 1/12 500
- 3.2 – Le règlement graphique zoom centre bourg échelle : 1/ 5 000
- 3.3d – Le règlement graphique zoom échelle : 1 / 5 000

#### **• 1 - Le règlement écrit :**

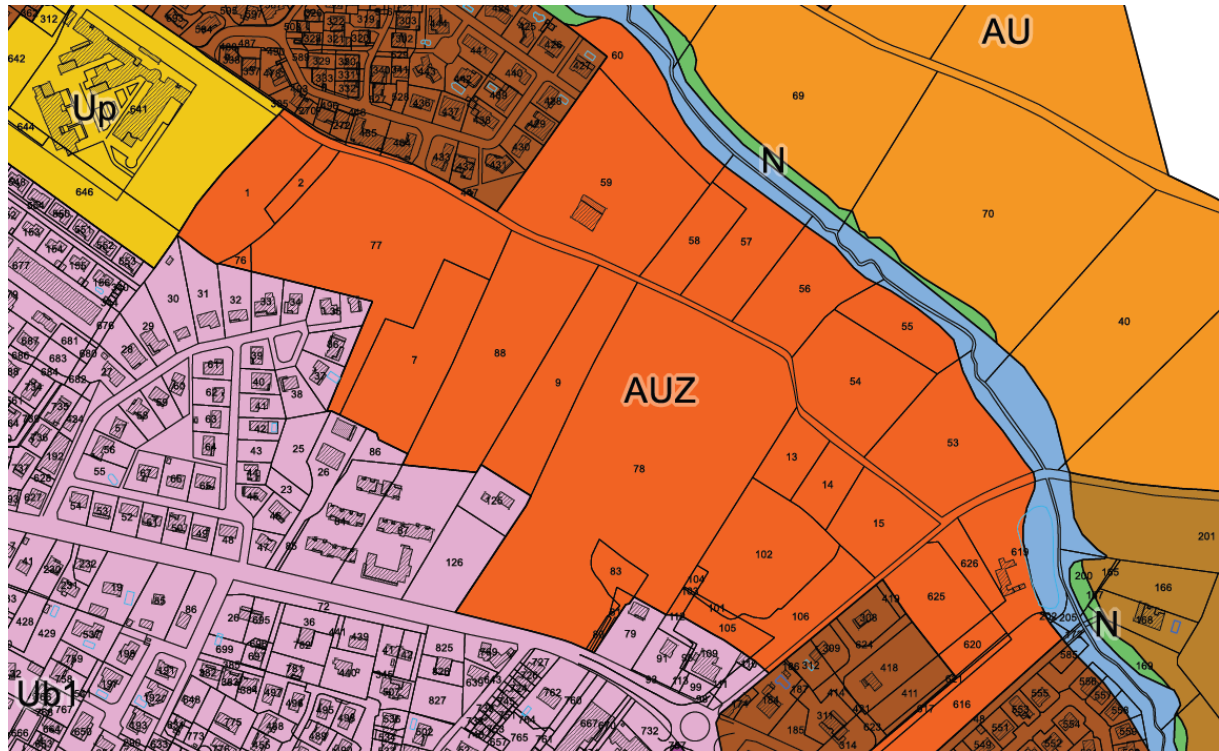
La création de la zone AUZ se substitue sur le périmètre de la ZAC à la zone AU.

Les articles concernés par cette modification sont les suivants :

- Articles AUZ 1 et 2 : restriction des occupations et utilisations du sol interdites et admises par rapport l'ancienne zone AU ;
- Article AUZ 3.2 : la notion de largeur minimale et de composition est supprimée.
- Article AUZ 5 : les surfaces minimales sont devenues sans objet puisque l'ensemble de la zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif, et que c'est une disposition devenue illégale depuis la loi ALUR.
- Articles AUZ 6 et 7 : ces articles traduisent les schémas d'implantation du dossier de réalisation de la ZAC.
- Article AUZ 10 : les notions de hauteur sont restreintes aux nombres de niveaux selon l'usage.
- Article AUZ 11 : cet article est étoffé afin de coller avec les prescriptions architecturales du dossier de réalisation.
- Article AUZ 12 : mise en cohérence avec les articles 1 et 2
- Article AUZ 14 : supprimé.

- **2 – Les règlements graphiques 3.1a – 3.2 – 3.3d :**

Ces trois plans sont modifiés au niveau du périmètre de la ZAC pour formaliser la création de la nouvelle zone AUZ.



## **II. Concernant la nouvelle rédaction des articles 7 en zones Uah, Ua2 et Ub :**

Les articles 7 du règlement des zones Uah, Ua2 et Ub disposent :

« *Les bâtiments doivent être implantés sur une des limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres.* »

Par conséquent, aucune construction ne peut s'implanter sur deux limites séparatives.

***PROPOSITION : Corriger l'écriture afin de permettre l'implantation de constructions en limites séparatives.***

Ainsi, le règlement sera rédigé de la manière suivante :

« *Les bâtiments doivent être implantés ~~sur une des~~ en limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 mètres.* »

A l'article 7 des zones Uah, Ua2 et Ub, une ambiguïté rédactionnelle amène les instructeurs des autorisations d'urbanisme à se questionner sur l'application concrète des prescriptions. La compréhension des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est remise en cause et doit être clarifiée pour qu'aucun doute ne subsiste.

Comme pour l'ensemble des articles du règlement du PLU, il faut veiller à ce que la rédaction des articles 7 ne prête pas à des interprétations.

Une règle d'urbanisme doit être rédigée de façon précise.

Ainsi, les phrases employées doivent être simples. Or, ce n'est pas le cas dans le PLU de L'Isle Jourdain qui doit être remanié pour cette raison.

## **III. Concernant l'augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone Ua2 :**

Le règlement est ainsi rédigé :

« **ARTICLE Ua2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**  
*L'emprise au sol est fixée à 30%.* »

***PROPOSITION : Augmenter le coefficient d'emprise au sol de 30% à 50%.***

Ainsi, le règlement sera rédigé de la manière suivante :

« **ARTICLE Ua2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**  
*L'emprise au sol est fixée à 50%.* »



Cet ajustement de l'article 9 du règlement de PLU du secteur Ua2 se justifie par l'objectif suivant :

- 1. Favoriser le renouvellement de la ville sur la ville à travers la recherche d'une densité adaptée** ; or, le faible Coefficient d'Emprise au Sol limite les possibilités de nouvelles constructions issues de division parcellaire ;
- 2. Limiter le mitage du tissu urbain** ; or le CES faible oblige à mobiliser d'importante superficie de terrain pour réaliser des projets de construction ou de réhabilitation ou reconversion.

Notons par ailleurs que la densification urbaine visée par cette modification va dans le sens du législateur et des évolutions qu'il a mises en œuvre au travers notamment des lois dites Grenelle 1 et 2 et ALUR.

*Ainsi, par exemple, le Code de l'urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) une utilisation économe de l'espace.*

## **5. Incidences des modifications sur l'environnement**

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

Elles visent à permettre l'adaptation du PLU en vigueur à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), aux dispositions législatives et à la mise en œuvre réglementaire (A.D.S.).