

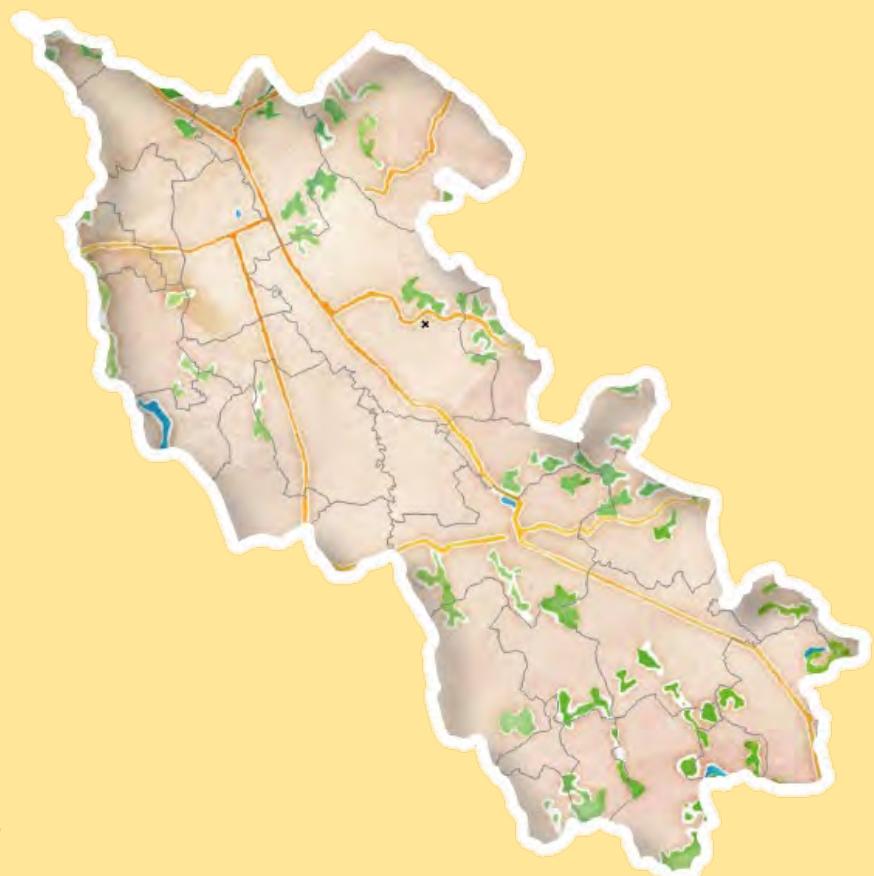
# DEPARTEMENT DU GERS



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 1. Rapport de Présentation

#### 1.3 Justification des choix



P.L.Ui :

Arrêté le  
26/05/2025

Approuvé le  
15/12/2025

COMMUNAUTE DE COMMUNES BASTIDES ET VALLONS DU GERS

# ELABORATION DU PLUI

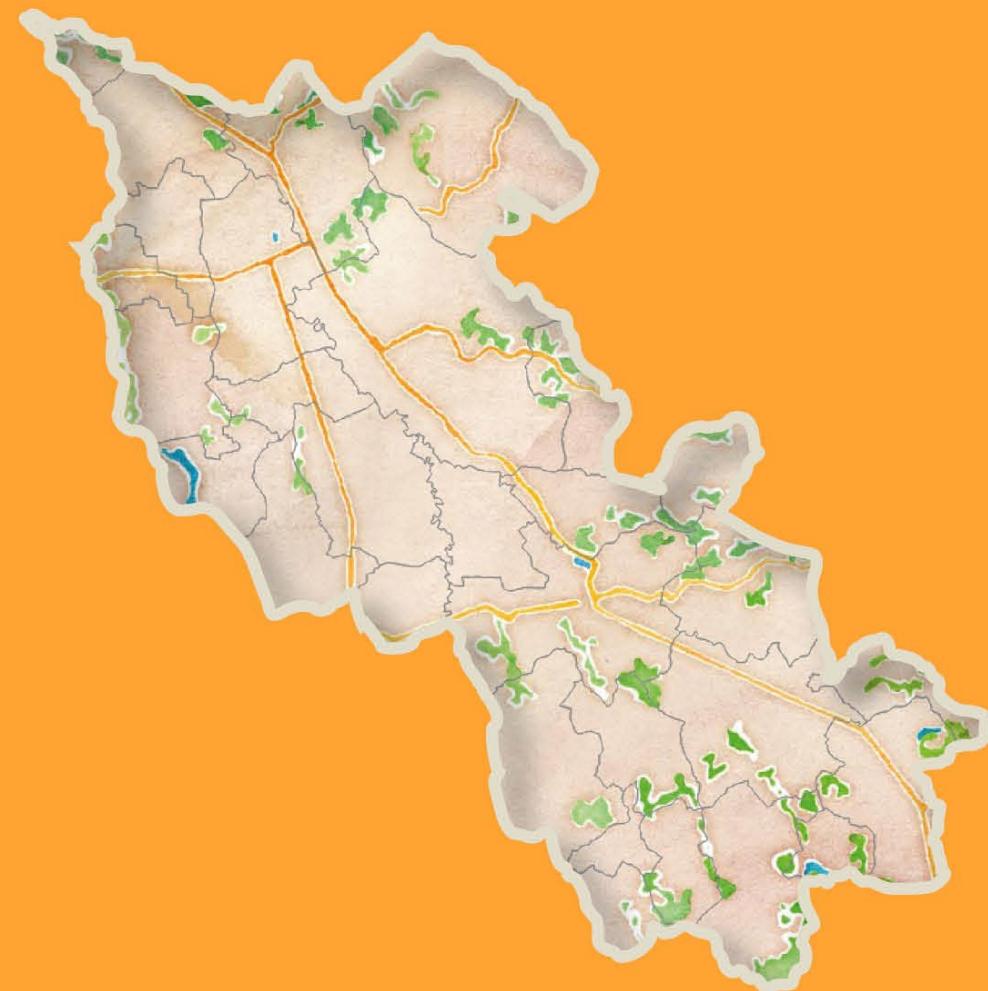
15/12/2025

PAYSAGES/ARTIFEX

## RAPPORT DE PRESENTATION

### VOLET III

### EXPLICATION DES CHOIX REtenus



<b>A. LE PADD</b>	<b>4</b>	
<b>I. Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié</b>	<b>5</b>	
1. Valoriser les identités paysagères et patrimoniales dans leur diversité, atouts du cadre de vie et de l'image du territoire	5	
2. Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée	10	
3. Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture : force économique, ressource locale et image de terroir	14	
<b>II. Porter un projet assurant un développement équilibré en prenant appui sur les complémentarités du territoire</b>	<b>17</b>	
1. Définir un scénario de développement urbain fondé sur l'attractivité du territoire	17	
2. Répartir le développement urbain et démographique en appui sur le maillage territorial	24	
3. Adapter le parc de logements aux besoins démographiques	28	
<b>III. Promouvoir l'identité d'un territoire de projets valorisant les ressources locales</b>	<b>32</b>	
1. Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi	32	
2. Poursuivre et conforter la stratégie de développement touristique, pilier l'économie locale	38	
3. Conforter le rayonnement culturel du territoire	43	
<b>IV. Relever les défis de demain pour un territoire inclusif, connecté et en transition énergétique</b>	<b>45</b>	
1. Proposer des équipements et services à la population adaptés aux enjeux du territoire	45	
2. Connecter le territoire	48	
3. Engager le territoire dans la transition énergétique	51	
<b>B. LES OAP</b>	<b>54</b>	
<b>I. La compatibilité avec le PADD</b>	<b>55</b>	
<b>II. Les OAP habitat</b>	<b>58</b>	
<b>III. Les OAP économie</b>	<b>72</b>	
<b>C. LE REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>77</b>	
<b>I. Délimitation des zones</b>	<b>78</b>	
1. Zones agricoles	79	
2. Zones naturelles	87	
3. Zones urbaines	95	
4. Zones à urbaniser	112	
5. Prescriptions spécifiques	122	
6. Les emplacements réservés	128	
7. Synthèse du zonage	131	
<b>II. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace</b>	<b>132</b>	
1. Le besoin de logement	132	
2. Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet	134	

<b>D. LE REGLEMENT ECRIT</b>	<b>140</b>	7. Zones Ums	157
<b>I. Préambule</b>	<b>141</b>	8. Zones Uph	159
<b>I. Dispositions communes à toutes les zones</b>	<b>141</b>	9. Zones UX	161
1. Article 5 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement	141	10. Zones 1AU	164
2. Article 6 : palettes de couleurs	142	11. Zones 1AUx	167
3. Article 7 : palettes des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers	142	12. Zones 2AU et 2AUx	169
4. Article 8 : palettes de végétaux	142	13. Zone A	170
5. Article 9 : clôtures	143	14. Zone N	174
<b>II. Dispositions spécifiques à chacune des zones</b>	<b>144</b>	<b>E. COMPATIBILITE AVEC LE CADRE SUPRA-TERRITORIAL</b>	<b>177</b>
1. Zone Ua	144	<b>I. Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes</b>	<b>178</b>
2. Zone UB	146	<b>II. Le SCOT du Pays du Val d'Adour</b>	<b>179</b>
3. Zone UC	148	<b>F. ANNEXE : CONSOMMATION D'ESPACE PLANIFIEE PAR COMMUNE</b>	<b>191</b>
4. Zones UE	151		
5. Zones Ug	153		
6. Zones UI	155		

## *A. LE PADD*

---

## I. Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

### *1. Valoriser les identités paysagères et patrimoniales dans leur diversité, atouts du cadre de vie et de l'image du territoire*

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

#### Action 1 : Affirmer l'identité paysagère des territoires dans leur pluralité

- ➔ Préserver la lisibilité des paysages en cohérence avec la spécificité de chaque entité : Rivière Basse et Pardiac
- ➔ Identifier et valoriser les points de vue remarquables offrant des perspectives uniques sur le territoire et le grand paysage
- ➔ Agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...)

La CC Bastides et Vallons du Gers se trouve à l'interface de deux unités paysagères :

- La Rivière basse,
- Le Pardiac

Chacune de ces entités offre des caractéristiques paysagères spécifiques qui participent de l'identité du territoire.

Ces composantes se traduisent par la présence de 2 grands ensembles :

- La rivière basse composée de plaines cultivées, très ouvertes, formées par l'Adour, l'Arros, le Bouès...;
- Le Pardiac alternant les coteaux pâturés et boisés, aux pentes parfois abruptes.

Le projet de territoire, au travers des actions menées dans le cadre du PLUi, s'attache à préserver ces composantes et leur lisibilité.

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole du territoire, notamment depuis les points de vue sur le grand paysage accessibles sur les certains axes de communication. Certains de ces points de vue sont recherchés pour l'urbanisation au regard d'un cadre paysager d'exception. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures. Des dispositions réglementaires viennent compléter les choix de sites de développement urbain avec des règles encadrant l'évolution des lignes de crête et la préservation des points de vue.

De même la diffusion de l'urbanisation dans les espaces agricoles est encadrée pour soutenir l'activité agricole tout en limitant les dérives connues par le passé en lien avec le phénomène de mitage des zones agricoles.

Concernant les espaces boisés, notamment dans les coteaux, le maintien de leur état est encadré via des outils réglementaires mobilisés qui visent à protéger les massifs les plus importants.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Classement en zone A des espaces agricoles, notamment dans la plaine, encadrant l'évolution de l'habitat et mettant la priorité au maintien et au développement de l'agriculture,*
- *Classement en zone Ap des lignes de crêtes sensibles avec pour caractéristique d'encadrer la hauteur des constructions agricoles qui ne doivent pas dépasser la ligne de crête,*

- *Limitation de l'urbanisation en ligne de crête au comblement des dents creuses,*
- *Compacité des zones U et AU pour limiter la diffusion de l'habitat dans les zones agricoles et naturelles,*
- *Identification des boisements importants au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour assurer leur maintien.*

## Action 2 : Valoriser et promouvoir les composantes du patrimoine identitaire

- ➔ Préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie
- ➔ S'appuyer sur le patrimoine dans sa diversité pour coordonner les actions concourant à la découverte du territoire
- ➔ Faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains

Sur le territoire de la CCBVG, plusieurs éléments patrimoniaux réglementés sont répertoriés. Ces éléments, pour la plupart insérés dans les noyaux urbains, sont préservés et valorisés dans l'enveloppe urbaine constituée le cas échéant.

Au-delà du patrimoine protégé ou emblématique, la qualité du cadre de vie de la CCBVG se caractérise par une diversité d'éléments du patrimoine ordinaire que l'on retrouve dispersés sur l'ensemble du territoire.

Ce patrimoine est propre à chaque commune dans sa diversité. Les élus ont souhaité préserver les éléments constitutifs de l'identité locale via des outils règlementaires adaptés. Ce recensement pourra être remobilisé à des fins touristiques et de découverte du territoire.

La valorisation de ce patrimoine passe par sa préservation, mais également par les possibilités de réinvestissement, notamment vers de nouveaux usages.

Dans cet objectif le PLUI identifie, d'une part les éléments de patrimoine à préserver, et d'autre part des éléments de bâti agricole, témoins de la

tradition local, qui pourront, après validation de la CDPENAF, être reconvertis vers de nouveaux usages pour assurer leur pérennité.

Enfin, le règlement proposé permettra de s'appuyer sur la trame bâtie existante et plus largement sur son aspect afin de faciliter l'intégration des nouveaux projets

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Identification du patrimoine local bâti pour ses dimensions paysagères, patrimoniales ou culturelles au titre de l'article L 151-19 du CU,*
- *Identification de bâtis pouvant changer de destination en zone agricole pour assurer leur préservation, une annexe au règlement détaille leurs caractéristiques et les destinations possibles dans le cadre d'une nouvelle destination,*
- *Classement des noyaux urbains en zone Ua avec un règlement adapté à la préservation du patrimoine tout en ouvrant à sa réhabilitation et à sa modernisation.*

### Action 3 : Soigner la qualité du développement urbain

- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête)
- ➔ Valoriser et requalifier les entrées de ville, marqueurs paysagers et urbains forts

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole, offrant notamment des points de vue remarquables sur le grand paysage. Ainsi au fil du temps ces espaces ont été convoités et ont accueilli un développement déconnecté de l'urbanisation traditionnelle. Ces développements urbains ont pris la forme d'urbanisation linéaire et de mitage de l'espace agricole.

Dans un souci de préservation des espaces à enjeux paysager, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures. Le confortement de l'urbanisation existante a été envisagé en limitant l'impact paysager lorsqu'il n'était pas directement lié à un noyau urbain historique.

En parallèle, les espaces d'enjeux paysagers non bâties, notamment les lignes de crête, sont spécifiquement préservés, des dispositions réglementaires visant à préserver ces espaces sont mises en œuvre dans le PLUi.

Les principales entrées de ville identifiées dans la CCBVG se différencient par des traitements paysagers variés :

- Alignement d'arbres, limite naturelle (ruisseau, relief), traitement architectural affirmé, silhouette villageoise préservée...
- Limite floue entre espace urbain et agricole, constructions peu qualitatives, banalisation du paysage et absence de traitement paysager...

Pour valoriser ces portes d'entrées sur le territoire, deux actions complémentaires sont portées :

- La délimitation nette des limites de l'urbanisation par l'arrêt du développement linéaire le long de ces voies, si des projets sont attendus ils seront encadrés règlementairement pour assurer un traitement paysager qualitatif,
- La préservation des marqueurs paysagers des entrées de ville, notamment les alignements d'arbres.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les paysages de la CBVG.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Classement en zone Ap des lignes de crêtes sensibles avec pour caractéristique d'encadrer la hauteur des constructions agricoles qui ne doivent pas dépasser la ligne de crête,*
- *Limitation de l'urbanisation en ligne de crête au comblement des dents creuses,*
- *La localisation des zones U et AU sur des sites d'impact paysager maîtrisé, excluant notamment les entrées de ville majeures du territoire,*

- Identification des éléments paysagers marquant les entrées de ville au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer leur maintien.

#### Affirmation de l'identité paysagère des territoires :

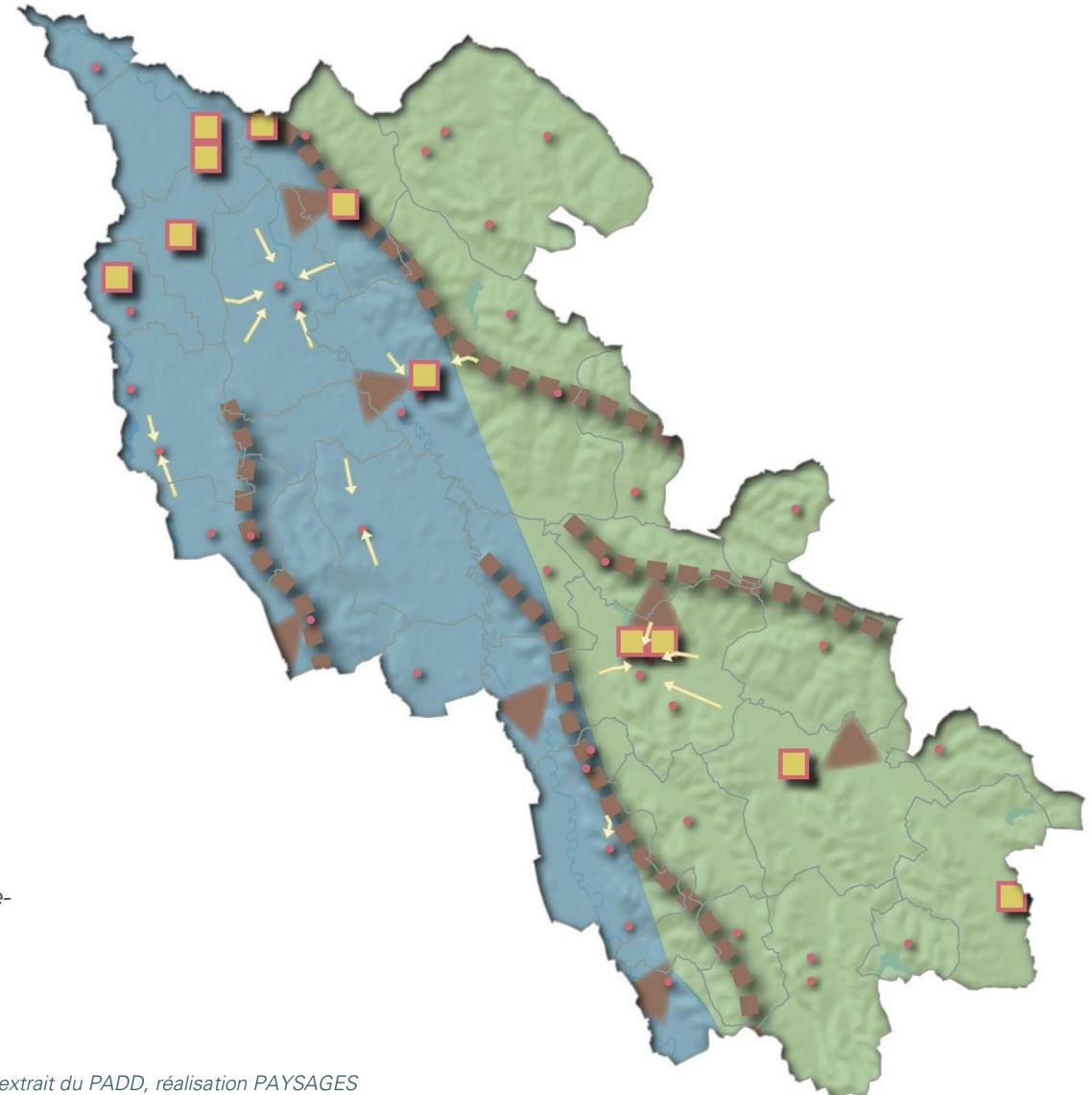
- Rivière Basse
- Pardiac
- Points de vue à valoriser
- Lignes de crête principales à préserver
- Paysages emblématiques à protéger

#### Valorisation et promotion du patrimoine :

- Patrimoine réglementé à valoriser
- Patrimoine emblématique à préserver
- Promouvoir la diversité patrimoniale
- Réinvestissement des centres

#### Développement urbain de qualité :

- Prise en compte des enjeux paysagers dans le développement urbain
- Intégration paysagère des projets
- Valorisation et requalification des entrées de ville



extrait du PADD, réalisation PAYSAGES

## 2. Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, le territoire est compte des réservoirs de biodiversité jouant un rôle à large échelle, dont certains ont été mis sous pression au fil du temps.

Au-delà des enjeux purement écologiques, il s'agit aussi d'accompagner l'adaptation du territoire au changement climatique et de prendre en compte les risques dans leur diversité.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

### Action 1 : Préserver les composantes de la trame verte et bleue

- ▶ Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours

d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...)

- ▶ Porter une attention particulière sur les milieux spécifiques jouant un rôle clé dans la trame verte et bleue : zones humide, plans d'eaux, ...
- ▶ Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques

De façon globale la fonctionnalité écologique à large échelle est préservée par l'identification de corridors boisés de plaines, de milieux ouverts et de milieux humides, qui ont pour la plupart été identifiés dans les travaux du SCOT du Val d'Adour et du SRCE.

En complément, les composantes de la biodiversité commune du territoire sont associées à des espaces à protéger, il s'agit principalement des masses boisées et des bois constituant des corridors locaux, complétés de haies, de ripisylves et d'alignements d'arbres ; des zones humides des ensembles de taille plus modeste.

Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haies et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier, dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place de protections réglementaire, et sont reliés

par la mise en place de zones Ntvb sur les espaces identifiés en tant que corridors écologiques et sur la trame verte et bleue identifiée à large échelle.

La prise en compte plus fine de la trame verte et bleue sera intégrée à l'échelle des projets d'une part par le choix ou l'évitement de secteurs de projets en excluant les espaces non propices à l'urbanisation par l'identification d'enjeux écologiques dont l'impact d'un projet urbain ne permettrait pas d'assurer le maintien, et d'autre part par l'indentification des éléments sensibles dans les sites de projet et dans le milieu urbain, par la mise en place de dispositions de persévération dans le volet réglementaire et dans les OAP.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Classement en zone Ntvb :*
  - o *Zones humides inventoriées,*
  - o *Prairies humides identifiées par le SCOT Val d'Adour,*
  - o *Corridor de 10m de part et d'autre des cours d'eau principaux,*
  - o *Corridor de 5 m de part et d'autre des cours d'eau secondaires,*
  - o *Lacs.*
- *Classement des bois au titre de l'article L 151-23 du CU :*
  - o *Bois identifié dans une bande de 500 m de part et d'autre des corridors du SCOT et du SRCE,*
  - o *Bois précédemment classés au titre des espaces boisés classés,*
  - o *Bois majeurs du territoire identifiées par les élus.*
- *Classement des haies au titre de l'article L 151-23 du CU :*

- o *Haies et ripisylves intégrées dans les corridors principaux classés Ntvb,*
- o *Haies principales du territoire identifiées par les élus.*

## Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)
- ➔ Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels

La prise en compte des impacts environnementaux des projets urbains sera intégrée dans le choix des secteurs de développement en excluant les espaces d'impact environnemental trop important.

Lorsqu'un site sera défini comme propice à l'accueil d'un projet urbain, il sera encadré, notamment via les OAP, de dispositions visant à limiter son impact environnemental. Les OAP permettront de spatialiser les enjeux environnementaux de chaque site pour les identifier et y adapter les mesures adaptées, conforter la trame verte et bleue en milieux urbain par des dispositions sur la végétalisation des sites de développement, et limiter l'impact des projets par des mesures réglementaires adaptées, notamment sur l'imperméabilisation des sols.

Enfin la limitation de la pression sur l'environnement se traduira par une réduction de la consommation des espaces naturels, en particulier par la restitution en zone agricole ou naturelle de nombreux espaces ouverts à l'urbanisation avant la mise en œuvre du PLUi.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Principes d'aménagement dans les OAP :*
  - o *Identification des enjeux environnementaux et paysagers,*
  - o *Mise en place de mesures d'intégration éco-paysagères et de reconstitution de haies,*
  - o *Mise en place de mesures d'évitement et de protection des éléments constitutifs des continuités écologiques,*
- *Délimitation des zones urbaines et à urbaniser en densification et en épaisseissement des noyaux urbains constituer pour limiter la dispersion de l'habitat et accompagner la préservation des espaces agricoles et naturels existants.*

### Action 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances dans le projet de territoire

- ➔ Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations
- ➔ Préserver les zones d'expansion des crues identifiées et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau
- ➔ Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.

Le territoire est particulièrement concerné par le risque inondation identifié sur toutes les communes par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi), ou par une cartographie informative.

L'adaptation du projet au changement climatique se traduit par la prise en compte des risques pour limiter l'exposition des habitants et leur aggravation par la mise en œuvre du projet urbain. Les choix de développement urbain sont donc réalisés en fonction de la localisation du risque.

Au-delà de la gestion du bâti, la réflexion porte également sur les espaces d'accompagnement, avec l'intégration de dispositions réglementaires pour préserver des espaces extérieurs privatifs et collectifs végétalisés visant à limiter l'aggravation du risque inondation, mais également à atténuer les effets du réchauffement climatique, notamment par la limitation de l'imperméabilisation et la constitution d'îlots de fraîcheur dans les espaces urbanisés.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Principes d'aménagement dans les OAP :*
  - o *exclusion des zones impactées par le risque inondation dans la délimitation des zones à urbaniser,*
  - o *définition de principes favorables à la perméabilité des sols ; au développement du végétal et à la limitation de l'impact environnemental des projets,*
- *Document graphique :*
  - o *identification des zones soumises au risque inondation,*



- exclusion des zones de projet (AU) sur les espaces soumis au risque inondation,
- Règlement écrit :
  - rappel des dispositions réglementaires liées aux zones inondables,
  - maintien de zones de pleine terres et non imperméabilisées dans les zones urbaines et à urbaniser,
  - obligation de clôtures hydrauliquement transparentes en zone inondable.

#### Trame verte à préserver et renforcer :

- corridors écologiques principaux
- boisements
- milieux semi-ouverts
- milieux ouverts

#### Trame bleue à préserver et renforcer :

- corridors écologiques principaux
- cours d'eau
- plans d'eau et zones humides

#### Limitation de l'impact de l'urbanisation sur l'environnement :

- mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- accompagnement des projets pour limiter leur impact
- encadrement de l'artificialisation des sols
- prise en compte des risques



### 3. Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture : force économique, ressource locale et image de terroir

L'activité agricole occupe une large part du territoire (+ de 70 %), ainsi elle joue un rôle central notamment du point de vue paysager. La volonté intercommunale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine participant de l'identité locale.

#### Action 1 : Maintenir l'identité agricole du territoire

- ➔ Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
- ➔ Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- ➔ Mettre en place les conditions de cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation

Pour assurer la pérennité des espaces agricoles, la grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture et les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres moins valorisables par leur position dans le tissu urbain. Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi progressivement rendue difficile. La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le

développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Les choix de développement urbain intègrent l'équipement des espaces agricole, notamment l'irrigation, et la proximité d'exploitations pour ne pas obérer leur développement. L'association de la profession agricole dans le processus d'élaboration du PLUi a permis d'identifier les espaces à enjeux et de prendre en compte les projets dans les choix de développement urbain du territoire. Dans la mesure du possible, les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture. La concentration des zones urbaines autour des bourgs, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participe à la préservation des terres agricoles, limite leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones A sur les espaces agricoles
  - Délimitation des zones urbaines et à urbaniser en densification et en épaissement des noyaux urbains

constituer pour limiter la dispersion de l'habitat et accompagner la préservation des espaces agricoles.

- Règlement écrit :

- o Evolution limitée de l'habitat en zone agricole,
- o Recul minimal de 5 m des constructions vis-à-vis de la zone agricole,
- o Obligation de plantation des limites en interface avec les zones agricoles.

## Action 2 : Accompagner les mutations et la diversification de la filière agricole

- ➔ Soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agritourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...
- ➔ Accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir
- ➔ Faciliter la modernisation des exploitations, notamment en faveur de la transition énergétique

L'activité agricole fait face à des mutations tant sur les structures d'exploitations, que sur leur orientation technique. La concertation avec la profession agricole dans le cadre de l'étude a permis d'identifier des projets de développement et de diversification des exploitations qui ont guidé les arbitrages des élus. Cette diversification des activités a souvent été présentée comme indispensable à la survie des exploitations pour lesquelles l'activité agricole « traditionnelle » seule ne garantit pas la pérennité.

C'est la raison pour laquelle le PLUi met en place des outils règlementaires accompagnant l'évolution et la diversification des exploitations existantes en ouvrant à de nouvelles activités en lien avec l'activité agricole.

Aussi, l'identification des exploitations agricoles du territoire a été réalisée en concertation avec les acteurs de la filière et les élus (plus de 200 exploitations actives), et mise à jour tout au long de l'étude. Elle a permis de mettre en place des secteurs de développement dédiés et adaptés sous formes de STECAL au sein desquels sont facilitées les diversifications des exploitations tout en conservant la priorité à l'activité agricole. Cela se traduit notamment par la possibilité de développer des activités en lien avec l'agriculture et la valorisation des produits du terroir : tourisme, commerce, restauration, ....

En parallèle, la zone agricole « classique » (A), qui couvre plus de 80 % du territoire, autorise les constructions agricoles et accompagne l'évolution des exploitations dans l'espace agricole, et permettra le développement des ENR compatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur les bâtiments existants ou à construire ou sous forme agrivoltaïque.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones A sur les espaces agricoles
  - o Délimitation des STECAL Aaa en relation avec la profession agricole,
  - o Identification des constructions pouvant changer de destination pour accompagner l'évolution des exploitations,
- Règlement écrit :

- Autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone A,
- Autorisation des constructions liées à l'exploitation agricole et à sa diversification en zone Aaa,
- Règlementation souple sur l'aspect des constructions.

### Action 3 : Préserver les paysages agricoles jouant un rôle fort dans l'image du territoire

- ➡ Anticiper le devenir des coteaux délaissés menaçant la fermeture de certains paysages
- ➡ Encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur les sites d'enjeux paysagers
- ➡ Accompagner la préservation du patrimoine agricole en l'ouvrant à de nouveaux usages

L'évolution des pratiques agricoles a progressivement favorisé l'exploitation des espaces les plus adaptés aux pratiques actuelles, notamment à la mécanisation. Certains coteaux laissent progressivement place à une forme d'enrichissement impactant les paysages. Le projet maintient néanmoins une vocation agricole de ces espaces pour ne pas obérer le retour à une forme d'exploitation traditionnelle ou l'ouverture à des pratiques innovantes dans le futur.

Différentes valorisations de ces espaces peuvent être envisagées, notamment l'agrivoltaïsme. En revanche cette évolution des pratiques vers l'association de l'agriculture à la production d'énergies renouvelables n'est pas souhaitable sur certains sites à enjeux paysager. C'est notamment le cas de certaines lignes de crête qui font l'objet de prescriptions spécifiques pour préserver leurs qualités paysagères.

Dans la poursuite de l'objectif de préservation du patrimoine témoin de l'histoire locale, le projet accompagne la reconversion du patrimoine agricole. En effet, de nombreux bâtiments historiquement utilisés pour l'exploitation agricole et la tradition rurale du territoire n'ont plus d'usage aujourd'hui. Le projet de territoire ouvre à la possibilité de nouveaux usages sur ces bâtiments, en lien ou non avec l'exploitation agricole, pour préserver ce patrimoine, parfois emblématique, et favoriser sa remobilisation et sa réhabilitation. Près de 100 bâtiments sont identifiés à ce titre, ce réparti sur les 30 communes. Les destinations autorisées sont le logement, l'hébergement, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres hébergements touristiques. Cette diversité des vocations répond à la diversité de ce patrimoine (moulins, granges, étables, dépendances, ...), parfois menacé de destruction, tout en ayant la garantie de projets encadrés par l'avis conforme de la CDPENAF ou CNPS.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones Ap sur les espaces agricoles d'enjeux paysagers,
  - Identification des constructions pouvant changer de destination pour accompagner l'évolution des exploitations,
- Règlement écrit :
  - Obligation en zone Ap de limitation de la hauteur des constructions agricoles qui ne doivent pas dépasser la ligne de crête,
  - Possibilité de changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU.

## II. Porter un projet assurant un développement équilibré en prenant appui sur les complémentarités du territoire

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans l'axe suivant.

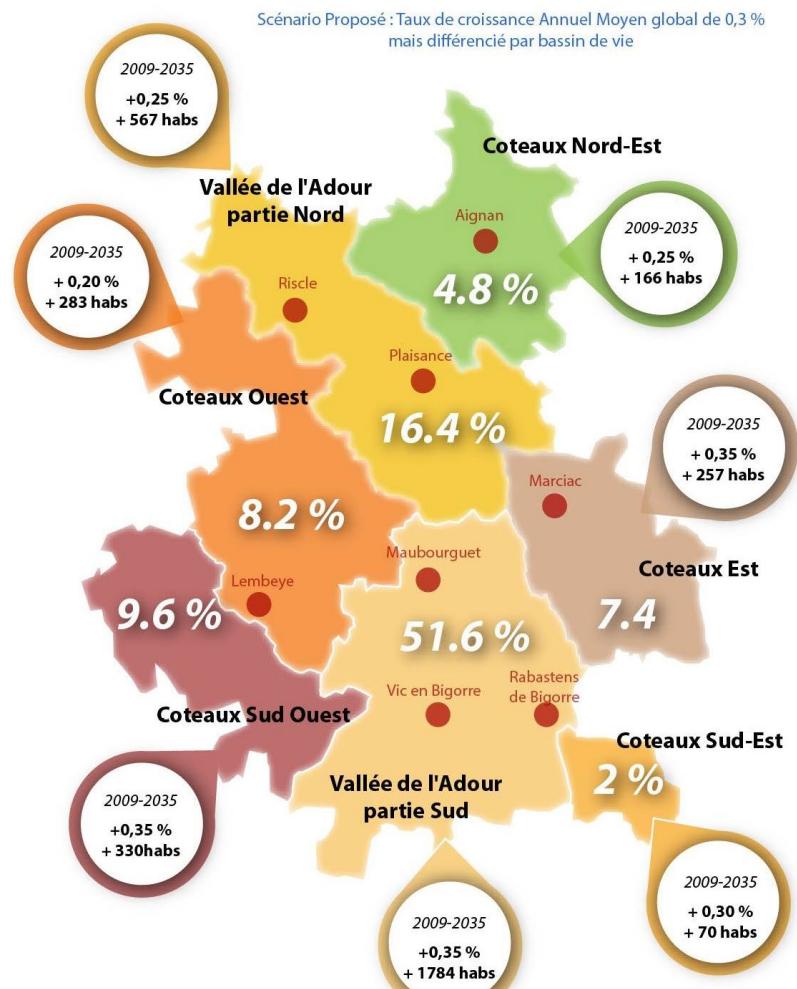
### *1. Définir un scénario de développement urbain fondé sur l'attractivité du territoire*

#### Action 1 : porter l'ambition de renouer avec la croissance démographique

- ⇒ Poursuivre l'objectif d'accueillir des habitants désireux de s'installer dans un cadre de vie privilégié
- ⇒ Accélérer la dynamique démographique pour contrer les effets du vieillissement sur le profil du territoire
- ⇒ Viser un objectif ambitieux d'accueil de 600 à 650 nouveaux habitants à horizon 2035

Le SCOT du Pays Val d'Adour formule un scénario de rééquilibrage de la croissance démographique répartie par bassin de vie.

Répartition de la croissance 2009-2035  
et taux de croissance annuel moyen 2009-2035



Extrait du PADD du SCOT du Pays du Val d'Adour

Dans le cadre du territoire de la CCBVG, deux secteurs sont concernés, le territoire de Coteaux Est et environ la moitié du territoire Vallée de l'Adour Nord.

En associant la croissance prévue sur ces deux secteurs, le taux de croissant annuel moyen entre 2009 et 2035 attendu sur le territoire de la CCBVG est évalué à 0.3%.

Ainsi entre 2009 et 2035 la trajectoire de la croissance à l'échelle de la CCBVG en traduction des objectifs du SCOT est d'environ 570 habitants supplémentaires pour atteindre une population globale de 7 900 habitants en 2035 sur la base d'une population de 7 330 habitants en 2010.

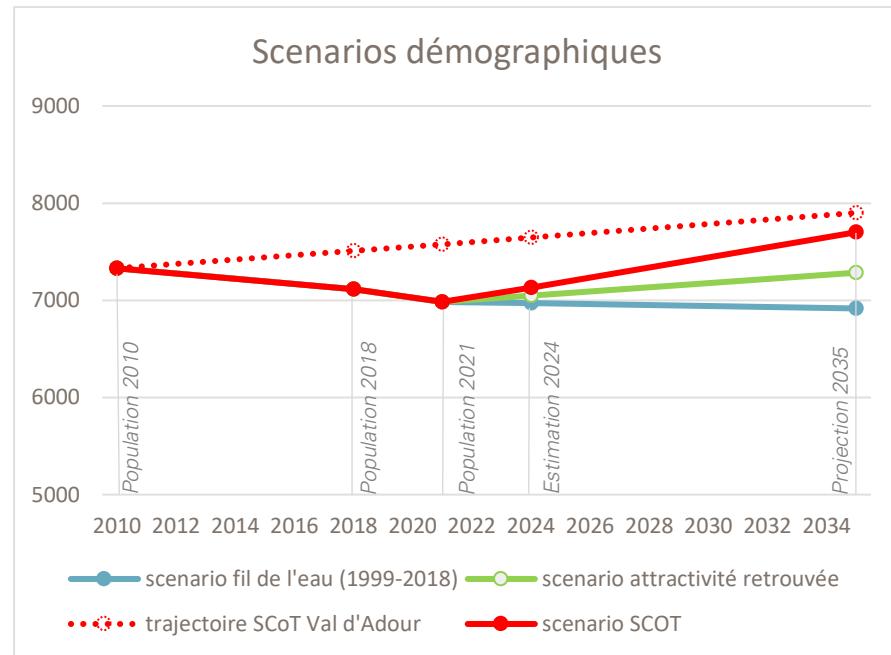
Lors de la phase d'étude des scénarios en 2021 les données disponibles étaient celles de 2018. Dans ce contexte plusieurs options ont été étudiées :

- Le scénario fil de l'eau se traduisant par une poursuite de la diminution de la population (-0.07% par an),
- Le scénario basé sur la dynamique de croissance des années 2000 (+0.3% par an),
- Le rattrapage de la dynamique SCOT compensant la perte d'habitant des années 2010/2020 (+0.7 % par an entre 2021 et 2035 sur les données réactualisées en 2024).

Les élus ont fait le choix d'une trajectoire optimiste inférieure à celle du SCOT de 2016 mais renouant avec ses ambitions.

Il se traduit par un accueil de 600/650 habitants environ à compter de la population connue en 2018, soit une population de 7 700/7 750 habitants

environ en 2035 contre les 7 900 habitants prévus dans la trajectoire SCOT du Pays du Val d'Adour.



scénarios de développement démographique étudiés lors de l'élaboration du PADD actualisés, réalisation PAYSAGES

Le territoire est attractif : son solde migratoire est positif depuis les années 1970 et s'établit à 0.8 % par antre 2010 et 2015 et à 0.5% entre 2015 et 2021. C'est donc le solde naturel et le vieillissement de la population en place qui constraint la dynamique de développement démographique du territoire.

Aussi en choisissant ce scénario ambitieux, les élus font le pari d'un projet de territoire en capacité de poursuivre cet accueil d'habitants issus d'autres

espaces pour contrer le vieillissement qui pénalise la dynamique démographique.

Ce choix est conforté par le sentiment des élus que l'absence de possibilités d'accueil de nouvelles constructions sur les 16 communes soumises au RNU a été un facteur déterminant dans la faiblesse de la dynamique démographique sur la dernière décennie puisqu'il n'a pas été possible de répondre à la demande des populations résidant sur le territoire en lien avec le desserrement des ménages, notamment l'installation de jeunes du territoire, et qu'il n'a pas été possible de donner suite aux sollicitations de populations extérieures au territoire sur ces communes.

La mise en place du PLUi devrait permettre de redonner des possibilités d'accueil aux communes qui en sont dépourvues et ainsi participer de la redynamisation de la démographie du territoire.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones U et AU à destination d'habitat sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
- OAP :
  - o Encadrement des projets par des objectifs de densité permettant d'estimer et de répartir l'accueil d'habitants.



## Action 2 : accompagner la croissance démographique d'une production de logements répondant aux enjeux de demain

- ⇒ Prévoir les logements nécessaires pour faire face aux mutations sociétales (desserrement des ménages)
- ⇒ Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat en prenant appui sur les ressources du territoire
- ⇒ Mobiliser le parc existant en réinvestissant les logements vacants et les friches urbaines pour l'accueil de nouveaux habitants et comme levier de redynamisation des centres

Le nombre de personnes par logement n'a cessé de diminuer depuis les années 1970.

Nb moyen d'occupants par résid. principale	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
	3.33	3.17	2.91	2.62	2.39	2.16	2.05	1.94

Cette évolution traduit un processus marqué sur le territoire, le vieillissement : de plus en plus de personnes vivent seules, les ménages

d'une personne représentaient 32 % des ménages en 2010, ils sont 39.8 % en 2021.

Il est donc nécessaire de produire une part importante de logements pour anticiper les mutations de composition ménages.

Selon l'INSEE<sup>1</sup> (population d'Occitanie à l'horizon 2050), la part des 65 ans ou plus passerait de 24.7 % en 2013 à 34.8 % en 2050, soit une progression de plus de 10 % de cette tranche d'âge.

Le PLUi anticipe les besoins de logements correspondant à cette accentuation des plus de 65 ans.

Lors de l'établissement du scénario du PADD en 2021, les données disponibles étaient de 2.06 personnes par ménages en 2018, le projet anticipait la perte de 0.16 personnes par ménage entre 2018 et 2035. En 2021 le nombre moyen de personnes par ménage est de 1.94, soit une diminution de 0.11 en seulement 3 années. Bien qu'il soit difficile de prévoir avec certitude le rythme d'évolution de la taille des ménages, leur diminution semble acquise. En partant d'une projection de réduction de 0.1 personne par logement par an, qui réduirait le rythme d'évolution connue précédemment, entre 2024 et 2035 la taille des ménages passerait de 1.94 à 1.84.

<sup>1</sup> Source : Population d'Occitanie à l'horizon 2050 /  
<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2866594>

	habitants	Pers/ménage	Besoin en logement
<b>2021</b>	6 984	1,94	3 600
<b>2035</b>	7 750	1,84	4 212
<b>Evolution</b>	<b>766</b>	<b>0,10</b>	<b>612</b>

Les besoins en logements évalués en réponse au scénario de population en 2035, 7 750 habitants, sont d'environ 610 logements.

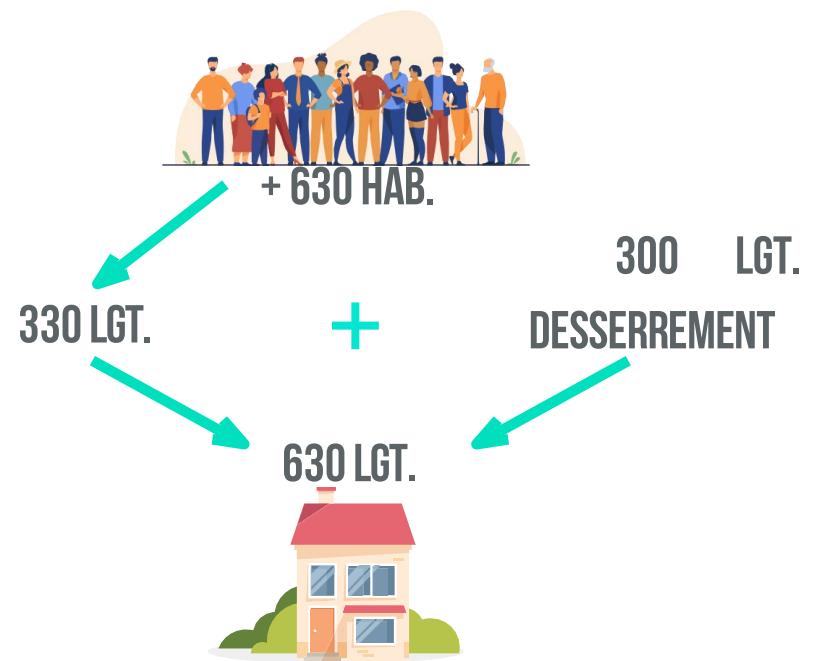
En réponse à ce besoin de logements, le projet mobilise deux objectifs complémentaires.

D'une part, le développement de nouvelles formes d'habitat permettant de répondre aux problématiques du vieillissement : la mise en œuvre d'OAP sur les futurs quartiers d'habitat permettra d'offrir des alternatives à l'habitat individuel libre qui prédomine sur le territoire.

D'autre part, la mobilisation du parc constitué permettra de répondre en partie au besoin en logements identifié sur la période 2021/2035. L'objectif de reconquête ou de mutation du parc existant s'établit à environ 10 % des besoins en logement soit 60 logements environ sur la période. Ce renouvellement urbain prendra 3 formes :

- Le réinvestissement du parc vacant, dont les capacités restent limitées (42 logements en 2024),
- La mutation du bâti existant par la réhabilitation et la densification (ex : division de grands logements),

- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zone agricole au titre de l'article L 151-11 du CU : 88 bâtiments repérés.



2009 - 2020	2021 - 2035
0 + 330 logements	0 + 570 logements neufs
0 70 ha consommés	0 60 lg t renouv. urbain
0 densité moyenne < 5 lgt/ha	0 40 ha consommés
	0 15 ha en densification
	0 densité moyenne > 10 lgt/ha

Extrait du PADD débattu en 2022

Il est à noter que Les Communautés de Communes Bastides et Vallons du Gers et Armagnac Adour ont décidé de lancer conjointement une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée au PETR du Pays du Val d'Adour.

Il s'agit d'un programme permettant de mobiliser des aides financières spécifiques pour favoriser la réhabilitation du parc immobilier privé et améliorer l'offre de logements sur le territoire.

Aussi, l'OPAH lie la mobilisation de financements publics et l'accompagnement des particuliers.

Dans ce cadre, les priorités d'intervention définies sont :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements.
- L'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.
- La lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- La reconquête des biens vacants, notamment dans les centres-bourgs.
- Le développement d'une offre nouvelle de logements économes en charges et à loyers modérés.

Cette démarche, menée en complémentarité du PLUI, participera de l'accompagnement au réinvestissement et à l'amélioration du parc de logements existant.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones U et AU à destination d'habitat sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
  - o Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
- OAP :
  - o Encadrement des projets par des objectifs de densité permettant d'estimer et de répartir la production de logements,
- Règlement écrit :
  - o Définition d'un règlement souple dans les zones urbaines pour faciliter la mobilisation et l'évolution du parc existant.

### Action 3 : accueillir les nouveaux habitants de façon équilibrée sur le territoire en promouvant un modèle urbain plus durable

- ⇒ Organiser l'accueil des habitants sur le territoire en appui sur une armature urbaine équilibrée offrant une diversité de contextes en réponse aux aspirations d'un large public
- ⇒ Tendre vers une limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour le logement, de l'ordre 40 à 50 %
- ⇒ Se fixer un objectif de 40 ha d'espace consommés à horizon 2035

L'accueil d'habitants et la production de logement sera répartie sur le territoire de façon à proposer une large palette de contextes, de cadres de vie, de situations et de proximités d'offre urbaine. Cette diversité d'offre permettra de consolider l'attractivité territoriale.

Lors de l'étude et la définition des scénarios du PADD en 2021, les données disponibles faisaient état d'une consommation de 70 ha sur les 11 années qui précèdent (2009/2020). Les élus ont fait le choix d'une réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat en la ramenant à 40 ha pour les 14 années du PLUi de 2021 à 2035 dans le cadre du PADD.

Sur la question de la consommation d'espace le PADD identifie plusieurs vocations :

- Habitat : 40 ha (ambition 2 / axe 1 p.12),
- Economie : 4/5 ha (ambition 3 / axe 1 p.19),
- Tourisme : 8/9 ha (ambition 3 / axe 2 p.21),
- Equipements 3/4 ha (ambition 4 / axe 1 p.24).

Au total la consommation d'espace planifiée entre 2021 et 2035 est évaluée à 55 ha.

Selon le portail de l'artificialisation, le territoire, bien que contraint dans son développement pour plus de la moitié des communes, a généré une consommation d'ENAF de 64.50 ha, soit 6.45 ha par an.

Le projet développé pour les 15 années sur lesquelles est basé le PADD établit une consommation annuelle de 3.66 ha, soit une réduction de la consommation annuelle d'espace de plus de 40 %.

Cette répartition de la consommation d'espace pour l'habitat est répartie sur le territoire, notamment pour redonner des possibilités d'évolution aux communes qui en étaient privées depuis plusieurs années par la mise en œuvre du RNU.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones U et AU sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
- OAP :
  - Encadrement des projets par des objectifs définis pour optimiser les espaces aménagés.

## 2. Répartir le développement urbain et démographique en appui sur le maillage territorial

### Action 1 : porter un projet d'accueil construit sur l'armature urbaine du territoire et les complémentarités des communes

- ➔ Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
- ➔ Mettre en œuvre un urbanisme de projet optimisant les espaces stratégiques, notamment dans les pôles
- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes

La réflexion sur le projet de territoire a fait émerger la constitution d'une armature urbaine en guidée par, d'une part l'identification des polarités en relation avec le SCOT du Val d'Adour, d'autre part une gradation entre les différents bourgs au regard du niveau de leur offre urbaine, de l'organisation urbaine de ces centralités et de leur poids démographique.

En effet l'armature urbaine correspond à l'organisation et au maillage du territoire en agglomérations, villes et bourgs. Ensemble, ces centralités assurent une gamme d'équipements et de services aux habitants (scolarité, commerces, santé...). L'étendue de cette gamme et la complémentarité entre les offres de chaque maillon de la chaîne constituent un facteur de qualité de vie, d'équilibre territorial et d'équité (accès aux services essentiels de la vie quotidienne).

Dans cadre ont été définies les différents niveaux d'armature suivants :

- Pôles principaux : Plaisance et Marciac
  - Pôles identifiés Bourg-centre dans le SCOT du Val d'Adour,
  - Pôles jouant un rôle de centralité forte sur le territoire en ce sens où ils regroupent une large part des services nécessaires à la population locale : commerces, services à la personne, santé, emploi, .services publics,
  - Pôles d'équipements : ils accueillent des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Pôle secondaire : Beaumarchés
  - Pôle jouant un rôle de centralité locale en offrant des services de proximité à la population locale : commerces, services à la personne, santé, emploi, .services publics,
  - Pôle d'équipement : la commune accueille notamment une école, des équipements sportifs et des équipements médico-sociaux.
- Bourgs relais : Couloumé-Mondebat, Jû-Belloc, Ladevèze-Rivière, Ladevèze-Ville, Lasserrade, Préchac-sur-Adour, Tasque et Tillac :
  - Communes atteignant un seuil démographique approchant les 200 habitants et offrant une gamme d'équipements et des services de proximité : équipements sportifs, médico-sociaux, santé, commerce, agence postale, ...
- Bourgs intermédiaires : Galiax, Juillac, Laveraët, Monlezun, Saint Aunix Lengros, Saint Justin, Tieste Uragnoux ; Tourdun et Troncens :

- Bourg atteignant un seuil démographique de 100 à 200 habitants, présentant un noyau urbanisé et offrant un faible niveau de services.
- Bourgs ruraux : Armentieus, Blousson-Sérian, Cazaux Villecomtal, Courties, Izotges, Monpardiac, Pallanne, Ricourt, Sieurac-et-Floures, et Semboues :
  - Bourg atteignant un seuil démographique inférieur à 100 habitants, souvent caractérisé par de l'habitat dispersé et offrant un faible niveau de services.

Cette armature urbaine guide la répartition des habitants et des logements attendus pour assurer l'équilibre entre confortement des polarités par l'accueil des habitants au plus près des équipements et services, et maintien de la population, des équipements et des services en proximité sur tout le territoire.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones U et AU sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
- OAP :
  - L'adaptation des objectifs des OAP en fonction de l'armature urbaine pour assurer la diversité de l'offre de logements sur le territoire.

## Action 2 : Affirmer le rôle majeur des pôles

- ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- ➔ Répondre aux besoins d'un large public par le développement d'une offre urbaine de qualité dans les pôles
- ➔ Accompagner la remobilisation et le réinvestissement du parc existant au cœur des pôles

En cohérence avec les objectifs du SCoT du Val d'Adour, les pôles principaux les bourgs de Plaisance et Marciac sont au cœur des bassins de vie par leur offre de commerces, de services et d'équipements, et qui disposent d'une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires de la population du bourg centre et des communes limitrophes.

Le renforcement des bourgs-centre passe par :

- un renforcement de leur poids économique ,
- un renforcement du maillage en commerces, services et équipements
- une diversification de leur parc de logements
- une meilleure mise en réseaux

Le parc vacant est en large régression sur les dernières années, pour autant la mobilisation et l'amélioration du parc existant, occupé ou non, participeront du rôle de centralité des pôles.

La mise en œuvre de l'OPAH permettra d'intervenir sur le parc existant pour en améliorer le confort, l'adapter aux populations fragiles et en améliorer les performances énergétiques.

La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones U et AU à destination d'habitat avec des possibilités de développement plus importantes que sur les communes non-pôles,
- OAP :
  - o La mise en œuvre d'objectifs de densité et de mixité sociale plus ambitieux dans les pôles,
- Règlement écrit :
  - o Définition d'un règlement souple dans les zones urbaines pour faciliter la mobilisation et l'évolution du parc existant,
  - o L'ouverture à des possibilités favorisant la mixité des fonctions dans les zones U et AU.

### Action 3 : Redynamiser le développement des bourgs

- ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible

Au-delà de la polarisation des bourgs-centres, tous les bourgs jouent un rôle déterminant dans l'équilibre local. L'accueil d'habitants et de logements permettra de les redynamiser.

L'application du RNU sur la moitié des communes du territoire a largement contraint leur développement. En effet cela n'a pas permis d'accueillir les souhaits d'installations de nouveaux ménages, mais cela a également participé à la déprise démographique en n'offrant pas de réponse en logement au desserrement des ménages. Ces communes font l'objet de demandes auxquelles elles ne sont pas en capacité de répondre.

La mise en œuvre du PLUi doit permettre de rééquilibrer cette distorsion entre les communes et de répondre de manière cohérence aux demandes d'implantations locale et extraterritoriales.

Ces possibilités de développement devront permettre le confortement de tous les bourgs de façon maîtrisée pour assurer l'équilibre du territoire et ne pas concurrencer le rôle des pôles.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones U et AU sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
- OAP :
  - L'adaptation des objectifs des OAP en fonction de l'armature urbaine pour assurer la diversité de l'offre de logements sur le territoire.

### 3. Adapter le parc de logements aux besoins démographiques

#### Action 1 : Développer le parc de logements pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

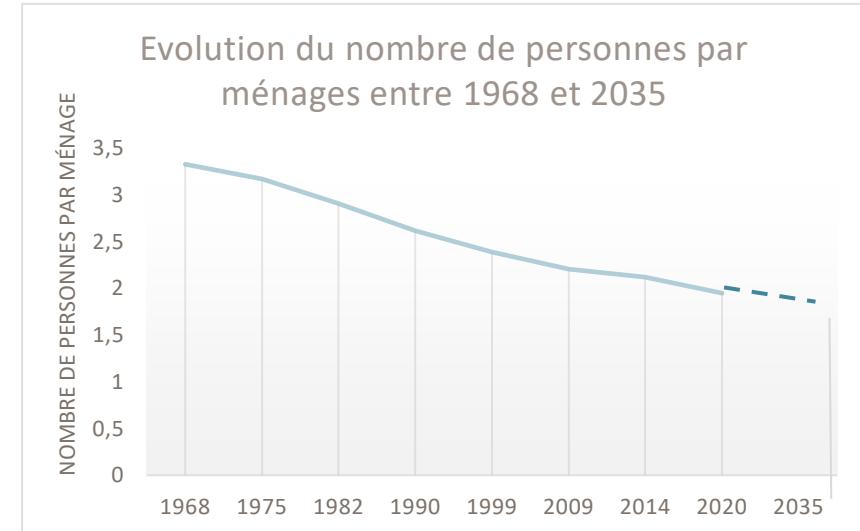
- ➡ Prévoir la création d'environ 330 logements nécessaires pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants
- ➡ Anticiper les mutations des ménages et le vieillissement en créant 300 logements pour répondre aux besoins du desserrement
- ➡ Adapter le parc de logements au parcours résidentiel de la population locale et de celle à accueillir

Le besoin de logements en relation avec la diminution de la taille des ménages et du desserrement a été expliqué plus haut.

Ici l'idée est d'orienter la production de logements en réponse aux besoins des populations en place et à accueillir, notamment pour répondre aux besoins liés au vieillissement.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones U et AU sur toutes les communes, notamment celles au RNU qui n'ont pu donner suite aux demandes d'installation sur leur territoire,
- OAP :
  - La définition d'objectifs de densité et de mixité sociale pour assurer la diversité de l'offre de logements sur le territoire.



*Evolution de la taille des ménage 1968-2020 et projection à 2035, source INSEE  
réalisation PAYSAGES*

#### Action 2 : Adapter l'offre de logements aux évolutions des parcours de vie

- ➡ Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social
- ➡ Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- ➡ Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire

Le parc social a progressé sur les 10 dernières années en passant de 147 logements en 2010 à 198 logements en 2024. Bien que non soumise à des objectifs réglementaires issus de l'application de la loi SRU, la collectivité a fait progresser son parc social de près d'un tiers sur la dernière décennie.

Cette offre se déploie essentiellement sur les pôles. Marciac accueille plus de la moitié du parc social, composé de logements de différentes tailles avec une représentation importante des 3 pièces et de logements collectifs.

Plaisance offre un parc social orienté sur des logements de grande taille en maison individuelle.

<b>Indicateurs</b>	<b>Marciac</b>
<u>Ensemble (Nb.)</u>	113
1 pièce	1
2 pièces	20
3 pièces	50
4 pièces	38
5 pièces et +	4

Figure 4 : Répartition du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

<b>Indicateurs</b>	<b>Marciac</b>
<u>Taux de vacance (%)</u>	1,8
1 pièce	0,0
2 pièces	0,0
3 pièces	4,1
4 pièces	0,0
5 pièces et +	0,0

Figure 4 Vacance du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

<b>Indicateurs</b>	<b>Marciac</b>
<u>Ensemble (Nb.)</u>	65
1 pièce	1
2 pièces	19
3 pièces	33
4 pièces	12
5 pièces et +	0

Figure 4 logements collectifs du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

<b>Indicateurs</b>	<b>Marciac</b>
<u>Ensemble (Nb.)</u>	48
1 pièce	0
2 pièces	1
3 pièces	17
4 pièces	26
5 pièces et +	4

Figure 4 logements individuels du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

Les parcs des 2 communes sont complémentaires et répondent à une demande locale, peu de vacance est identifiée sur ce parc.

A l'échelle du territoire, en 2024 82 demandes de logements sociaux ont été réalisées, dont 60 hors mutation. La même année 18 attributions ont été réalisées, dont 16 hors mutation. Ceci indique qu'une quarantaine de demandes hors mutations n'ont pas été pourvues.

<b>Indicateurs</b>	<b>Plaisance</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Plaisance</b>
<u>Ensemble (Nb.)</u>	49	<u>Taux de vacance (%)</u>	2,0
1 pièce	0	1 pièce	N/A Div. par 0
2 pièces	7	2 pièces	14,3
3 pièces	18	3 pièces	0,0
4 pièces	22	4 pièces	0,0
5 pièces et +	2	5 pièces et +	0,0

Figure 8 : Répartition du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

Figure 8 Vacance du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

<b>Indicateurs</b>	<b>Plaisance</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Plaisance</b>
<u>Ensemble (Nb.)</u>	12	<u>Ensemble (Nb.)</u>	37
1 pièce	0	1 pièce	0
2 pièces	2	2 pièces	5
3 pièces	5	3 pièces	13
4 pièces	3	4 pièces	19
5 pièces et +	2	5 pièces et +	0

Figure 8 logements collectifs du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

Figure 8 logements individuels du parc social en 2024, source RPLS 2024 picto-occitanie

L'offre locale permet donc de répondre partiellement à la demande, mais gagnerait à être confortée pour élargir la réponse aux besoins.

Pour répondre à la diversité des étapes des parcours résidentiels des habitants, notamment en lien avec le vieillissement, le projet de PLUI accompagne le développement du parc social.

L'objectif de développement du parc social est réparti sur le territoire, mais fera l'objet de traductions règlementaires opérationnelles dans les pôles de Plaisance et Marciac pour assurer la proximité des plus fragiles et des services à la population. Aussi dans les OAP, l'exigence de production de logement en réponse à la mixité sociale est de 20 % dans les nouveaux quartiers, ce qui permettra produire la moitié des logements sociaux attendus sur le territoire.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *Dans OAP sectorielles à vocation d'habitat de Plaisance et de Marciac un objectif minimal de production de logements sociaux est demandé et se répartit avec 8/9 logements à Plaisance et 18/20 logements Marciac.*
- *Les OAP portent un objectif de production de près de 30 logements sociaux et permettront de répondre à une partie de la demande non satisfaite aujourd'hui.*
- *La production complémentaire pourra se développer au sein des communes non pôles*

### Action 3 : Accompagner les projets innovants pour adapter l'offre de logements aux besoins émergents

- ➔ Prendre en compte le vieillissement de la population dans les nouveaux projets et adapter de nouveaux modes d'habitat : résidences séniors, maisons partagées, habitat mutualisé et intergénérationnel, ...
- ➔ Encourager les nouvelles formes d'habitat pour mettre en cohérence le parc de logements et la structure des ménages
- ➔ Agir sur le parc ancien pour le moderniser et l'adapter aux aspirations des ménages d'aujourd'hui et de demain

Pour faire face au vieillissement de la population installée, des pistes d'habitat innovant sont étudiés par les communes. Elles se mettent en situation d'apporter des réponses en mobilisant du patrimoine public, accompagnées d'opérateurs publics (EPFO) et de bailleurs sociaux.

Ces projets pourront prendre place dans le parc existant. Une OPAH démarre en même temps de la mise en place du PLUi, elle pourra accompagner opérationnellement l'intervention sur le bâti ancien et le moderniser pour répondre aux besoins des habitants vieillissants.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- *OAP : Les OAP portent un objectif de production de près de 30 logements sociaux et permettront de répondre en partie aux besoins d'une population vieillissante par le développement d'une offre adaptée.*

- *Règlement écrit : la définition d'un règlement souple dans les zones urbaines pour faciliter la mobilisation et l'évolution du parc existant et l'innovation dans les projets.*

### III. Promouvoir l'identité d'un territoire de projets valorisant les ressources locales

#### 1. Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi

##### Action 1 : Asséoir le rôle de pôle économique et commercial des pôles principaux Marciac et Plaisance

- ➡ Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain
- ➡ Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités en limitant la consommation d'ENAF liée à 4/5 ha
- ➡ Conforter et valoriser les ZAE existantes

Le maintien de la population locale et l'accueil d'habitants est lié à l'offre économique et de services du territoire.

La stratégie territoriale en matière économique se base, d'une part sur la mise en place des conditions de maintien des activités existantes, qu'elles soient dans les bourgs ou dans les zones dédiées à l'accueil d'activités, et

d'autre part sur l'accueil de nouvelles activités susceptibles d'offrir de nouveaux emplois pour les actifs, des ressources pour le territoire et une gamme plus étendue au service de la population.

Cette orientation répond à plusieurs enjeux :

- Préserver la vitalité des centres-bourgs, en particulier dans un territoire rural où l'attractivité passe par la présence de services de proximité et de commerces de qualité.
- Limiter l'étalement commercial en périphérie et lutter contre la vacance commerciale en centre-ville, en cohérence avec les principes de sobriété foncière et de revitalisation urbaine.
- S'appuyer sur les dynamiques supra-territoriales, notamment le programme Petites Villes de Demain, qui vise à soutenir les centralités rurales dans leur rôle structurant pour le territoire.
- Renforcer la cohérence territoriale, en articulant le PLUi avec les objectifs du SCOT du Pays Val d'Adour, qui promeut le maillage des services et la polarisation autour de centralités hiérarchisées.

En parallèle il est central d'accompagner le développement économique du territoire pour assurer l'autonomie économique du territoire et offrir des emplois aux actifs du territoire. Cette démarche doit s'articuler avec les objectifs de limitation de consommation de l'espace, 14.50 ha d'ENAF pour les activités qui ont été consommés entre 2011 et 2020, d'ici 2035 une enveloppe de 4 à 5 ha est ciblée pour le développement économique.

Cette orientation traduit la volonté de :

- Répondre aux besoins économiques tout en respectant l'exigence de sobriété foncière, inscrite dans la loi Climat et Résilience.
- Encadrer le développement économique pour éviter une artificialisation diffuse, en priorisant les friches ou les terrains déjà urbanisés ou à proximité des réseaux existants.
- Préserver la vocation agricole et naturelle du territoire, qui représente une ressource clé pour l'économie locale.

Cette démarche de sobriété foncière sur le volet économique permettra de :

- Optimiser l'usage des zones d'activités existantes, en favorisant leur requalification, densification ou diversification, plutôt que la création de nouvelles zones.
- Mutualiser les équipements et réseaux, pour des raisons de coût et d'efficacité (assainissement, voirie, accès, numérique).
- Améliorer leur attractivité en renforçant leur accessibilité, leur visibilité et leur fonctionnalité, dans une logique de développement durable.
- Réduire la pression foncière sur les espaces agricoles, en favorisant l'accueil d'activités sur des espaces déjà urbanisés.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones Ux sur les activités existantes reconnaissant les zones d'activités existantes au sein des pôles que sont Plaisance, Marciac et Beaumarchés,

- o Délimitation d'espaces de développement pour les ZAE au sein des pôles de Plaisance et Marciac

- OAP :

- o La mise en place de principes d'aménagement souples pour l'accueil d'activités au plus près des espaces urbanisés et équipés pour assurer l'accueil de nouvelles activités économiques,

- Règlement écrit :

- o L'ouverture à des possibilités favorisant la mixité des fonctions dans les zones U,
- o Définition d'un règlement souple dans les zones Ux pour faciliter la mobilisation et l'évolution des espaces d'activités aménagés et équipés.

## Action 2 : Valoriser les ressources du territoire à toutes les échelles

- ➡ Accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants
- ➡ Valoriser la production agro-alimentaire locale vers le circuit-court et la proximité
- ➡ Structurer la filière bois, porteuse d'une industrie durable

Au-delà des activités emblématiques implantées dans les bourgs-centres et dans les zones d'activités, le territoire compte de nombreuses activités qui répondent aux besoins de la population en proximité. Le maintien et le développement de ces activités vise à :

- Répondre aux besoins quotidiens des habitants, notamment les personnes âgées ou à mobilité réduite, en renforçant les services de proximité (aide à domicile, santé, entretien, garde d'enfants, etc.).
- Renforcer l'attractivité des bourgs, en soutenant l'installation d'activités économiques liées à la population locale, particulièrement dans un territoire marqué par le vieillissement démographique.
- Soutenir la dynamique de l'économie résidentielle, pilier de l'économie locale en milieu rural, en valorisant les savoir-faire locaux et les emplois non délocalisables.
- Réduire les déplacements et encourager les mobilités douces, en favorisant une offre de services dans les centralités de proximité,

en cohérence avec les objectifs de développement durable et de sobriété énergétique.

- Compléter les actions des politiques territoriales, notamment les initiatives menées par l'intercommunalité en matière de santé, de maintien à domicile et d'aide aux familles.

En complémentarité de cette offre de service de proximité, la valorisation de la production agricole locale sera facilitée pour :

- Soutenir l'agriculture locale, secteur fondamental de l'identité et de l'économie du territoire, en facilitant les débouchés économiques de proximité.
- Promouvoir les circuits courts, en développant les points de vente directe, les marchés locaux, la restauration collective locale, et les partenariats producteurs/consommateurs.
- Réduire l'empreinte carbone de l'alimentation, en limitant les transports et en favorisant une consommation locale et responsable.
- Renforcer la résilience alimentaire du territoire, enjeu stratégique face aux incertitudes climatiques et économiques.
- Créer de la valeur ajoutée localement, en soutenant les filières de transformation, la logistique locale et les initiatives coopératives.
- Contribuer à l'attractivité du territoire, en valorisant l'image d'un territoire rural de qualité, vivant et autosuffisant.

Pour anticiper de nouvelles dynamiques économiques sur le territoire, la valorisation de la filière bois est envisagée avec pour objectif de :

- Valoriser une ressource naturelle en structurant une filière économique intégrée autour du bois (exploitation, transformation, construction, énergie).
- Soutenir l'emploi local en accompagnant les acteurs existants de la filière, en facilitant les projets de diversification ou de création d'activités (scieries, bois énergie, éco-construction).
- Favoriser l'économie circulaire et de proximité, en limitant les exportations brutes de matière première au profit de transformations locales.
- Encourager une gestion durable des forêts, en lien avec les enjeux de biodiversité, de prévention des risques (incendies, sécheresse), et d'adaptation au changement climatique.
- Renforcer les synergies territoriales, en articulant cette orientation avec les politiques régionales (plan forêt bois régional, aides au développement des énergies renouvelables) et les initiatives locales de développement durable.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones Aaa autour des exploitations en activité facilitant la diversification des exploitations agricoles pour accompagner le développement et l'innovation autour des circuits courts de valorisation de la production locale,
- Règlement écrit :
  - o Définition d'un règlement souple dans les zones U pour accompagner la mixité des fonctions dans les noyaux urbains,

- o Ouverture à des activités de commerce et de services en lien avec l'activité agricole en zone Aaa,
- o Possibilité de développement d'activités forestières en zone N.

### Action 3 : Structurer un parcours résidentiel pour les acteurs économiques du territoire

- ➔ Accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire
- ➔ Favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services en développant les démarches de type Maison France Services
- ➔ Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés

La structuration de la stratégie économique du territoire vise à offrir différentes propositions de développement aux activités en fonction de leurs besoins.

D'une part, plusieurs activités existantes hors des zones d'activités doivent être pérennisées et avoir la possibilité de se développer le cas échéant, le PLUi doit prévoir les conditions de ce développement pour :

- Soutenir les savoir-faire locaux et les activités économiques ancrées dans l'identité du territoire.
- Pérenniser l'emploi local, en consolidant les entreprises historiques souvent génératrices d'emplois durables et non délocalisables.
- Préserver l'équilibre économique du territoire, en confortant la place de ces activités dans la dynamique locale, face à la concurrence des pôles départementaux et régionaux.

- Valoriser l'image du territoire en tant qu'espace vivant, authentique et productif, dans une logique de développement endogène et durable.

D'autre part, concernant l'implantation de nouvelles activités un accompagnement de la collectivité devra permettre de faciliter les démarches et de mettre en place la synergie entre acteurs pour :

- Faciliter l'entrepreneuriat local en réduisant les obstacles liés à l'isolement, à la complexité administrative ou au manque d'accompagnement technique.
- Développer des services mutualisés (accueil, bureaux partagés, accès au numérique, conseils) via des dispositifs comme les Maisons France Services, pour répondre aux besoins de proximité et de simplification.
- Renforcer l'attractivité du territoire pour les porteurs de projets, indépendants, télétravailleurs ou artisans à la recherche de lieux d'activité adaptés.
- Créer des dynamiques territoriales propices à la coopération économique locale et à l'innovation rurale

Aussi l'offre locaux devra être plurielle pour répondre aux différentes demandes et mobiliser les réponses adaptées. Ces réponses pourront mobiliser le parc de bâtiments existants dans les zones d'activités ou dans le territoire hors ZAE, ou offrir du foncier adapté aux activités dans les espaces dédiés des zones d'activités dans le but de :

- Optimiser l'aménagement des Zones d'Activités Économiques (ZAE) en organisant l'implantation des activités selon leur nature, leurs besoins et leur compatibilité.
- Créer des synergies entre entreprises, en regroupant les activités complémentaires ou appartenant à une même filière (artisanat, agro-transformation, logistique, etc.).
- Améliorer la qualité de fonctionnement des ZAE, en mutualisant les équipements, les services (déchetterie, voirie, fibre optique) et les espaces partagés (stationnements, signalétique, zones de livraison).
- Soutenir la dynamique économique locale, en rendant les ZAE plus attractives et fonctionnelles pour les entreprises existantes comme pour les nouvelles installations.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones Ux autour des activités implantées sur le territoire pour accompagner leur maintien et leur développement,
  - o Identification de zones Ax autour d'activités isolées et de taille limitées implantées dans la zone agricole pour accompagner un développement modéré,
- Règlement écrit :
  - o Définition d'un règlement souple dans les zones Ux pour faciliter l'évolution des activités existantes dans leur diversité et la remobilisation des friches le cas échéant,
  - o Ouverture à des possibilités d'évolution limitées des activités isolées en zone A.

## 2. Poursuivre et conforter la stratégie de développement touristique, pilier l'économie locale

### Action 1 : Porter une stratégie touristique globale, atout majeur du territoire

- ➔ œuvrer en collaboration avec les territoires voisins et à l'échelle du Pays Val d'Adour pour proposer et valoriser les sites touristiques de qualité, grâce au développement de circuits et itinéraires structurants
- ➔ Faciliter les déplacements tous modes sur le territoire et en lien avec les territoires voisins, permettant l'accès aux sites dans leur diversité
- ➔ Valoriser la labellisation Grand Site d'Occitanie

L'activité touristique est un levier économique majeur à l'échelle du Gers, la communauté de communes fait partie des sites d'attractivité. Le territoire est intégré dans un réseau de sites touristiques à l'échelle du Gers et d'Occitanie. Le projet de territoire vise à valoriser cet atout en cohérence avec les autres politiques stratégiques qu'il mène en coopération avec les autres territoires. Cette orientation traduit la volonté de :

- Développer une stratégie touristique cohérente à l'échelle du bassin de vie, en s'appuyant sur les atouts naturels, patrimoniaux et culturels partagés entre les communes et les territoires limitrophes.

- Valoriser les sites touristiques existants (villages classés, paysages remarquables, patrimoines bâtis et gastronomiques), par une mise en réseau à travers des circuits thématiques et des itinéraires structurants (randonnée, vélo, itinérance douce, routes des bastides...).
- Renforcer l'attractivité touristique du territoire, en l'insérant dans une offre régionale complémentaire et qualitative, portée notamment par le Pays Val d'Adour, acteur structurant du développement local.
- Soutenir l'économie locale par le tourisme de proximité et durable, générateur d'activités dans les domaines de l'hébergement, de la restauration, de l'artisanat et des produits du terroir.
- Favoriser une gouvernance concertée autour du tourisme, pour mutualiser les moyens, coordonner la promotion et assurer la cohérence des aménagements et des offres.

En complémentarité des actions sur les mobilités sont mise en place pour :

- Améliorer la desserte et l'accessibilité des sites touristiques, économiques et de services, en tenant compte de la diversité des publics (habitants, visiteurs, publics fragiles).
- Développer une mobilité multimodale, en favorisant les déplacements doux (marche, vélo), les transports partagés (covoiturage, navettes locales) et en facilitant la connexion avec les grands axes de transport.
- Réduire la dépendance à la voiture individuelle, en lien avec les objectifs de transition énergétique, de qualité de l'air et de limitation de l'artificialisation.

- Favoriser la lisibilité et la continuité des parcours (signalétique, chemins balisés, aménagements adaptés), notamment pour les itinéraires touristiques et les déplacements du quotidien.
- Renforcer les coopérations interterritoriales, notamment avec les territoires voisins ou les syndicats de mobilité, pour construire une offre cohérente à l'échelle élargie.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones urbaines mixtes sur tous les noyaux urbains autorisant les activités liées au développement touristique : commerces, restauration, hôtels, hébergement touristique,....
  - o Désignation d'éléments de patrimoines emblématiques à préserver,
  - o Identification sur le zonage de voies et chemins à préserver.

## Action 2 : Mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle

- ➡ Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ...
- ➡ Associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ...
- ➡ Coordonner les actions à l'échelle des communes et de l'intercommunalité pour gagner en visibilité et en positionnement

La stratégie touristique du territoire est plurielle, le PLUi visera à accompagner et rendre possible une diversité de projets concourant au développement de l'activité touristique.

Il s'agira notamment de développer les offres d'hébergement dont le territoire n'est pas suffisamment pourvu à l'heure actuelle. En effet, il n'est pas possible de répondre à la demande, notamment période de forte affluence en été ou lors du festival de jazz à Marciac.

Cette stratégie de développement sera mise en œuvre à l'échelle des 30 communes pour partager les retombées économiques de ce type d'activité et accompagner à la découverte du territoire en plus des pôles. Cette orientation répond à plusieurs enjeux majeurs pour le développement touristique du territoire :

- Renforcer la capacité d'accueil touristique, en diversifiant les formes d'hébergement afin de répondre à une demande variée (familles, randonneurs, groupes, courts séjours, haut de gamme...).
- Accompagner la montée en qualité de l'offre existante pour mieux répondre aux attentes des clientèles contemporaines en matière de confort, de services, de durabilité et d'authenticité.
- Soutenir les porteurs de projets locaux, notamment via l'aménagement foncier et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour favoriser les implantations nouvelles ou les extensions d'hébergements.
- Valoriser les ressources locales, en développant une offre d'hébergement intégrée dans son environnement naturel et bâti (architecture, matériaux, paysage).
- Étendre la saisonnalité du tourisme en structurant une offre diversifiée et qualitative, capable d'attirer des clientèles sur l'ensemble de l'année.

Cette orientation traduit également une vision globale et identitaire du tourisme local :

- Mettre en valeur les atouts multiples du territoire, en articulant l'offre touristique autour de la richesse de ses paysages, de son patrimoine bâti, de sa biodiversité, de ses traditions et de sa gastronomie.
- Développer un tourisme expérientiel et immersif, en intégrant les valeurs du « bien vivre » et du slow tourisme, attractifs pour les clientèles en quête d'authenticité.
- Favoriser l'implication des acteurs locaux (producteurs, artisans, restaurateurs, guides, associations), en construisant une offre

touristique intégrée et porteuse de retombées économiques locales.

- Encourager les initiatives de tourisme durable, en lien avec les atouts naturels et les pratiques respectueuses de l'environnement.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Délimitation des zones urbaines mixtes sur tous les noyaux urbains autorisant les activités liées au développement touristique : commerces, restauration, hôtels, hébergement touristique,....
  - o Délimitation de zones dédiées au développement d'une offre d'hébergement diversifiée : Ug sur le golf de Palanne, STECAL Nh pour de l'hébergement insolite à Plaisance, zone Ul pour les campings, villages vacances et les aires de loisirs,
  - o Désignation de bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination vers une vocation touristique,
  - o Désignation d'éléments de patrimoines emblématiques à préserver.

### Action 3 : Valoriser les projets touristiques novateurs

- ▶ Etudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire
- ▶ Ouvrir à de nouvelles pratiques touristiques : hébergement insolites, projets itinérants, ...
- ▶ Accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire en limitant la consommation d'ENAF liée à 8/9 ha

Pour développer ces actions touristiques, les élus souhaitent faire appel à des projets innovants, pouvant notamment répondre à de nouvelles attentes en termes d'hébergement. Cette notion d'innovation pourra être mobilisée tout au long de la vie du PLUi en fonction des projets.

A titre d'exemple le PLUi accompagne un projet d'hébergement insolite à Plaisance sur une surface très limitée, mais également un projet plus structurant. En effet, le réaménagement du golf de Pallanne à Tillac permettra de doter le territoire d'un équipement structurant remanié, modernisé et répondant aux attentes des visiteurs d'aujourd'hui en recherche de sports, de loisirs et de bien être dans un cadre privilégié.

Le PLUi s'attache à rendre possibles une diversité de projets sur le volet touristique dans la mesure où ils s'inscrivent dans la stratégie développée par la communauté de communes.

Pour y parvenir, la possibilité de développement de projets structurants pour le tourisme et les loisirs programme de mobiliser une enveloppe de foncier

de 8 à 9ha. La mobilisation de ce foncier pour des projets touristiques, dans un contexte de consommation totale de 55 hectares d'ENAF sur le territoire, peut être justifiée par l'articulation de cette orientation avec le projet d'aménagement du territoire et de développement local, à savoir :

- La contribution au développement économique local,
- La valorisation du patrimoine naturel et culturel.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones urbaines mixtes sur tous les noyaux urbains autorisant les activités liées au développement touristique : commerces, restauration, hôtels, hébergement touristique,....
  - Délimitation de zones dédiées au développement d'une offre d'hébergement diversifiée : Ug sur le golf de Pallanne, STECAL Nh pour de l'hébergement insolite à Plaisance, zone Ul pour les campings, villages vacances et les aires de loisirs,
  - Désignation de bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination vers une vocation touristique.

### 3. Conforter le rayonnement culturel du territoire

#### Action 1 : Poursuivre la reconnaissance du territoire culturel

- ▶ Promouvoir le projet culturel de territoire à large échelle
- ▶ Prendre appui sur les évènements les évènements culturels majeurs du territoire pour assurer sa promotion : festival Jazz In Marciac, cité de l'orgue, 700 ans de la Bastide de Plaisance, ....
- ▶ Valoriser les retombées culturelles liées à scène internationale que représente l'Astrada

La vocation culturelle du territoire n'est plus à démontrer, qu'il s'agisse d'évènements ponctuels, d'enseignement, d'animation locale ou de festival à la renommée internationale.

L'objectif de l'action de reconnaissance du territoire culturel visera à pouvoir accompagner des projets divers sur les 30 communes traduisant la pluralité culturelle du territoire : musique, histoire, patrimoine, sciences....

#### Action 2 : Adapter les offres culturelles selon les saisons et les territoires

- ▶ Mettre en récit le territoire pour valoriser des lieux emblématiques et confidentiels pour accompagner une offre culturelle toute l'année
- ▶ Accompagner les démarches culturelles qui revalorisent les espaces délaissés pour une amélioration globale du cadre de vie
- ▶ Associer tourisme et culture pour accompagner la découverte du territoire et de ses richesses culturelles

L'objectif du déploiement de l'offre culturelle sera d'accompagner les projets qui irriguent les 30 communes au fil de l'année pour améliorer la qualité de vie des habitants et servir de levier pour le réinvestissement du patrimoine local.

Cette démarche permettra de faire rayonner l'image culturelle du territoire sur toutes les communes hors des évènements emblématiques.

### Action 3 : Fédérer l'ensemble des communes et des acteurs autour de ce dynamisme culturel

- ➔ Associer les acteurs du territoire dans leur pluralité pour accompagner une dynamique partagée de projet culturels : écoles, associations théâtrales et circaciennes, festivals, Astrada, Maison de l'eau, ...
- ➔ Prendre appui sur la dynamique culturelle pour redynamiser les centres : reconversions de friches, requalifications d'espaces publics, ...
- ➔ Accompagner les démarches culturelles innovantes et y associer les acteurs du tourisme et des loisirs pour promouvoir le territoire

A terme ces démarches autour de la culture seront de nature à impacter tous les espaces, notamment ceux qui n'ont plus de vocation.

Le levier de la culture devra permettre de redynamiser le territoire et de conforter son attractivité tout au long de l'année.

- Document graphique :
  - Délimitation des zones urbaines mixtes sur tous les noyaux urbains autorisant les activités liées au rayonnement culturel : commerces, restauration, hôtels, hébergement touristique,....
  - Délimitation d'un STECAL Ae autour de la maison de l'eau pour accompagner sa réhabilitation,

- Spatialisation d'emplacements réservés sur les sites stratégiques pour les préserver et les valoriser,
- Désignation d'éléments de patrimoine culturel à préserver.

## IV. Relever les défis de demain pour un territoire inclusif, connecté et en transition énergétique

### 1. Proposer des équipements et services à la population adaptés aux enjeux du territoire

#### Action 1 : S'appuyer sur les pôles et leur offre urbaine pour répondre aux besoins

- ➔ Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services, de services publics des centres et limiter leur dispersion
- ➔ Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire
- ➔ Favoriser la mixité des fonctions au sein des bourgs pour maintenir une offre de proximité au plus près des habitants

Le maintien et le renforcement de l'offre en commerces, services et équipements publics dans les centres-bourgs visent à conforter leur rôle structurant et à préserver leur attractivité.

Cette orientation permet de lutter contre la dévitalisation des coeurs de villages, de limiter l'étalement urbain et de renforcer l'usage des centralités existantes.

En recentrant l'urbanisation autour des pôles actifs, le territoire favorise la mixité des fonctions (habitat, activité, services) et garantit une offre de proximité accessible à l'ensemble des habitants.

Cette logique permet également de limiter les déplacements contraints, de réduire les émissions liées à la mobilité, et de renforcer les synergies intercommunales.

*La traduction règlementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Délimitation des zones U qui permettent de maintenir les équipements et services au plus près des pôles et d'assurer la mixité des fonctions dans les bourgs,
  - Identification des pôles d'équipement par les zones Ue pour faciliter leur maintien et leur évolution,
  - Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole,
- Règlement écrit :
  - Définition d'un règlement souple dans les zones urbaines pour accompagner la mixité des fonctions dans les centres.

## Action 2 : Adapter l'offre d'équipements et de services aux évolutions du territoire et de ses habitants

- ➔ Renforcer l'offre de soins de proximité pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de la population et au vieillissement (CTG)
- ➔ Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population)
- ➔ Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire

Face au vieillissement de la population et aux besoins croissants en matière de santé et de services publics, le PLUi affirme la nécessité de renforcer l'offre de soins de proximité et d'adapter les équipements aux usages actuels et futurs.

La mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale permet d'optimiser les coûts, de rationaliser les implantations et d'assurer une couverture territoriale équitable.

Cette orientation soutient également une logique de projet urbain cohérent avec les capacités des réseaux existants, limitant ainsi les besoins en extension ou en création coûteuse d'infrastructures. Elle assure la résilience des équipements dans un cadre budgétaire maîtrisé.

La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :

- Document graphique :
  - Identification des pôles d'équipement médico-sociaux par les zones Ums pour faciliter leur maintien et leur évolution,
  - Délimitation des zones U desservies par les réseaux existants ou attendus,

## Action 3 : Anticiper les besoins pour limiter l'impératif de mobilité des habitants

- ➔ Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques
- ➔ Mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour anticiper les besoins de demain
- ➔ Innover et développer des services et équipements itinérants pour les rapprocher des habitants notamment des populations fragiles et dépendantes

Dans un territoire rural et peu dense, il est essentiel d'anticiper les besoins futurs pour réduire la dépendance à la voiture individuelle et favoriser l'accès équitable aux services.

Le développement d'infrastructures numériques performantes participe à cette ambition, en facilitant le télétravail, la dématérialisation des services, et en renforçant l'attractivité résidentielle.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'une stratégie foncière intercommunale permet de maîtriser le développement urbain, d'anticiper les besoins en logements, en activités ou en services, et de lutter contre la spéculation.

Enfin, le soutien à l'innovation en matière de services itinérants permet de répondre aux besoins des populations fragiles, isolées ou âgées, tout en assurant une plus grande équité territoriale.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - o Limitation de la diffusion de l'urbanisation pour concentrer la desserte en réseaux performants,
  - o La mise en place d'emplacements réservés pour répondre aux besoins fonciers des projets collectifs et de la collectivité.

## 2. Connecter le territoire

### Action 1 : Développer des actions volontaristes en faveur de la mobilité

- ➔ Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...)
- ➔ Encourager l'usage des modes doux sur l'espace public : sécurisation des voies, actions volontaristes en faveur de l'utilisation du vélo...
- ➔ Accompagner les pratiques collectives et de multimodalité par la mise en place d'espaces dédiés : réseau local et sites de covoiturage, autopartage, ...

Les orientations définies dans le PADD du PLUi Bastides et Vallons du Gers en matière de mobilité répondent à plusieurs enjeux clés : transition écologique, accessibilité pour tous, attractivité du territoire et qualité de vie.

Dans un territoire rural où la voiture reste prédominante, développer des alternatives durables et inclusives à l'autosolisme devient une priorité d'aménagement. Le développement de la mobilité douce et des pratiques multimodales s'inscrit pleinement dans les objectifs du SRADDET Occitanie, de la loi d'orientation des mobilités (LOM), et de la loi Climat et Résilience.

Le développement des modes doux pour tous (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) permet d'assurer une plus grande accessibilité aux services, commerces, équipements, zones économiques et sites touristiques.

En promouvant des espaces publics sécurisés et conviviaux, le territoire favorise les rencontres, les échanges sociaux et le bien-vivre ensemble, notamment dans les centres-bourgs.

Par ailleurs, encourager les pratiques alternatives (vélo, covoiturage, autopartage) permet de réduire la dépendance à la voiture individuelle, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, et de limiter les dépenses énergétiques des ménages. La mise en place d'infrastructures dédiées (aires de covoiturage, stationnements vélos, voies partagées...) est un levier concret pour accompagner cette transition.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Limitation de la diffusion de l'urbanisation pour limiter l'usage de la voiture et faciliter les modes de déplacement doux,
  - L'identification de voies et sentiers à préserver,
- OAP :
  - La mise en place de principes de voies douces connectées au réseau existant ou programmés,
  - L'aménagement de voies mixtes pour un partage apaisé des espaces de circulation.

## Action 2 : Structurer un maillage de déplacements actifs sécurisé pour les pratiques du quotidien et des loisirs

- ➔ Placer l'axe Marciac-Plaisance comme « l'épine dorsale » des déplacements doux du territoire
- ➔ Mettre en place, par des interventions progressives, une ramifications d'itinéraires doux sécurisés vers l'axe Marciac-Plaisance
- ➔ Développer le maillage doux (piéton-cycle-équestre) au travers des aménagements réalisés dans les nouvelles opérations, dans les requalifications d'espaces publics et dans la redéfinition de l'usage de certaines voies secondaires

L'identification de l'axe Marciac-Plaisance comme épine dorsale des déplacements doux est stratégique : elle permet de structurer une trame forte autour de laquelle s'organise un réseau secondaire de liaisons douces.

Ce maillage progressif, sécurisé et cohérent permettra à terme d'offrir des alternatives crédibles à la voiture sur les trajets du quotidien comme pour les pratiques de loisir. L'intégration systématique des cheminements piétons et cyclables dans les nouvelles opérations, les requalifications d'espaces publics ou les aménagements de voies secondaires renforce la continuité et la sécurité des parcours.

Ce maillage favorise également l'autonomie des populations fragiles (enfants, personnes âgées) et améliore la qualité paysagère des espaces traversés.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Limitation de la diffusion de l'urbanisation pour limiter l'usage de la voiture et faciliter les modes de déplacement doux,
  - L'identification de voies et sentiers à préserver,
- OAP :
  - La mise en place de principes de voies douces connectées au réseau existant ou programmés,
  - L'aménagement de voies mixtes pour un partage apaisé des espaces de circulation.

### Action 3 : Intégrer la dimension tourisme et loisirs à la stratégie de mobilité

- ➔ Travailler en collaboration avec l'ensemble des acteurs pour proposer des itinéraires touristiques de qualité, grâce au développement de circuits itinéraires structurants et visibles
- ➔ Mettre en valeur les liaisons douces entre les territoires et entre lieux touristiques emblématiques (chemins de randonnée, GR, voies piétons / cycles)
- ➔ Faciliter l'accès aux sites touristique et de loisirs et aux espaces de nature, vecteurs de qualité de vie et de promotion du territoire

Le développement d'une mobilité douce touristique est un levier puissant d'attractivité pour le territoire.

En valorisant les itinéraires existants (chemins de randonnée, voies vertes, GR, liaisons intercommunales) et en créant de nouveaux circuits adaptés, le PLUi permet de renforcer la lisibilité et l'usage de ces parcours.

Cette approche favorise un tourisme durable, respectueux des espaces naturels et culturels, tout en répondant à une demande croissante pour des activités de plein air et de découverte. En facilitant l'accès aux sites touristiques, aux espaces naturels et aux équipements de loisirs, le territoire renforce son image et sa qualité de vie, tout en consolidant les retombées économiques pour les acteurs locaux.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - Limitation de la diffusion de l'urbanisation pour limiter l'usage de la voiture et faciliter les modes de déplacement doux,
  - L'identification de voies et sentiers à préserver,
- OAP :
  - La mise en place de principes de voies douces connectées au réseau existant ou programmés,
  - L'aménagement de voies mixtes pour un partage apaisé des espaces de circulation.

### 3. Engager le territoire dans la transition énergétique

#### Action 1 : Accompagner la production d'énergies renouvelables

- ➔ Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée
- ➔ Privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages
- ➔ Cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires

Face au changement climatique, et à la nécessité de préserver les ressources, le territoire Bastides et Vallons du Gers affirme une stratégie volontariste en matière de transition énergétique.

Les orientations du PADD traduisent une volonté d'autonomie énergétique progressive, fondée sur un développement maîtrisé des énergies renouvelables, la performance du bâti, et la valorisation des ressources locales.

Le territoire affiche l'ambition de tendre vers une plus grande autonomie énergétique en développant des projets de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, bois énergie, méthanisation...), tout en

veillant à la protection de ses ressources agricoles, paysagères et naturelles.

Pour ce faire, le PLUi privilégie une implantation raisonnée des installations, en ciblant en priorité les sites à faible impact environnemental (friches, délaissés, anciens sites d'activités, zones artificialisées). Cette approche permet de concilier développement énergétique et préservation des sols et de la qualité des paysages, tout en évitant la concurrence avec l'usage agricole. L'intégration de fermes solaires sur des sites dégradés traduit un engagement responsable et compatible avec les enjeux de sobriété foncière.

*La traduction règlementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Document graphique :
  - *L'identification de zones Uph sur des sites de sols dégradés pour y accueillir de la production d'énergie solaire,*
- Règlement :
  - *La mise en place de panneaux photovoltaïques est explicitement autorisée dans toutes les zones,*
  - *L'intégration des énergies renouvelables est encadrée dans toutes les zones,*

## Action 2 : lier économie et transition énergétique

- ➔ Intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...
- ➔ Accompagner les projets agricoles en faveur de la production d'énergie renouvelable : équipement solaire des bâtiments, méthanisation, projets agrivoltaïques ...
- ➔ Développer la filière bois énergie en valorisant les ressources forestières du territoire

Le PADD promeut une approche intégrée entre développement économique et transition énergétique. L'aménagement des zones d'activités doit désormais répondre à des exigences environnementales renforcées : production d'énergie sur site (toitures photovoltaïques, ombrières de parking), performance thermique des bâtiments, réduction des consommations.

Le monde agricole est également au cœur de cette stratégie, avec un accompagnement des exploitants vers des pratiques innovantes et durables : panneaux solaires sur les bâtiments, projets agrivoltaïques adaptés.

Le développement de la filière bois énergie, en cohérence avec les ressources forestières locales, permet quant à lui de valoriser un gisement déjà présent sur le territoire et de soutenir une économie circulaire et locale.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Règlement :
  - La mise en place de panneaux photovoltaïques est explicitement autorisée dans toutes les zones,
  - Les contraintes sur l'aspect des constructions sont souples pour favoriser la rénovation énergétique de l'existant et accompagner la construction de bâtiments vertueux énergétiquement,
  - Tous les projets en zone Aux chercheront à répondre aux objectifs suivants :
    - Limiter l'imperméabilisation des sols,
    - Développer une végétation facteur de confort thermique,
    - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique
  - La mise en place d'ombrières sur les espaces de stationnement est encouragée,
  - La zone A ne limite pas les projets agrivoltaïques,
  - La zone N autorise le développement des activités forestières.

### Action 3 : promouvoir l'exemplarité énergétique

- ➔ Engager la rénovation énergétique du parc d'équipements publics
- ➔ Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique dans les nouveaux quartiers
- ➔ Encourager la rénovation des logements existants pour contrer la précarité énergétique

Le territoire entend jouer un rôle moteur dans la transition énergétique en agissant sur son propre patrimoine bâti.

La rénovation thermique des équipements publics (mairies, écoles, ...) constitue un levier à la fois environnemental, économique et pédagogique. Par ailleurs, les nouveaux quartiers devront intégrer dès leur conception des exigences en matière de performance énergétique et environnementale, favorisant les bâtiments passifs ou à énergie positive.

Enfin, la lutte contre la précarité énergétique passe par l'accompagnement à la rénovation des logements privés anciens, enjeu majeur pour améliorer le confort des habitants, réduire leurs charges, et atteindre les objectifs de sobriété fixés au niveau national.

*La traduction réglementaire de cette orientation a été déclinée comme suit :*

- Règlement :
  - Le règlement lié à l'aspect des constructions est souple pour ne pas contraindre la réhabilitation de l'existant,
  - Tous les projets en zone 1AU chercheront à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...)
- La mise en place de panneaux photovoltaïques est explicitement autorisée dans toutes les zones.

## *B. Les OAP*

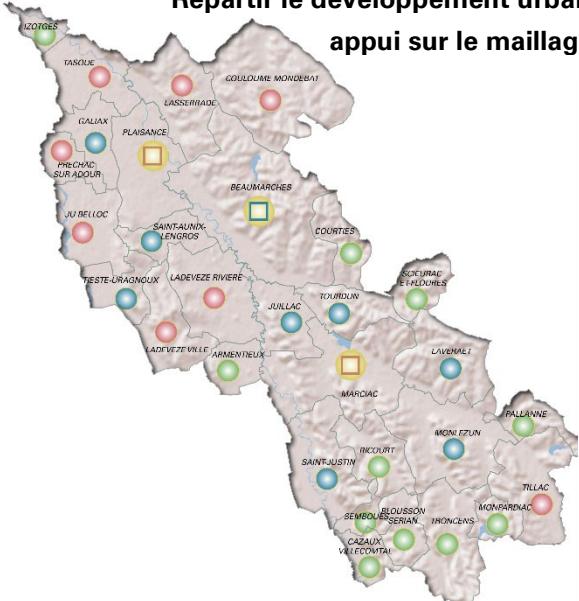
---

## I. La compatibilité avec le PADD

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme ; « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements* ».

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles déclinant les orientations du PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers, au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors.

### Répartir le développement urbain et démographique en appui sur le maillage territorial



Extrait du PADD, réalisation Paysages

#### Pôle principal :

- identifié Bourg-centre au SCOT du Pays Val d'Adour
- rôle de centralité : offre de services, soins, commerces et activités économiques
- équipements structurants pour le territoire

#### Pôle secondaire :

- offre de services, soins, commerces et activités économiques
- équipements structurants pour le territoire

#### Bourg relais :

- offre de proximité services, soins, commerces et activités économiques
- équipements collectifs

#### Bourg intermédiaire :

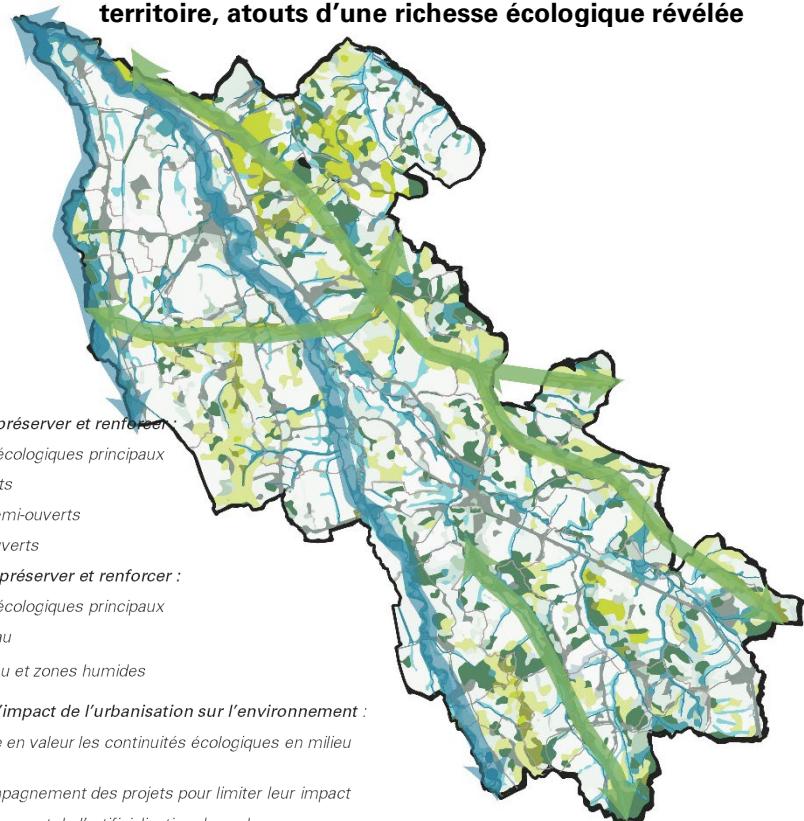
- noyau urbain constitué

#### Bourg rural :

- habitat rural dispersé

De même en application de l'article L 151-6-2 du Code de l'urbanisme « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* » une OAP thématique trame verte et bleue (TVB) est déclinée du tout le territoire pour préserver et restaurer la continuité écologique des milieux naturels (corridors écologiques, zones humides, haies, forêts, ripisylves, cours d'eau...).

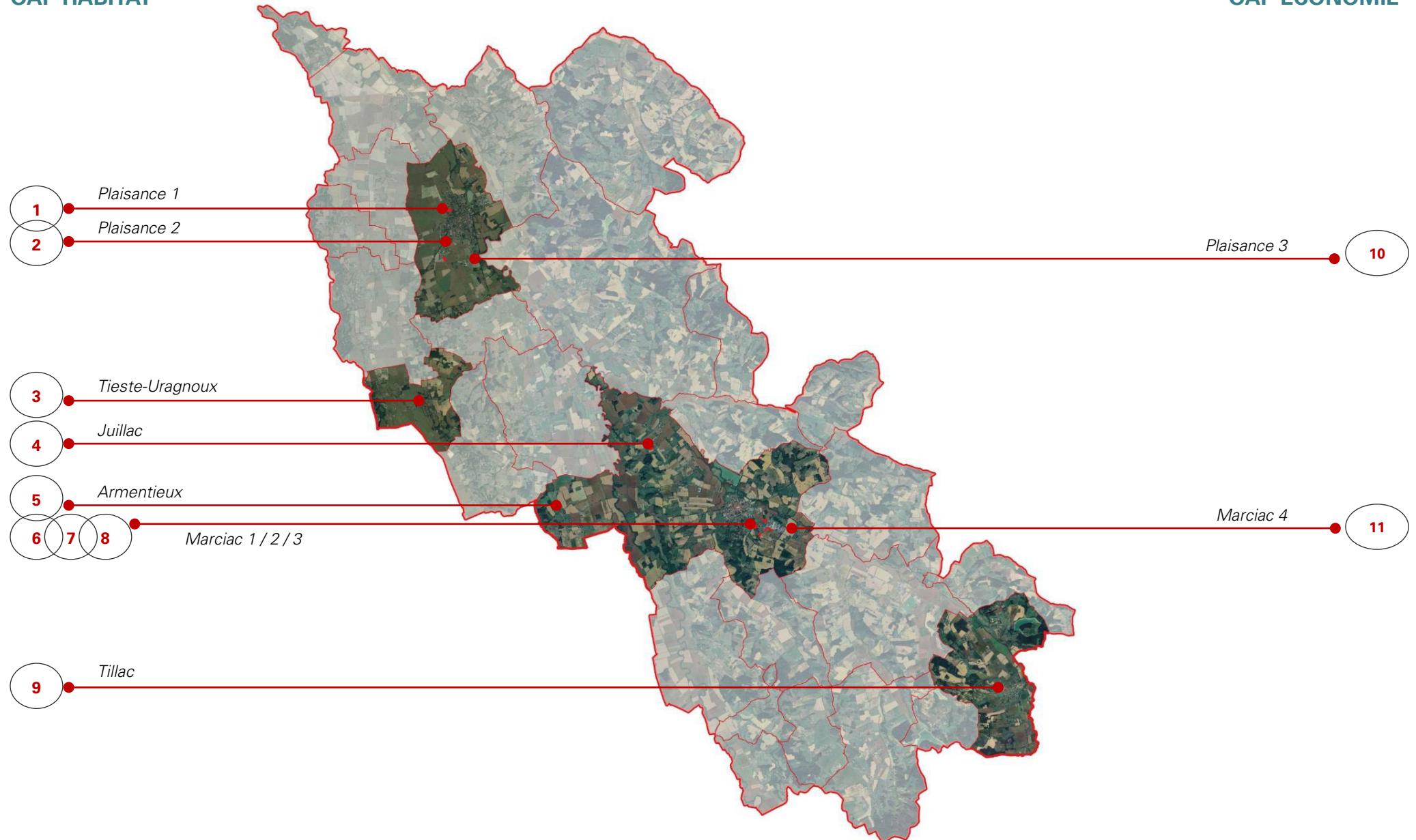
### Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée



Extrait du PADD, réalisation Paysages

**OAP HABITAT**

**OAP ECONOMIE**



Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

La définition de cet échéancier s'est basée une volonté de développement progressif, la disponibilité foncière connue, la capacité des réseaux et des équipements à absorber cet accueil et pour répondre à la temporalité du PADD et du projet de territoire programmé entre 2025 et 2035.

Les capacités d'intervention des acteurs locaux de l'aménagement et la maîtrise foncière publique de certains fonciers conduit à mettre en place des conditions d'aménagement souples pouvant assurer des projets progressifs qui n'interdiront pas la mise en place de projets d'aménagement d'ensemble dans certains cas sur les communes non pôles. En revanche pour assurer la mise en œuvre de projets globaux et l'atteinte des objectifs de densité, de forme urbaine et de mixité sociale, des opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues sur les pôles de Plaisance et Marciac.

Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation concerne les zones AU, soit 9 secteurs à vocation d'habitat et 2 secteurs à vocation économique :

Secteur	Position dans l'armature urbaine	Échéance prévisionnelle	Modalités d'urbanisation
Plaisance 1	Pôle principal	2025/2030	Opération d'aménagement d'ensemble
Plaisance 2		2030/2035	Opération d'aménagement d'ensemble
Tieste-Uragnoux	Bourg relais	2026/2032	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Juillac	Bourg relais	2026/2032	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Armentieux	Bourg relais	2026/2032	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Marciac 1	Pôle principal	2025/2030	Opération d'aménagement d'ensemble
Marciac 2		2028/2032	Opération d'aménagement d'ensemble
Marciac 3		2030/2035	Opération d'aménagement d'ensemble
Tillac	Bourg relais	2026/2032	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Plaisance 2	Pôle principal	2025/2030	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Marciac 4	Pôle principal	2025/2030	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements

## II. Les OAP habitat

9 OAP habitat sont identifiées, pour chacune d'elle, les d'aménagement suivants sont mentionnés :

- Programmation, densité, mixité sociale
- Typologie de logements,
- Principes paysagers,
- Gestion des eaux pluviales,
- Réseaux de voies et stationnement.

- 1. PLAISANCE 1**
- 2. PLAISANCE 2**
- 3. TIIESTE-URAGNOUX**
- 4. JUILLAC**
- 5. ARMENTIEUX**
- 6. MARCIAC 1**
- 7. MARCIAC 2**
- 8. MARCIAC 3**
- 9. TILLAC**



Figure 9 : 5 OAP habitat, réalisation Paysages

Le projet de PLUi s'appuie sur un usage raisonnable et proportionné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), conçues comme des outils d'accompagnement ciblés sur les secteurs d'extension présentant les enjeux les plus forts en termes de qualité urbaine, paysagère, environnementale et de structuration de l'armature territoriale.

### **1. Un nombre d'OAP cohérent avec l'ampleur réelle des extensions et avec les capacités d'ingénierie locale**

Bien que 40 ha soient identifiés en extension de l'urbanisation à l'échelle du PLUi, seule une partie de ces secteurs fait l'objet d'enjeux nécessitant une OAP : contraintes environnementales, contexte urbain sensible, besoin d'intégration paysagère, problématiques d'accès, ou encore nécessité d'un phasage maîtrisé.

Dans ce cadre, 9 OAP sectorielles dédiées à l'habitat ont été retenues, ce qui représente une couverture des secteurs stratégiques tout en maintenant un dispositif réaliste à mettre en œuvre pour les communes et l'intercommunalité.

### **2. Une répartition des OAP conforme à l'armature territoriale définie par le PADD**

La localisation des OAP traduit la hiérarchisation des centralités définie par le PADD :

- Marciac et Plaisance, bourgs principaux, concentrent logiquement une part importante des OAP compte tenu de leur rôle structurant, de leurs besoins d'accueil de population et de leur capacité à supporter de nouvelles opérations.

- Tillac (bourg relais) et Juillac, Tieste-Uragnoux, Armentieus (bourgs intermédiaires ou ruraux) disposent de secteurs d'extension dont les caractéristiques justifient un encadrement renforcé de l'aménagement.

La commune de Beaumarchés, identifiée comme pôle secondaire, ne présente en revanche aucun secteur d'extension nécessitant d'OAP. Les zones ouvertes à l'urbanisation y sont de taille limitée, situées dans des contextes peu sensibles ou déjà bien structurés, permettant une opérationnalité sans recourir à un dispositif d'OAP. Les objectifs du PADD y sont ainsi déclinés au travers du règlement graphique et écrit, sans nécessiter d'outil supplémentaire.

### **3. Des choix de périmètres fondés sur les enjeux et non sur une logique systématique**

Les surfaces des OAP, allant de 3 000 m<sup>2</sup> à plus de 2 ha, résultent de la nature et de l'intensité des enjeux identifiés :

- intégration paysagère dans des sites sensibles,
- traitement des interfaces bâti / agricole,
- maîtrise des accès ou des réseaux,
- présence de risques ou de contraintes naturelles,
- nécessité d'assurer une cohérence d'ensemble dans un tissu existant complexe.

À l'inverse, les secteurs où ces enjeux ne sont pas présents ont été volontairement exclus du périmètre des OAP afin d'éviter la surproduction de documents et de privilégier la lisibilité du PLUi.

#### **4. Une cohérence d'ensemble préservée et un encadrement maîtrisé des capacités de densification**

Les OAP retenues permettent d'encadrer précisément les secteurs où la gestion de la densité, de la forme urbaine et des conditions d'insertion constitue un enjeu réel. Elles assurent ainsi :

- la maîtrise des impacts fonciers,
- la cohérence des extensions urbaines,
- l'adéquation avec les capacités d'accueil des réseaux,
- la prise en compte des paysages structurants et des continuités écologiques.

Pour les autres secteurs d'extension, les règles du PLUi – densités, formes urbaines, implantation, espaces verts, gestion des eaux pluviales – fournissent un cadre suffisant et proportionné, garantissant la compatibilité avec les objectifs du PADD.

#### **5. Un dispositif qui peut être enrichi si nécessaire**

Le PLUi constitue un cadre évolutif. S'il apparaissait, au fil de la mise en œuvre, que certains secteurs méritent une OAP supplémentaire pour préciser un enjeu ou accompagner une opération, la collectivité pourra mobiliser cet outil lors d'une procédure d'évolution du document.

### a) Compatibilité avec le PADD

Des principes d'aménagement applicables sur chaque projet ont été établis en répondant aux objectifs du PADD.

- **Orientation du PADD :** Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement
  - Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
  - Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)
- **Mise en œuvre :**
  - Chaque secteur concerné par les OAP a fait l'objet d'un inventaire environnemental et paysager qui formule des préconisations liées à la préservation des éléments existants.
  - Des mesures d'évitement sont intégrées à la conception des projets en fonction des préconisations environnementales et paysagères.
  - Des principes communs de végétalisation des zones sont intégrées dans chaque projet : lisières végétales à planter, espaces communs paysagers à aménager, ....

- **Orientation du PADD :** porter un projet d'accueil construit sur l'armature urbaine du territoire et les complémentarités des communes
  - Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
  - Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
  - Mettre en œuvre un urbanisme de projet optimisant les espaces stratégiques, notamment dans les pôles
  - Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
- **Mise en œuvre :**
  - les secteurs couverts par des OAP à vocation d'habitat sont répartis sur 6 communes au plus près des équipements et des noyaux urbains et de leurs aménités.
  - Ils sont répartis sur 6 communes (4 communes non pôles et 2 pôles) en mettant la priorité sur les communes pôles : Marciac et Plaisance accueillent 5 OAP habitat sur 9.
- **Orientation du PADD :** Adapter l'offre de logements aux évolutions des parcours de vie
  - Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social

- Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- **Mise en œuvre :** les OAP intègrent des objectifs de mixité sociale à hauteur de 20 % minium sur les projets qui concernent les communes pôles de Marciac et Plaisance. Cette démarche permet d'accompagner la mixité sociale dans les nouveaux quartiers au plus près des équipements et services du territoire.
- **Orientation du PADD :** Adapter l'offre de logements aux évolutions des parcours de vie
  - Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social
  - Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- **Mise en œuvre :** les OAP intègrent des objectifs de mixité sociale à hauteur de 20 % minium sur les projets qui concernent les communes pôles de Marciac et Plaisance.
- les secteurs couverts par des OAP à vocation d'habitat sont répartis sur 6 communes (4 communes non pôles et 2 pôles) en mettant la priorité sur les communes pôles : Marciac et Plaisance accueillent 5 OAP habitat sur 9.
- **Orientation du PADD :** Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
  - **Mise en œuvre :** les secteurs couverts par des OAP à vocation d'habitat sont répartis sur 6 communes (4

communes non pôles et 2 pôles) en mettant la priorité sur les communes pôles : Marciac et Plaisance accueillent 5 OAP habitat sur 9.

- **Orientation du PADD :** Développer des actions volontaristes en faveur de la mobilité
  - Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...)
  - Encourager l'usage des modes doux sur l'espace public : sécurisation des voies, actions volontaristes en faveur de l'utilisation du vélo...
- **Mise en œuvre :** à chaque fois que la réalité opérationnelle le permet un développement de circulations douces est intégré aux OAP pour les connecter au réseau existant ou à des émargements futurs.

## b) Secteur 1 – Plaisance 1

Ce site est situé aux portes du cœur urbain de Plaisance. Couvrant initialement la zone 2AU, le périmètre a été réduit pour mieux tenir compte des enjeux fonciers.

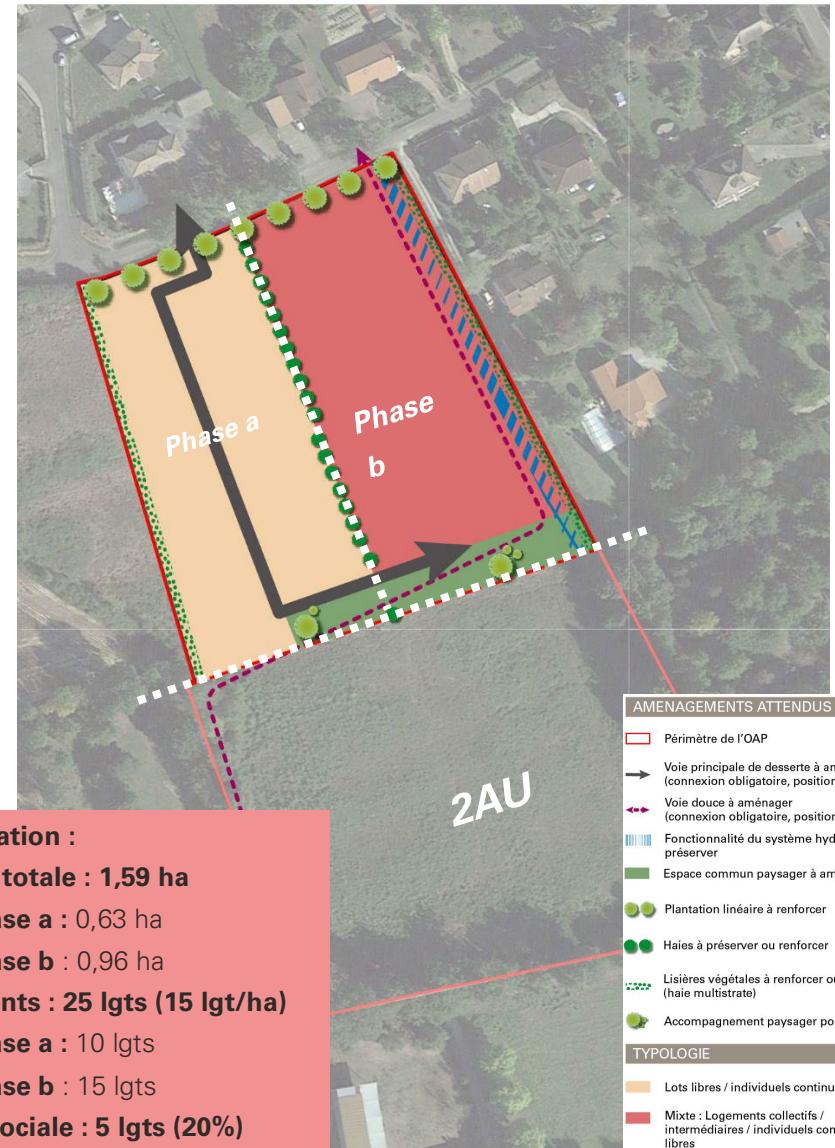
Il permet de répondre en partie à la demande de logements attendue sur la commune pôle en programmant 25 logements de façon progressive qui pourront être décomposés en 2 phases d'aménagement. La mixité sociale attendue sur les pôles se traduit ici par un volume de 20 % minimum de logement locatifs sociaux, soit 5 logements minimum. Pour assurer la diversité de l'offre des pôles 2 densités permettront de répondre à différents besoins et profils de population (familles, jeunes actifs, personnes âgées), favorisant la mixité sociale et générationnelle.

L'intégration environnementale vise à préserver le système hydraulique existant, de renforcer et végétaliser les lisières et les espaces communs pour créer un cadre de vie agréable et répondre aux ambitions environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé. Une zone humide a été identifiée sur le site, tout projet devra assurer une compensation de 150 % des espaces humides détruits le cas échéant.

La desserte est articulée sur le réseau existant garantissant une bonne accessibilité au site tout en limitant l'impact sur la circulation existante. Une connexion piétonne traverse le site pour développer le maillage local.

L'accompagnement paysager prend appui sur le confortement de lisière existante et de la haie située entre les 2 phases d'aménagement.

Cette OAP vise à développer un quartier cohérent proche des équipements du cœur urbain qui permettra de répondre au besoin de logement dans ce pôle et de diversifier l'offre locale de logements.



### c) Secteur 2 - Plaisance 1

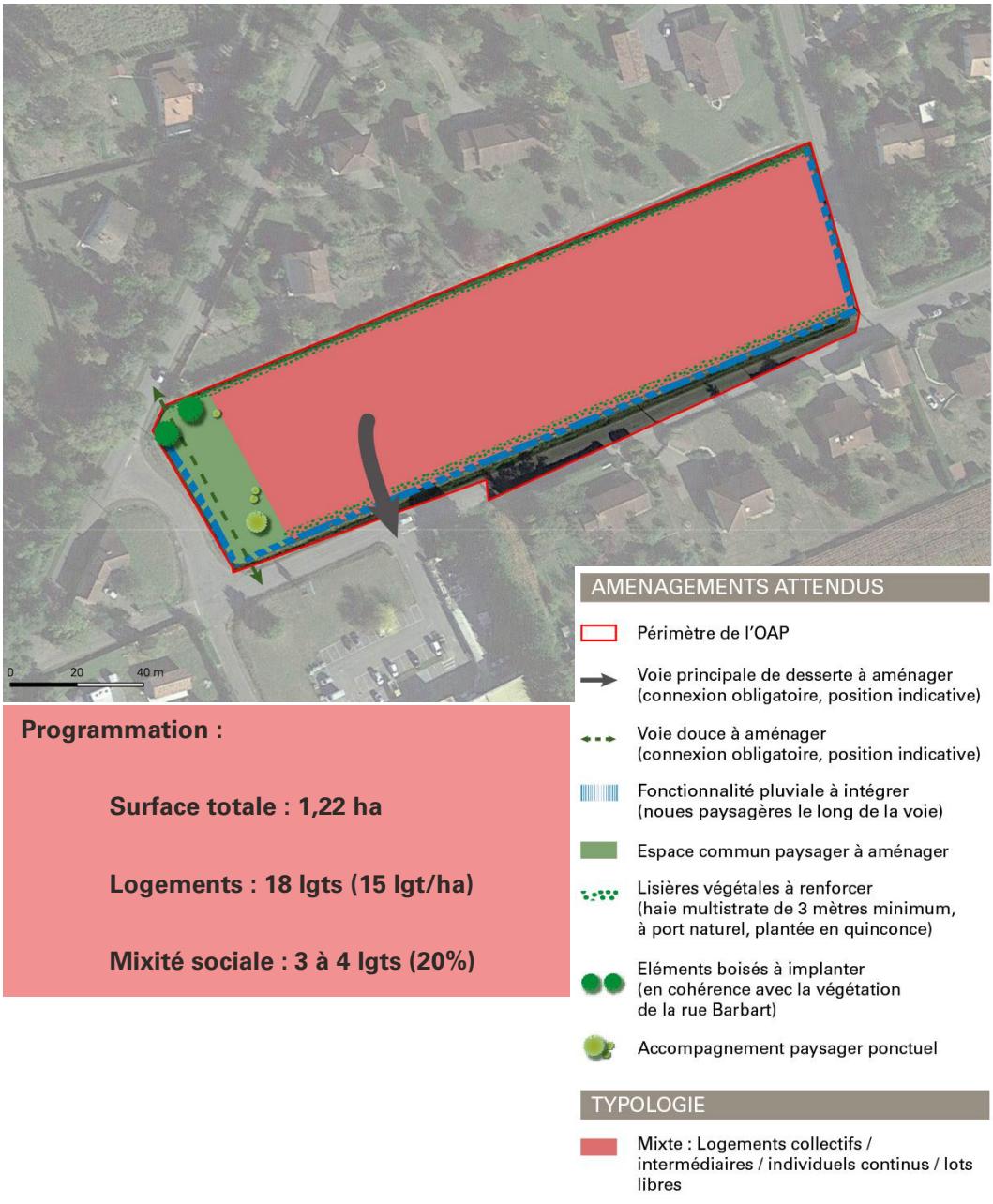
Ce site est situé au cœur d'un espace pavillonnaire aux portes du cœur urbain de Plaisance. Le site est complètement desservi et bénéficie d'un maillage routier de qualité.

Il permet de répondre en partie à la demande de logements attendue sur la commune pôle en programmant 18 logements sur une densité adaptée à contexte urbain pavillonnaire sur un foncier encaissé dans un tissu peu dense. La mixité sociale attendue sur les pôles se traduit ici par un volume de 20 % minimum de logement locatifs sociaux, soit 3/4 logements minimum.

L'intégration environnementale vise à gérer les eaux pluviales de façon intégrée en privilégiant l'infiltration sur le site tout en valorisant les lisières du projet d'un point de vue paysager. Les lisières et les espaces communs seront végétalisés pour créer un cadre de vie agréable et répondre aux ambitions environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé. Une zone humide a été identifiée sur le site, tout projet devra assurer une compensation de 150 % des espaces humides détruits le cas échéant.

La desserte est articulée sur le réseau existant en vis-à-vis d'un accès existant pour faciliter l'emménagement d'une intersection sécurisée. Une connexion piétonne longe le site pour développer le maillage local.

Cette OAP vise à développer un quartier optimisant un foncier inclus dans l'enveloppe urbaine pour diversifier l'offre et les formes urbaines locales tout en limitant l'impact du projet sur la consommation d'espace.



#### d) *Secteur 3 – Tieste-Uragnoux*

Ce secteur est situé en proximité de l'urbanisation pavillonnaire de Tieste-Uragnoux. Il s'agit d'un site déjà occupé par diverses installations.

L'objectif de l'OAP est d'optimiser la consommation foncière dans un contexte d'habitat peu dense. L'accueil de 3 logements est ciblé pour densifier ce secteur et rompre avec le modèle environnant. Ce choix de densité est cohérent avec le PADD et l'inscription de la commune dans l'armature urbaine du territoire avec une volonté de préserver le caractère rural du site et de ne pas surcharger les infrastructures existantes.

Cette configuration favorise la diversité architecturale tout en conservant une cohérence d'ensemble. Elle permet d'offrir des modèles complémentaires à ceux proposés dans les communes centres.

Le regroupement des accès gère la connexion avec le réseau viaire existant et facilite l'accès aux lots.

Le traitement environnemental et paysager s'inspire des codes locaux en développant le réseau de haies pour assurer une transition qualitative avec la zone agricole, préserver l'identité paysagère du secteur et renforcer la biodiversité locale.

L'aménagement de ce quartier respecte l'identité du site tout en favorisant une optimisation du foncier dans un contexte rural peu dense.



#### Programmation :

**Surface totale : 0,34 ha**

**Logements : 3 lgts (10  
Igt/ha)**

#### AMENAGEMENTS ATTENDUS

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- Lisières végétales à créer

#### TYPOLOGIE

- Lots libres / individuels continus

### e) Secteur 4 – Juillac

Ce secteur est situé en continuité du bourg de Juillac. L'objectif est de conforter le cœur de bourg d'une commune dont l'habitat est dispersé.

En relation avec la position de la commune dans l'armature urbaine, le projet propose une densité de 10 logements/ha. L'aménagement propose une typologie mixte :

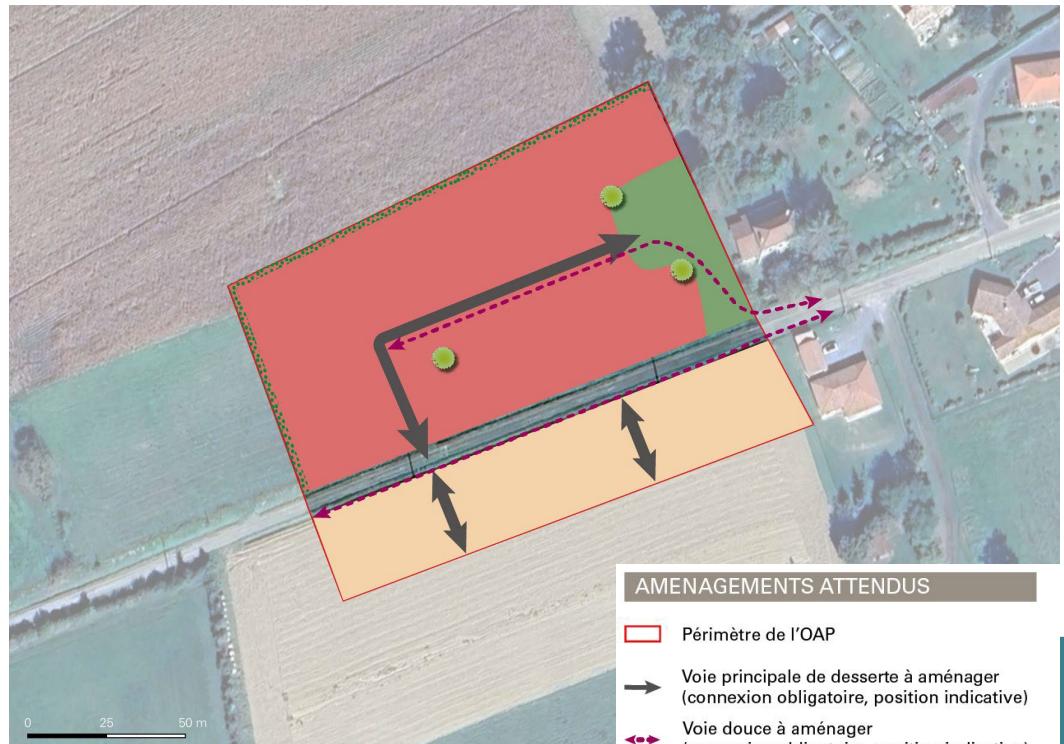
- Une partie en lots libres ou individuels continus afin de conserver une offre résidentielle adaptée aux demandes locales ;
- Une zone en habitat mixte favorisant la diversité de l'offre résidentielle.

Cette diversité permet de répondre à différents profils d'habitants et de limiter la consommation d'espace en densifiant de façon plus importante certains espaces.

L'existence d'une voie centrale permettra de desservir les 2 côtés du projet, le projet permettra également d'aménagement une liaison douce rejoignant le cœur de bourg. Sur le tenant sud, le projet préservera les capacités d'extension et de connexion avec la zone AU fermée au Sud du projet.

Dans ce contexte paysager agricole très ouvert, les lisières du projet seront végétalisées pour marquer les limites de l'urbanisation, intégrer le projet dans le paysage agricole et développer la trame verte et bleue à l'échelle locale. L'aménagement d'un espace commun paysager végétalisé accessible depuis un cheminement doux développera également l'offre locale en espaces de loisirs et de détente.

L'aménagement de ce quartier permettra d'optimiser la consommation foncière dans un contexte d'habitat peu dense tout en valorisant les équipements et réseaux existants.



#### Programmation :

**Surface totale : 1,37 ha**

**Logements : 14 lgts (10 lgt/ha)**

## f) Secteur 5 – Armentieux

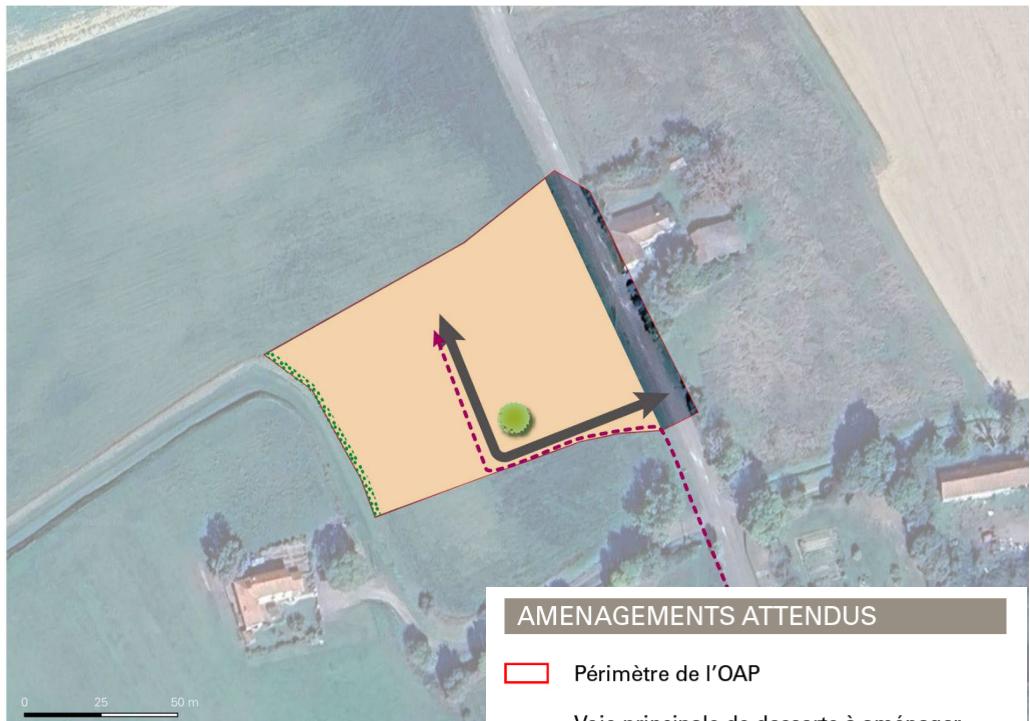
Ce secteur est situé au Nord du bourg d'Armentieux. Il a été délimité en évitement d'un précédent secteur plus proche du bourg identifié pour du développement mais impacté par une zone humide.

En relation avec la position de la commune dans l'armature urbaine, le projet propose une densité de 10 logements/ha ; soit 6 logements individuels sur le site. Ce choix traduit avec une volonté de préserver le caractère rural du bourg et de ne pas surcharger les infrastructures existantes, tout en proposant un modèle plus dense que celui développé dans le bourg.

Cette configuration favorise la diversité architecturale tout en conservant une cohérence d'ensemble. Elle permet d'offrir des modèles complémentaires à ceux proposés dans les communes centres

Un accès unique est prévu sur la voie existant pour mutualiser les aménagements au sein de la zone et prévoir un bouclage possible avec la zone AU fermée au nord du projet. L'accès au site via une liaison douce depuis le bourg sera programmé.

L'objectif de l'OAP est d'optimiser la consommation foncière dans un contexte d'habitat peu dense tout en optimisant les équipements et réseaux existants.



### Programmation :

Surface totale : 0,66 ha

Logements : 6 lgts (10  
lgts/ha)

### TYPOLOGIE

■ Lots libres / individuels continus

### g) Secteur 6 - Marciac 1

Ce secteur est situé dans le centre de Marciac en articulation entre les espaces pavillonnaires et le projet d'habitat mixte de Cagnan.

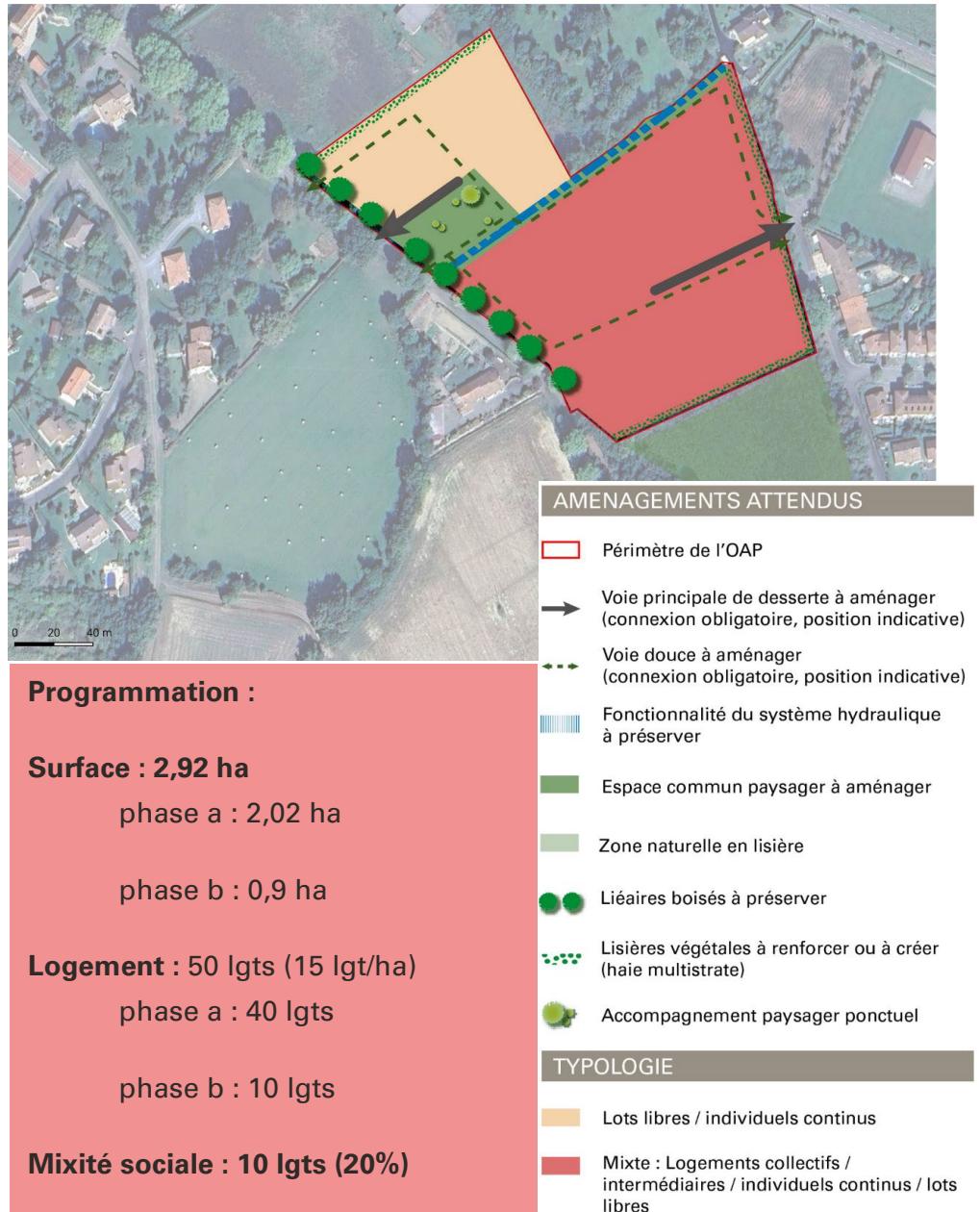
Il permet de répondre en partie à la demande de logements attendue sur la commune pôle en programmant 50 logements de façon progressive qui pourront être décomposés en 2 phases d'aménagement. La mixité sociale attendue sur les pôles se traduit ici par un volume de 20 % minimum de logement locatifs sociaux.

L'intégration environnementale vise à préserver le système hydraulique existant, de végétaliser les lisières et les espaces communs pour créer un cadre de vie agréable et répondre aux ambitions environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé.

La desserte est articulée sur le réseau existant garantissant une bonne accessibilité au site tout en limitant l'impact sur la circulation existante. Le réseau viaire est pensé de manière à s'intégrer aux voies existantes pour préserver le fonctionnement local.

L'accompagnement paysager prend appui sur le maintien des arbres d'alignements existants complétés par des espaces communs qui seront ouverts sur les espaces urbanisés alentours.

Cette OAP vise à finaliser l'aménagement de ce quartier entre zone pavillonnaire, espace commercial et opération récente, tout respectant le site et en assurant une densité progressive et intégrée au contexte.



## h) Secteur 7 - Marciac 2

Ce secteur est situé en extension du centre de Marciac. Il s'agit ici de structurer un nouveau secteur résidentiel dans une logique d'extension maîtrisée du tissu urbain existant.

Il permet de répondre en partie à la demande de logements attendue sur la commune pôle en programmant 15 logements sur 2 formes urbaines complémentaires. La mixité sociale attendue sur les pôles se traduit ici par un volume minimum de 3 logement locatifs sociaux. Cette combinaison offre une diversité d'usages et de formes bâties, adaptée à différents profils d'habitants, et contribue à lutter contre la monofonctionnalité résidentielle.

La desserte est articulée sur le réseau existant en assurant un bouclage pour fluidifier la circulation. Un maillage piéton double la voie routière pour faciliter l'usage des modes actifs à l'échelle du projet et du territoire.

L'intégration environnementale vise à végétaliser les lisières et les espaces communs pour créer un cadre de vie agréable et répondre aux ambitions environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé. Un espace commun sous forme de cœur d'ilot à l'échelle du quartier créera un espace de convivialité végétalisé.

Cette OAP viser à intégrer un quartier mixte répondant aux objectifs du PLUi tout en conservant une trame pavillonnaire cohérente avec sa position au sein du tissu urbanisé.



### Programmation :

**Surface :** 1 ha

**Logement :** 15 lgts (15 lgt/ha)  
**Mixité sociale :** 3 lgts (20%)

**Espace collectif :** 1000 m<sup>2</sup>

### i) Secteur 8 – Marciac 3

Ce secteur est situé dans en articulation entre le centre de Marciac et la zone d'activité située en entrée de ville Sud. Située dans un secteur en lisière de zone pavillonnaire, cette opération vise à accueillir de nouveaux habitants dans un secteur inséré dans un contexte urbanisé en faisant le lien entre les espaces d'habitat et d'économie du territoire.

Le quartier propose une quinzaine de logements sous une forme mixte, dont 3 logements sociaux, pour diversifier l'offre de ce secteur à dominante de logements individuels pavillonnaires. Cette configuration permettra de répondre à plusieurs besoins : accession sociale à la propriété, habitat en location, logements adaptés à différents publics (jeunes actifs, familles, seniors...).

Deux axes traversent le site du nord au sud et d'est en ouest, assurant une circulation interne fluide et une connexion avec les voies périphériques existantes. Ils segmentent le quartier en îlots fonctionnels tout en ménageant des percées visuelles vers les espaces agricoles. Ce réseau est complété d'un maillage doux connecté sur les voies existantes.

L'intégration environnementale vise à végétaliser les lisières et les espaces communs pour intégrer le projet dans un environnement agricole ouvert et répondre aux ambitions environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé. Des espaces paysagers jouent un rôle de respiration à l'échelle du quartier, ils pourront couvrir différents usages liés à la détente.

Cette OAP participera à la diversification des formes urbaines locale, à l'accueil d'habitant et à la préservation du cadre de vie local en optimisant un foncier inséré dans un contexte urbanisé.



#### Programmation :

**Surface :** 1.7 ha

**Logement :** 15 lgts (15 lgt/ha)

**Mixité sociale :** 3/4 lgts (20%)

**Espace collectif :** 2 2000 m<sup>2</sup>

#### AMENAGEMENTS ATTENDUS

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- - - Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- Espace commun paysager à aménager
- Lisières végétales à conserver ou à créer
- Accompagnement paysager ponctuel
- Ouvertures visuelles à préserver

#### TYPOLOGIE

- Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres

### j) *Secteur 9 – Tillac*

Ce secteur est situé en extension d'un projet engagé par la commune de Tillac en proximité de son cœur de bourg.

Il est ici envisagé 3 lots libres en continuité de l'urbanisation existante. Cette offre vient compléter l'offre structurée dans les pôles centres, elle répond aux modes de vie locaux, assure la cohérence dans le paysage et propose une souplesse dans la conception des projets tout en contenant la consommation d'espace.

Deux connexions sont programmées pour accompagner un projet progressif tout en regroupant les accès pour la sécurité de la circulation.

L'intégration environnementale vise à végétaliser les lisières du site pour accompagner l'intégration paysagère dans un contexte agricole ouvert, renforcer la trame verte locale, préserver l'intimité des lots et prendre part aux orientations environnementales du PADD de maintien de la TVB en milieu urbanisé.

Cette OAP assure un accueil d'habitants raisonné dans le cadre d'une cohérence fonctionnelle et paysagère adaptée au milieu rural dans lequel elle s'insère.



#### Programmation :

**Surface :** 0,3 ha

**Logement :** 3 lgts (10 lgt/ha)

#### AMÉNAGEMENTS ATTENDUS

■ Périmètre de l'OAP

→ Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)

■ Espace commun paysager à aménager

• Lisières végétales à créer

#### TYPOLOGIE

■ Lots libres / individuels continus

### III. Les OAP économie

Deux OAP économie sont identifiées sur deux communes pôles : Plaisance, et Marciac. Pour chacune d'elle, des principes d'aménagement ont définis dans le schéma d'aménagement. Ils répondent aux particularités environnementales de chaque site et sollicitent en revanche des orientations du PADD communes à chacune.



Figure 10 : Localisation des OAP économie, réalisation Paysages

### a) Compatibilité avec le PADD

Des principes d'aménagement applicables sur chaque projet ont été établis en répondant aux objectifs du PADD.

- **Orientation du PADD :** Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités
  - **Mise en œuvre :** L'ouverture des deux sites répond à la nécessité de favoriser le développement des activités à l'échelle de l'ensemble du territoire
- **Orientations du PADD :** Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités en limitant la consommation d'ENAF liée à 4/5 ha :
  - **Mise en œuvre :** la spatialisation des projets contient la consommation d'espace, notamment par la délimitation de seulement 2 secteurs de développement économique à l'échelle des 30 communes.
- **Orientation du PADD :** Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services, de services publics des centres et limiter leur dispersion
- **Orientation du PADD :** Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés
  - **Mise en œuvre :** Chacune des OAP dénote de la volonté de rassembler les activités sur le territoire :

- Celle de Marciac est située à l'orée de sa zone industrielle,
- L'OAP de Plaisance prendra place en continuité des espaces d'activités existants.
- **Orientation du PADD :** Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
  - **Mise en œuvre :** Chacune des OAP tient compte à la fois de l'intégration des projets dans leur environnement et de l'adoption de principe paysagers au sein des projets. Cela passe par :
    - La préconisation d'espaces communs paysagers (Plaisance, Marciac),
    - L'implantation de haies arbustives à l'interface entre espaces agricoles et urbains et celles d'éléments boisés en adéquation avec l'existant au sein de chaque projet (éléments ponctuels, alignements, ...), :
    - Un accompagnement paysager ponctuel sur chaque site.

- **Orientation du PADD :** Valoriser et requalifier les entrées de ville, marqueurs paysagers et urbains forts
  - **Mise en œuvre :** Le site de Marciac contribuera à l'amélioration et la mise en valeur des entrées de ville :
    - L'OAP de Marciac est en amont du centre-bourg, le long de la RD3, vis-à-vis de la zone industrielle ; elle permettra de requalifier le rond-point par un recul et une sécurisation de la voie, en rupture avec le motif industriel
- **Orientation du PADD :** Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)
  - **Mise en œuvre :** Chacune des OAP reprend des principes d'aménagements paysagers recherchant l'atténuation de l'impact de ces projets sur le plan environnemental :
    - en travaillant les franges urbaines et agricoles par le soin accordés aux lisières paysagées,
    - en proposant des espaces communs qui soient aussi paysagers et moins imperméabilisant,
    - en travaillant en parallèle les fonctionnalités pluviales, paysagères et écologiques des noues et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

## b) Secteur 10 : Plaisance 3

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une stratégie de développement économique définie à l'échelle intercommunale par le PLUi. Situé en extension immédiate d'un secteur d'activités existant au nord du périmètre, ce projet vise à renforcer le tissu économique local, favoriser l'installation ou l'extension d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires, et organiser l'urbanisation future de manière cohérente et durable.

Le site est conçu pour accueillir des bâtiments d'activités dans un cadre maîtrisé, avec des principes d'aménagement qui garantissent à la fois la fonctionnalité des espaces (accès, voirie, desserte logistique) et la lisibilité foncière (parcellaire bien dimensionné),

Un axe central structure et dessert le site mutualisant les équipements et facilitant les flux.

Le mise en place de lisières végétales sur les limites du site accompagnera son intégration paysagère dans un contexte agricole ouvert, participera au développement de la trame verte et jouera un rôle de filtre visuel.

Ce projet vise à accompagner le développement économique de façon adaptée à la demande locale tout en limitant la pression sur les espaces agricoles.



**Surface : 1,21 ha**

### AMENAGEMENTS ATTENDUS

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- ↔ Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- Lisières végétales à créer (haie multistrate )
- Accompagnement paysager ponctuel

### c) Secteur 11 : Marciac 4

Ce projet d'aménagement d'une superficie de 1,75 ha, est situé entrée de ville de Marciac à l'interface entre un tissu résidentiel mixte à l'Ouest et une zone d'activités économiques au Nord. Il s'insère dans une logique de développement économique maîtrisé en continuité de la structuration urbaine de l'entrée de ville et s'inscrit dans la stratégie de développement économique définie à l'échelle intercommunale par le PLUi et le SCOT du Pays Val d'Adour.

Le projet vise à aménager ce secteur inséré dans un contexte économique et commercial pour un accueil d'activités économiques, avec des principes d'aménagement qui garantissent à la fois la fonctionnalité des espaces (accès, voirie, desserte logistique) et la valorisation paysagère de l'entrée de ville.

La desserte depuis le rond-point existant limite l'impact du trafic routier sur la périphérie du site. Les aménagements existants et à venir sur le secteur développent les mobilités alternatives depuis le cœur urbain. L'aménagement prévoit l'implantation d'un alignement boisé et la création de lisières végétales type haies multistrates visent à limiter l'impact visuel du projet, à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville et de la zone d'activité et à participer au confortement de la trame verte en lisière de l'urbanisation du cœur urbain.

Ce projet vise à accompagner le confortement d'une zone d'activités existante mais de disposant plus de possibilités d'accueil et ainsi à répondre au développement économique local tout en participant à la qualification de l'entrée de ville et du territoire.



**Surface : 1,75 ha**

#### AMENAGEMENTS ATTENDUS

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- ↔ Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
- Valorisation du rond-point en entrée de ville (recul et sécurisation de la voie, rupture avec le motif industriel)
- Espace commun paysager à aménager
- Alignement boisé à implanter
- Lisières végétales à créer (haie multistrate)
- Accompagnement paysager ponctuel

Figure 123 : Schéma d'aménagement de Marciac 4, réalisation : Paysages

## *C. Le règlement graphique*

---

## I. Délimitation des zones

Le zonage et le découpage du territoire en secteurs s'appuie sur plusieurs éléments :

- Les objectifs du PADD en termes d'évolution et de préservation,
- Les analyses du diagnostic et de l'état initial de l'environnement,
- La réalité d'occupation de l'espace.

La justification de ce découpage est détaillée par ensemble de zones (U, AU, A et N) dans les pages qui suivent.

## 1. Zones agricoles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'agriculture :

#### **Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture : force économique, ressource locale et image de terroir**

- *Action 1 : Maintenir l'identité agricole du territoire*
  - ➔ Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage
  - ➔ Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
  - ➔ Mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation
- *Action 2 : Accompagner les mutations et la diversification de la filière agricole*
  - ➔ Soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agrotourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...
  - ➔ Accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir
  - ➔ Faciliter la modernisation des exploitations, notamment en faveur de la transition énergétique

- *Action 3 : Préserver les paysages agricoles jouant un rôle fort dans l'image du territoire*

- ➔ Anticiper le devenir des coteaux délaissés menaçant la fermeture de certains paysages
- ➔ Encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur les sites d'enjeux paysagers
- ➔ Accompagner la préservation du patrimoine agricole en l'ouvrant à de nouveaux usages

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à l'agriculture s'opère par la mise en place de la zone A couvrant les terres agricoles à valoriser qui représente 22 341 ha. La zone agricole A est à protéger en raison notamment du potentiel biologique ou économique des terres. Elle est destinée essentiellement à l'activité agricole sous toutes ses formes. La classification en zone A vise à maintenir les terres agricoles libres de toutes constructions nouvelles autres que celles liées à l'exploitation agricole.

La zone agricole est dédiée à la culture des terres, à l'édification des constructions nécessaires à leur exploitation et à leur maintien, et à permettre le développement des exploitations agricoles. Elle compte 4 secteurs :

- Le secteur A qui correspond à 80 % du territoire intercommunal, au sein duquel sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les logements nécessaires aux exploitations et l'évolution des logements existants,
- Le secteur Aaa qui vise à faciliter et accompagner l'évolution des exploitations agricoles en activité. Leur délimitation a été réalisée en concertation avec les élus et la profession agricole au plus près des installations existantes et de projets connus. Ont été recensés 217 secteurs sur 162 ha,
- Le secteur Ae qui correspond à la Maison de l'eau sur la commune de Jû-Belloc, identifiée pour pouvoir accompagner son évolution et sa réhabilitation sur une surface limitée de 0.47 ha,

- Le secteur Aj qui couvre les jardins partagés existants sur la commune de Marciac au nord de la bastide sur 0.55 ha,
- Le secteur Ap qui correspond aux espaces agricoles d'enjeux paysager, notamment sur les lignes de crête principales à préserver. Leur délimitation s'étend sur les espaces non bâties sur une profondeur de 15 à 20 m depuis la ligne de crête. Cette délimitation permet d'orienter les projets sur les espaces déjà urbanisés des lignes de crête et de préserver les espaces libres par la mise en place de prescriptions réglementaires adaptées pour maintenir les points de vue depuis les hauteurs vers le grand paysage et limiter la fermeture de ces espaces par de nouvelles constructions impactantes visuellement.
- Le secteur Ax : il s'agit de 6 secteurs couvrant des activités isolées implantées sur des superficies de taille modérée en zone agricole au sein desquels le développement mesuré des activités existantes est autorisé.



Zone A, la plaine agricole à Jû-Belloc



Zone A, pâturage à Juillac

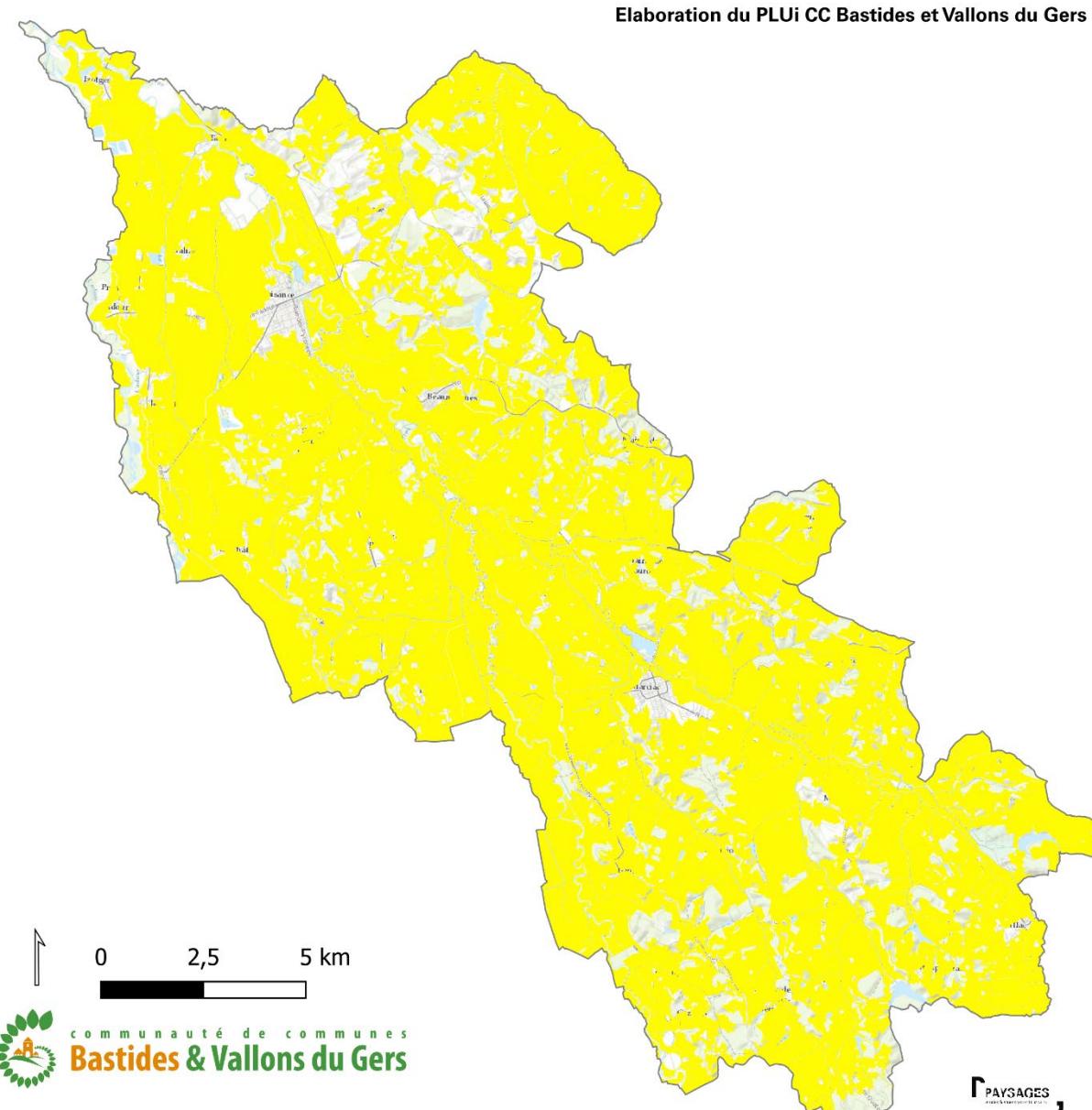


Figure 14 : zone A, réalisation Paysages



Secteur Aaa à Beaumarchès



Secteur Aaa à Ladevèze-Ville



Secteur Aaa à Laveraët

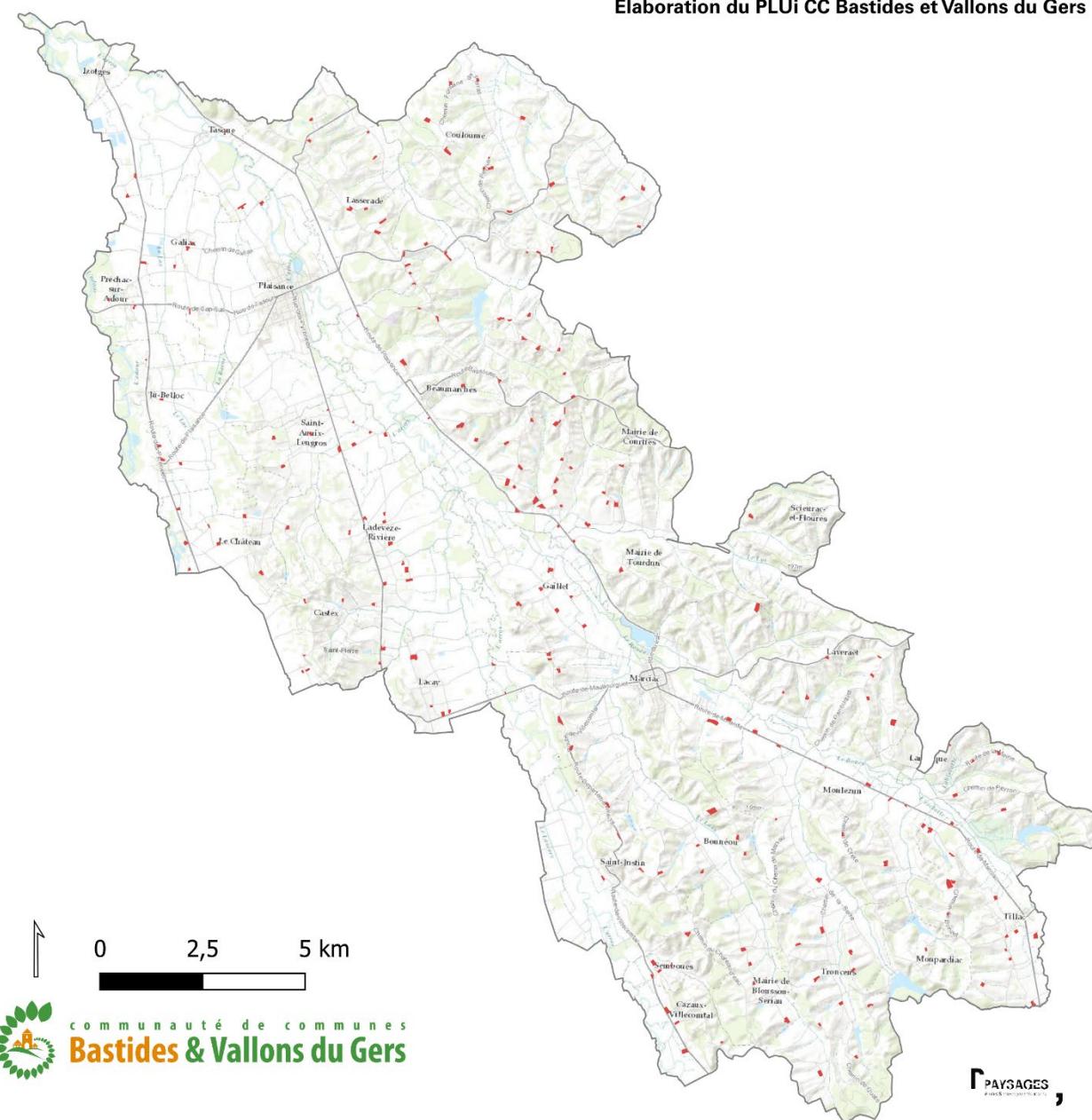


Figure 15 : zone Aaa, réalisation Paysages



Maison de l'eau à Jû-Belloc, source *La Dépêche*



Figure 16 : secteur Ae, réalisation Paysages



Jardin partagé Collembole, source CPIE 32



Figure 17 : secteur Aj, réalisation Paysages



Ligne de crête Ap à Laveraët, source googlestreet



Ligne de crête Ap à Beaumarchés, source googlestreet



Ligne de crête Ap à Ladevèze-ville, source

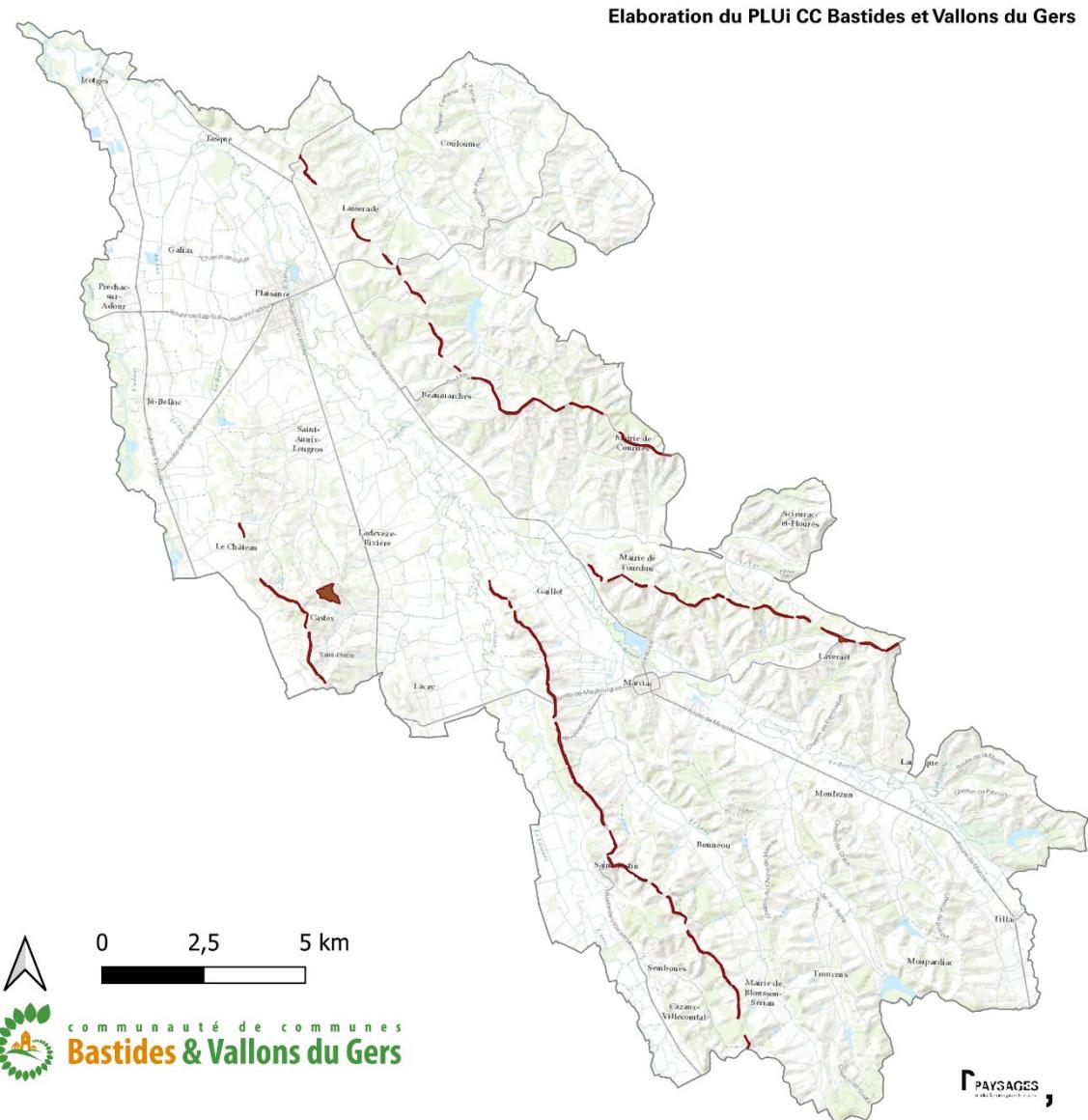
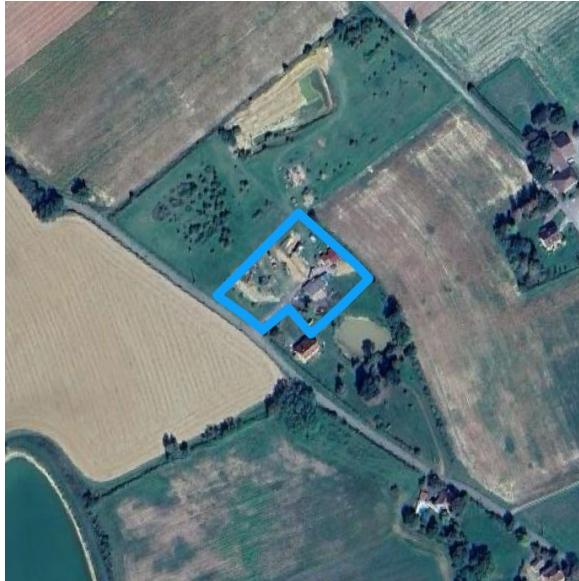
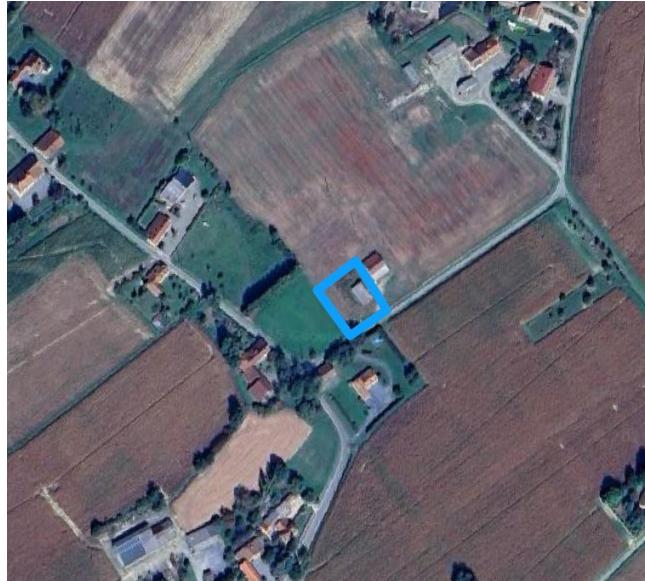


Figure 18 : secteur Ap, réalisation Paysages



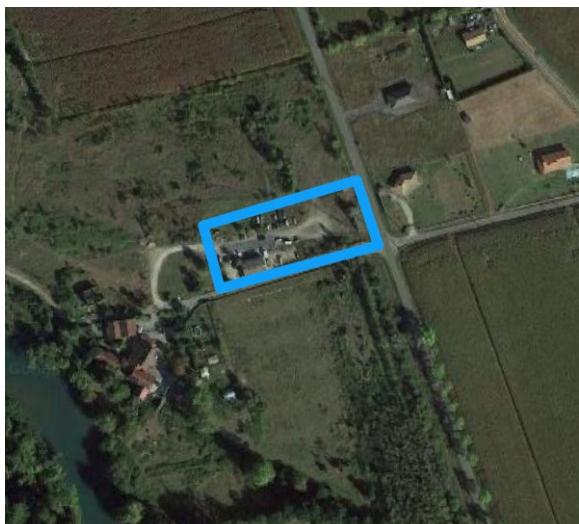
secteur Ax : activité de travaux publics à Juillac



secteur Ax : activité de travaux publics à Juillac



secteur Ax : activité de menuiserie à Marciac



secteur Ax : activité de réparation mécanique motoculture et voiture à Tieste-Uragnoux



secteur Ax : activité d'analyse, conseil et d'expertise à Ladevèze-Ville



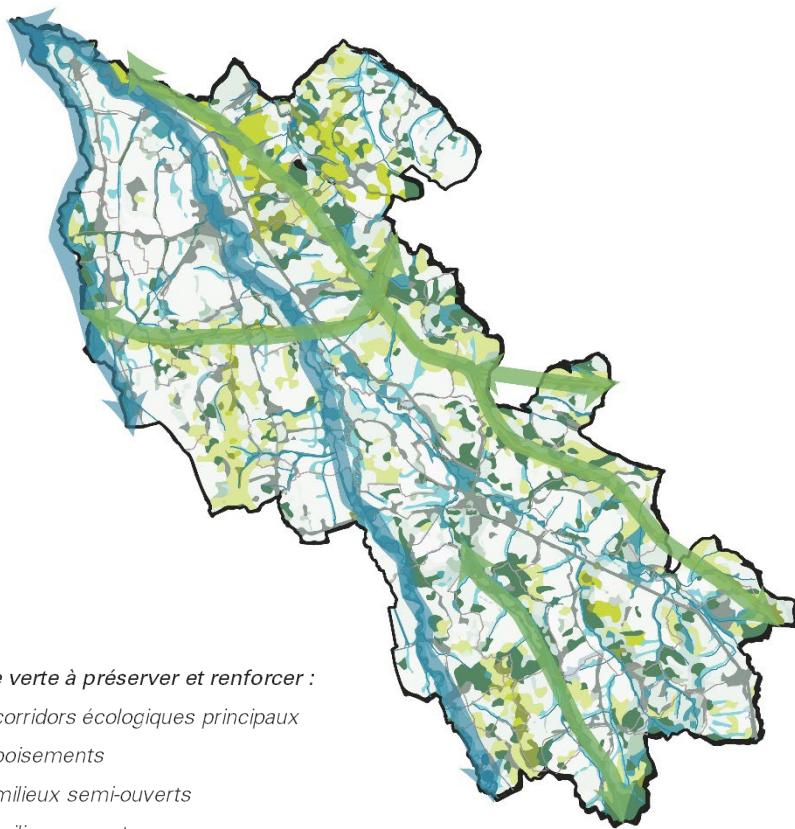
secteur Ax : activité de carrosserie et mécanique automobile à Monlezun

## 2. Zones naturelles

### PADD

Le PADD s'appuie sur plusieurs orientations en matière d'environnement et de préservation de la biodiversité :

- *Préserver les composantes de la trame verte et bleue*
  - ➔ Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...)
  - ➔ Porter une attention particulière sur les milieux spécifiques jouant un rôle clé dans la trame verte et bleue : zones humide, plans d'eaux, ...
  - ➔ Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques
- *Prendre en compte les risques et les nuisances dans le projet de territoire*
  - ➔ Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations
  - ➔ Préserver les zones d'expansion des crues identifiées et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau
  - ➔ Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.



*Trame verte à préserver et renforcer :*

- corridors écologiques principaux
- boisements
- milieux semi-ouverts
- milieux ouverts

*Trame bleue à préserver et renforcer :*

- corridors écologiques principaux
- cours d'eau
- plans d'eau et zones humides

*Limitation de l'impact de l'urbanisation sur l'environnement :*

- mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- accompagnement des projets pour limiter leur impact
- encadrement de l'artificialisation des sols
- prise en compte des risques

*Extrait du PADD, réalisation Paysages*

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD liées à la biodiversité s'opère par la mise en place de différents secteurs :

- Un secteur N visant à préserver les espaces naturels, notamment les forêts et ensembles boisés, l'évolution des logements existants est possible dans ce secteur. Il couvre 2 741 ha du territoire intercommunal,
- Un secteur Ng correspondant aux espaces aménagés liés à la pratique du golf au sein du golf aménagé sur la commune de Tillac sur 65 ha, les nouvelles constructions sont interdites,
- Un secteur Nh sur une superficie limitée de 4 400 m<sup>2</sup>, il correspond à un STECAL dédié à un projet de création d'hébergement insolite à vocation touristique, le règlement écrit limite l'emprise au sol maximale créée à 100 m<sup>2</sup>,
- Un secteur NI dédié aux loisirs courant des espaces de grands jeux (parcs et terrains de sports) et des espaces de loisirs aménagés (lacs), ne sont prévus dans cette zone que des aménagements de surface liés à ces vocations,
- Un secteur Nr dédié à la renaturation du camping de Plaisance situé en zone inondable,
- Un secteur Nt correspondant au site aménagé dédié à la pratique du motocross sur la commune Beaumarchés sur 4.6 ha, ne sont prévus dans cette zone que des aménagements de surface liés à ces vocations,
- Un secteur Ntvb contribuant aux continuités écologiques visant à préserver les corridors identifiés à large échelle, notamment

dans le maillage écologique du SCoT du Pays du Val d'Adour et SRCE, les abords et ripisylves des cours d'eau, les lacs et les zones humides Ce secteur n'autorise que l'évolution encadrée des logements existants et limite l'intervention sur les sols (exhaussements et affouillements) à l'amélioration de la fonctionnalité écologique, il couvre 1 703 ha du territoire intercommunal.



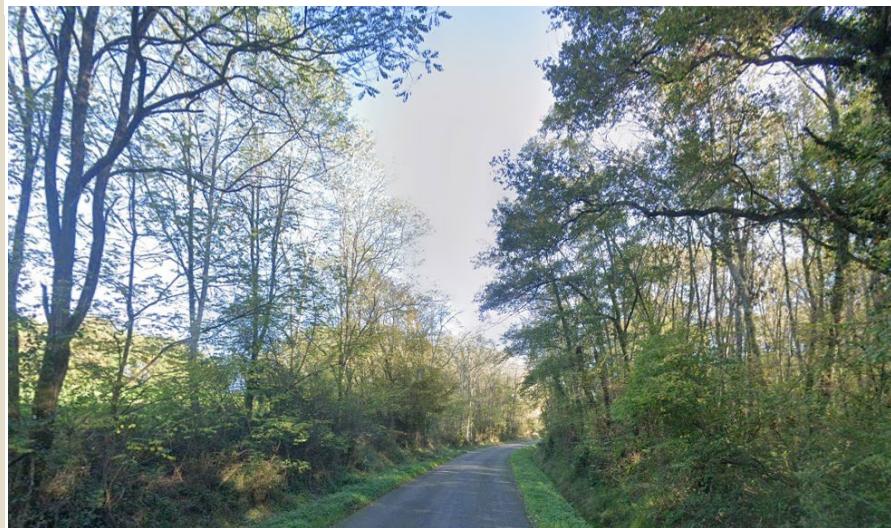
Secteur NI, le lac de Prêchac-sur-Adour



Secteur Ntvb, l'Arros et sa ripisylve à Izotges



Côteau boisé classé en N à Courties source googlestreet



Bois de Marseillan classé en N à Lasserrade source googlestreet

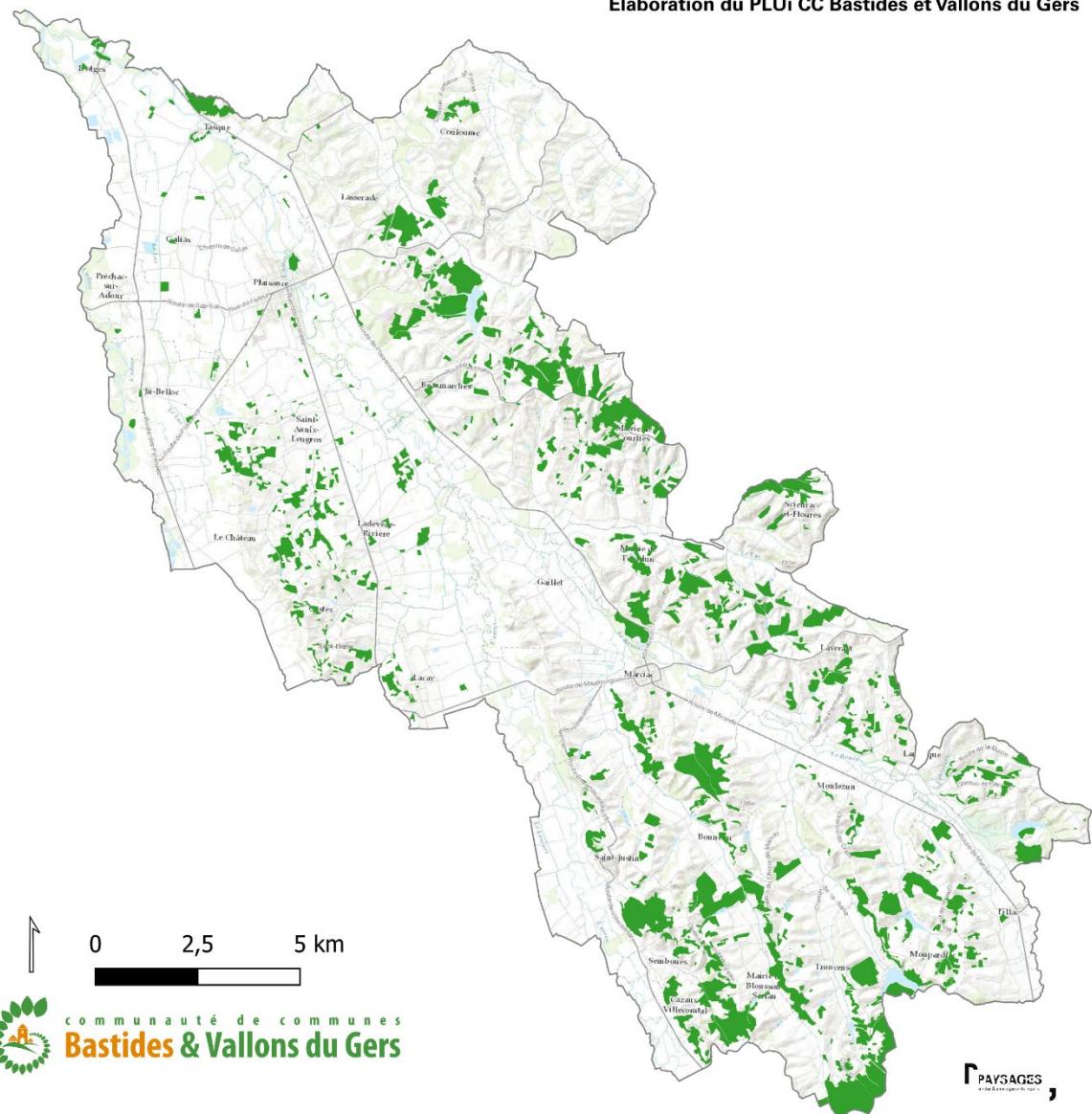


Figure 19 : secteur N réalisation Paysages



Secteur Ng, golf de Pallanne à Tillac



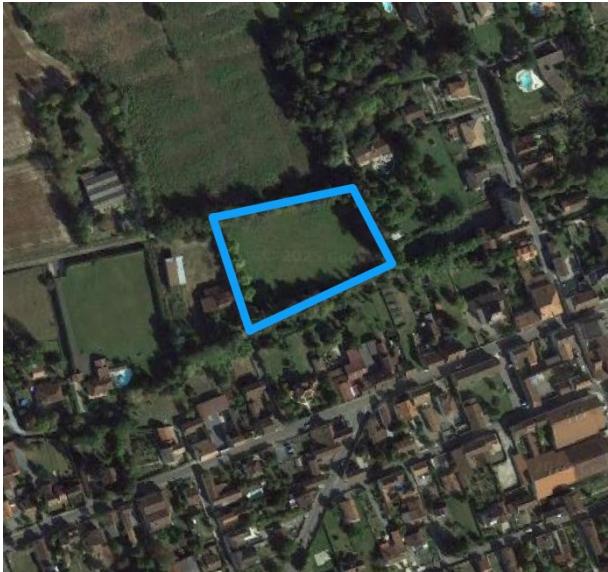
Figure 20 : secteur Ng réalisation Paysages



Figure 22 : secteur Nh à Plaisance réalisation Paysages



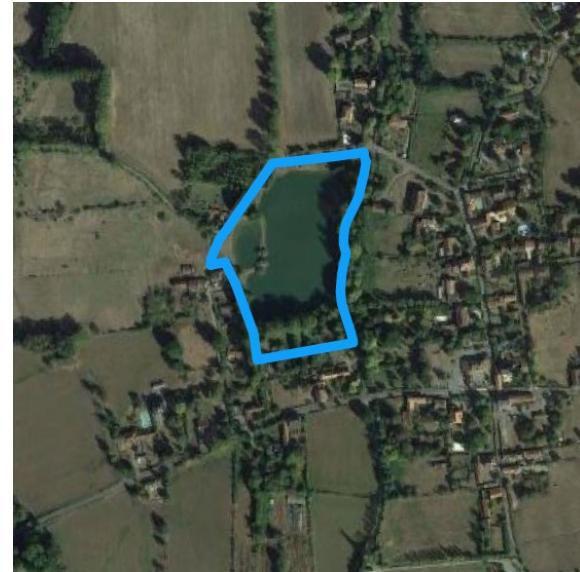
Figure 21 : secteur Nr à Plaisance réalisation Paysages



Secteur NI : projet de parc à Plaisance



Secteur NI : zone de loisirs du lac de Marciac



Secteur NI : zone de loisirs du lac de Préchac-sur-Adour



Secteur NI : terrains de sports à Marciac



Secteur NI : parc et aire de jeux à Ladevèze-ville



Terrain de motocross classé en Nt à Beaumarchès source googlestreet



Figure 23 : secteur Nt à Beaumarchés réalisation Paysages



Lac Ntvb à Izotges source googlestreet



Cours d'eau, ripisylve et zone humide en Ntvb à Couloumé-Mondébat source googlestreet

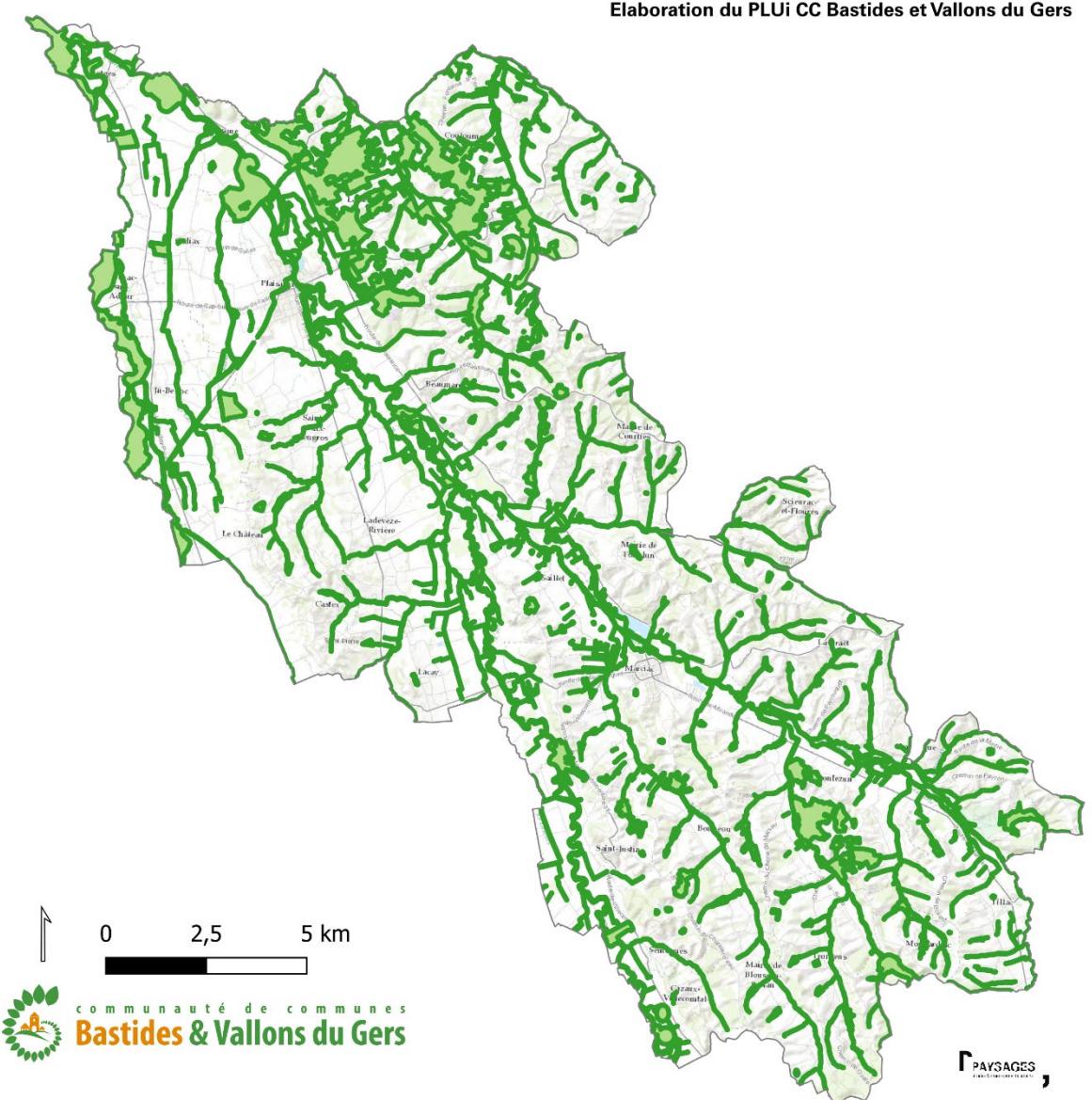


Figure 24 : secteur Ntvb réalisation Paysages

### 3. Zones urbaines

#### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain à vocation d'habitat :

- *Porter un projet d'accueil construit sur l'armature urbaine du territoire et les complémentarités des communes*
- ➔ Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
- ➔ Mettre en œuvre un urbanisme de projet optimisant les espaces stratégiques, notamment dans les pôles
- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
  - *Affirmer le rôle majeur des pôles*
  - ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
  - ➔ Répondre aux besoins d'un large public par le développement d'une offre urbaine de qualité dans les pôles
    - *Redynamiser le développement des bourgs*
    - ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs

- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible

#### Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD du développement urbain à vocation d'habitat est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- Ua : centre ancien
- Ub : zone d'extensions pavillonnaires des centres,
- Uc : zone correspondant aux hameaux et espaces pavillonnaires déconnectés des centres

Ces zones sont pour la plupart déjà bâties. La capacité des équipements publics (voies et réseaux) existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les critères pris en considération pour l'établissement du zonage et des sous-secteurs sont les vocations attribuées aux espaces. Ils correspondent à la typologie dominante des secteurs et à l'organisation urbaine les marquant ainsi qu'à la volonté de conserver le caractère des lieux sans en transformer l'identité.

La zone Ua correspond aux centres anciens dont les caractéristiques urbaines et architecturales héritées du passé présentent une qualité patrimoniale qui demande à être préservée pour maintenir l'identité des communes et ne pas rompre le charme et l'harmonie de ces ensembles typiques de l'identité locale. On retrouve des secteurs Ua sur une majeure partie des communes excepté sur certaines d'entre-elles sur lesquelles l'habitat est historiquement très dispersé et n'a pas donné lieu à la constitution d'un noyau urbain central (Pallanne, Courties, et Lasserrade).

La zone Ub correspond aux extensions urbaines des centres historiques. L'urbanisation y est plus aérée que dans les centres historiques. Sur les communes de Plaisance et Marciac quelques immeubles collectifs sont dilués dans ces secteurs, dans l'ensemble ils sont dominés par un tissu pavillonnaire. Ces secteurs devraient recevoir l'essentiel de l'intensification urbaine en raison de leur gisement de terrains parfois sous-utilisés et pour lesquels une densification pourrait se mettre en place tout en conservant le caractère des lieux.

La zone Uc correspond à une urbanisation moins dense, souvent linéaire et éloignée des centres. La densification de ces espaces gagnera à être encadrée au regard du positionnement de ces secteurs par rapport au centre et aux équipements, à l'équilibre urbain de ces espaces et à la capacité des réseaux et des voiries qui le desservent.



Zones Ua, les centres de Plaisance, Beaumarchés et Préchac sur Adour



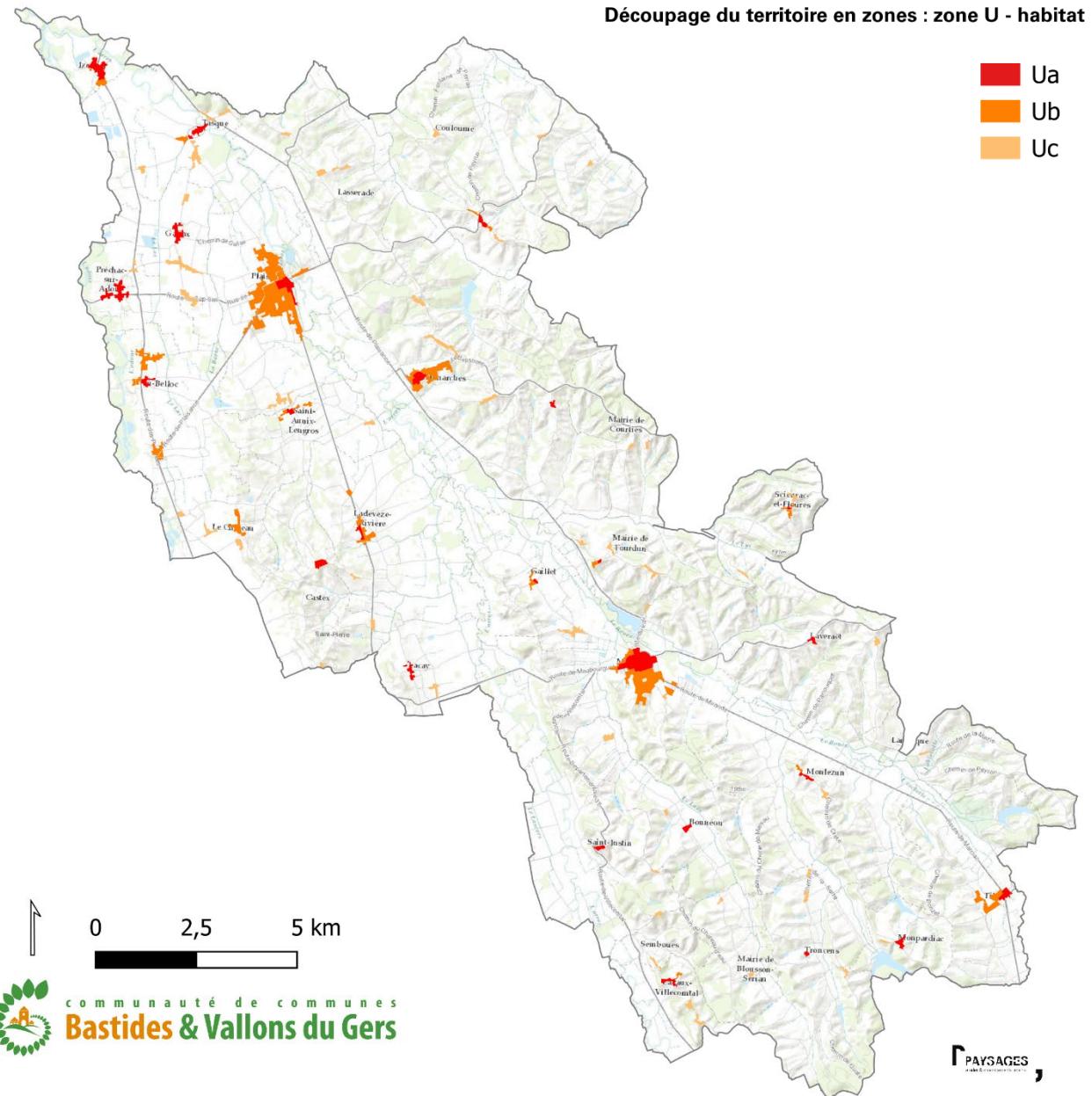
Zones Ub, rue du 19 mars 1962 à Marcillac



Zones Ub, impasse Traillonne à Ladevèze-Rivière



Zones Uc, route des Peupliers à Galax



## PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain à vocation d'équipements et de services à la population :

- *S'appuyer sur les pôles et leur offre urbaine pour répondre aux besoins*
  - ➔ Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services, de services publics des centres et limiter leur dispersion
  - ➔ Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire
  - ➔ Favoriser la mixité des fonctions au sein des bourgs pour maintenir une offre de proximité au plus près des habitants
- *Adapter l'offre d'équipements et de services aux évolutions du territoire et de ses habitants*
  - ➔ Renforcer l'offre de soins de proximité pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de la population et au vieillissement (CTG)
  - ➔ Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population)
  - ➔ Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire

### • *Accompagner la production d'énergies renouvelables*

- ➔ Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée
- ➔ Privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages
- ➔ Cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires

## Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD du développement urbain à vocation d'équipements et de services à la population est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- Ue : secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Ums : zone d'équipements médico-sociaux,
- Uph : zone dédiée au développement de structures production d'énergie photovoltaïque,

La zone Ue englobe les secteurs d'équipement publics et collectifs du territoire répartis en différents pôles pour répondre aux besoins de la population locale mais également à celle du bassin de vie. Ces secteurs couvrent des équipements existants pour la plupart ou programmés (SDIS à Plaisance). Le PLUi accompagne l'évolution de ces équipements sur place pour assurer la proximité de l'offre urbaine à la population.

La zone Ums couvre les équipements médico-sociaux répartis en plusieurs sites du territoire : le complexe Pagès à Beaumarchés (Institut Médico-Professionnel, Service d'Education Spécialisé et d'Aide à Domicile, Etablissement et Service d'Aide par le Travail, Foyer d'hébergement, Service Accompagnement à la Vie Sociale et Equipe Mobile d'Appui à la Scolarisation), le centre d'Espagnet (ADAPEI du Gers) à Ladevèze-Ville, la Villa Bleue à Marciac (foyer de vie de l'AGAPEI du Gers) et l'EHPAD de Plaisance. Ces équipements ont vocation à être confortés sur le territoire et sur leurs sites d'implantation.

La zone Uph couvre des secteurs publics dégradés (anciennes décharges de déchets à Plaisance et Marciac) que la collectivité souhaite revaloriser pour la production d'énergie renouvelable.



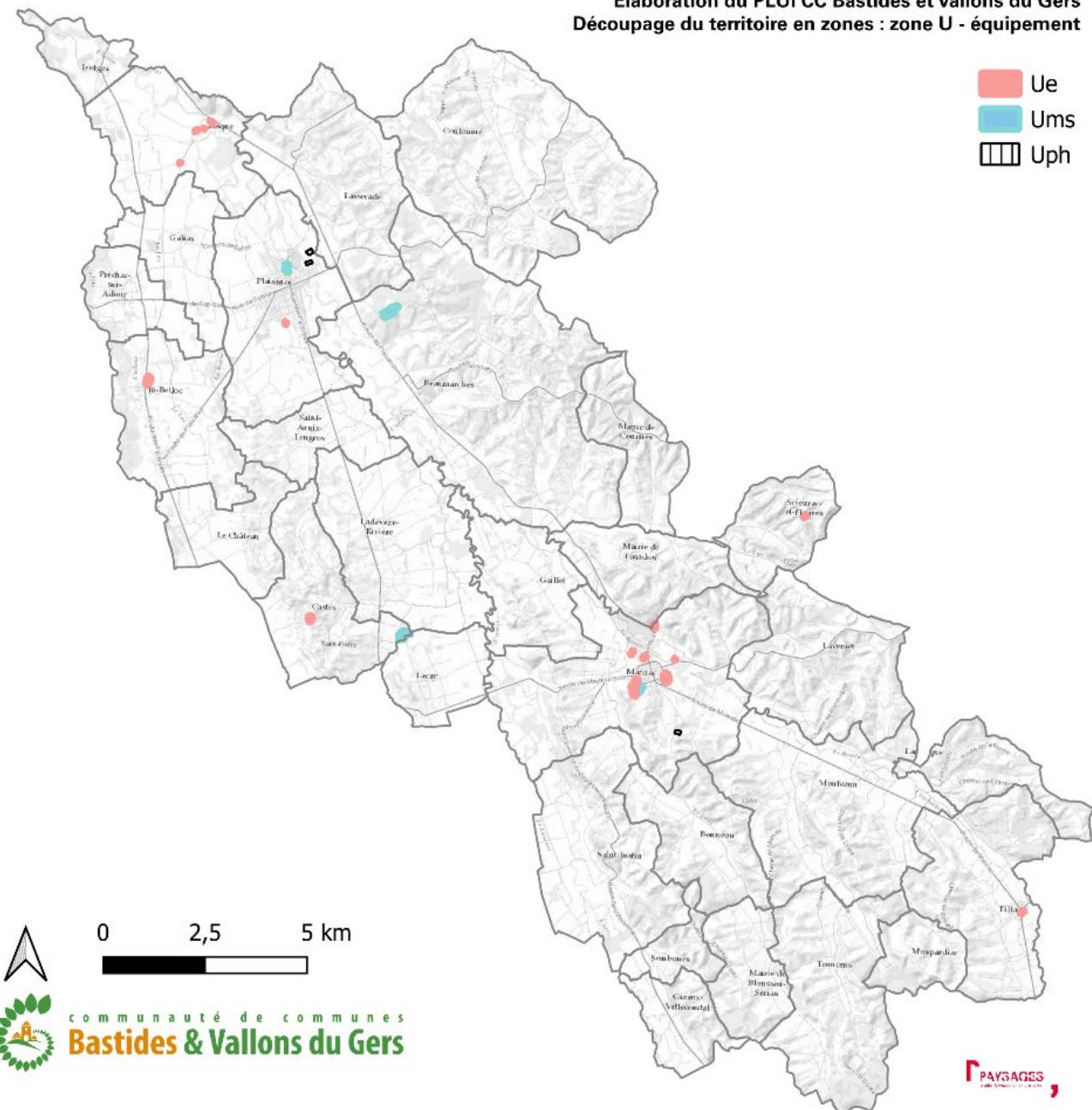
Zones Ue, équipements publics à Jû-Belloc



Zones Ums, centre d'Espagnet à Ladevèze-Ville



**Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers**  
Découpage du territoire en zones : zone U - équipement



## PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière de développement urbain à vocation économique :

- *Assurer le rôle de pôle économique et commercial des pôles principaux Marciac et Plaisance*
  - ➔ Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités
  - ➔ Conforter et valoriser les ZAE existantes
    - *Structurer un parcours résidentiel pour les acteurs économiques du territoire*
  - ➔ Accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire
  - ➔ Favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services en développant les démarches de type Maison France Services
  - ➔ Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés
    - *Mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle*
  - ➔ Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ...
  - ➔ Associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ...

### • *Valoriser les projets touristiques novateurs*

- ➔ Etudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire
- ➔ Ouvrir à de nouvelles pratiques touristiques : hébergement insolites, projets itinérants, ...
- ➔ Accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire

## Zonage

La traduction réglementaire des orientations du PADD du développement urbain à vocation économique et touristique est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :

- Ug : zone dédiée aux activités liées à la pratique du golf,
- Ul : zones d'activités de loisirs et de tourisme,
- Ux : zones d'activités économiques.

Le secteur Ug correspond au projet de réaménagement du golf de Pallanne à Tillac. Le secteur couvre le château de Pallanne et ses abords sur lesquels des aménagements touristiques sont attendus. D'autres constructions sont attendues pour développer de l'hébergement touristique sur le site sous forme de parc résidentiel de loisirs et d'hébergement léger. Des aménagements de surface tels que stationnements et terrains de sports pourront également compléter le site.

Le secteur UI correspond aux sites d'accueil touristique déjà aménagés, il s'agit de la base de loisirs de Marciac et des équipements liés, du lac de Plaisance et des équipements liés, de la résidence de tourisme du lac de Marciac et du camping de Marciac. Dans le cadre du confortement de la vocation touristique du territoire, ces zones accompagnent l'évolution des sites existants.



Zone UI, lac de Plaisance



Figure 27 : Délimitation de la zone Ug à Tillac



Figure 26 Délimitation de la zone UI de Marciac



Figure 28 Délimitation de la zone UI de Plaisance

Le secteur Ux couvre les espaces d'activités économique du territoire, ils reprennent pour la plupart des espaces d'activités ou des activités existants.

On y retrouve :

- Un secteur sur la commune de Beaumarchés sur 1.4 ha qui couvre des activités existantes implantées en bordure de RD946 : charcuterie et abattoir, commerce de matériel agro-alimentaire



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Beaumarchés sur 2.56 ha qui couvre une activité industrielle de fabrication de matières plastiques :



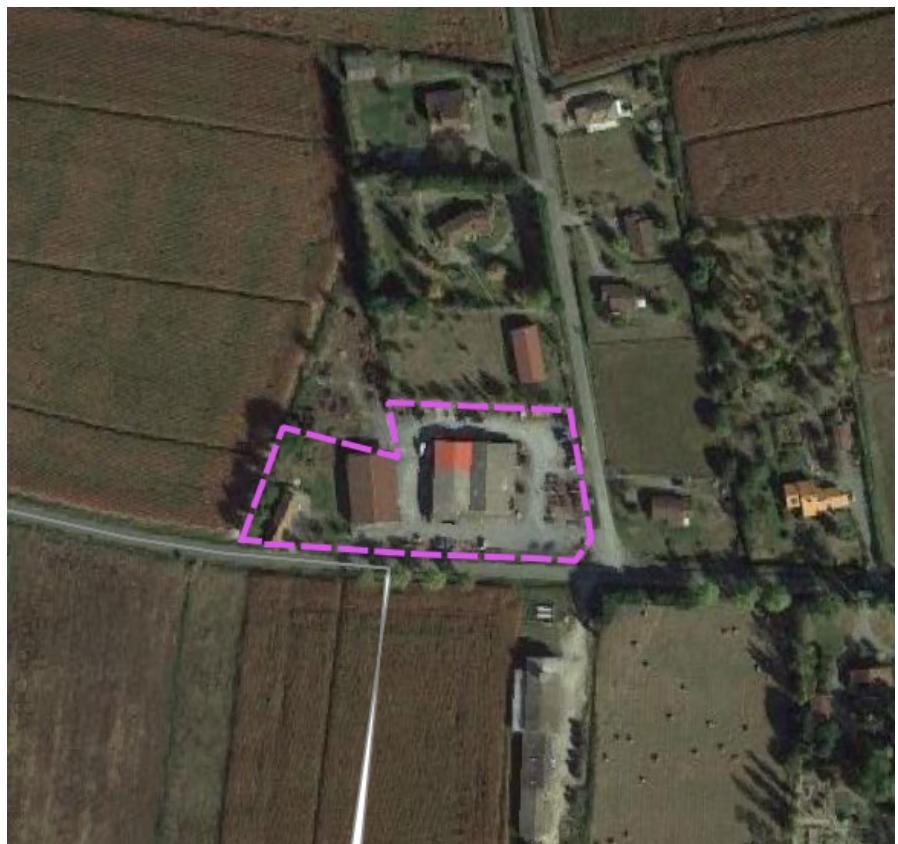
Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Galias sur 3.5 ha qui couvre une scierie implantée sur la RD 173 :



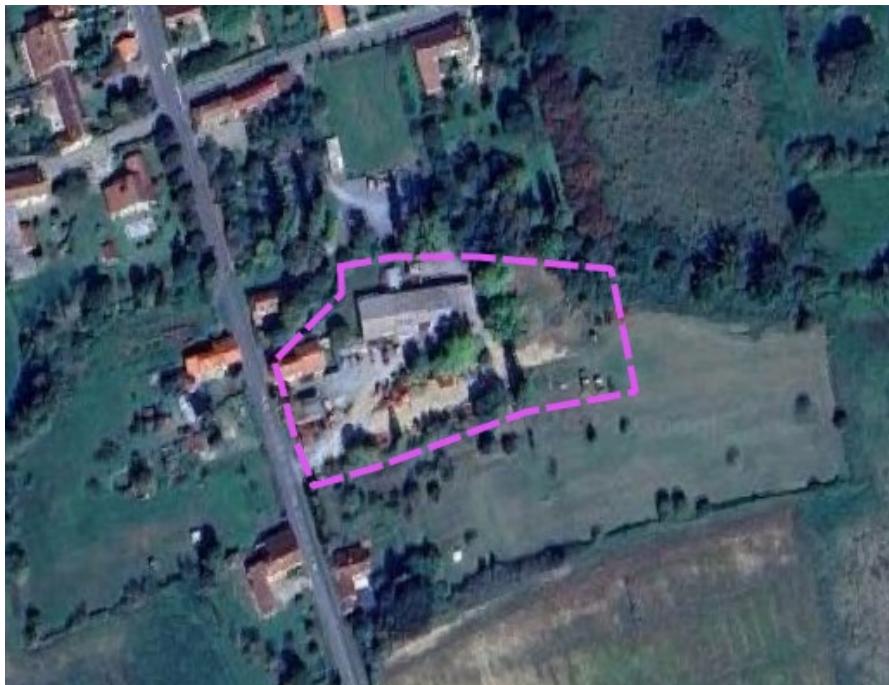
Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Galias sur 0.79 ha qui couvre un commerce de vente et de réparation de matériel agricole implanté sur la RD 946



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Ladevèze-Rivière sur 0.8 ha qui couvre commerce de vente et de réparation de matériel agricole implanté sur la RD 14 :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Ladevèze-Rivière sur 1.04 ha qui couvre une ancienne coopérative agricole et qui devrait accueillir le commerce de vente et de réparation de matériel agricole implanté sur la RD 14 (déplacement pour des besoins de développement de l'activité et d'amélioration de l'accessibilité au site) :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Ladevèze-Ville sur 0.33 ha qui couvre les installations d'une coopérative agricole implantée sur la RD 14 :



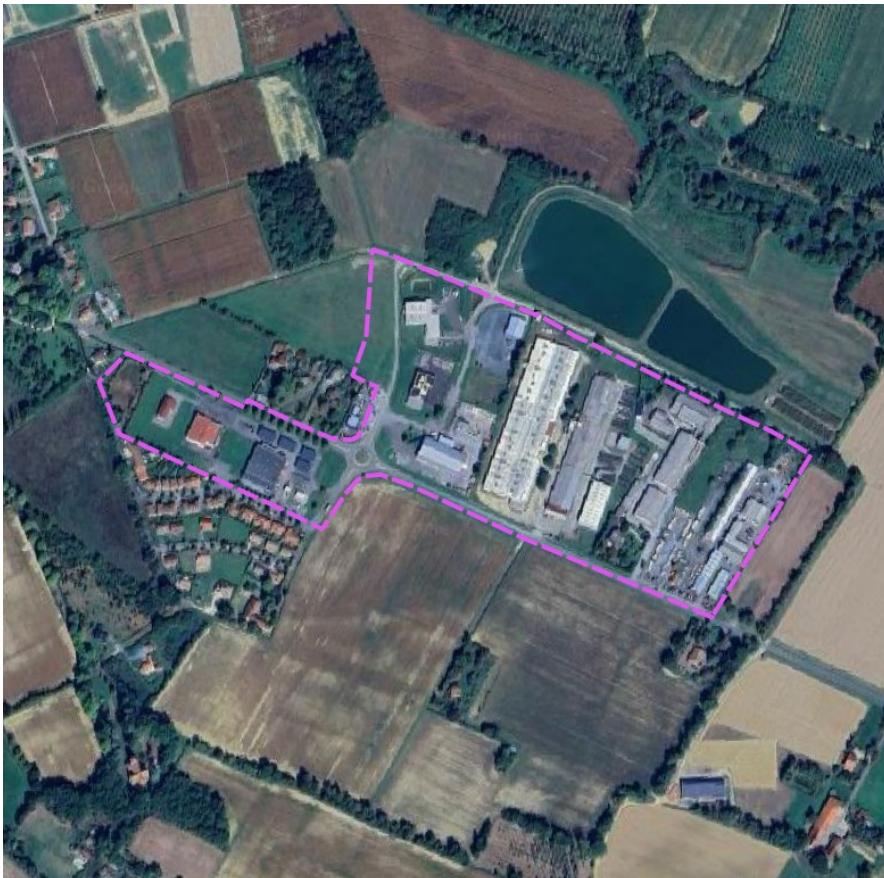
Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Marciac sur 1.54 ha qui couvre les installations d'une coopérative agricole implantée à l'ouest de la bastide :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- La zone d'activités économique de Marciac en entrée de ville Est sur la RD 3 sur une surface de 17.35 ha :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Deux secteurs de la ZAE de Plaisance en entrée de ville Sud-Ouest en bordure de la RD 373 sur une surface de 7.29 ha :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- La zone d'activités économique de Plaisance en entrée de ville Est sur la RD 946 sur une surface de 8.33 ha :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- La zone d'activités économique de Plaisance en entrée de ville Ouest sur la RD 946 sur une surface de 4.22 ha



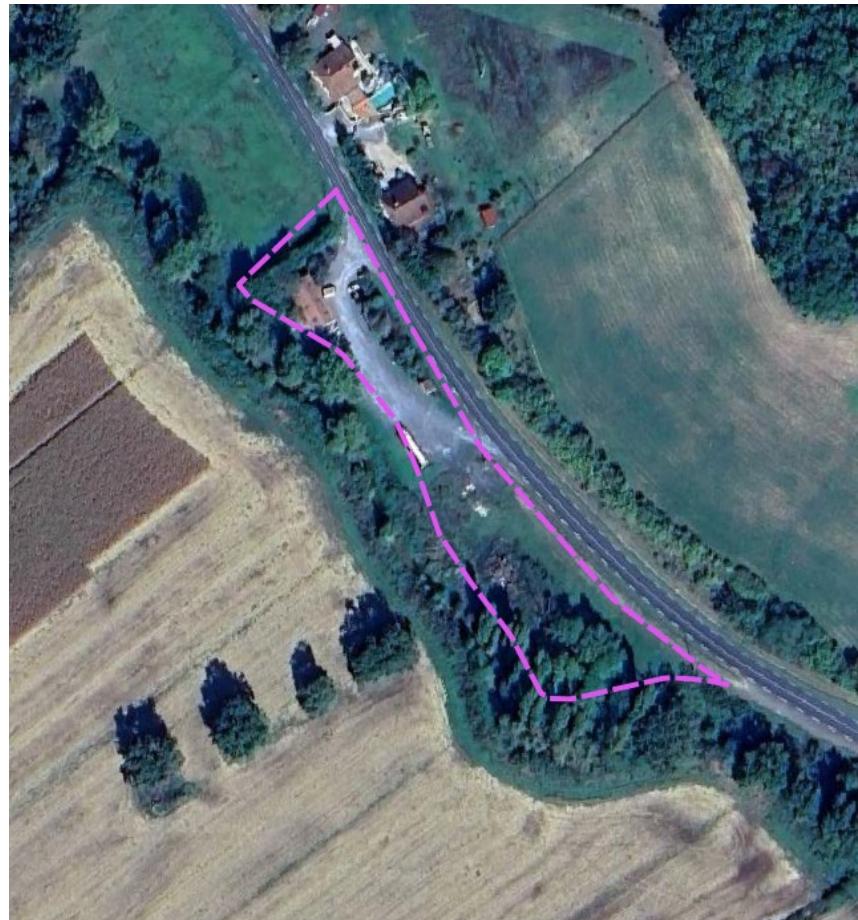
Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Saint Aunix Lengros sur 0.8 ha qui couvre un commerce de vente et de réparation de matériel agricole implanté sur la RD 117 :

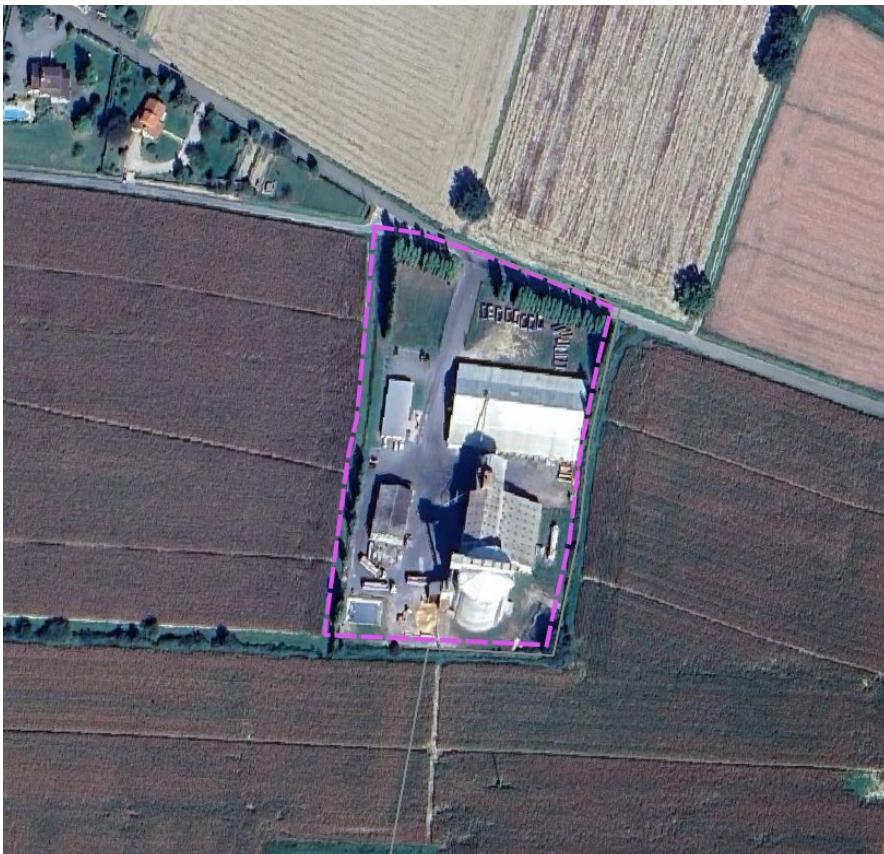


Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Tourdun sur 0.6 ha qui couvre commerce de transport et un délaissé du Conseil Départemental du Gers implanté sur la RD 3 :



- Un secteur sur la commune de Marciac sur 1.93 ha qui couvre les installations d'une coopérative agricole implantée sur la RD 255 :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Une zone d'activités sur la commune de Lasserrade, sur 6.9 ha qui accueille différentes structures : cave coopérative, contrôle technique automobile, coopérative agricole....



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

- Un secteur sur la commune de Marciac sur 1.3 ha qui couvre une activité de travaux publics :



Délimitation de la zone Ux, réalisation Paysages

## 4. Zones à urbaniser

### PADD

Le PADD s'appuie sur des orientations en matière d'organisation des nouveaux espaces d'accueil du développement urbain à vocation d'habitat :

- *accompagner la croissance démographique d'une production de logements répondant aux enjeux de demain*
- ➔ Prévoir les logements nécessaires pour faire face aux mutations sociétales (desserrement des ménages)
- ➔ Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat en prenant appui sur les ressources du territoire
  - *porter un projet d'accueil construit sur l'armature urbaine du territoire et les complémentarités des communes*
- ➔ Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
- ➔ Mettre en œuvre un urbanisme de projet optimisant les espaces stratégiques, notamment dans les pôles
- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes

- *Affirmer le rôle majeur des pôles*

- ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- ➔ Répondre aux besoins d'un large public par le développement d'une offre urbaine de qualité dans les pôles

### Zonage

La traduction règlementaire des orientations du PADD est spatialisée à travers des zones urbaines (U) couvrant les espaces urbanisés et des zones à urbaniser (AU) pour les espaces non aménagés. Les zones AU se traduisent par la mise en place d'OAP lorsqu'elles sont ouvertes à l'urbanisation (1AU).

Ces zones font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation assurant la progressivité du développement urbain.

Ce développement à destination d'habitat est décliné en 2 types des zones :

- 1AU : Zone à urbaniser à moyen terme,
- 2AU : Zone à urbaniser à long terme (fermée).

Le positionnement et la délimitation de ces espaces est lié à la mise en œuvre du PADD, notamment pour le lien avec les espaces urbanisés et les objectifs de consommation d'ENAF, et d'autre part à la réalisation d'un pré diagnostic écologique sur plusieurs sites pour retenir les espaces propices au développement urbain.

Les zones 1AU sont réparties sur les 2 communes pôles Plaisance et Marciac, et sur les communes rurales de Tieste-Uragnoux, Juillac, Armentieux et Tillac.

La zone 1AU de Plaisance est située au centre de la commune, en limite nord-ouest du cœur de ville. En extension directe du cœur de ville, elle bénéficie d'une localisation stratégique et s'étend sur 1.59 ha.

Ce projet est encadré par une OAP phasée en 2 étapes pour assurer la progressivité d'un projet maîtrisé.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

Le second secteur à urbaniser de Plaisance s'insère en articulation entre une zone résidentielle et un tissu commercial en proximité directe et des activités artisanales le long de la RD 373, il s'étend sur 1.22 ha.

Ce projet est encadré par une OAP phasée en 2 étapes pour assurer la progressivité d'un projet maîtrisé.



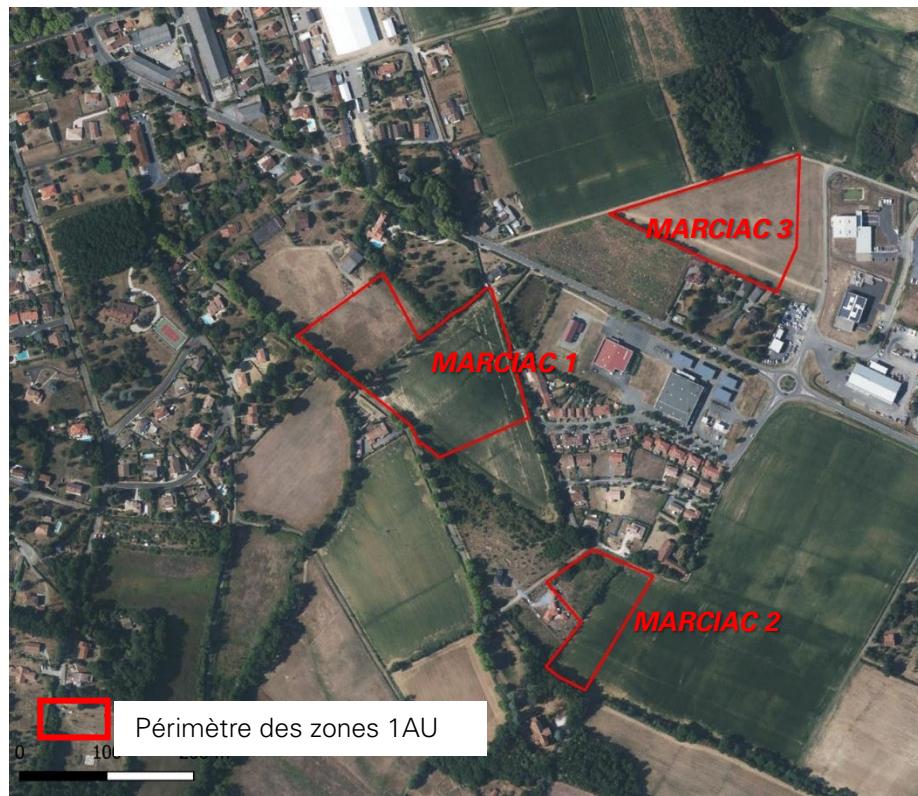
Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

3 zones 1AU sont identifiées sur Marciac :

Elles viennent structurer et densifier des espaces en articulation entre les zones pavillonnaires et des projets d'aménagement plus récents à vocation d'activité et d'habitat.

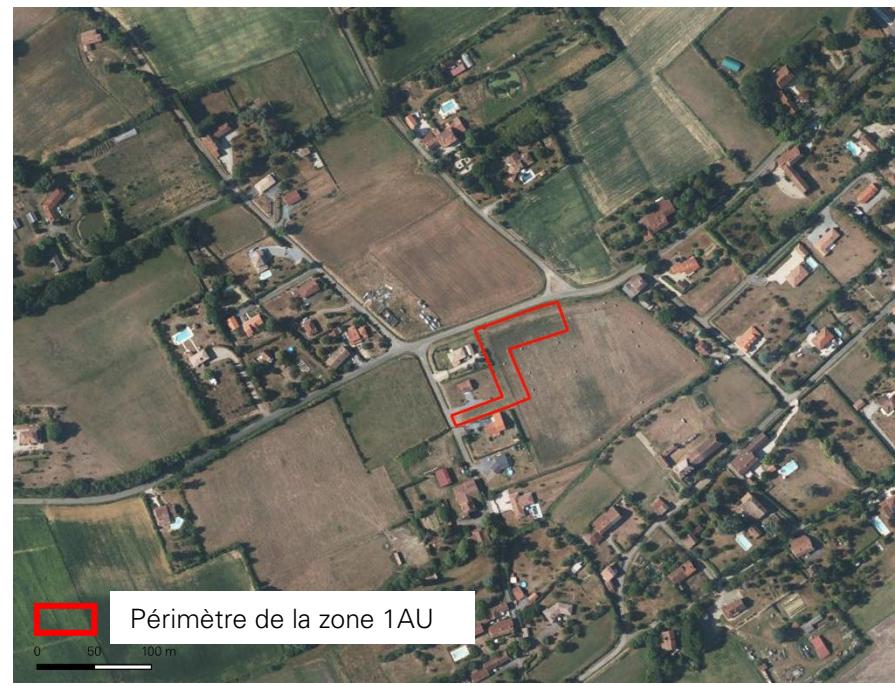
Leur réalisation permettra de parachever l'urbanisation entre le noyau urbain historique et l'entrée de ville.

Certains de ces espaces sont déjà prévus à l'urbanisation du PLU précédent le PLUi, leur maintien permettra d'opérationnaliser des projets à l'étude depuis plusieurs années.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

La zone 1AU de Tillac couvre un espace de maîtrise foncière communale pour lequel la collectivité souhaite poursuivre l'aménagement. De taille réduite, il vient prolonger un aménagement communal initié il y a plusieurs années, constraint par l'application du RNU.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

A Tieste-Uragnoux, le secteur classé en zone 1AU d'une surface de 0.34 ha est situé à l'interface entre la zone urbaine communale et la zone agricole. Il se situe au nord-ouest de la Mairie et est desservi par une route raccordée au chemin de la crête.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

A Juillac, le secteur classé en zone 1AU d'une surface de 1.37 ha est situé à l'ouest du bourg où se trouve l'église en extension de la zone urbaine et du noyau central. Il est desservi par le chemin de Las Murailles.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

La zone AU d'Armentieux d'une surface de 0.65 ha est située le long de la route du Clocheton, au nord du carrefour autour duquel sont implantés la Mairie, l'église Notre Dame, le cimetière communal et le parking d'Armentieux. La route du clocheton est une voie secondaire du réseau communal, elle permet de rallier la RD 943, au sud.



Délimitation de la zone 1AU réalisation Paysages

Dans l'objectif de poursuivre le développement urbain sur un plus long terme, des zones 2AU fermées ont été positionnées dans l'hypothèse où le projet urbain justifierait leur mobilisation à la double condition de la disponibilité des réseaux en capacité suffisante au droit du projet et de la nécessité d'ouvrir ces fonciers au regard de l'indisponibilité foncière par ailleurs pour atteindre les objectifs du PADD.

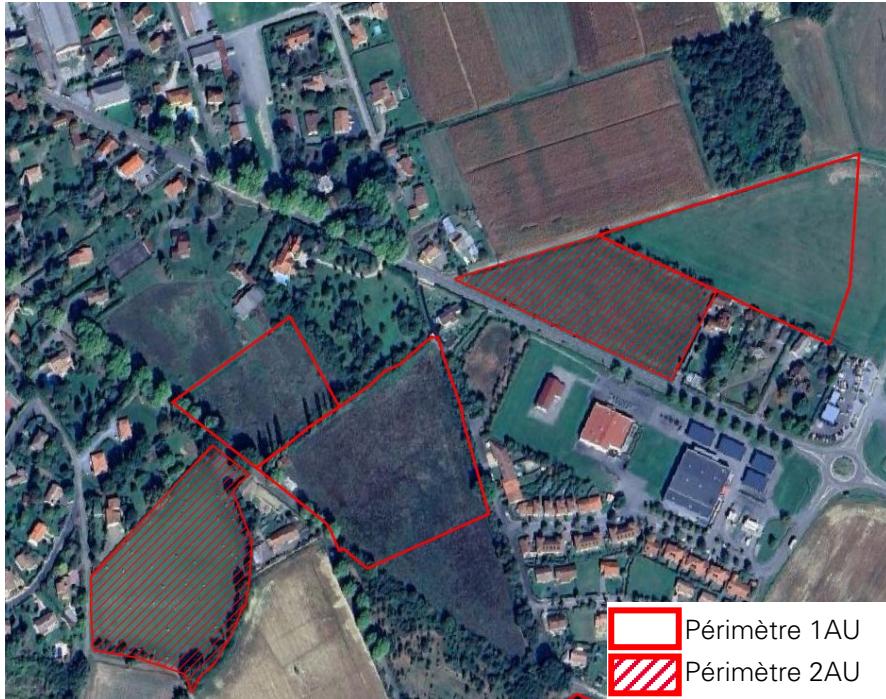
A Armentieux une zone 2AU de 0.62 ha a été positionnée en continuité de la zone 1AU de développement du bourg, elle pourrait être mobilisée suite à l'urbanisation de la zone 1AU.



A Pallanne une zone 2AU de 0.89 ha a été positionnée en continuité de la zone Uc délimitée autour de la salle des fêtes, elle pourrait être mobilisée dans un second temps de l'urbanisation du territoire.

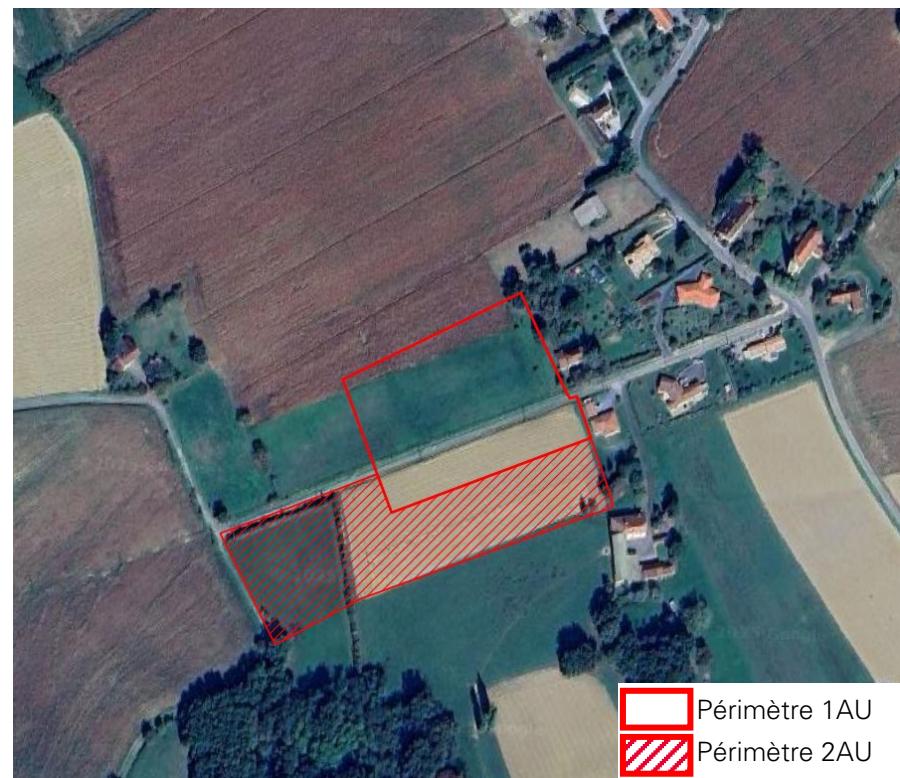


Sur la commune de Marciac 2 zones 2AU sont positionnées en continuité des zones 1AU qui constitueront la première phase du projet urbain.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

A Juillac une zone 2AU de 1.5 ha a été positionnée en continuité de la zone 1AU de développement du bourg.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

A Saint Aunix Lengros 2 zones 2AU de 0.52 ha a été positionnées en continuité de la zone Ub délimitée entre le cœur de bourg et l'église, elles permettraient de consolider le noyau urbain central.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

A Tieste-Uagnoux 3 secteurs 2AU ont été positionnés sur une superficie totale de 2ha, l'un en continuité du secteur 1AU ouvert à l'urbanisation, l'autre en conformité d'un noyau urbain secondaire au lieu-dit la citadelle.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

A Blousson-Sérian, commune d'habitat dispersé dépourvue de cœur de bourg, une zone 2AU a été positionnée pour conforter un petit noyau urbain sur une extension d'environ 0.35 ha.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

Les zones 2AU de Plaisance se situent en continuité des espaces pavillonnaires constitués sur 0.61 ha pour le secteur Sud et en continuité de la zone 1AU pour le secteur Nord sur 1.6 ha.



Délimitation de la zone 2AU réalisation Paysages

Dans le cadre du projet de requalification du Golf de Pallanne à Tillac, un secteur initialement prévu en zone U a été reclassé en zone 2AU suite à l'enquête publique pour prévoir un projet progressif qui mobilisera cette zone de 5.4 ha si nécessaire dans le cadre d'une évolution justifiée du PLUi.



## 5. Prescriptions spécifiques

### PADD

Le projet met en avant les richesses écologiques et patrimoniales du territoire :

- *Valoriser et promouvoir les composantes du patrimoine identitaire*
- ➔ Préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie
- ➔ S'appuyer sur le patrimoine dans sa diversité pour coordonner les actions concourant à la découverte du territoire
- ➔ Faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains
  - : *Préserver les composantes de la trame verte et bleue*
- ➔ Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...)

- *Préserver les paysages agricoles jouant un rôle fort dans l'image du territoire*

- ➔ Accompagner la préservation du patrimoine agricole en l'ouvrant à de nouveaux usages

Le projet porte une réflexion sur le développement des mobilités :

- *Développer des actions volontaristes en faveur de la mobilité*
- ➔ Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...)
- *Intégrer la dimension tourisme et loisirs à la stratégie de mobilité*
- ➔ Mettre en valeur les liaisons douces entre les territoires et entre lieux touristiques emblématiques (chemins de randonnée, GR, voies piétons / cycles)

- **Zonage**

La traduction règlementaire de ces orientations mobilise plusieurs outils.

Au titre de la préservation de l'environnement et du cadre de vie :

- Le règlement graphique repère des éléments de paysage et délimite des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du CU : il s'agit d'éléments repérés pour le rôle qu'ils jouent dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques : arbres isolés, bois, haies, ripisylve.... Cet outil est en particulier mobilisé pour conforter les corridors écologiques identifiées à large échelle : les bois situés de part et d'autre de ces corridors font l'objet de cet outil de préservation. Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation.

Au titre de la préservation des paysages et du cadre de vie :

- L'article L151-11 du CU indique que le règlement du PLU peut identifier en zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site : 88 bâties sur les 30 communes sont recensés dans ce cadre, le règlement prévoit que le changement de destination se soit autorisé que vers le

logement, l'hébergement, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres hébergements touristiques. L'objectif est de préserver ces éléments du patrimoine local en permettant leur reconversion vers de nouveaux usages si les conditions le permettent.

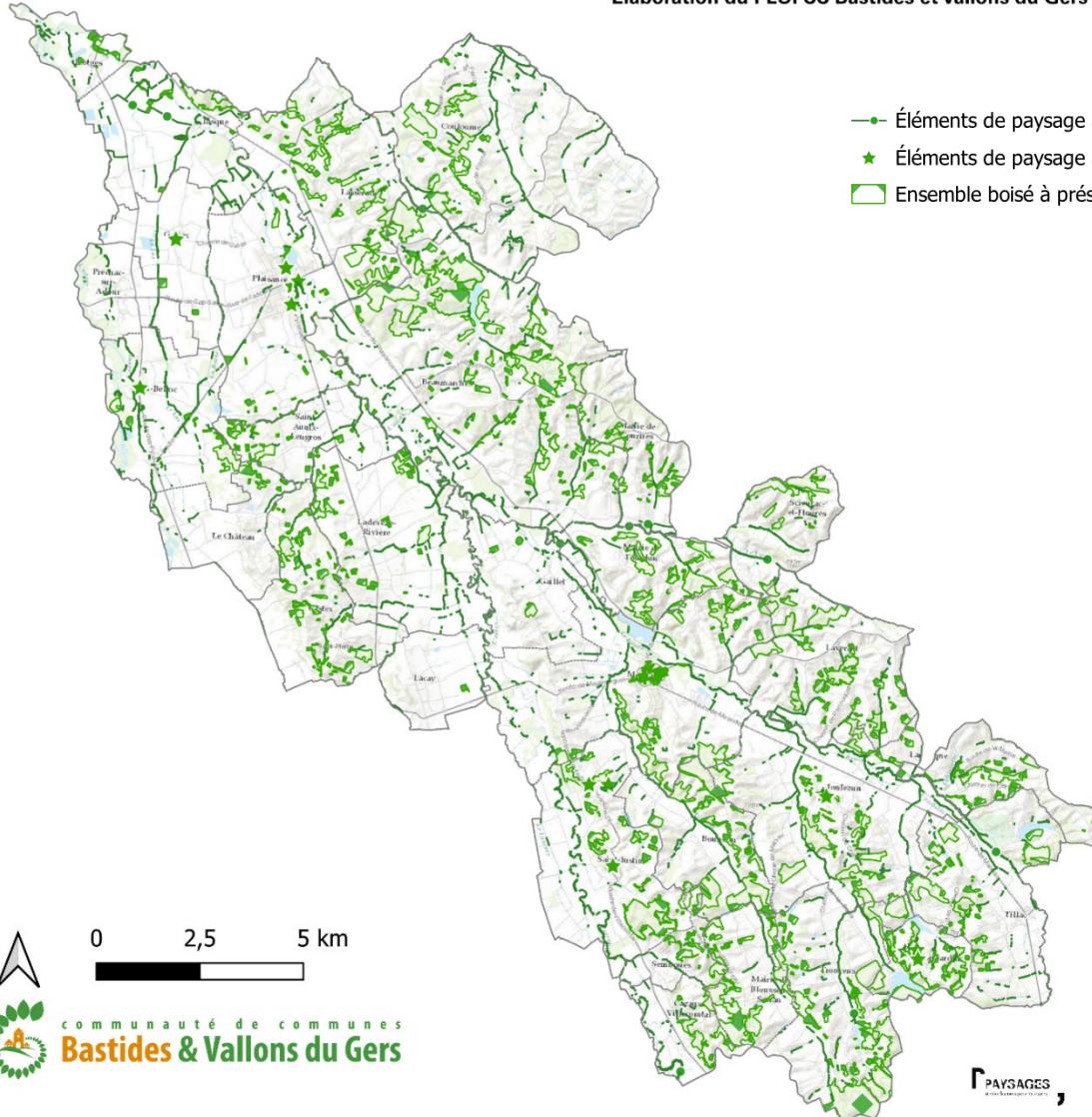
- Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine à protéger de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme...), les « grands monuments » (églises, châteaux...), les constructions traditionnelles ou du quotidien (moulin, pigeonnier...). Les dispositions règlementaires associées à cet outil visent à encadrer la démolition et l'évolution des éléments identifiés pour assurer la préservation de leur caractère. Le choix des éléments protégés est assuré en concertation avec les communes pour représenter les éléments sur lesquels les élus identifient des enjeux.
- Le règlement graphique repère des éléments de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU qui concerne aussi bien éléments isolés (arbres remarquables), des groupements de sujets (alignements d'arbres) que des ensembles (parcs). Le règlement met en place des dispositions les préservant de la destruction, et en cas d'intervention justifiée et en l'absence de solution alternative moins impactante, il introduit la compensation de la destruction par replantation.

Enfin, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique identifie des sentiers de randonnée et des cheminements doux

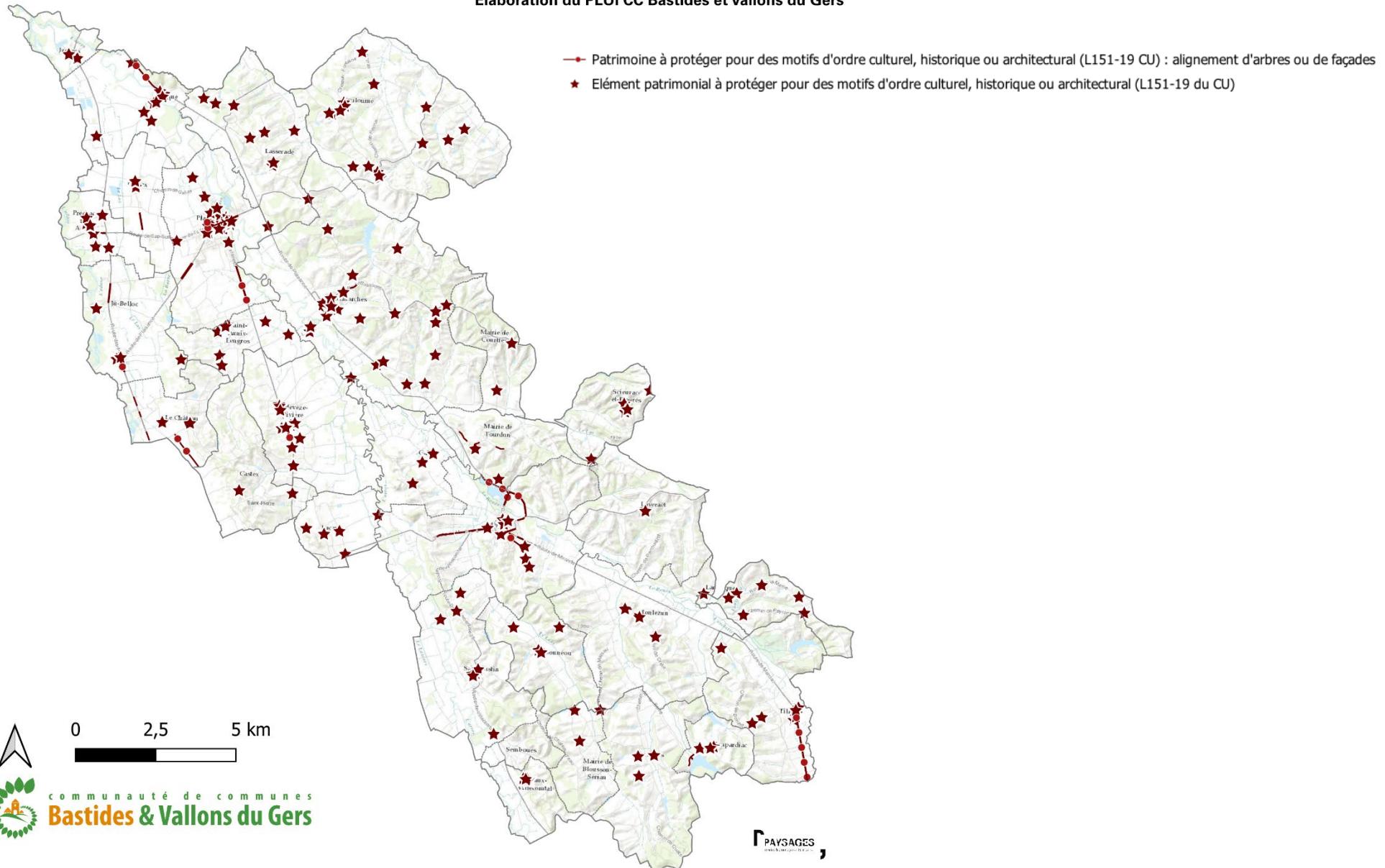


à préserver. La continuité des itinéraires doit être prise en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

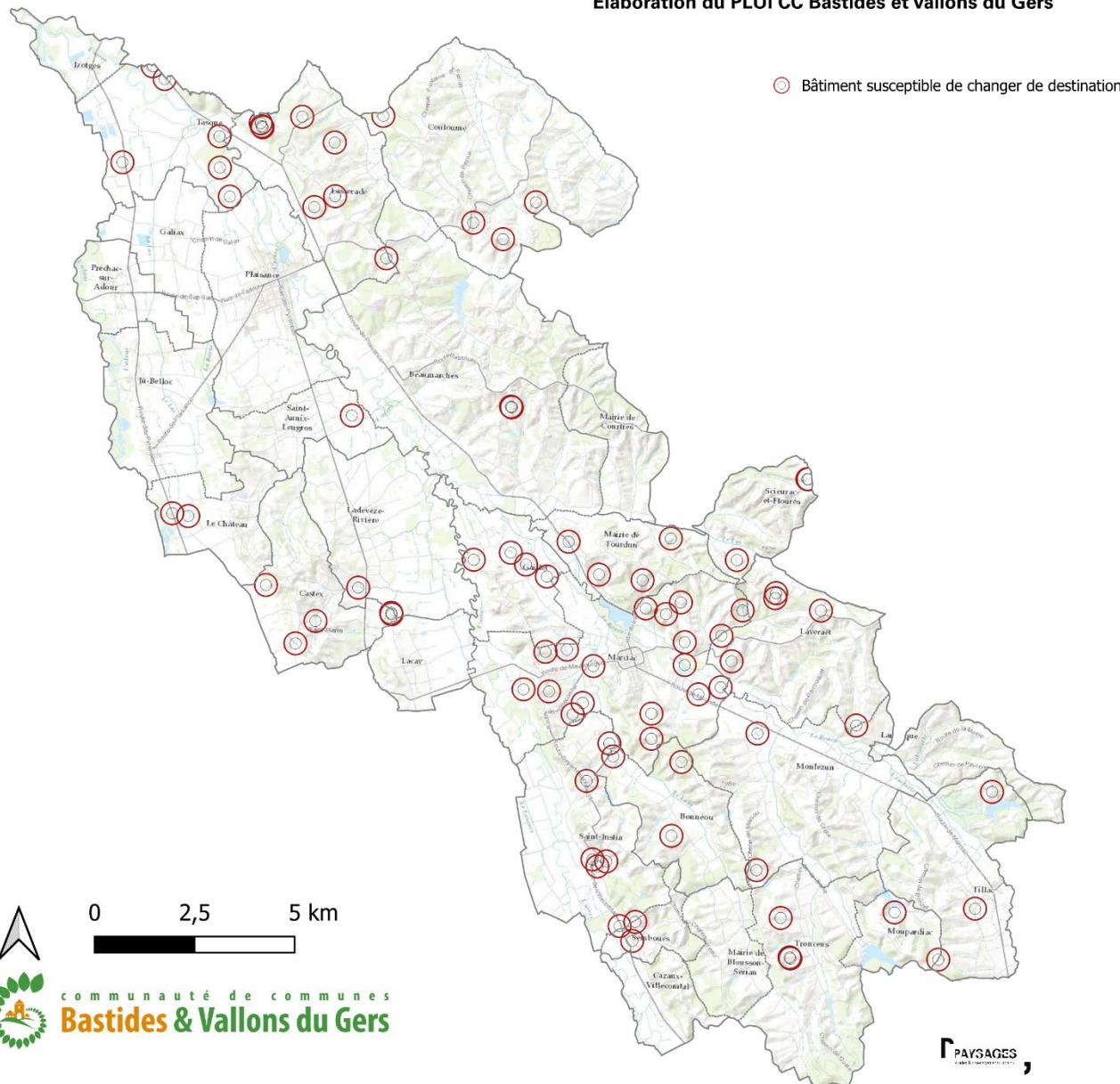
**Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers**



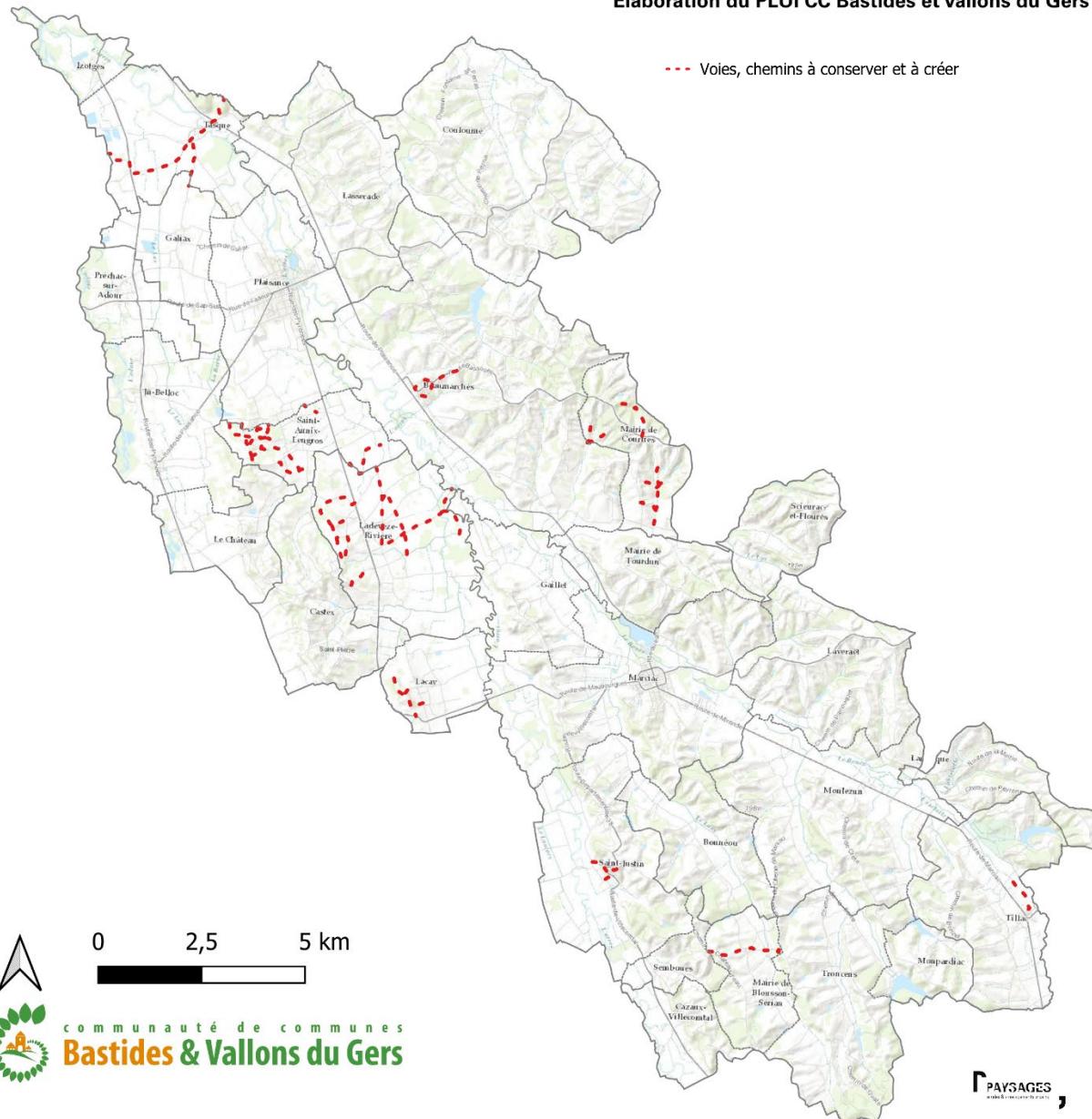
### Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers



### Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers



### Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers



## 6. *Les emplacements réservés*

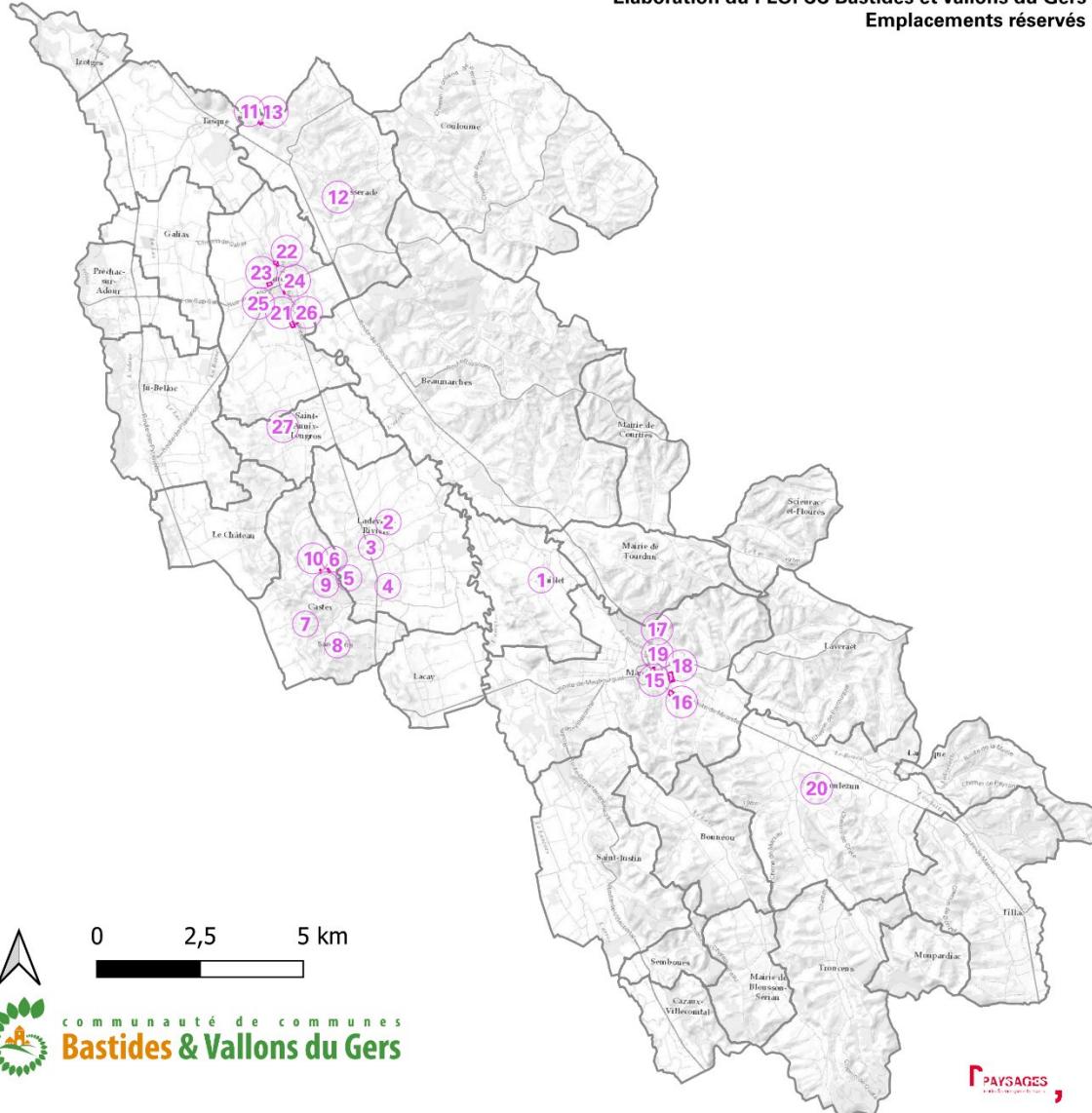
Les emplacements réservés (ER) pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, mis en place dans le cadre du PLUi, ils ont pour vocation de sécuriser les déplacements doux et motorisés en améliorant ou en adaptant les axes routiers existants, ou de créer ou améliorer des équipements publics en traduction des orientations du PADD suivantes :

- *Développer des actions volontaristes en faveur de la mobilité*
  - ➔ Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...)
  - ➔ Encourager l'usage des modes doux sur l'espace public : sécurisation des voies, actions volontaristes en faveur de l'utilisation du vélo...
- *Structurer un maillage de déplacements actifs sécurisé pour les pratiques du quotidien et des loisirs*
  - ➔ Placer l'axe Marciac-Plaisance comme « l'épine dorsale » des déplacements doux du territoire
  - ➔ Mettre en place, par des interventions progressives, une ramification d'itinéraires doux sécurisés vers l'axe Marciac-Plaisance

- ➔ Développer le maillage doux (piéton-cycle-équestre) au travers des aménagements réalisés dans les nouvelles opérations, dans les requalifications d'espaces publics et dans la redéfinition de l'usage de certaines voies secondaires
- *S'appuyer sur les pôles et leur offre urbaine pour répondre aux besoins*
  - ➔ Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services, de services publics des centres et limiter leur dispersion
  - ➔ Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire
  - ➔ Favoriser la mixité des fonctions au sein des bourgs pour maintenir une offre de proximité au plus près des habitants
- *Adapter l'offre d'équipements et de services aux évolutions du territoire et de ses habitants*
  - ➔ Renforcer l'offre de soins de proximité pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de la population et au vieillissement (CTG)
  - ➔ Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population)
  - ➔ Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire

Commune	N°	Libellé	Bénéficiaire	Superficie en m <sup>2</sup>
JUILLAC	001	Aire de jeux et local technique	COMMUNE	1482
LADEVEZE-RIVIERE	002	Accès au lavoir	COMMUNE	12431
LADEVEZE-RIVIERE	003	Parc	COMMUNE	1872
LADEVEZE-RIVIERE	004	Parc	COMMUNE	9318
LADEVEZE-RIVIERE	005	Parking	COMMUNE	4535
LADEVEZE-VILLE	006	Maintien d'éléments végétalisés	COMMUNE	3596
LADEVEZE-VILLE	007	Maintien d'éléments végétalisés	COMMUNE	9429
LADEVEZE-VILLE	008	Extension cimetière	COMMUNE	4482
LADEVEZE-VILLE	009	Espace public	COMMUNE	141
LADEVEZE-VILLE	010	Réserve incendie	COMMUNE	728
LASSERRADE	011	Cimetière et Parking	COMMUNE	1596
LASSERRADE	012	Parking	COMMUNE	1902
LASSERRADE	013	Parking	COMMUNE	1596
MARCIAC	014	Création de voirie	COMMUNE	905
MARCIAC	015	Création d'une voirie douce	COMMUNE	637
MARCIAC	016	Equipements publics	COMMUNE	10121
MARCIAC	017	Equipements publics	COMMUNE	4546
MARCIAC	018	Equipements publics	COMMUNE	24947
MARCIAC	019	Valorisation d'un élément patrimonial	COMMUNE	75
MONLEZUN	020	Stationnement et locaux techniques	COMMUNE	753
PLAISANCE	021	Cimetière	COMMUNE	10814
PLAISANCE	022	Jardins partagés	COMMUNE	10744
PLAISANCE	023	Parc et liaison douce	COMMUNE	8648
PLAISANCE	024	Parking	COMMUNE	2451
PLAISANCE	025	Piétonnier	COMMUNE	417
PLAISANCE	026	Création de voirie	COMMUNE	942
SAINT-AUNIX-LENGROS	027	Cimetière	COMMUNE	969

**Elaboration du PLUi CC Bastides et Vallons du Gers**  
Emplacements réservés



## 7. Synthèse du zonage

Le projet de PLUi laisse une place importante aux espaces agricoles, près de 80 % de la surface du territoire, et aux espaces naturels sur 16 % du territoire, l'ensemble représentant 97.33 % du territoire de la CCBVG.

En parallèle, les espaces urbanisés représentent 700 ha répartis sur les 30 communes et les espaces à urbaniser couvrent 35 ha.

Au vu de ces éléments, la mise en œuvre du PLUi préserve les grands équilibres du territoire en optimisant les espaces consommés au profit l'agriculture et l'environnement et en les préservant pour les générations futures.

ZONE	SURFACE	PART DU TERRITOIRE
ZONES U	703	2,55%
<b>Ua</b>	137,16	0,50%
<b>Ub</b>	287,24	1,04%
<b>Uc</b>	149,88	0,54%
<b>Ue</b>	17,14	0,06%
<b>Ug</b>	3,36	0,01%
<b>Ums</b>	27,08	0,10%
<b>Ul</b>	15,73	0,06%
<b>Uph</b>	4,15	0,02%
<b>Ux</b>	60,95	0,22%
ZONES AU	35	0,13%
<b>1AU</b>	11.86	0,04%
<b>1AUX</b>	2.96	0,01%
<b>2AU</b>	17.71	0,06%
<b>2AUX</b>	2.49	0,01%
ZONES A	22 341	80.93%
<b>A</b>	22051,89	79,89%
<b>Aaa</b>	162,53	0,59%
<b>Ae</b>	0,47	0,00%
<b>Aj</b>	0,56	0,00%
<b>Ap</b>	123,10	0,45%
<b>Ax</b>	2,68	0,01%
ZONES N	4 524	16.39%
<b>N</b>	2741,33	9,93%
<b>Ng</b>	65,43	0,24%
<b>Nh</b>	0,44	0,00%
<b>NI</b>	8,56	0,03%
<b>Nr</b>	1,79	0,01%
<b>Nt</b>	4,60	0,02%
<b>Ntvb</b>	2741,33	9,93%

## II. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace

### 1. Le besoin de logement

Le projet intercommunal se traduit par un accueil de 600/650 habitants environ à compter de la population connue en 2018, soit une population de 7 700/7 750 habitants environ en 2035 contre les 7 900 habitants prévus dans la trajectoire SCOT du Pays du Val d'Adour.

Le territoire est attractif : son solde migratoire est positif depuis les années 1970 et s'établit à 0.8 % par antre 2010 et 2015 et à 0.5% entre 2015 et 2021. C'est donc le solde naturel et le vieillissement de la population en place qui constraint la dynamique de développement démographique du territoire.

Aussi en choisissant ce scénario ambitieux, les élus font le pari d'un projet de territoire en capacité de poursuivre cet accueil d'habitants issus d'autres espaces pour contrer le vieillissement qui pénalise la dynamique démographique.

Ce choix est conforté par le sentiment des élus que l'absence de possibilités d'accueil de nouvelles constructions sur les 16 communes soumises au RNU a été un facteur déterminant dans la faiblesse de la dynamique démographique sur la dernière décennie puisqu'il n'a pas été possible de répondre à la demande des populations résidant sur le territoire en lien avec le desserrement des ménages, notamment l'installation de jeunes ménages

du territoire, et qu'il n'a pas été possible de donner suite aux sollicitations de populations extérieures au territoire sur ces communes.

La mise en place du PLUI devrait permettre de redonner des possibilités d'accueil aux communes qui en sont dépourvues et ainsi participer de la redynamisation de la démographie du territoire.

Lors de l'établissement du scénario du PADD en 2021, les données disponibles étaient de 2.06 personnes par ménages en 2018, le projet anticipait la perte de 0.16 personnes par ménage entre 2018 et 2035. En 2021 le nombre moyen de personnes par ménage est de 1.94, soit une diminution de 0.11 en seulement 3 années. Bien qu'il soit difficile de prévoir avec certitude le rythme d'évolution de la taille des ménages, leur diminution semble acquise. En partant d'une projection de réduction de 0.1 personne par logement par an, qui réduirait le rythme d'évolution connue précédemment, entre 2024 et 2035 la taille des ménages passerait de 1.94 à 1.84.

	Habitants	Pers/ménage	Besoin en logement
<b>2021</b>	6 984	1,94	3 600
<b>2035</b>	7 750	1,84	4 212
<b>Evolution</b>	<b>766</b>	<b>0,10</b>	<b>612</b>

Le besoin en logements évalué en réponse au scénario de population en 2035, 7 750 habitants, est d'environ 610 logements.

En réponse à ce besoin de logements, le projet mobilise deux objectifs complémentaires.

D'une part, le développement de nouvelles formes d'habitat permettant de répondre aux problématiques du vieillissement : la mise en œuvre d'OAP sur les futurs quartiers d'habitat permettra d'offrir des alternatives à l'habitat individuel libre qui prédomine sur le territoire.

D'autre part, la mobilisation du parc constitué, avec la remobilisation du parc vacant (42 logements identifiés par les élus en 2024), la mutation du parc existant (réaménagement, division) et les changements de destination identifiés en zone agricole (88) permettra de répondre en partie au besoin en logements identifié sur la période 2021/2035. La mobilisation du parc existant s'établit à environ 10 % des besoins en logement soit 60 logements environ sur la période.

L'accueil d'habitants et la production de logement correspondant sera répartie sur le territoire de façon à proposer une large palette de contexte, de cadre de vie, de situations et proximité d'offre urbaine. Cette diversité d'offre permettra de consolider l'attractivité territoriale.



## 2. *Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet*

Lors de l'étude et la définition des scénarios du PADD en 2021, les données disponibles faisaient état d'une consommation de 70 ha sur les 11 années qui précèdent (2009/2020). Les élus ont fait le choix d'une réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat en la ramenant à 40 ha pour les 14 années du PLUi de 2021 à 2035 dans le cadre du PADD.

Sur la question de la consommation d'espace le PADD identifie plusieurs vocations :

- Habitat : 40 ha (ambition 2 / axe 1 p.12),
- Economie : 4/5 ha (ambition 3 / axe 1 p.19),
- Tourisme : 8/9 ha (ambition 3 / axe 2 p.21),
- Equipements 3/4 ha (ambition 4 / axe 1 p.24).

Au total la consommation d'espace planifiée entre 2021 et 2035 est évaluée à 55 ha.

Selon le portail de l'artificialisation, le territoire, bien que contraint dans son développement pour plus de la moitié des communes, a généré une consommation d'ENAF de 64.50 ha, soit 6.45 ha par an.

Le projet développé pour les 15 années sur lesquelles est basé le PADD établit une consommation annuelle de 3.66 ha, soit une réduction de la consommation annuelle d'espace de plus de 40 %.

Cette répartition de la consommation d'espace pour l'habitat est répartie sur le territoire, notamment pour redonner des possibilités d'évolution aux communes qui en étaient privées depuis plusieurs années par la mise en œuvre du RNU.

Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace fixés par les élus dans le PADD, une part importante de l'accueil de logement repose alors sur la densification et la capacité à construire plus et mieux dans des espaces déjà urbanisés.

L'évaluation de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis consiste alors à préciser le potentiel de constructions nouvelles pouvant être réalisées au sein des parties urbanisées des communes.

Le développement urbain et l'accueil de logements repose aussi sur la traduction du projet de territoire en cohérence avec l'armature urbaine déclinée par les élus dans le PADD :

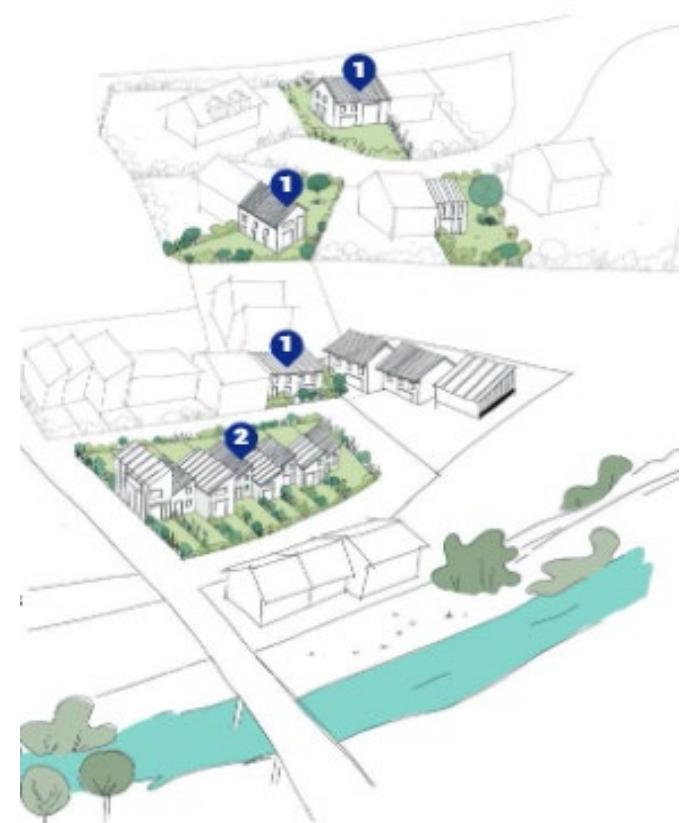
- Pôles principaux : Plaisance et Marciac
- Pôle secondaire : Beaumarchés
- Bourgs relais : Couloumé-Mondebat, Jû-Belloc, Ladevèze-Rivière, Ladevèze-Ville, Lasserrade, Préchac-sur-Adour, Tasque et Tillac :
- Bourgs intermédiaires : Galiax, Juillac, Laveraët, Monlezun, Saint Aunix Lengros, Saint Justin, Tieste Uragnoux ; Tourdun et Troncens :
- Bourgs ruraux : Armentieux, Blousson-Sérian, Cazaux Villecomtal, Courties, Izotges, Monpardiac, Pallanne, Ricourt, Sieurac-et-Floures, et Semboues :

Le PLUi offre, à travers le zonage, différents types d'espaces constituant un potentiel d'accueil de logements, mobilisables à court ou moyen terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées, sont directement constructibles (Ua, Ub et Uc),
- les zones dites « AU » (A Urbaniser), urbanisables sous formes d'opérations d'aménagement en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP.

Ainsi, la définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- **Extension urbaine** : consommation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- **Densification urbaine** : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée (dent-creuse),
- **Division parcellaire** : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée (jardin par exemple).



- 1** Construction de nouveaux logements après division parcellaire en secteur pavillonnaire
- 2** Réalisation d'une opération de maisons de ville mitoyennes sur parcelles en lanière à l'emplacement d'une dent creuse

Figure 30 : Illustration de la densification/division parcellaire, source : CAUE 31

L'évaluation des logements attendus dans chaque typologie d'espace est issue des dispositions des OAP ou de l'analyse urbaine et des règles applicables, et de la densité attendue dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT du Pays du Val d'Adour établie à environ 10 logements / ha sur le territoire.

Certains espaces sont considérés comme « gelés » dans l'analyse bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes,
- Topographie parfois trop contraignante, notamment sur certaines lignes de crête,
- Présence d'éléments naturels : mare, boisements, ...
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions réglementaires contraignant l'évolution (ex. emplacement réservé, protection environnementale ou paysagère),
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention.

Ainsi, plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisable avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation.

L'estimation du nombre de logements se base sur l'évolution du tissu observé sur les dernières années et sur les règles applicables. Entre 2014 et 2024, la consommation moyenne par logement a été de 2 680 m<sup>2</sup>. En intégrant cette tendance, en misant sur une densification progressive des projets et en projetant que la densité peut augmenter dans les opérations d'ensemble, hors OAP l'évaluation du nombre de logements a été réalisée comme suit :

- De 0 à 1 600 m<sup>2</sup> : 1 logement
- De 1 600 m<sup>2</sup> à 2 800 m<sup>2</sup> : 2 logements,
- De 2 800 à 4 000 m<sup>2</sup> : 3 logements,
- Au-delà de 4 000 m<sup>2</sup> : 10 logements par hectare.

Enfin, un coefficient de pondération est appliqué au potentiel brut afin de prendre en considération la rétention foncière sur les parcelles identifiées comme mobilisables, espaces constructibles de longue date et n'ayant fait l'objet d'aucun projet. Ainsi, le potentiel en division parcellaire est pondéré à 30%, ainsi que la densification à hauteur de 70%.

Les secteurs en extension sont également pondérés à 80 % pour prendre en compte les stratégies individuelles. La répartition du foncier sur 30 communes multiplie les incertitudes de réalisation, pour mémoire en 2021, sur les 13 documents urbains approuvés sur l'intercommunalité, il a été identifié une enveloppe foncière urbanisable de 230 ha (la carte communale de la commune de Lasserrade a été approuvée postérieurement à ce constat).

Les 3 objectifs affichés dans le PADD sont atteints dans le règlement graphique, à savoir :

- Prévoir la création d'environ 330 logements nécessaires pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants
- Anticiper les mutations des ménages et le vieillissement en créant 300 logements pour répondre aux besoins du desserrement
- Organiser l'accueil des habitants sur le territoire en appui sur une armature urbaine équilibrée offrant une diversité de contextes en réponse aux aspirations d'un large public

- Se fixer un objectif de 40 ha d'espace consommés à horizon 2035

Le détail de la consommation à l'échelle communale est cartographié en annexe du rapport de présentation et dans le tableau ci-après.

Le projet prévoit la production de 570 logements neufs : avec une projection de 578 logements (après pondération) le projet de zonage répond aux objectifs du PADD.

TYPE DE POTENTIEL	POTENTIEL BRUT			POTENTIEL PONDÉRÉ		
	SURFACE HORS ENAF	SURFACE ENAF	LOGEMENTS ESTIMES	SURFACE HORS ENAF	SURFACE ENAF	LOGEMENTS ESTIMES
DIVISION PARCELLAIRE	31,90 ha	0	299	9.47 ha	0	89
DENSIFICATION	20.00 ha	0	195	14.00 ha	0	136
EXTENTION	0.0 ha	40.23 ha	440	0.0 ha	32.18 ha	352
<b>TOTAL</b>	<b>51.91 ha</b>	<b>40.23 HA</b>	<b>934</b>	<b>23.57 ha</b>	<b>32.18 HA</b>	<b>578</b>

31 : Potentiel de développement et de densification du PLUi, réalisation Paysages

	CONSOMMATION FONCIER 2011/2020 <i>Source portail de l'artificialisation</i>	HABITAT				AUTRES VOCATIONS			
		EXTENSION Consommation d'espace NAF	DENSIFICATION dents-creuses	DIVISION PARCELLAIRE recyclage foncier	LOGEMENT POTENTIELS pondérés	ECONOMIE EXTENSION	ECONOMIE DENSIFICATION	EQUIPE MENT	LOISIRS
ARMENTIEUX	0,40	1,14	-	1,22	13	-	-	0,11	-
BEAUMARCHES	6,30	4,26	2,60	3,90	61	-	-	-	-
BLOUSSON-SERIAN	0,50	0,25	-	-	1	-	-	-	-
CAZAUX-VILLECOMTAL	1,20	0,48	0,15	1,18	12	-	-	-	-
COULOUME-MONDEBAT	2,10	1,69	0,17	0,28	12	-	-	-	-
COURTIES	0,60	0,10	-	-	1	-	-	-	-
GALIAX	1,30	2,10	1,46	0,30	23	-	-	-	-
IZOTGES	0,60	0,69	0,20	1,12	11	-	-	-	-
JU-BELLOC	3,60	1,28	1,43	0,09	17	-	-	-	-
JUILLAC	0,80	1,57	-	0,26	12	-	-	-	-
LADEVEZE-RIVIERE	2,50	2,03	0,60	0,71	20	0,56	0,20	-	-
LADEVEZE-VILLE	0,40	1,17	0,20	0,37	10	-	-	-	-
LASSERRADE	1,20	1,14	0,30	0,36	10	-	-	-	-
LAVERAET	0,80	0,57	0,14	-	4	-	-	-	-
MARCIAC	14,20	6,21	1,76	4,94	94	2,25	0,24	1,36	-
MONLEZUN	4,20	0,58	0,25	0,36	7	-	-	-	-
MONPARDIAC	0,50	-	0,61	0,78	7	-	-	-	-
PALLANNE	0,40	0,70	0,07	-	5	-	-	-	-
PLAISANCE	7,20	5,50	3,93	9,26	135	1,37	1,10	1,56	0,44
PRECHAC-SUR-ADOUR	1,30	0,60	0,24	0,66	9	-	-	-	-
RICOURT	0,90	1,18	-	-	7	-	-	-	-
SAINT-AUNIX-LENGROS	1,30	0,43	0,60	-	6	-	-	-	-
SAINT-JUSTIN	0,70	1,12	0,25	0,43	11	-	-	-	-
SCIEURAC-ET-FLOURES	0,20	0,78	0,16	0,23	6	-	-	-	-

	CONSOMMATION FONCIER 2011/2020 Source portail de l'artificialisation	HABITAT				AUTRES VOCATIONS			
		EXTENSION Consommation d'espace NAF	DENSIFICATION dents-creuses	DIVISION PARCELLAIRE recyclage foncier	LOGEMENT POTENTIELS pondérés	ECONOMIE EXTENSION	ECONOMIE DENSIFICATION	EQUIPE MENT	LOISIRS
SEMBOUES	1,60	0,27	0,16	-	2	-	-	-	-
TASQUE	1,80	0,93	0,78	1,01	16	-	-	-	-
TIESTE-URAGNOUX	2,70	1,63	1,24	0,76	19	-	-	-	-
TILLAC	2,20	0,60	1,32	2,44	27	-	-	-	1,92
TOURDUN	0,80	0,72	0,82	0,57	11	-	0,18	-	-
TRONCENS	2,50	0,54	0,56	0,67	11	-	-	-	-
<b>CCBVG</b>	<b>64,80</b>	<b>40,23</b>	<b>20,01</b>	<b>31,90</b>	579	<b>4,18</b>	<b>1,73</b>	<b>3,03</b>	<b>2,36</b>

La consommation d'espace du PADD est programmée comme suit :

- Habitat : 40 ha (ambition 2 / axe 1 p.12),
- Economie : 4/5 ha (ambition 3 / axe 1 p.19),
- Tourisme : 8/9 ha (ambition 3 / axe 2 p.21),
- Equipements 3/4 ha (ambition 4 / axe 1 p.24).

La consommation planifiée dans le document graphique est compatible avec les objectifs du PADD.

## *D. Le règlement écrit*

---

## I. Préambule

L'objectif de cette partie est de mettre en perspective les dispositions règlementaires, les objectifs et orientations du PADD et leurs justifications.

## I. Dispositions communes à toutes les zones

Cette partie a pour objectif de rappeler des éléments généraux sur le règlement écrit.

Un lexique y est intégré pour faciliter une compréhension commune des termes et règles. Il contient des définitions à laquelle le corps de règlement renvoie.

Dans un souci de simplifier la lecture du règlement, les dispositions qui s'appliquent sur tout le territoire sont regroupées dans cette partie.

Quelques dispositions générales sont détaillées à titre d'information pour le pétitionnaire.

### 1. Article 5 : règles particulières apparaissant sur les documents graphiques du règlement

Cet article précise la portée des prescriptions règlementaires intégrées sur le zonage.

Concernant les emplacements réservés, les espaces boisés classés et les orientations d'aménagement le code de l'urbanisme s'applique.

En complément certaines dispositions règlementaires sont précisées.

#### ➲ Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger

Le document graphique repère différents éléments à préserver pour leur rôle dans l'identité locale en termes de paysage et de patrimoine ou pour leur rôle au titre de la trame verte et bleue. Ces éléments sont de différentes composition : arbres, alignements d'arbres, parcs, patrimoine vernaculaire, bâti, bois, sites patrimoniaux....

Le règlement encadre l'évolutions de ces éléments avec 2 approches :

- Le bâti : le maintien des éléments repérés est demandé, la démolition totale est interdite, toute évolution devra préserver le caractère patrimonial du sujet,
- Le végétal : le maintien des éléments repérés est également demandé, en cas de suppression justifiée par un risque pour les

biens ou les personnes, une compensation est demandée par des plantations au moins équivalentes.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...), préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie, S'appuyer sur le patrimoine dans sa diversité pour coordonner les actions concourant à la découverte du territoire, Faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains, Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...), Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain.*

## **2. Article 6 : palettes de couleurs**

Dans un souci de préservation de l'identité architecturale du territoire, une palette de couleur pour les façades (enduits et bardages) et les menuiseries est intégrée au règlement. Cette large palette a pour objectif d'orienter les choix de teintes tout en ouvrant à plusieurs gammes de tons traditionnels.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : valoriser et promouvoir les composantes du patrimoine identitaire, soigner la qualité du développement urbain.*

## **3. Article 7 : palettes des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers**

« Les constructions agricoles jouent un rôle important et visible dans la composition du paysage rural. Même si elles répondent à des besoins fonctionnels et techniques, elles se doivent également de dialoguer en harmonie avec la topographie d'un site, les constructions qui sont déjà en place, la végétation qui les entoure. Les porteurs de projet de bâtiments agricoles doivent prêter une attention particulière aussi bien à leurs qualités architecturales qu'à leur implantation sur la parcelle, pour préserver une identité locale chère à tous. » extrait « Guide à la conception et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans le Gers ».

Pour accompagner les porteurs de projets dans la mise en œuvre de leurs projets tout en intégrant les enjeux d'intégration paysagère, les références de couleurs et matériaux issues du « Guide à la conception et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans le Gers » ont été mobilisées en référence.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...), préserver les paysages agricoles jouant un rôle fort dans l'image du territoire.*

## **4. Article 8 : palettes de végétaux**

L'adaptation au changement climatique et la préservation des paysages et du cadre de vie est traduit opérationnellement par un accompagnement sur le choix des essences végétales intégrées dans les projets.

Les préconisations réalisées dans ce cadre prennent appui sur le travail de l'association « Arbres et Paysages 32 ».

Sans être restrictive, cette préconisation de palette végétale a pour objectif de guider les aménageurs et les particuliers dans les choix de végétalisation pour accompagner les projets de constructions.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques , Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)*

## 5. Article 9 : clôtures

Les clôtures, au-delà de leur rôle de protection des habitants, jouent une fonction majeure de qualification des espaces publics et ont un impact sur ce qui s'y déroule. La collectivité, au regard du développement d'une limite entre l'emprise publique et le domaine privée, qui s'est traduite au fil du temps par une diversité de styles et de matériaux, souhaite encadrer la composition des clôtures, en s'inspirant du modèle traditionnel des clôtures des centres anciens.

Dans un souci de préservation de la qualité urbaine et architecturale du territoire, et d'harmonisation des pratiques sur les 30 communes, des règles communes sont définies.

En limite avec les zones agricoles et naturelles, la constitution d'une lisière agro-paysagère est recherchée, aussi seules les haies sont autorisées, elles peuvent être doublées d'un grillage.

Au regard de la diversité des clôtures existantes, l'harmonisation depuis l'espace public passe par la définition d'une hauteur maximale de 1.8 m intégrant 3 possibilités de composition : mur maçonnable, grillage ou haie.

L'impact visuel des clôtures en limite séparatives étant limité, la hauteur des clôtures pourra atteindre 1.80m.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception, mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation, intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain, accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)*

## II. Dispositions spécifiques à chacune des zones

### 1. Zone Ua

#### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones urbaines ont vocation à accueillir des constructions participant à la diversification des fonctions et répondant aux besoins de la population. La zone Ua correspond aux centres anciens et aux noyaux historiques, aussi il s'agit d'ensembles mixtes en termes de fonctions.

Le règlement exclut de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La mixité des fonctions d'un cœur de ville doit assurer la préservation de la qualité de vie de ses habitants, aussi les constructions autorisées ne doivent pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs, maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants.*

#### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

##### **Volumétrie des constructions**

Le confortement des noyaux urbains historiques se trouve dans la recherche de l'équilibre entre densification et préservation des qualités des espaces résidentiels existants. Les règles de volumétrie visent à préserver la qualité patrimoniale des noyaux urbains historiques.

Les dispositions d'implantation en zone Ua accompagnent le maintien des fronts bâties existants en demandant une implantation à l'alignement ou pour compléter un alignement ou l'alignement des constructions existantes pour préserver l'effet de rue constitué sur ces espaces. Dans les cas où le front bâti n'est pas constitué, le recul de l'existant fait référence.

L'implantation sur les limites séparatives suit le même principe de poursuite de l'écriture urbaine des bourgs en imposant l'implantation sur une limite minimum lorsque la construction est proche de la voie. Au-delà de 5 m de recul l'implantation est autorisée soit en limite soit avec un recul de 3m.

Pour accompagner la coexistence avec l'activité agricole, en interface avec la zone A, les constructions observeront un recul de 5 m minimum. Cette disposition est déclinée dans toutes les zones à caractère résidentiel.

La hauteur des constructions vise à maintenir l'épannelage existant en limitant à 9 m ou à la hauteur des immeubles existants ou contigus. Cette disposition vise à accompagner la densité en cœur de ville, notamment dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains, limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête), préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie*

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et les qualités des centres anciens patrimoniaux. L'harmonisation des règles est recherchée en appliquant des dispositions inspirées de l'architecture traditionnelle, notamment concernant des toitures et façades.

Pour autant, l'architecture contemporaine et les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains, limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête), préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie, Encourager la rénovation des logements existants pour contrer la précarité énergétique*

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain, guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques*

## **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également avoir une approche paysagée et limitant son impact sur l'environnement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## ➲ Equipements et réseaux

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

Une certaine mixité des fonctions s'y exerce, notamment avec quelques commerces et des équipements. Cette mixité doit être maintenue pour répondre aux besoins des habitants et préserver cette offre de proximité constituée. Pour autant, il est souhaitable de favoriser la synergie de commerces et de services comme dans la zone Ua, et à ce titre en plus de la limitation des activités de commerces et services au regard de leur nuisances possibles.

Le règlement exclue de cet ensemble les activités qui n'y sont pas adaptées : exploitations agricoles et forestière, commerce de gros, industrie, entrepôt, cuisine dédiée à la vente en ligne.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs, maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants.*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Les dispositions de volume de la zone Ub assurent la continuité avec les formes urbaines existantes sur ces espaces majoritairement constitués d'urbanisation sous forme de quartiers pavillonnaires. Les règles d'implantation permettront d'accompagner l'évolution et la densification de ces espaces tout en préservant la quiétude des zones résidentielles.

## 2. Zone UB

## ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UB couvre les extensions des coeurs de bourgs, ce sont des ensembles à dominante pavillonnaire.

Les règles de volumétrie visent assurer la continuité des formes urbaines observées sur le territoire tout en accompagnant une densification progressive. L'implantation des constructions est envisagée à l'alignement de l'emprise publique ou avec un recul minimum de 5 m.

L'implantation sur les limites séparatives recherche l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, l'implantation en limite séparative est réservée aux annexes dont le gabarit est encadré (3 m de haut), pour limiter le phénomène d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour autant la densification n'est pas contrainte outre mesure en l'absence d'emprise au sol dans la zone.

La hauteur des constructions assure la continuité de l'écriture existante avec une limitation à 6 m et une possibilité d'atteindre 9 m pour l'habitat collectif pour ouvrir à des possibilités de densité plus importante sur des projets d'envergure.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs, répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes, redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et avec les centres historiques.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbains, limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête), favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique dans les nouveaux quartiers, encourager la rénovation des logements existants pour contrer la précarité énergétique.*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie il est demandé un minimum de 20% d'espace de pleine terre. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Les logements peuvent être source de gêne en lien avec le stationnement résidentiel sur l'espace public, l'usage de la voiture est encore prédominant sur le territoire, 2 véhicules par logements restent souvent un minimum dans les pratiques, 2 places minimum par logement créé sont donc demandées pour les constructions à usage d'habitation. Pour les mêmes raisons au regard de l'espace public les constructions à usage d'activités seront également accompagnées de stationnements.

Come en zone Ua, il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **❷ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## **3. Zone UC**

## **❸ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

Les zones UC correspondent aux espaces urbanisés déconnectés des noyaux urbains, à caractère pavillonnaire ils sont sous forme d'urbanisation linéaire et diffuse. De nombreuses règles sont similaires à celles de la zone Ub.

En effet, au regard de la position de la zone vis-à-vis des centralités, une mixité des fonctions est attendue sous condition de limitation de nuisances, cependant les activités de restauration n'y sont pas admises, elles sont privilégiées dans les centres.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes, redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible, accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants.*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Les reculs d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives visent à accompagner une évolution de ces tissus constitués cohérente avec le caractère rural de ces zones souvent isolées et parfois éloignées de plusieurs kilomètres des centres, des équipements et des services. Aussi un recul de 5 m minimum des voies est demandé dans ces tissus linéaires peu denses sur lesquels les constructions à l'alignement sont peu nombreuses.

Comme en zone Ub, l'implantation sur les limites séparatives recherche l'équilibre entre densification et préservation du caractère résidentiel pavillonnaire, l'implantation en limite séparative est réservée aux annexes dont le gabarit est encadré (3 m de haut), pour limiter le phénomène

d'ombrage et préserver l'intimité de ces espaces. Pour autant la densification n'est pas contrainte outre mesure en l'absence d'emprise au sol dans la zone.

Également, comme dans les autres secteurs résidentiels, un recul de 5 m est à observer pour toutes les constructions à proximité des limites au contact de la zone agricole.

La hauteur des constructions assure la continuité avec les constructions édifiées dans ces zones et n'excède pas 6m.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes, redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible.*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et laissent une plus grande souplesse qu'en centre ancien au regard de l'hétérogénéité des constructions qui constituent le tissu pavillonnaire constitué. Pour assurer la cohérence à l'échelle du territoire, les règles sur l'aspect des constructions sont proches de celles de la zone Ua et Ub tout en ouvrant à de nouvelles possibilités, notamment sur l'aspect des façades et les toitures.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête), favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique dans les nouveaux quartiers, encourager la rénovation des logements existants pour contrer la précarité énergétique.*

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

Pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie et au regard de la taille plus importante des parcelles qu'en zone Ub, il est demandé un minimum de 30% d'espace de pleine terre. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Les logements peuvent être

source de gêne en lien avec le stationnement résidentiel sur l'espace public, l'usage de la voiture est encore prédominant, 2 véhicules par logements restent souvent un minimum dans les pratiques, 2 places minimum par logement créé sont donc demandées pour ces espaces éloignés des offres alternatives de déplacements. Pour les mêmes raisons au regard de l'espace public et de l'éloignement des centres, les constructions à usage d'activités seront également accompagnées de stationnements.

Come en zone Ua et Ub, il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **➔ *Equipements et réseaux***

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

## Desserte par les réseaux

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 4. Zones UE

### ⇒ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UE correspond aux zones d'équipements publics et collectifs au service de la population qui sont de diverses typologies : les installations administratives (mairies, communauté de communes, ) scolaires (écoles, collège, ...), sportives (gymnase, terrains de sports, piscine...), techniques (déchetterie SDIS,...), l'aire d'accueil des gens du voyage et la gendarmerie.

Ces équipements sont souvent existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements d'intérêt collectif et services publics et les logements nécessaire à la surveillance de ces équipements.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, Prendre appui sur la dynamique culturelle pour redynamiser les centres : reconversions de friches, requalifications d'espaces publics, ... Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population)*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Au regard de la diversité des équipements attendus, de leurs fonctions et de leurs caractéristiques, la volumétrie (hauteur et implantation) n'est pas réglementée pour s'adapter aux spécificités de chaque projet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, Prendre appui sur la dynamique culturelle pour redynamiser les centres : reconversions de friches, requalifications d'espaces publics, ... Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population), Engager la rénovation énergétique du parc d'équipements publics*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard du rôle des équipements publics dans l'espace comme marqueur urbain, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones pour ouvrir à l'affirmation architecturale liée aux équipements d'envergure.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population), engager la rénovation énergétique du parc d'équipements publics*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

Les équipements publics peuvent impliquer de larges surfaces de stationnement pour répondre à leur fréquentation importante. Pour limiter l'impact de ces espaces sur l'environnement, des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols sont demandées.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

### **Stationnement**

La zone pouvant accueillir une diversité d'usages, l'offre de stationnement devra assurer la cohérence avec les besoins avec un souci de limitation des grandes surfaces de stationnement pour limiter leur impact environnemental et paysager.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.

### ➲ Equipements et réseaux

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).

#### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques

## 5. *Zones Ug*

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone Ug correspond aux espaces aménagés ou à aménager dans le cadre du projet de réaménagement du golf de Pallanne à Tillac. Dans le cadre d'un projet de revalorisation touristique du site, cette zone autorise les activités d'hébergement touristique, de restauration, de services, mais également les équipements sportifs et recevant du public.

Au-delà des hébergements touristiques, sont autorisés les logements nécessaires au fonctionnement du site, notamment à destination du personnel de l'établissement.

Ces dispositions ont pour objectif d'accompagner le maintien, le réaménagement du site existant, l'accueil de nouvelles activités complémentaires et le développement d'une offre d'hébergement touristique insuffisante sur le territoire .

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : étudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire, accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire , développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ....

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Les conditions d'implantation sont adaptées au site du projet, dans la mesure où il est éloigné des voies publiques existantes.

La hauteur maximale est celle de la zone Uc dans la mesure où les hébergements attendus seront de hauteur limitée pour assurer leur intégration dans l'environnement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : étudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire, accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire , développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ....*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard des constructions attendues, notamment des HLL, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones pour prendre en compte la spécificité de ce type d'équipement.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : étudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire, accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire , développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ....*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...).*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...).*

constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.

### ➲ Equipements et réseaux

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

#### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 6. *Zones UI*

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Le secteur UI correspond aux sites d'accueil touristique déjà aménagés, il s'agit de la base de loisirs de Marciac et des équipements liés, du lac de Plaisance et des équipements liés, de la résidence de tourisme du lac de Marciac et du camping de Marciac. Dans le cadre du confortement de la vocation touristique du territoire, ces zones accompagnent l'évolution des sites existants.

Sont autorisées toutes les destinations liées au fonctionnement et au développement des sites et activités existantes.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ..., associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ..., Coordonner les actions à l'échelle des communes et de l'intercommunalité pour gagner en visibilité et en positionnement, Faciliter l'accès aux sites touristique et de loisirs et aux espaces de nature, vecteurs de qualité de vie et de promotion du territoire*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Les conditions d'implantation sont adaptées au site du projet, dans la mesure où il est éloigné des voies publiques existantes.

La hauteur maximale est établie à 7 m pour prendre en compte les constructions implantées sur ces sites, notamment pour prendre en compte les constructions existantes dans la résidence de tourisme de Marciac.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ..., associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ..., Coordonner les actions à l'échelle des communes et de l'intercommunalité pour gagner en visibilité et en positionnement, Faciliter l'accès aux sites touristique et de loisirs et aux espaces de nature, vecteurs de qualité de vie et de promotion du territoire*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard des constructions attendues, notamment des HLL, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones pour prendre en compte la spécificité de ce type d'équipement.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ....*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...).*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des*

constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.

### ➲ Equipements et réseaux

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

#### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 7. **Zones Ums**

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone Ums couvre les équipements médico-sociaux répartis en plusieurs sites du territoire : le complexe Pagès à Beaumarchés (Institut Médico-Professionnel, Service d'Education Spécialisé et d'Aide à Domicile, Etablissement et Service d'Aide par le Travail, Foyer d'hébergement, Service Accompagnement à la Vie Sociale et Equipe Mobile d'Appui à la Scolarisation), le centre d'Espagnet (ADAPEI du Gers) à Ladevèze-Ville, la Villa Bleue à Marciac (foyer de vie de l'AGAPEI du Gers) et l'EHPAD de Plaisance.

Ces équipements ont vocation à être confortés sur le territoire et sur leurs sites d'implantation.

Ces équipements sont souvent existants et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux besoins de la population et de la collectivité.

Dans ce contexte ne sont autorisés dans la zone que les équipements liés aux activités médico-sociales, qu'il s'agisse d'hébergement ou d'activités annexes comme la restauration.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population).*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Au regard de la diversité des structures et de leur localisation, parfois sur des sites siles, la volumétrie (hauteur et implantation) de façon souple et adaptée au contexte pour s'adapter aux spécificités de chaque projet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population).*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard du rôle et de la typologie des structures existantes, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire, Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts*

*collectifs (couverture à l'échelle du territoire communautaire pour offrir l'ensemble des services à la population), engager la rénovation énergétique du parc d'équipements publics*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

### **Stationnement**

La zone pouvant accueillir une diversité d'usages, l'offre de stationnement devra assurer la cohérence avec les besoins avec un souci de limitation des grandes surfaces de stationnement pour limiter leur impact environnemental et paysager.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## ⌚ Equipements et réseaux

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 8. *Zones Uph*

### ⌚ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone Uph couvre des secteurs publics dégradés (anciennes décharges de déchets à Plaisance et Marciac) que la collectivité souhaite revaloriser pour la production d'énergie renouvelable.

Ne sont autorisées que les constructions liées à la production d'énergies renouvelables.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée, privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages, cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires*

### ⌚ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Au regard des installations attendues, la volumétrie des constructions gère la hauteur et l'implantation par rapport aux voies pour limiter l'impact paysager du projet.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée, privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages, cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant, mais au regard des infrastructures à aménager, les dispositions sur l'aspect des constructions sont moins contraintes que dans les autres zones.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée, privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages, cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires

## **Traitements environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en

encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.

## **Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques

## 9. Zones UX

### ➲ Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone UX correspond aux espaces d'activités du territoire réparties sur de nombreuses communes au sein des zones d'activités aménagées ou couvrant des sites d'activités isolées.

Sont attendus au sein de la zone UX les activités nécessaires au développement économique du territoire, dont celles qui ne sont pas compatibles avec la quiétude des bourgs et des espaces résidentiels, comme le commerce de gros ou les activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

L'accueil de logement n'est autorisé que s'il est nécessaire au bon déroulement de l'activité et sera limité en nombre et en surface.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire, favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services en développant les démarches de type Maison France Services, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés.*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### **Volumétrie des constructions**

Les espaces couverts par la zone UX sont déjà aménagés, les règles d'implantation visent à accompagner leur évolution et leur densification.

La hauteur limitée à 12 m est adaptée aux installations existantes et à leur évolution.

Pour préserver des espaces de respiration tout en accompagnant la densification des espaces, l'emprise au sol est limitée à 70 %.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés.*

#### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Les zones étant déjà aménagées, il s'agit essentiellement d'accompagner l'évolution des constructions existantes dont l'aspect est hétéroclite.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés, intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Le traitement paysager et la limitation de l'impact environnemental de ces espaces est attendu, de même que les possibilités d'associer de la production d'ENR au stationnement est accompagnée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques, intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...*

### **❸ Equipements et réseaux**

#### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

## **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire,  
Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 10. Zones 1AU

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme, en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégré dans les OAP. Les zones 1AU sont réparties sur 7 communes, notamment sur les pôles de Plaisance et Marciac pour lesquels des opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues.

Les zones 1AU ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone UB.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone UB. Au-delà de l'habitat qui en est la vocation principale, le règlement exclut les activités nuisantes dont la coexistence n'est pas souhaitable avec le caractère résidentiel de ces espaces.

Concernant la mixité des fonctions recherchée pour le développement d'une économie résidentielle et de proximité avec les habitants, les commerces et activités de services (hors commerce de gros) sont admis sous condition d'absence de nuisances non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les projets attendus devront assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD.

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies sur une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité et d'impact spatial du projet.

La mixité sociale se traduit par des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) définis dans les OAP.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs, Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population, adapter le parc de logements au parcours résidentiel de la population locale et de celle à accueillir, poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social, concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services, encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire*

### ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### **Volumétrie des constructions**

La forme urbaine dans les nouveaux quartiers vise à assurer la cohérence avec celle de zones urbaines aménagées et à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine des zones AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation des quartiers et leur densité. Pour accompagner l'intégration du quartier dans son environnement, l'application des règles à l'échelle sera appréciée à l'échelle du terrain d'assiette, cette disposition permettra de gérer des projets au contact de leur environnement proche, notamment en termes d'implantation et laissera de la souplesse dans le quartier à aménager.

Les règles d'implantation visent à assurer la cohérence avec celles des zones Ub. Le traitement des franges agricoles est anticipé et intégré dans le projet urbain en imposant un recul pour l'implantation des constructions au contact de la zone agricole.

La hauteur des constructions autorisées (6m pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé ou 9 pour les collectifs) assure la cohérence avec l'objectif de densification et de diversification formes urbaines tout en assurant l'harmonie et l'intégration des projets dans les espaces pavillonnaires proches.

La définition d'une densité globale dans chaque OAP assure une gestion économe de l'espace et participe de la diversification des formes urbaines et du parc de logements. Ce principe garantit l'objectif de réduction de consommation d'espace et justifie l'absence d'emprise au sol dans le règlement.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : adapter le parc de logements au parcours résidentiel de la population locale et de celle à accueillir, poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social, concentrer les efforts de déploiement*

*de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services, encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone Ub et la zone 1AU.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Une certaine souplesse est admise, d'une part en lien avec le caractère hétéroclite des quartiers pavillonnaires proches des secteurs de projet, et d'autre part pour ouvrir à la création d'une identité architecturale à l'échelle des nouveaux quartiers.

Ces dispositions doivent également être de nature à développer des constructions et un modèle urbain adapté au changement climatique et énergétiquement plus sobres en facilitant entre autres la compacité, l'orientation optimisée des constructions et la densité.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Encourager les nouvelles formes d'habitat pour mettre en cohérence le parc de logements et la structure des ménages, Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique dans les nouveaux quartiers*

### **Traitements environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

Les OAP développent la manière dont l'accompagnement paysager est attendu d'un point de vue qualitatif.

En complément, pour concourir au maintien de la nature en ville et accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie, comme en zone Ub il est demandé un minimum d'espace de pleine terre à hauteur de 20 % minimum de l'assiette foncière. Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'aménagement de projets plus adaptés au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics, mais également à celui des deux roues pour accompagner le report modal des habitants vers les mobilités actives. Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, comme en zone Ub, 2 places minimum par logement créé sont donc demandées.

Come en zone Ub, il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## **❸ Equipements et réseaux**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le développement d'un maillage routier et modes doux tels qu'envisagé dans le PADD et défini dans les OAP.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire,*

*Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 11. Zones 1AUx

La zone 1AUx correspond aux zones à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat en cohérence avec l'échéancier d'urbanisation intégré dans les OAP. Les zones 1AUx sont réparties sur 3 communes : les pôles de Plaisance et Marciac, et Beaumarchés.

Les zones 1AUx ont vocation, à terme, à devenir, une fois aménagées, des zones urbaines, c'est pourquoi dans la cohérence du projet urbain, la rédaction réglementaire affiche un certain nombre de similitudes avec les dispositions de la zone Ux.

Ce parallèle entre les deux zones s'exprime notamment dans les constructions autorisées avec des dispositions similaires de celles de la zone Ux. Sont attendus au sein de la zone 1AUx les activités nécessaires au développement économique du territoire, dont celles qui ne sont pas compatibles avec la quiétude des bourgs et des espaces résidentiels, comme le commerce de gros ou les activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'accueil de logement n'est autorisé que s'il est nécessaire au bon déroulement de l'activité et sera limité en nombre et en surface.

Les projets attendus devront assurer la compatibilité avec les OAP qui détaillent les principes d'aménagement cohérents avec les objectifs communaux et les orientations du PADD.

Les modalités d'urbanisation de chaque secteur sont définies sur une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur pour faciliter l'émergence de projets tout en garantissant la réalisation des objectifs d'aménagement, notamment en termes de densité et d'impact spatial du projet.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés.*

### ⇒ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### **Volumétrie des constructions**

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant et avec les zones Ux qui jouxtent les zones 1AUx. Les conditions d'implantation des constructions sont donc similaires sur les 2 zones.

L'emprise au sol est également harmonisée à l'échelle des zones Ux et 1AUx.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés.*

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Dans la cohérence entre les dispositions des zones U et AU, la rédaction réglementaire des caractéristiques architecturales affiche un certain nombre de similitudes entre la zone Ux et la zone 1AUx.

De façon générale les conditions d'intégration et l'aspect des constructions recherchent l'harmonie avec l'existant. Une certaine souplesse est admise, pour ouvrir à la création d'une identité architecturale à l'échelle des espaces d'activité.

Ces dispositions doivent également être de nature à développer des constructions et un modèle urbain adapté au changement climatique et énergétiquement plus sobres en facilitant entre autres la compacité, l'orientation optimisée des constructions et la densité.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités, conforter et valoriser les ZAE existantes, guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés, intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...*

## **Traitements environnementaux et paysagers des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place et la plantation des espaces d'accompagnement (voies et stationnement).

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

### **Stationnement**

La création de stationnement est demandée pour répondre aux besoins engendrés par les projets. Il doit répondre au stationnement motorisé pour limiter la surcharge des espaces publics. Le traitement paysager et la limitation de l'impact environnement de ces espaces est attendu, de même que les possibilités d'associer de la production d'ENR au stationnement est accompagnée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques, intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...*

### **❸ Equipements et réseaux**

## **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Deployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## **12. Zones 2AU et 2AUx**

Ces zones correspondent aux futures zones à urbaniser à vocation d'habitat, de loisirs ou d'activités.

Dans l'attente de l'évolution du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, ne sont autorisées que les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 13. Zone A

La zone agricole (A), a vocation à donner la priorité à la préservation de l'activité agricole.

Elle est décomposée en secteurs :

- Le secteur A au sein duquel sont attendues toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole et à l'évolution des logements existants,
- Le secteur Aaa qui correspond aux STECAL couvrant les exploitations agricoles au sein desquels sont autorisées les activités liées aux exploitations agricoles et à leur diversification, notamment vers l'agrotourisme,
- Le secteur Ae qui couvre la maison de l'eau de Jû-Belloc, il autorise les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pour accompagner son évolution et sa réhabilitation,
- Le secteur Aj qui correspond aux jardins partagés de Marciac au sein duquel ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à cette activité,
- Le secteur Ap qui correspond aux espaces agricoles d'enjeux paysagers sur les lignes de crête offrant les mêmes possibilités que la zone A tout en exigeant des conditions d'implantation garantissant la préservation des points de vue et panoramas en limitant la hauteur des bâtiments à celle de la ligne de crête,
- Le secteur Ax, secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), visant à accompagner le développement des activités implantées en zone agricole avec une possibilité d'évolution des

bâtiments d'activités existants ou la construction de nouveaux bâtiments dans la limite de 150 m<sup>2</sup> supplémentaires pour limiter l'impact de ces constructions sur la zone agricole tout en assurant le maintien des activités existantes.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone agricole est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur l'activité agricole et la limitation de conflits. L'extension est limitée à 30 % de l'existant ou à 70 m<sup>2</sup> pour offrir des possibilités aux petits logements. Les annexes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> dans un rayon de 30 m pour limiter l'impact sur l'activité agricole.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage, mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation, Soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agrotourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir, agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...), accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire*

## ➲ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **Volumétrie des constructions**

Les règles encadrant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité et la visibilité par rapport aux voies existantes.

Le recul d'implantation des constructions à vocation d'habitat, dont les annexes, seront implantées à une distance minimale de 5 m des espaces cultivés, et la distance entre un logement et ses annexes est limitée à 30 m : ces 2 mesures visent à faciliter la cohabitation habitat/agriculture.

Pour préserver la fonctionnalité des cours d'eau et plus largement de la trame bleue, un recul minimal de 10 m est demandé pour l'implantation des constructions par rapport aux secteurs Ntvb.

Dans le secteur Ap, pour préserver les espaces d'enjeux paysagers, la hauteur des constructions n'excèdera pas celle des lignes de crête.

Les constructions agricoles font l'objet de dispositions plus souples pour s'adapter aux projets agricoles et à leurs spécificités, les hauteurs sont limitées à 15 m pour accompagner l'intégration paysagère des constructions.

Pour les besoins spécifiques des activités, la zone Ax autorise une hauteur de construction pouvant atteindre 10m.

La gestion des gabarits pour les autres logements, s'appuie sur les dispositions des zones UC pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage, mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation, soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agritourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir, agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...), accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions attendues dans la zone A sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Les règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets e dans le paysage.

Concernant les constructions agricoles, dans un souci d'accompagnement au développement des exploitations agricoles, les règles sont plus souples pour répondre aux besoins et aux spécificités de chaque projet. Elles renvoient aux teintes du « Guide à la conception et l'intégration paysagère

des bâtiments agricoles dans le Gers » pour accompagner une intégration soignée des bâtiments dans l'espace agricole.

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière de l'Adour, les coteaux viticoles et l'élevage, mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation, soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agritourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir, agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crêtes ...), accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire*

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place. Cette disposition est complémentaire de celle intégrée dans les dispositions communes au chapitre traitant des clôtures visant à la constitution d'une lisière agro-paysagère entre les espaces urbanisés et agricole.

Pour accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie et au regard de la taille plus importante des parcelles qu'en zone Ub, il est demandé un minimum de 30% d'espace de pleine terre. Cette disposition a également

pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

### **Stationnement**

Au regard des destinations autorisées en zone agricole et de l'occupation des espaces bâties et des potentiels qu'ils offrent pour assurer le stationnement des véhicules, les dispositions réglementaires ne fixent pas de norme quantitative de stationnement, chaque projet sera analysé individuellement. Il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## ⌚ Equipements et réseaux

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## 14. Zone N

Les zones naturelles (N), ont vocation à donner la priorité à la préservation qualités environnementales du territoire.

Dans cette perspective, le règlement prévoit plusieurs types d'espaces et un règlement adapté à chacun d'entre eux :

- Secteur N : il couvre les ensembles boisés et naturels sur lesquels sont uniquement attendues les constructions liées à l'exploitation forestière et les évolutions mesurées de l'habitat existant,
- Secteur Ntvb: il participe aux continuités écologiques du territoire, y sont uniquement admis l'évolution des logements existants,
- Secteur Ng : il s'agit du secteur couvrant les espaces liés à la pratique du golf, n'y sont autorisés que les aménagements de surface liés à la pratique du sport : parcours, trous, cheminements, ...
- Secteur Nh : il s'agit d'un STECAL dédié à projet d'hébergement touristique insolite, il n'autorise que les constructions liées à ce projet dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol,
- Secteur NI : sur ces zones de loisirs, pourront uniquement être aménagés des aménagements de surface dédiés aux sports et aux loisirs,
- Secteur Nt : il couvre un terrain de moto-cross existant, n'y sont autorisés que les aménagements de surface liées à cette activité.

L'évolution des habitations dans l'ensemble de la zone naturelle est similaire à celle de la zone agricole et est encadrée dans un souci de limitation de l'impact de l'habitat sur les milieux naturels.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...), Porter une attention particulière sur les milieux spécifiques jouant un rôle clé dans la trame verte et bleue : zones humide, plans d'eaux, ... , guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques, préserver les zones d'expansion des crues identifiées et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau, ouvrir à de nouvelles pratiques touristiques : hébergement insolites, projets itinérants, ..., associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, développer la filière bois énergie en valorisant les ressources forestières du territoire*

### ⇒ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### **Volumétrie des constructions**

Les règles encadrant l'implantation des logements par rapport aux voies et emprises publiques visent à assurer la sécurité et la visibilité par rapport aux voies existantes et est identique au secteur agricole.

La gestion des gabarits pour les autres constructions, notamment l'évolution des logements, s'appuie sur les dispositions des zones Uc pour assurer la cohérence des projets dans le paysage.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la*

richesse écologique du territoire (boisements, bosquets, haies et ripisylves des cours d'eau majeurs et secondaires, réseau de prairies sur les coteaux...), guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques, ouvrir à de nouvelles pratiques touristiques : hébergement insolites, projets itinérants, ..., associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ...

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Comme dans la zone A les constructions sont principalement liées à l'extension des logements existants ou à la construction d'annexes. C'est pourquoi l'attention a été portée sur l'harmonie entre la construction principale, ses extensions et ses annexes pour assurer l'intégration de ces bâtis dans le paysage agricole. Les règles assurent la continuité avec les dispositions de la zone U pour assurer la cohérence des projets e dans le paysage.

Pour les bâtiments forestiers la cohérence des dispositions a été assurée avec celles des bâtiments agricoles pour accompagner leur insertion dans l'environnement et le paysage

Les procédés de nature à améliorer les performances énergétiques des constructions ne sont pas exclus, leur intégration dans l'environnement devra être recherchée.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter une attention particulière sur les milieux spécifiques jouant un rôle clé dans la trame verte et bleue : zones humide, plans d'eaux, ..., Guider les choix de*

*développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques, développer la filière bois énergie en valorisant les ressources forestières du territoire*

## **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

En complément des dispositions générales, le projet prévoit le maintien de la végétation en place. Cette disposition est complémentaire de celle intégrée dans les dispositions communes au chapitre traitant des clôtures visant à la constitution d'une lisière agro-paysagère entre les espaces urbanisés et agricole.

Pour accompagner l'infiltration naturelle des eaux de pluie et au regard de la taille plus importante des parcelles qu'en zone Ub, il est demandé un minimum de 30% d'espace de pleine terre . Cette disposition a également pour objectif d'accompagner l'adaptation des tissus constitués au changement climatique.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques..*

## **Stationnement**

Au regard des destinations autorisées en zone agricole et de l'occupation des espaces bâties et des potentiels qu'ils offrent pour assurer le

stationnement des véhicules, les dispositions réglementaires ne fixent pas de norme quantitative de stationnement, chaque projet sera analysé individuellement. Il est attendu une approche de l'aménagement des stationnements limitant l'impact environnemental dans leur conception.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...), contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.*

## ➲ Equipements et réseaux

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dispositions liées aux voies et accès visent à assurer la sécurité de usagers et de services publics, dont la collecte des déchets.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...).*

### **Desserte par les réseaux**

La gestion des réseaux vise d'une part à assurer la cohérence avec les capacités du territoire, mais également à limiter l'impact du développement urbain sur le territoire.

*Ces règles correspondent aux orientations du PADD : Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire, Déployer des réseaux performants pour la population en place et celle de demain, notamment les équipements numériques*

## *E. Compatibilité avec le cadre supra-territorial*

## I. Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

Ainsi, l'élaboration du PLUi de l'intercommunalité Bastides et Vallons du Gers devra prendre en compte ou être compatible avec certains documents de portée supra-communale.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Adour ayant été approuvé le 3 février 2016, il devient intégrateur des documents de planification qui lui sont supérieurs.

Ainsi, le PLUi de la Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers devra se référer uniquement au SCoT du Val d'Adour pour assurer la prise en compte des objectifs des documents supérieurs.

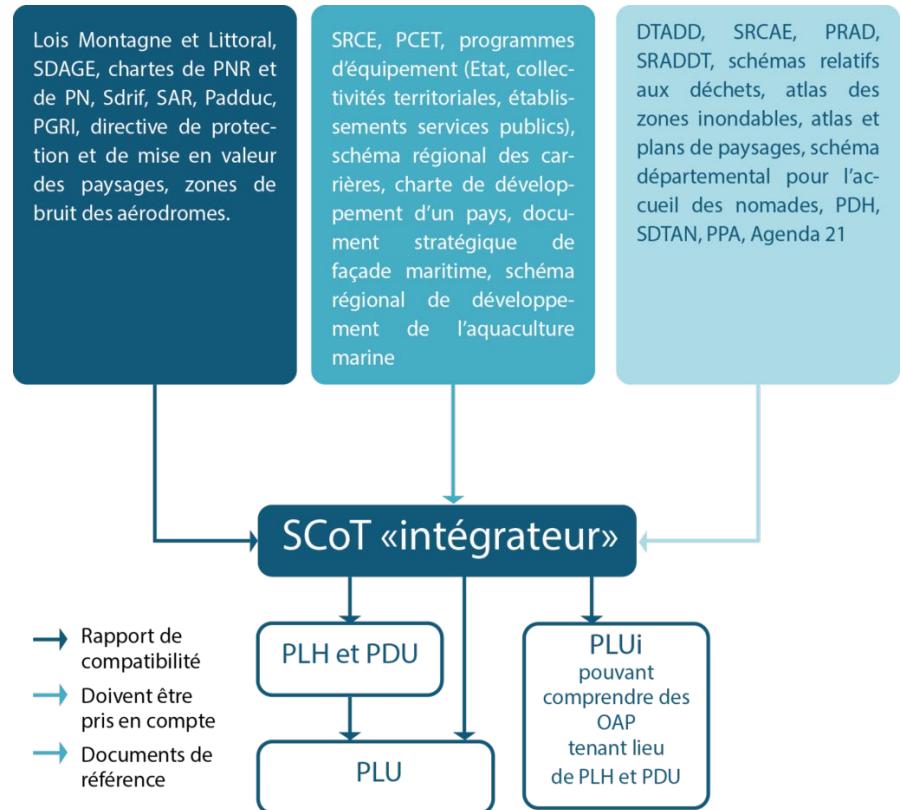


Figure 32 : Articulation des plans et programmes, source : métropole de Savoie

## II. Le SCOT du Pays du Val d'Adour

La compatibilité du PLUi Bastides et Vallons du Gers est analysée ci-après au regard des prescriptions intégrées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUI
<b>AMBITION 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DES BASSINS DE VIE DU TERRITOIRE</b>	
Orientation 1 : Conforter le développement de l'ensemble des bassins de vie du territoire, en prenant en compte les dynamiques démographiques à venir et les dynamiques des territoires limitrophes	
Orientation 2 : Maintenir la structure multi-polarisée du territoire par le renforcement et la mise en réseau des bourgs- centre.	
PR.1 : Dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme les communes devront s'engager dans une programmation urbaine avec un calendrier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser	Les OAP intègrent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU pour assurer la progressivité de l'urbanisation
PR.2 : Pour atteindre l'objectif défini au PADD, 42 % du développement démographique du territoire devra profiter aux bourgs centres afin de renforcer leur poids et leur rayonnement à l'échelle des bassins de vie	L'objectif de production de logements pour répondre à l'accueil démographique est établi à 630 logements environ. L'étude des potentiels de développement identifie environ 150 logements possibles sur Marciac et 215 logements possibles sur Plaisance, soit 365 logements au total et plus de la moitié de l'objectif du PLUi. Ces possibilités permettent aux 2 bourgs centre de conforter leur poids démographique.
PR.3 : Les équipements et services, qu'ils soient réalisés sous la forme de constructions nouvelles ou dans le cadre de restructuration ou de regroupement doivent être développés prioritairement au cœur des polarités. Une offre conséquente permettra de renforcer ces polarités. La dynamique du bourg centre profitera à l'ensemble des communes rurales composant le bassin de vie.	Le PADD indique la volonté de la collectivité de renforcer l'offre urbaine des pôles dans le projet de territoire. Aussi, les zones d'équipements et services, repérées dans le cadre du PLUi par les zones Ue, sont concentrées sur les communes de Marciac et de Plaisance avec une capacité d'accueil de 3 ha (cf. partie « Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet »).

Prescriptions du DOO du SCOT		Analyse de la compatibilité du PLUi			
PR.4 Certaines communes doivent être renforcées sur les services et équipements		Le PADD affiche les ambitions maintien et de développement du commerce et des services dans les centres par les actions suivantes :			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #80B140; color: white;">Bourgs centres</th><th style="background-color: #80B140; color: white;">Communes rurales</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Equipements souhaités :</b>  Tissu complet de commerces alimentaires (ou supermarchés), structure d'accueil pour la petite enfance, accueil scolaire et périscolaire, (collège), services de santé, poste, service bancaire, salle polyvalente et salles associatives, accueil pour personnes âgées et service de maintien à domicile, équipements sportifs permettant la pratique de sports multiples...</td><td><b>Equipements possibles :</b>  Commerces de premières nécessités, équipements sportifs de base, salle polyvalente, accueil scolaire, accueil petite enfance...</td></tr> </tbody> </table>		Bourgs centres	Communes rurales	<b>Equipements souhaités :</b>  Tissu complet de commerces alimentaires (ou supermarchés), structure d'accueil pour la petite enfance, accueil scolaire et périscolaire, (collège), services de santé, poste, service bancaire, salle polyvalente et salles associatives, accueil pour personnes âgées et service de maintien à domicile, équipements sportifs permettant la pratique de sports multiples...	<b>Equipements possibles :</b>  Commerces de premières nécessités, équipements sportifs de base, salle polyvalente, accueil scolaire, accueil petite enfance...
Bourgs centres	Communes rurales				
<b>Equipements souhaités :</b>  Tissu complet de commerces alimentaires (ou supermarchés), structure d'accueil pour la petite enfance, accueil scolaire et périscolaire, (collège), services de santé, poste, service bancaire, salle polyvalente et salles associatives, accueil pour personnes âgées et service de maintien à domicile, équipements sportifs permettant la pratique de sports multiples...	<b>Equipements possibles :</b>  Commerces de premières nécessités, équipements sportifs de base, salle polyvalente, accueil scolaire, accueil petite enfance...				
Orientation 3 : Assurer un développement des communes rurales en cohérence avec l'objectif de renforcement des bourgs- centres.					
<p>PR.5 : Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (Cartes communales, PLU/PLUi), mettre en place avec les communes une méthode partagée (à l'échelle du SCoT) d'évaluation des besoins en logements, en cohérence avec le projet communal, le projet intercommunal et le projet du bourg-centre.</p> <p>PR 6 : Maintenir un développement résidentiel sur les territoires ruraux en veillant à le maîtriser. La répartition du développement sur les communes rurales d'un bassin de vie sera fonction du rythme connu par les communes sur les 10 dernières années (cf. carte page suivante pour illustration sur les années 1999/2009). Ainsi, le seuil maximal de logements à produire sera plus important si une commune a connu un fort développement sur les 10 dernières années. Le rythme de construction est à analyser sur les 10 ans</p>		<p>L'accueil de logements et sa répartition sur le territoire répond à la mise en œuvre d'une armature urbaine adaptée au territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôles principaux : Plaisance et Marcillac <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pôles identifiés Bourg-centre dans le SCOT du Val d'Adour,</li> <li>o Pôles jouant un rôle de centralité forte sur le territoire en ce sens où ils regroupent une large part des services nécessaires à la population locale : commerces, services à la personne, santé, emploi, services publics,</li> <li>o Pôles d'équipements, ils accueillent des équipements scolaires, sportifs et culturels.</li> </ul> </li> <li>- Pôle secondaire : Beaumarchés <ul style="list-style-type: none"> <li>o Pôle jouant un rôle de centralité locale en offrant des services de proximité à la population locale : commerces, services à la personne, santé, emploi, services publics,</li> </ul> </li> </ul>			

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
<p>qui précèdent l'élaboration du PADD (par exemple en 2016, l'analyse se fera sur 2005/2015), il peut être calculé depuis les données INSEE ou les données Sit@del.</p> <p>PR.7 Dans le cadre de la réalisation d'un PLUi (une répartition différente de la prescription n°6 pourra être envisagée sur les communes rurales. Toutefois, il sera important de préserver le rythme de développement défini sur le bourg-centre (prescription n°2) afin de permettre le renforcement du poids des 8 pôles principaux du Val d'Adour.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Pôle d'équipement, la commune accueille notamment une école, des équipements sportifs et des équipements médico-sociaux.</li> </ul> <p>- Bourgs relais : Couloumé-Mondebat, Jû-Belloc, Ladevèze-Rivière, Ladevèze-Ville, Lasserrade, Préchac-sur-Adour, Tasque et Tillac :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Commune atteignant un seuil démographique approchant les 200 habitants et offrant une gamme de services et d'équipements des services de proximité pour les bourgs périphériques : équipements sportifs, médico-sociaux, santé, commerce, agence postale, ...</li> </ul> <p>- Bourgs intermédiaires : Galiax, Juillac, Laveraët, Monlezun, Saint Aunix Lengros, Saint Justin, Tieste Uragnoux ; Tourdun et Troncens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bourg atteignant un seuil démographique de 100 à 200 habitants, présentant un noyau urbanisé et offrant un faible niveau de services.</li> </ul> <p>- Bourgs ruraux : Armentieus, Blousson-Sérian, Cazaux Villecomtal, Courties, Izotges, Monpardiac, Pallanne, Ricourt, Sieurac-et-Floures, et Semboues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bourg atteignant un seuil démographique inférieur à 100 habitants, souvent caractérisé par de l'habitat dispersé et offrant un faible niveau de services.</li> </ul> <p>Cette armature urbaine guide la répartition des habitants et des logements attendus pour assurer l'équilibre entre confortement des polarités par l'accueil des habitants au plus près des équipements et services, et maintien de la population, des équipements et des services en proximité sur tout le territoire.</p> <p>Cette répartition permet également de redonner des possibilités d'accueil aux communes qui en étaient privées au regard de la mise en œuvre du RNU. Ce rééquilibrage par rapport aux années précédentes a fait l'objet d'un projet négocié entre les 30 communes ; la</p>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
	<p>répartition est détaillée dans la « Les surfaces disponibles et logements projetés : étude de densification et de capacités du projet ».</p> <p>En élaborant un PLUi, les élus du territoire ont construit un projet de territoire traduisant un rééquilibrage territorial tout en maintenant le poids des communes identifiées comme pôles principaux du Val d'Adour que sont Plaisance et Marciac.</p>
Orientation 4 : Accompagner le développement démographique et urbain d'une politique visant à développer des emplois et services, afin de limiter les besoins de mobilité et ainsi limiter l'impact du développement sur les déplacements.	
<p>PR.8 : Maintenir à minima le ratio emploi/habitant actuel par bassin de vie</p> <p>PR.9 Mobiliser le foncier nécessaire afin de permettre le développement économique et la création d'emplois sur chacun des bassins de vie (cf. PR.19)</p> <p>PR.10 Le développement des commerces de proximité se fera au cœur des bourgs-centres en limitant le développement des surfaces commerciales ex-nihilo (extérieures à la tâche urbaine). Le SCoT entend renforcer l'accessibilité des habitants (et notamment ceux qui n'ont pas de véhicules individuels : jeunes, personnes âgées, personnes défavorisées, etc.) aux commerces, services et équipements.</p>	<p>Le PADD axe le développement économique autour de différentes actions, notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain</li> <li>- Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités</li> <li>- Conforter et valoriser les ZAE existantes</li> <li>- Accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants</li> <li>- Accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants</li> </ul> <p>La traduction règlementaire de ces actions passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification de nouveaux espaces d'accueil d'activités sur les ZAE de Plaisance et de Marciac au plus près de l'enveloppe urbaine constituée,</li> <li>- le repérage des activités existantes sur le territoire et la mise en place de conditions réglementaires de maintien et de développement de ces structures,</li> <li>- la mixité des fonctions possibles dans tous les centres identifiés pour plus de proximité avec les habitants.</li> </ul>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
Orientation 5 : Revitaliser le centre des bourgs par la reconquête des bâtiments existants vacants	
<p>PR 11 Identifier à l'échelle des PLUi (ou PLU) les secteurs abandonnés, anciens et/ou en friche urbaine qui mériteraient une action forte.</p> <p>PR 12 intégrer un objectif de sortie de vacance dans la réflexion sur les capacités d'accueil des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales. Sur les communes rurales, il n'est pas fixé d'objectif de sortie de vacances mais les logements sortis de la vacance ne sont pas comptabilisés dans les logements à produire afin d'offrir plus de capacité aux collectivités qui accompagnent la requalification. Sur les bourgs-centres, les objectifs de réhabilitations de logements vacants sont comptabilisés dans les droits à construire et sont fixés comme suit : Plaisance objectif de création en renouvellement urbain de 15 %.</p>	<p>Il n'a pas été identifié de friche ou de secteur abandonné sur lequel les collectivités ne sont pas en action de résorption.</p> <p>La mobilisation du parc constitué inoccupé (42 logements en 2024) permettra de répondre en partie au besoin en logements identifié sur la période 2021/2035.</p> <p>Cet objectif s'accompagne de la mise en place d'une OPAH à l'échelle de l'intercommunalité en parallèle de la mise en œuvre du PLUi pour accompagner le réinvestissement de ces logements.</p>
<p>PR 13 Les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) intègreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de diversifier le parc de logements</p> <p>PR 14 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront traiter à minima les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• typologie de l'habitat (individuel, collectif, mitoyen...)</li> <li>• implantation sur les parcelles</li> <li>• statut d'occupation (accession à la propriété, accession sociale, locatif privé, locatif social...)</li> </ul>	<p>Les OAP intègrent des dispositions en faveur de la diversification du parc en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientant sur différentes typologies d'habitat (lots libres, individuel continu, collectifs, intermédiaire)</li> <li>- promouvant la mixité sociale avec des objectifs de production de logements sociaux sur les OAP concernant Plaisance et Marciac,</li> <li>- organisant les densités et les formes urbaines par des dispositions spatiales, d'aménagement d'espaces collectifs, de valorisation paysagère et environnementale</li> </ul>
Orientation 6 : Promouvoir une offre sociale sur le territoire en mettant la priorité sur les bourgs-centre	
PR 15 Le parc de logements à caractère social sera prioritairement développé sur les bourgs centres, au plus près des équipements, commerces et services (et éventuelles lignes de transport en commun).	La mixité sociale est attendue sur le tout le territoire, le PADD formule les orientations suivantes :

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLU
<p>PR 16 Réaliser une étude de faisabilité pour une opération de logements locatifs sociaux sur tous les terrains pouvant générer plus de 15 logements dans les bourgs centres (au moment de l'élaboration du PLU). Suite à cette étude, s'il s'avère que la faisabilité d'une opération de logements sociaux est compromise (acteurs non mobilisables, montage financier impossible, ...), les bourgs- centres pourront déroger aux objectifs de création de logements sociaux inscrits à la Prescription n°16.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social</li> <li>- Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services</li> <li>- Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire</li> </ul> <p>Ces intentions se traduisent spécifiquement sur les OAP de Plaisance et de Marciac avec une objectif établi à 20 % de la production, soit à minima 30 logements sur ces opérations.</p>
<b>AMBITION 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE EN STRUCTURANT L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET EN CONFORTANT L'ARMATURE ECONOMIQUE</b>	
<p>Orientation 7 : Prendre en compte les dynamiques des territoires limitrophes et limiter la fuite vers les grands pôles d'emplois voisins (Tarbes, Pau, etc.) en assurant une augmentation de l'emploi sur le Val d'Adour</p>	
<p>PR.17 Mobiliser le foncier nécessaire afin de permettre le développement économique et la création d'emplois sur chacun des bassins de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le foncier inscrit au SCoT comprend l'ensemble des surfaces à vocation économique nécessaires à l'accueil de l'activité « en zone » (les réserves foncières à vocation économique existantes à l'approbation du présent SCoT ne viennent donc pas en supplément et sont comptabilisées comme potentiel). Le foncier disponible dans les zones d'activités doit donc être considéré « dans le foncier total à réserver ».</li> <li>- Les activités à prendre en compte pour la réserve de foncier sur zone sont : industries, artisanat, logistique,</li> </ul>	<p>L'enveloppe de foncier économique dédié au territoire dans le cadre du SCOT est de 15.95 ha répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vallée de l'Adour Partie Nord (50 %) : 8.25 ha</li> <li>- Coteaux Est : 7.7 ha</li> </ul> <p>Le potentiel à vocation économique identifié dans le règlement graphique est de 4.18 ha en extension et 1.73 ha en densification.</p> <p>En intégrant l'analyse des espaces consommés depuis 2015 pour des projets économiques, d'une surface de 2.67 (cf bilan de la consommation d'espace), le total du foncier mobilisé ou mobilisable sur la période 2015/2035 atteint 8.5 ha.</p> <p>Si cela s'avérait nécessaire, la collectivité dispose d'une réserve de 2.47 ha classée en zone 2AUx, la mobilisation de ce foncier serait compatible avec les objectifs du SCOT.</p> <p>Le foncier économique est inclus dans les ZAE de Plaisance et Marciac.</p>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUI
<p>commerces d'une surface supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les implantations ad-hoc, structurantes et à caractère exceptionnel, pourront être autorisées spécifiquement par une validation en Conseil Syndical dès lors qu'elles sont conformes au projet porté, retranscrit dans le PADD</li> </ul>	
<p>PR.18 La création de nouvelles zones d'activités (hormis celles définies dans le cadre du document d'aménagement artisanal et commercial) est proscrite (seule l'extension de bâtiments d'activité existants ou la finalisation de zones d'activités existantes (Saint Germé, Montaner, ...) sans extension sont autorisées). Les zones d'activités existantes peuvent par contre être renouvelées. Les espaces de production d'énergies renouvelables de type « ferme solaire » ou « parc éolien » pourront être développés en dehors des ZAE et ZACOM identifiées dans le présent chapitre. Ils devront par contre être intégrés à l'environnement et se « fondre » dans le paysage. Afin d'éviter la consommation foncière de terres de qualité, leur implantation sera privilégiée sur des friches, d'anciennes carrières, des espaces délaissés, etc.</p>	<p>Les orientations de développement économique du territoire sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asseoir le rôle de pôle économique et commercial des pôles principaux Marciac et Plaisance</li> <li>- Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain</li> <li>- Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités</li> <li>- Conforter et valoriser les ZAE existantes</li> </ul> <p>Dans ce cadre seules les communes de Plaisance et Marciac accueillent le développement d'activités sur de nouveaux secteurs en extension ou en proximité des ZAE existantes, et une zone d'activités existante à Beaumarchés est confortée et étendue.</p> <p>Il n'a pas de projet dédié aux productions d'ENR excepté sur des espaces dégradés.</p>

<h3>Prescriptions du DOO du SCOT</h3>  <p><b>Zones d'Aménagement Commercial - Zones d'activités économiques</b></p> <p>MARCIAC</p> <p><b>SCOT Du Pays Val d'Adour</b></p> <p><b>Legend:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zacm (zone d'aménagement commercial)</li> <li>Perimètre de Zone d'Aménagement Commercial</li> <li>Zone d'Activités Economiques (ZAE)</li> <li>Perimètre de Zone d'Activités économiques</li> <li>Aménagements paysagers</li> <li>Végétalisation des abords en maintenant quelques perçages visuels</li> <li>Coupe verte à maintenir</li> <li>Espace boisé à maintenir</li> <li>Desserte</li> <li>Réseau routier structurant</li> <li>Transports publics (bus départementaux ou régionaux)</li> </ul> <p>CITADIA</p>	<h3>Analyse de la compatibilité du PLUi</h3>  <p><b>Zones d'Aménagement Commercial - Zones d'activités économiques</b></p> <p>PLAISANCE</p> <p><b>SCOT Du Pays Val d'Adour</b></p> <p><b>Legend:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zacm (zone d'aménagement commercial)</li> <li>Perimètre de Zone d'Aménagement Commercial</li> <li>Zone d'Activités Economiques (ZAE)</li> <li>Perimètre de Zone d'Activités économiques</li> <li>Aménagements paysagers</li> <li>Végétalisation des abords en maintenant quelques perçages visuels</li> <li>Coupe verte à maintenir</li> <li>Espace boisé à maintenir</li> <li>Desserte</li> <li>Réseau routier structurant</li> <li>Transports publics (bus départementaux ou régionaux)</li> </ul> <p>CITADIA</p>
<p><b>Zones d'Aménagement Commercial - Zones d'activités économiques</b></p> <p>MARCIAC</p> <p><b>SCOT Du Pays Val d'Adour</b></p> <p><b>Legend:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zacm (zone d'aménagement commercial)</li> <li>Perimètre de Zone d'Aménagement Commercial</li> <li>Zone d'Activités Economiques (ZAE)</li> <li>Perimètre de Zone d'Activités économiques</li> <li>Aménagements paysagers</li> <li>Végétalisation des abords en maintenant quelques perçages visuels</li> <li>Coupe verte à maintenir</li> <li>Espace boisé à maintenir</li> <li>Desserte</li> <li>Réseau routier structurant</li> <li>Transports publics (bus départementaux ou régionaux)</li> </ul> <p>CITADIA</p>	<p>La collectivité retient le principe d'extension de la ZAE en continu de l'existant mais elle a souhaité repositionner la surface en entrée de ville pour des facilités d'accès via le rond-point, pour bénéficier de l'effet vitrine du site et pour parachever l'aménagement de ce secteur.</p> <p>Le DOO du SCOT prévoyait une zone d'activités à Plaisance sur un site initialement identifié au DAC. Toutefois, ce secteur a été rendu inconstructible du fait de son classement par le Plan de Prévention des Risques Naturels « inondation ». Il n'était donc plus compatible avec un développement économique nécessitant des conditions de sécurité et de pérennité d'aménagement garanties.</p> <p>Le choix du nouveau site retenu par le PLUi repose sur plusieurs critères objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une desserte existante de qualité, permettant un accès direct aux voies structurantes sans générer de coûts nouveaux disproportionnés ;</li> <li>• la présence et la capacité suffisante des réseaux, limitant les besoins en extensions lourdes ;</li> <li>• l'absence de risques naturels identifiés, garantissant la constructibilité du secteur et la sécurité des futurs aménagements ;</li> <li>• la proximité immédiate d'autres activités déjà implantées, assurant une cohérence fonctionnelle et un regroupement des polarités économiques.</li> </ul> <p>Ces éléments ont contribué à retenir ce site plutôt qu'un autre secteur plus éloigné, moins desservi ou nécessitant des investissements publics plus importants.</p>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
	<p>S'agissant de la consommation foncière, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la zone d'activités de 5,7 ha identifiée au SCoT est remplacée par une surface totale de 2 ha,             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dont 1,2 ha en zone 1AUx,</li> <li>◦ et 0,8 ha en zone 2AUx.</li> </ul> </li> </ul> <p>Cette réduction notable de l'enveloppe dédiée aux activités économiques va dans le sens d'une gestion économe de l'espace et d'une moindre mobilisation de terres agricoles.</p> <p>Enfin, même si le site n'est pas situé dans la zone de « centralité » définie par le Document d'Aménagement Commercial, son positionnement en continuité de l'urbanisation et à proximité d'activités existantes répond aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de regroupement des fonctions économiques, et demeure compatible avec le DOO du SCoT.</p> 
PR.19 Les implantations de surfaces commerciales de plus de 300 m <sup>2</sup> en dehors des centralités et des Zones d'Aménagement Commercial identifiées dans ce document sont proscrites. Seuls les commerces spécialisés non soumis à autorisation commerciale	Les implantations commerciales d'ampleur ne sont attendues que dans les espaces identifiés dans les ZAE, la mixité des fonctions possible dans les autres zones urbaines ou à urbaniser s'adresse à des projets de proximité encadrés par des conditions liées aux nuisances et à la compatibilité du caractère résidentiel des zones urbaines.

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
<p>au sens du code du commerce (commerces automobiles, complexes cinématographiques, hôtels, ... ou commerces à destination des professionnels comme des magasins de matériaux par exemple), peuvent être autorisés sur d'autres sites (notamment au sein des ZAE identifiées).</p>	
<p>PR.20 Les artisans et commerçants pourront être accueillis en zone urbaine ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle sous réserve qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains, que cela ne nuise pas au caractère agricole ou naturel de la zone et qu'il y ait une desserte en réseaux suffisante (voirie, électricité, eau, etc.).</p>	<p>La mixité des fonctions est envisagée dans toutes les zones urbaines à caractère résidentiel du territoire pour plus de proximité entre les habitants, les emplois et la réponse aux besoins de l'économie résidentielle.</p> <p>De même, des changements de destination sont envisageables pour des bâtiments agricoles qui n'auraient plus de lien avec l'activité agricole.</p> <p>Le règlement encadre ces projets au regard des nuisances dans les zones résidentielles et de l'impact sur les zones agricoles ou naturelles dans le cas des changements de destination.</p>
Orientation 9 : Mettre en œuvre une politique d'accueil des entreprises et de maintien des activités sur tout le territoire du SCOT	
<p>PR.24 Intégrer dans le cadre de l'élaboration des PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prennent en compte l'aspect qualitatif des zones d'activités et qui permettent de promouvoir un cadre de travail agréable.</p>	<p>Les extensions des zones d'activités sont couvertes par des OAP qui visent à traiter qualitativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies routières et les circulations douces,</li> <li>- Les qualités paysagères et l'intégration dans l'environnement,</li> <li>- Les fonctionnalités écologiques.</li> </ul>
<p>PR.25 Inciter à mettre en place une Charte Paysagère pour les zones d'activités dans le cadre de l'élaboration des nouveaux documents d'urbanisme</p>	<p>Le PLU, notamment les prescriptions intégrées dans les OAP, semblent suffisantes pour encadrer le volet paysager des zones d'activités</p>
Orientation 10 : Chercher de nouveaux ressorts au dynamisme économique, en favorisant la diversification et l'émergence de nouvelles filières.	
<p>PR 29 Au travers des documents d'urbanisme (PLU, PLUi), par la mise en place d'une traduction réglementaire adaptée :</p>	<p>Le PLUi, au travers d'actions complémentaires vise à accompagner la diversification de l'économie locale :</p>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine, facteurs d'attractivité touristique (repérage par exemple de ces éléments au titre de la loi paysage – art. L151-19° du code de l'urbanisme)</li> <li>• Promouvoir l'agritourisme et l'oenotourisme,</li> <li>• Développer les activités de pleine nature</li> <li>• Développer l'offre d'hébergements touristiques intégrés à leur environnement : gîtes, gîtes de groupe, hébergement hôtelier, campings, Parcs résidentiels de Loisir (PRL), chambres d'hôtes</li> <li>• Développer les activités de loisirs et culturelles</li> <li>• Développer la production d'énergies renouvelables (cf. PR18)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le repérage d'éléments bâtis et végétaux à préserver a été réalisé sur les 30 communes,</li> <li>- La mise en place de STECAL Aaa autour des exploitations agricoles a pour objectif d'accompagner leur diversification, notamment vers l'agritourisme et l'oenotourisme,</li> <li>- Les zones UI et Ug du territoire ont pour objectif de développer l'offre d'hébergement de camping et de parc résidentiel de loisirs,</li> <li>- Les zones UI et NI permettent de maintenir et développer les activités de loisirs,</li> <li>- La production d'ENR est prévue sur des terrains dégradés classés en zone Uph.</li> </ul>
Orientation 11 : Favoriser le maintien et la reprise des exploitations et des activités qui y sont liées (agro-alimentaire).	
<p>PR 30 Réaliser un diagnostic agricole lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (Cartes communales, PLU ou PLU intercommunaux).</p>	<p>Le diagnostic agricole a été réalisé au démarrage de l'étude en 2021 ; il a permis en concertation avec la profession agricole, d'identifier les sièges d'exploitations, de recenser les projets et d'analyser le foncier agricole. Une enquête individuelle et des entretiens ont été menés dans le cadre de cette démarche.</p> <p>La localisation des sites d'exploitations a été actualisée avec les élus avant arrêt du PLUi en 2024.</p>
<p>PR 31 Les secteurs agricoles majeurs devront être préservés, notamment au travers des documents d'urbanisme (cartes communales, PLU/PLUi).</p> <p>Le SCoT impose de respecter les densités suivantes dès lors que le projet urbain touche à des espaces à forte valeur agricole : 10 logements par hectare</p>	<p>Les secteurs agricoles majeurs sont classés en zone A du PLUi pour être préservés.</p> <p>Lorsque le projet urbain impacte des espaces agricoles, les OAP imposent une densité moyenne de 15 logements par hectare.</p>
<p>PR 32 Instaurer des périmètres tampons entre espaces urbanisés et espaces agricoles. Cet espace, intégré à la tâche urbaine, sera idéalement constitué d'espaces verts, de jardins ou de bosquets pour faciliter la transition entre les espaces agricoles et les espaces</p>	<p>Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, un recul de 5 m minimum est à respecter avec les limites de la zone A pour les nouvelles constructions, dont les annexes et les piscines.</p>

Prescriptions du DOO du SCOT	Analyse de la compatibilité du PLUi
<p>bâtis. La traduction pourra se faire soit par une OAP présentant des espaces verts ou jardins à préserver, ou par l'intégration d'une zone agricole inconstructible (sans pénaliser l'utilisation du sol par l'activité agricole). Dans les cartes communales, cette zone sera identifiée comme non constructible.</p>	<p>Concernant le traitement des limites, il est demandé des plantations diversifiées composées d'essences caduques et persistantes formant une haie bocagère multi strates, les murs maçonnés et occultant sont interdits.</p> <p>Dans les OAP ces espaces sont matérialisés par une lisière végétale de 3 m minimum d'épaisseur.</p>
<p>PR 33 Permettre le développement de l'agritourisme dans les documents d'urbanisme (cartes communales, PLU/PLUi) dès lors qu'ils viennent pérenniser les exploitations et favorisent la réhabilitation du patrimoine.</p>	<p>La mise en place de STECAL Aaa autour des exploitations agricoles a pour objectif d'accompagner leur diversification, notamment vers l'agritourisme et l'oeno-tourisme.</p>
<p>PR 34 Définir dans les documents d'urbanisme (cartes communales, PLU ; PLUi) des sites potentiels pour l'accueil de filières courtes (vente directe, etc.) afin de proposer un règlement adapté à leurs besoins.</p>	<p>Les sites de développement des filières courtes sont les sièges d'exploitations au sein des secteurs Aaa qui autorisent les commerces liés à l'activité agricole.</p>

Au regard de ces éléments, le PLUi de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers est compatible avec les prescriptions analysées ci-dessus. Les autres prescriptions font l'objet d'une analyse intégrée dans l'évaluation environnementale (volet IV du rapport de présentation).

## *F. Annexe : Consommation d'espace planifiée par commune*

---



## Elaboration du PLUi



## Légende

-  DIVISION PARCELLAIRE  EXTENSION (consommation ENAF)  INCONSTRUCTIBLE  EXTENSION FERME (2AU)  EQUIPEMENTS

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025

Commune de BEAUMARCHES

Ntvb

Ntvb

Ntvb

N

N



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milestone 01/2025

Commune de BLOUSSON-SERIAN



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE EXTENSION FERME (2AU)

Commune de CAZAUX-VILLECOMTAL



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE EXTENSION FERME (2AU)

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milestone 01/2025



## Elaboration du PLUi

### Analyse de la consommation d'espace potentielle



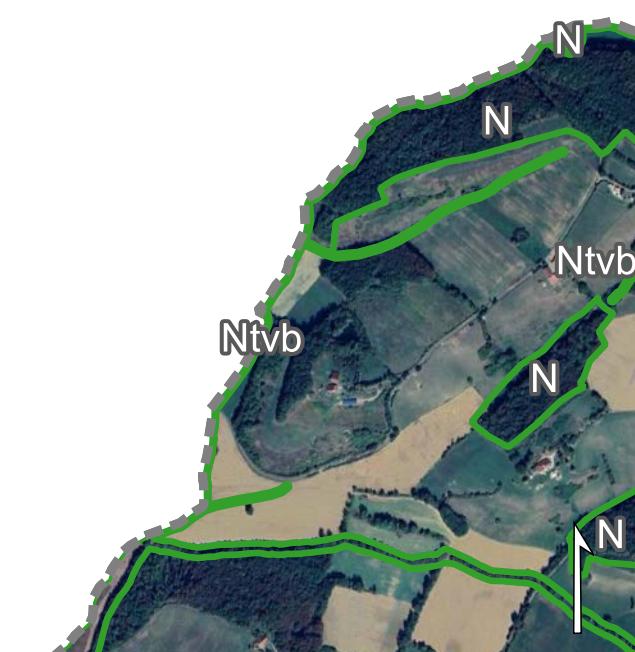
## Légende

 DENSIFICATION  DIVISION PARCELLAIRE  EXTENSION (consommation ENAF)  INCONSTRUCTIBLE

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025



Commune de COURTIES

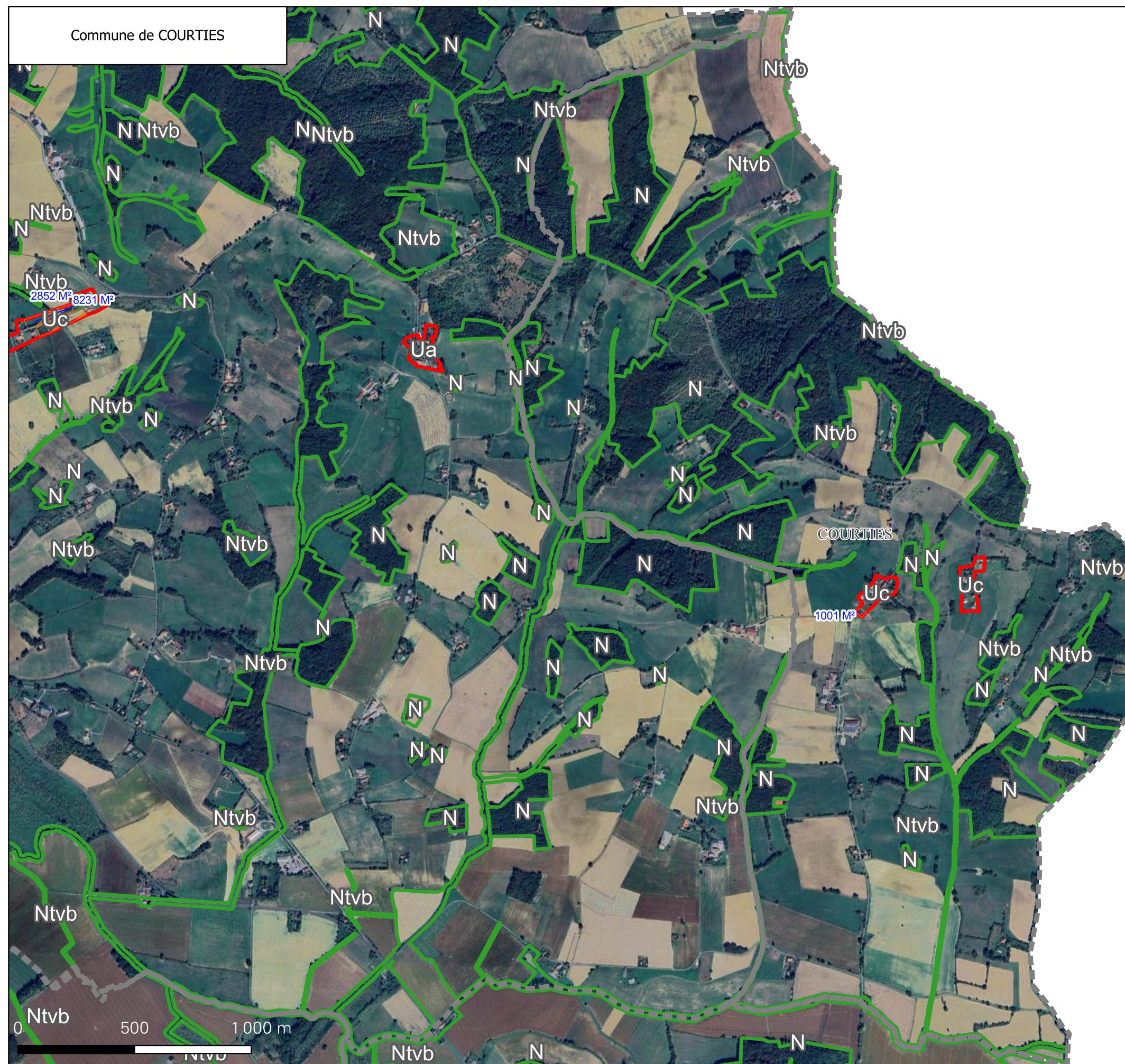


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de COURTIES

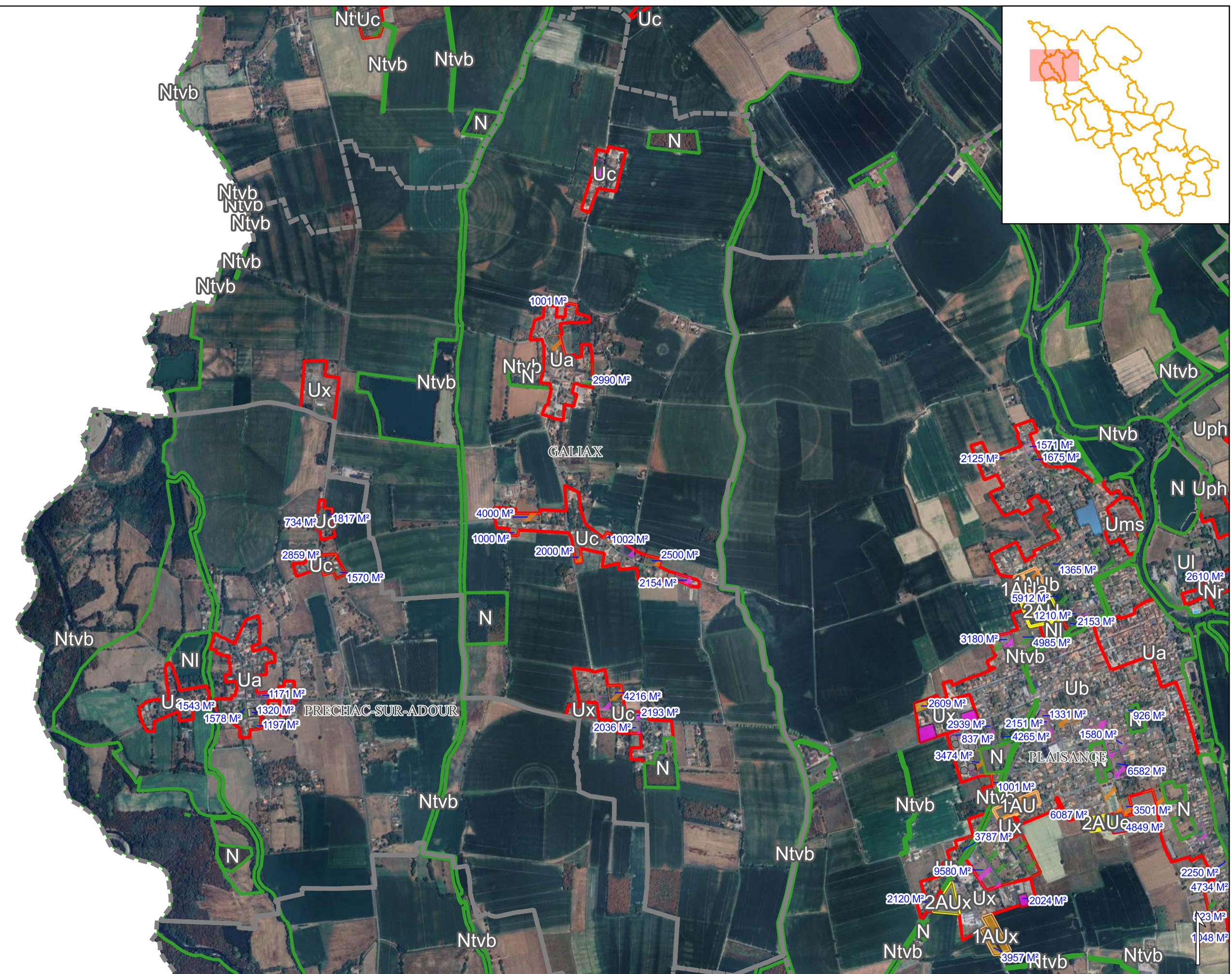


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de GALIAX

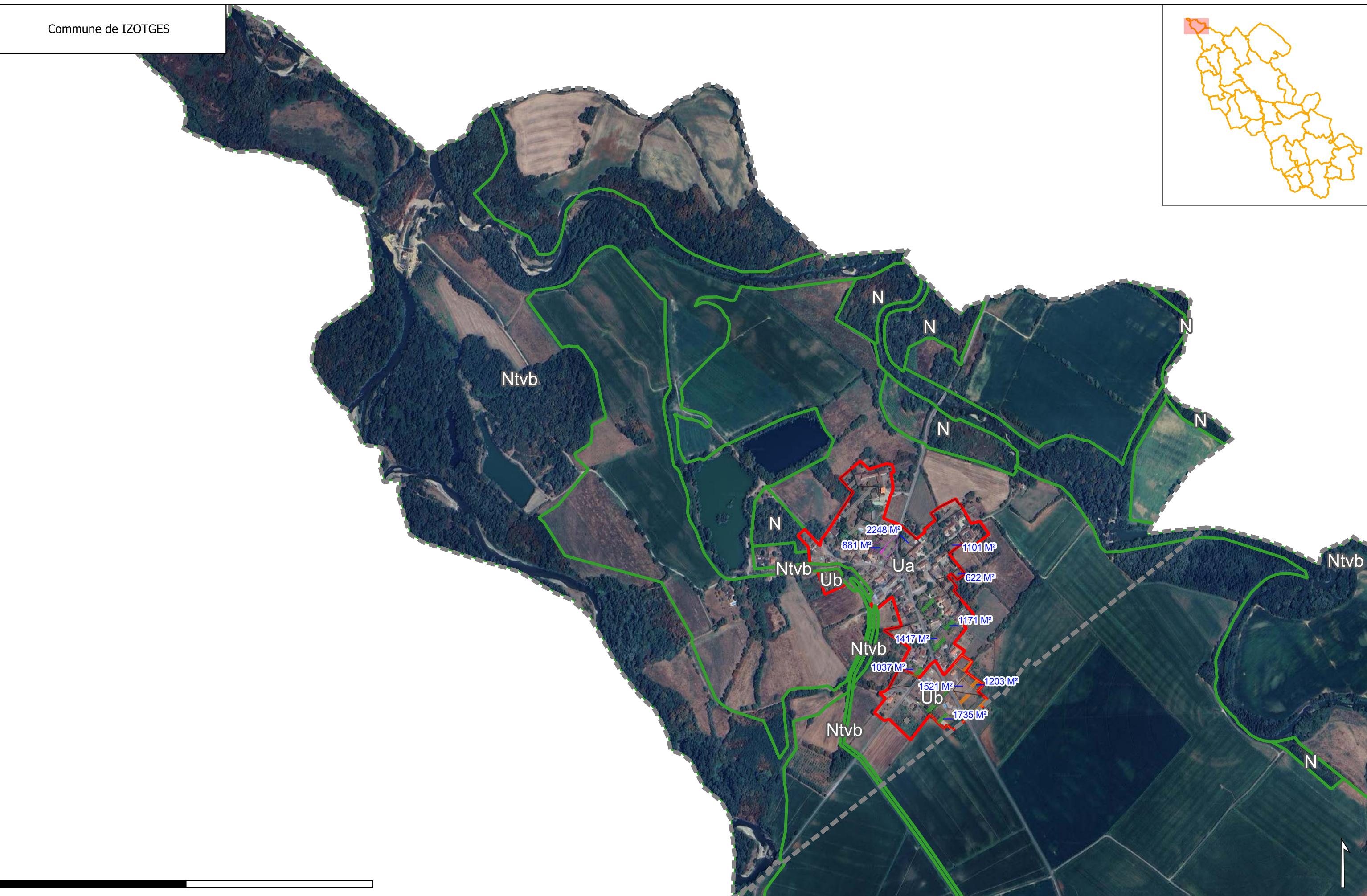


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

DENSIFICATION	EXTENSION (consommation ENAF)	EXTENSION FERME (2AU)	ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)	EQUIPEMENTS
DIVISION PARCELLAIRE	INCONSTRUCTIBLE		ACTIVITE DENSIFICATION	ACTIVITE FERME (2AUx)

Commune de IZOTGES



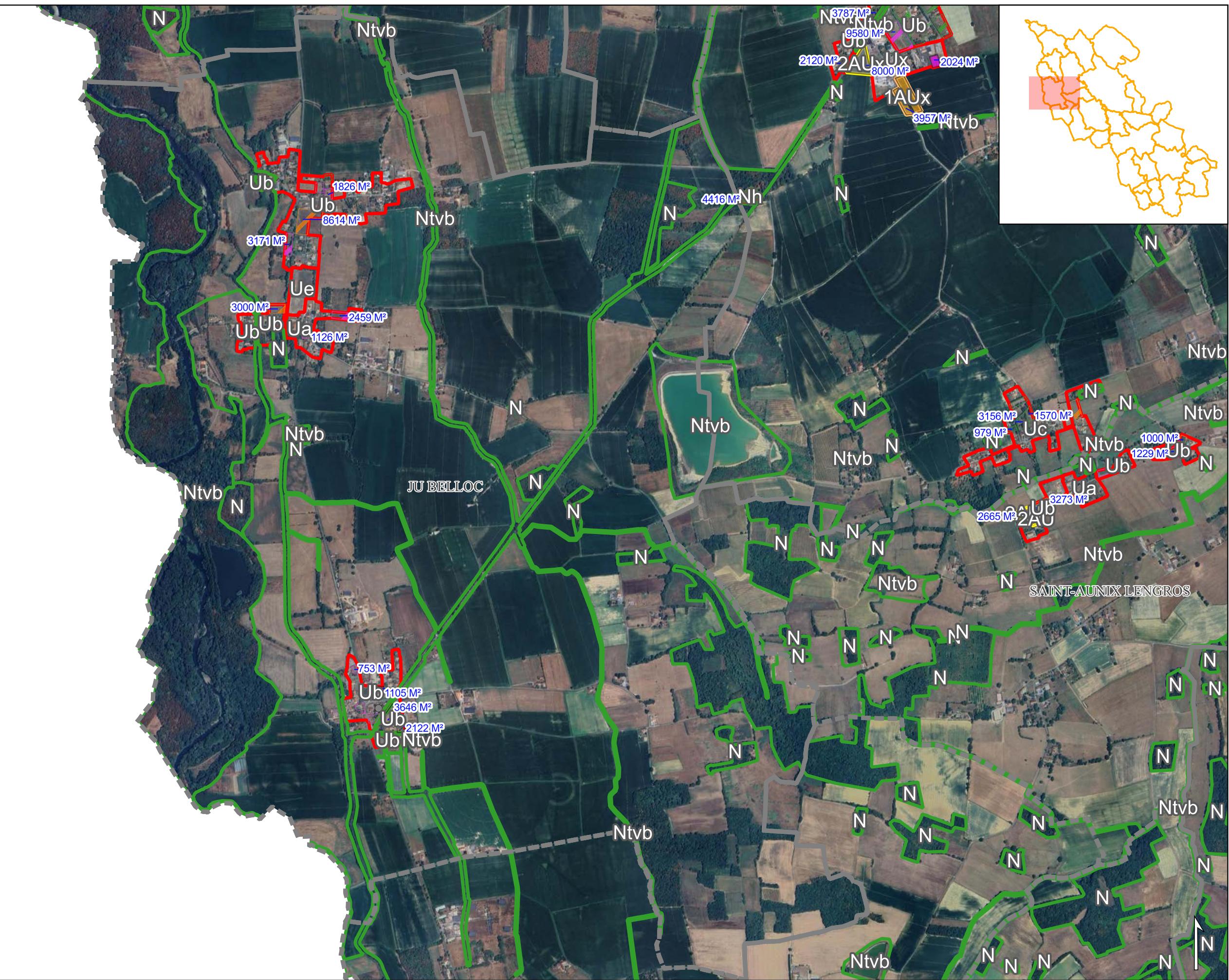
Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milestone 01/2025

Commune de JU BELLOC



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION	EXTENSION (consommation ENAF)	EXTENSION FERME (2AU)	ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)	LOISIRS
DIVISION PARCELLAIRE	INCONSTRUCTIBLE		ACTIVITE DENSIFICATION	ACTIVITE FERME (2AUx)

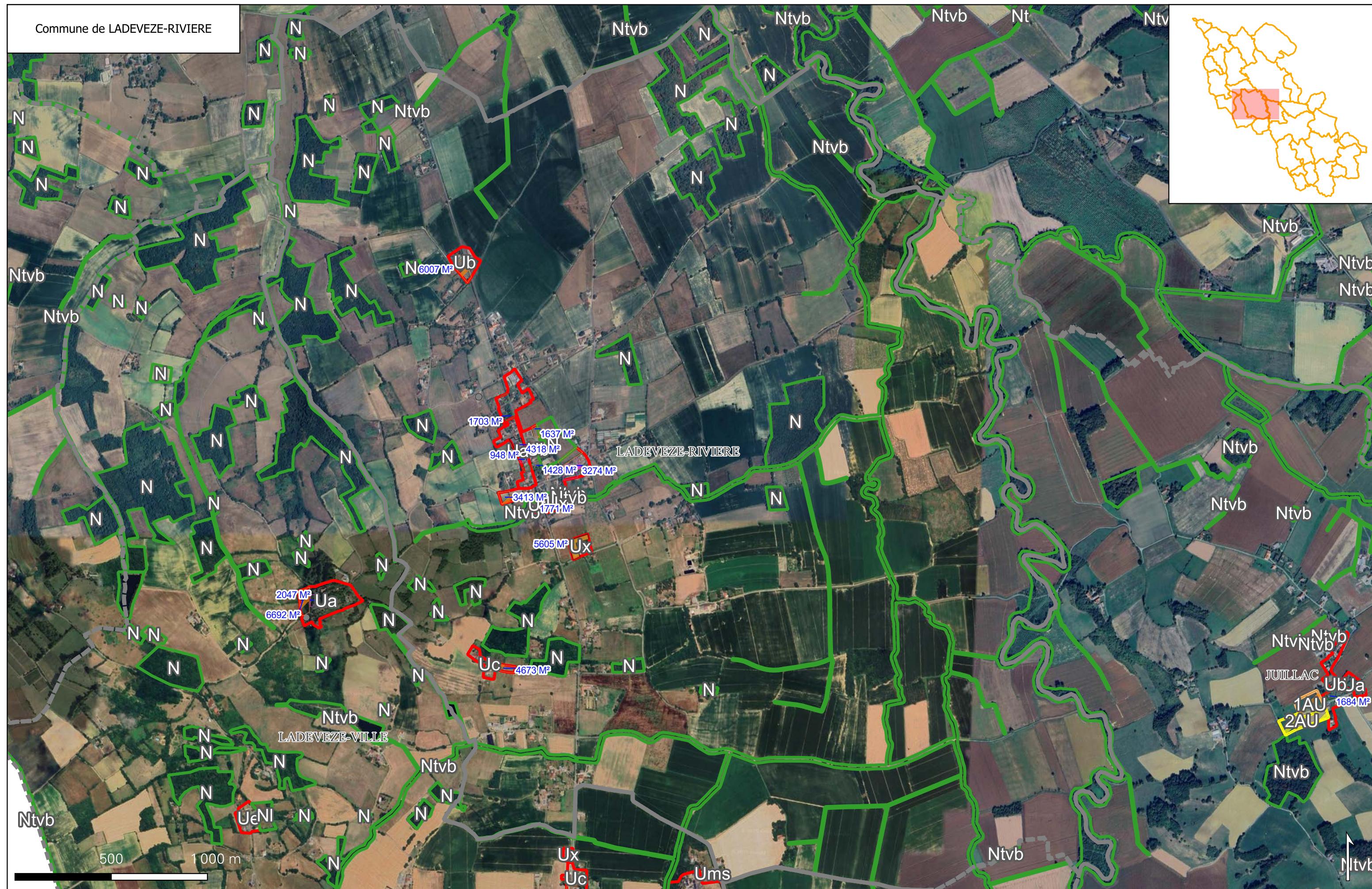
Commune de JUILLAC



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

- |               |                      |                       |                        |             |
|---------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| DENSIFICATION | DIVISION PARCELLAIRE | EXTENSION FERME (2AU) | ACTIVITE DENSIFICATION | EQUIPEMENTS |
|               |                      | ORANGE                | PINK                   | BLUE        |
|               |                      |                       |                        |             |



# Elaboration du PLUi

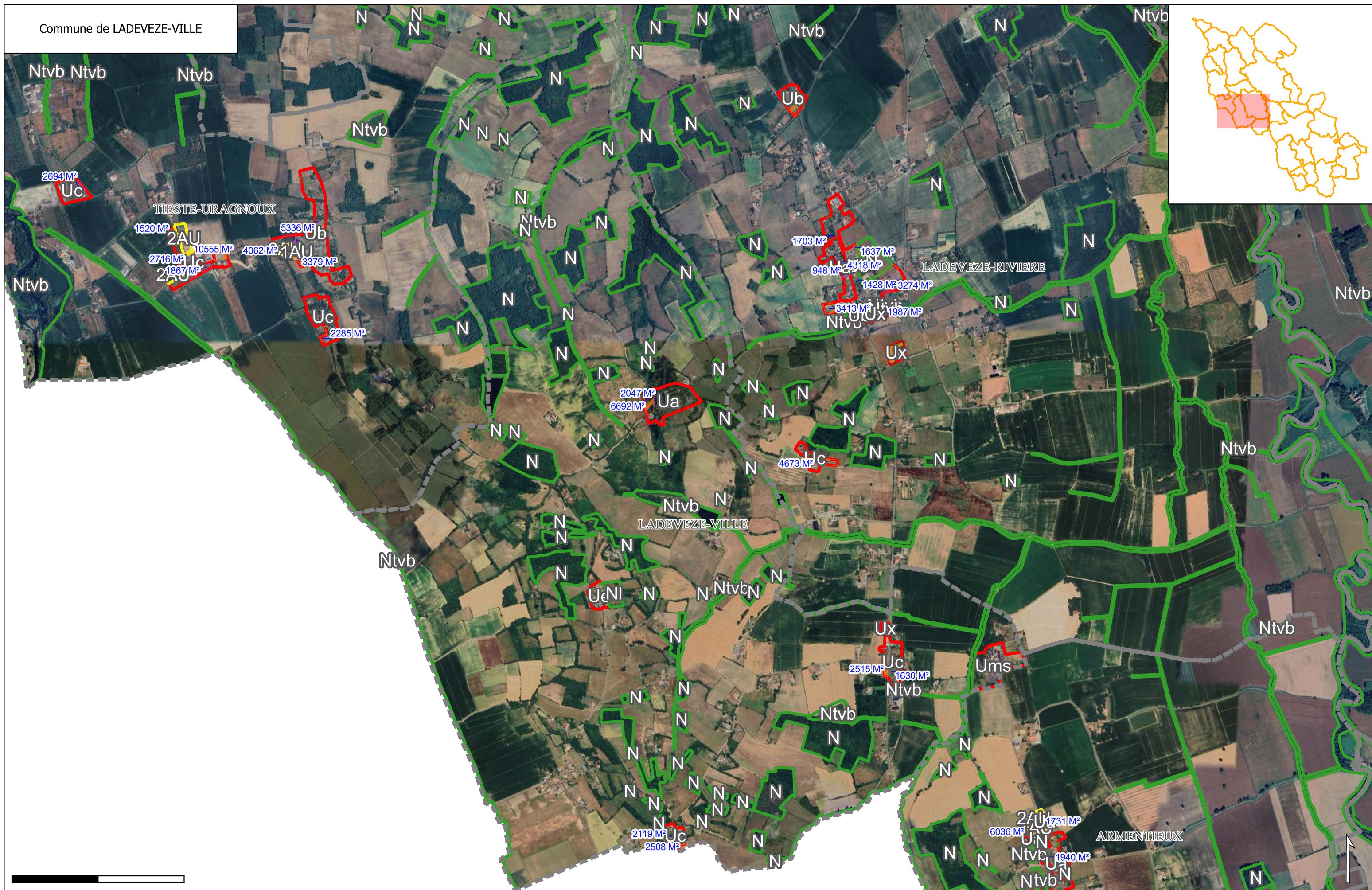
## Analyse de la consommation d'espace potentielle



## Légende

-  DENSIFICATION     EXTENSION (consommation ENAF)     EXTENSION FERME (2AU)     ACTIVITE DENSIFICATION     ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)  
 DIVISION PARCELLAIRE     INCONSTRUCTIBLE

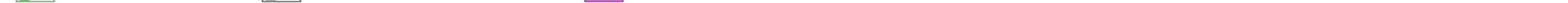
Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025



## Elaboration du PLUi



## Légend

- 
DENSIFICATION EXTENSION (consommation ENAF) EXTENSION FERME (2AU) ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF) EQUIPEMENTS  
DIVISION PARCELLAIRE INCONSTRUCTIBLE ACTIVITE DENSIFICATION
PAYSAGES  
études & aménagements urbains

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025



Commune de LASSERRADE



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de LAVERAET

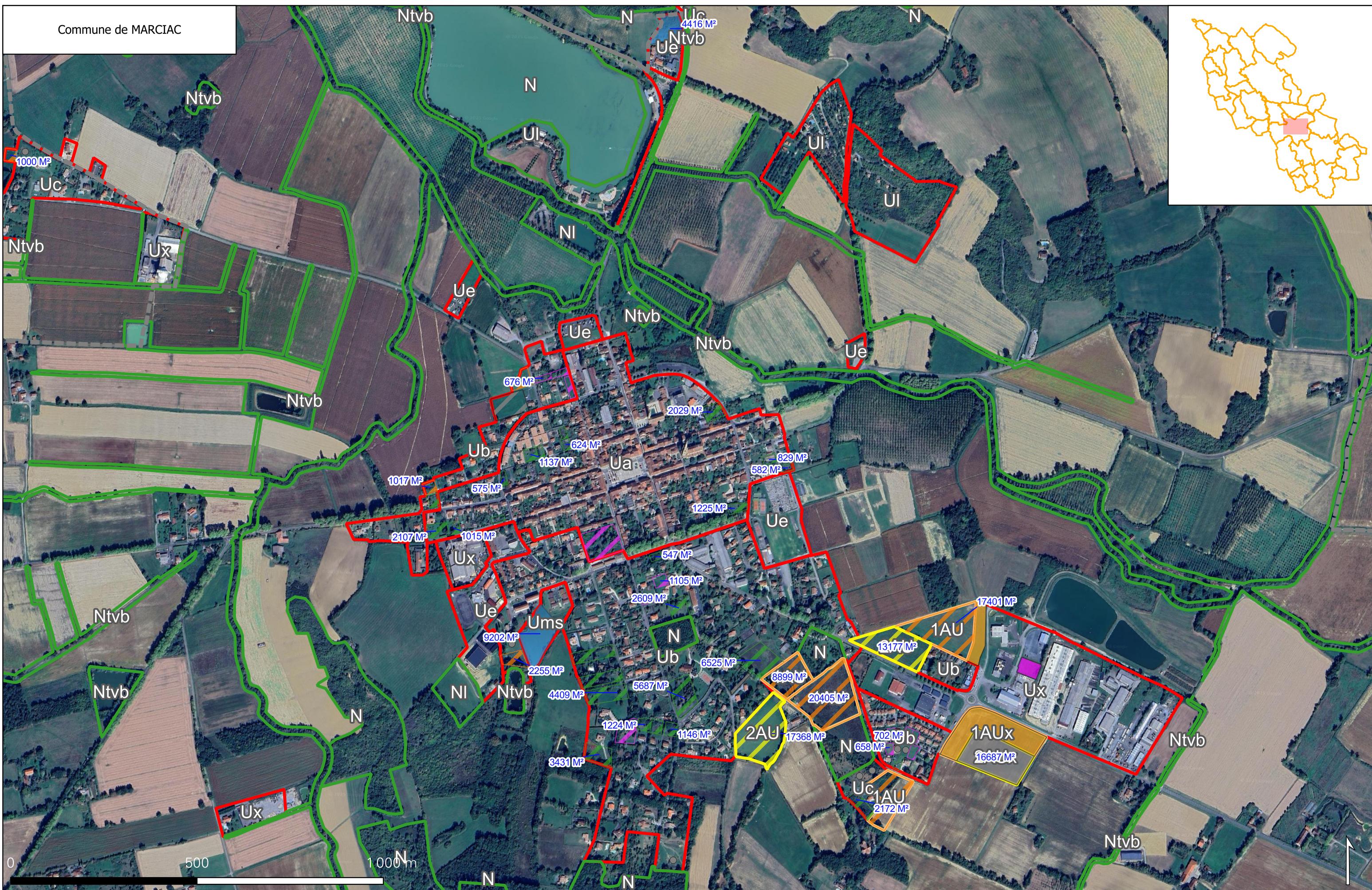


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION	EXTENSION (consommation ENAF)	ACTIVITE DENSIFICATION	ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)	ACTIVITE FERME (2AU)
DIVISION PARCELLAIRE	EXTENSION FERME (2AU)			

Commune de MARCIAC



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION	EXTENSION (consommation ENAF)	EXTENSION FERME (2AU)	ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)	EQUIPEMENTS
DIVISION PARCELLAIRE	INCONSTRUCTIBLE			
			ACTIVITE DENSIFICATION	ACTIVITE FERME (2AUx)

Commune de MONLEZUN

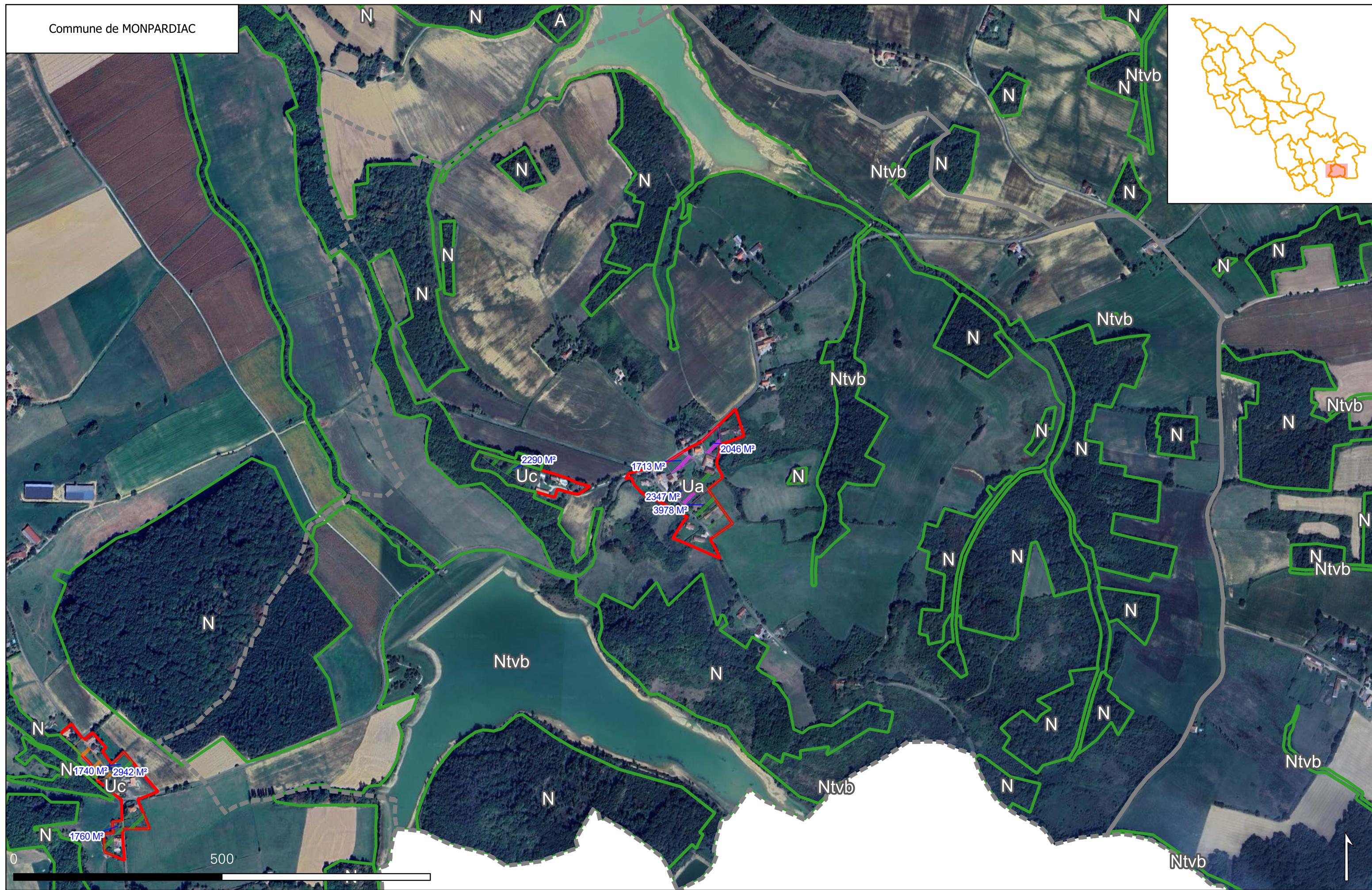


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

- DENSIFICATION
- DIVISION PARCELLAIRE
- INCONSTRUCTIBLE
- EXTENSION FERME (2AU)
- LOISIRS
- EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de MONPARDIAC

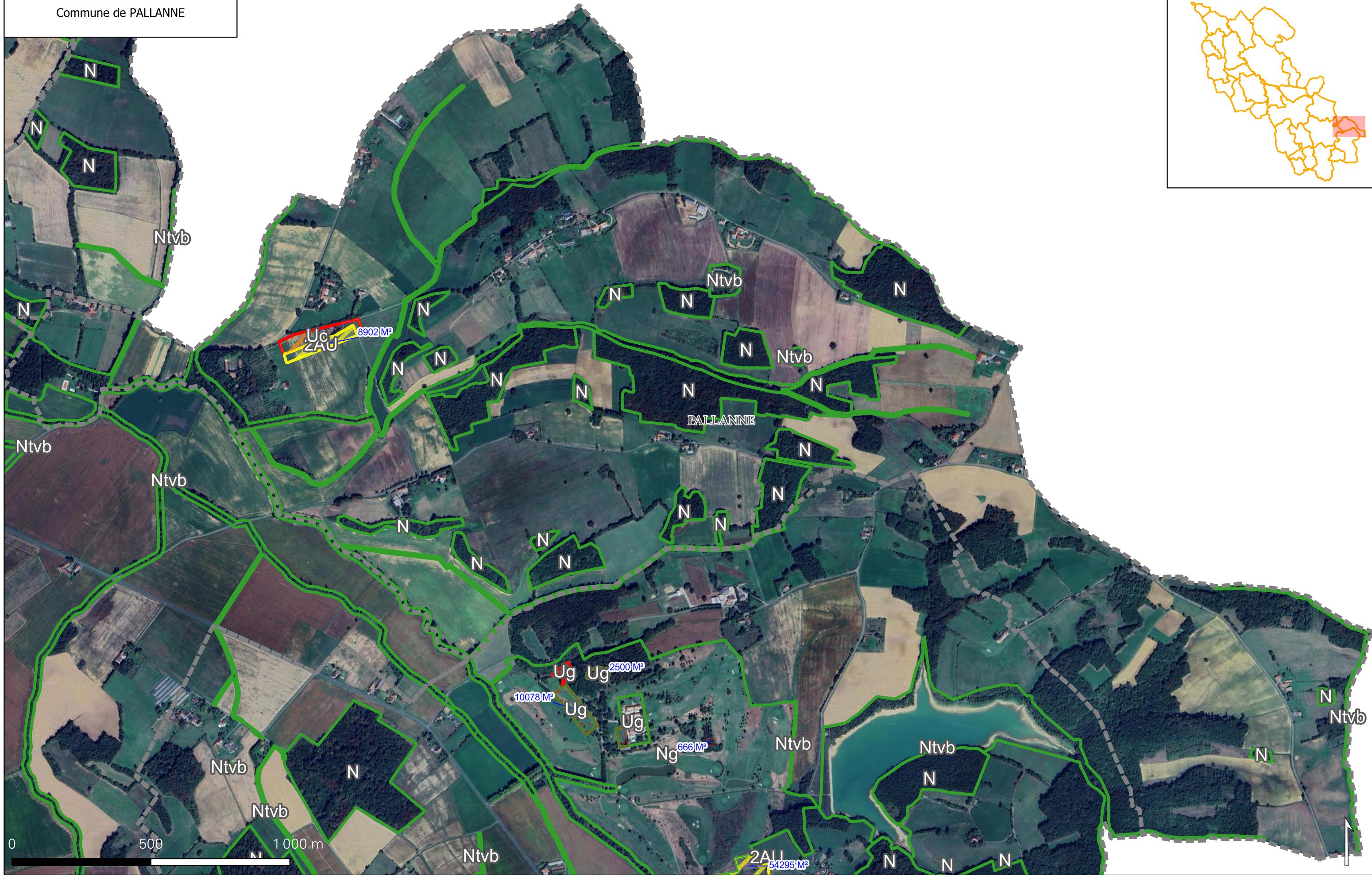


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION □ DIVISION PARCELLAIRE □ EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de PALLANNE

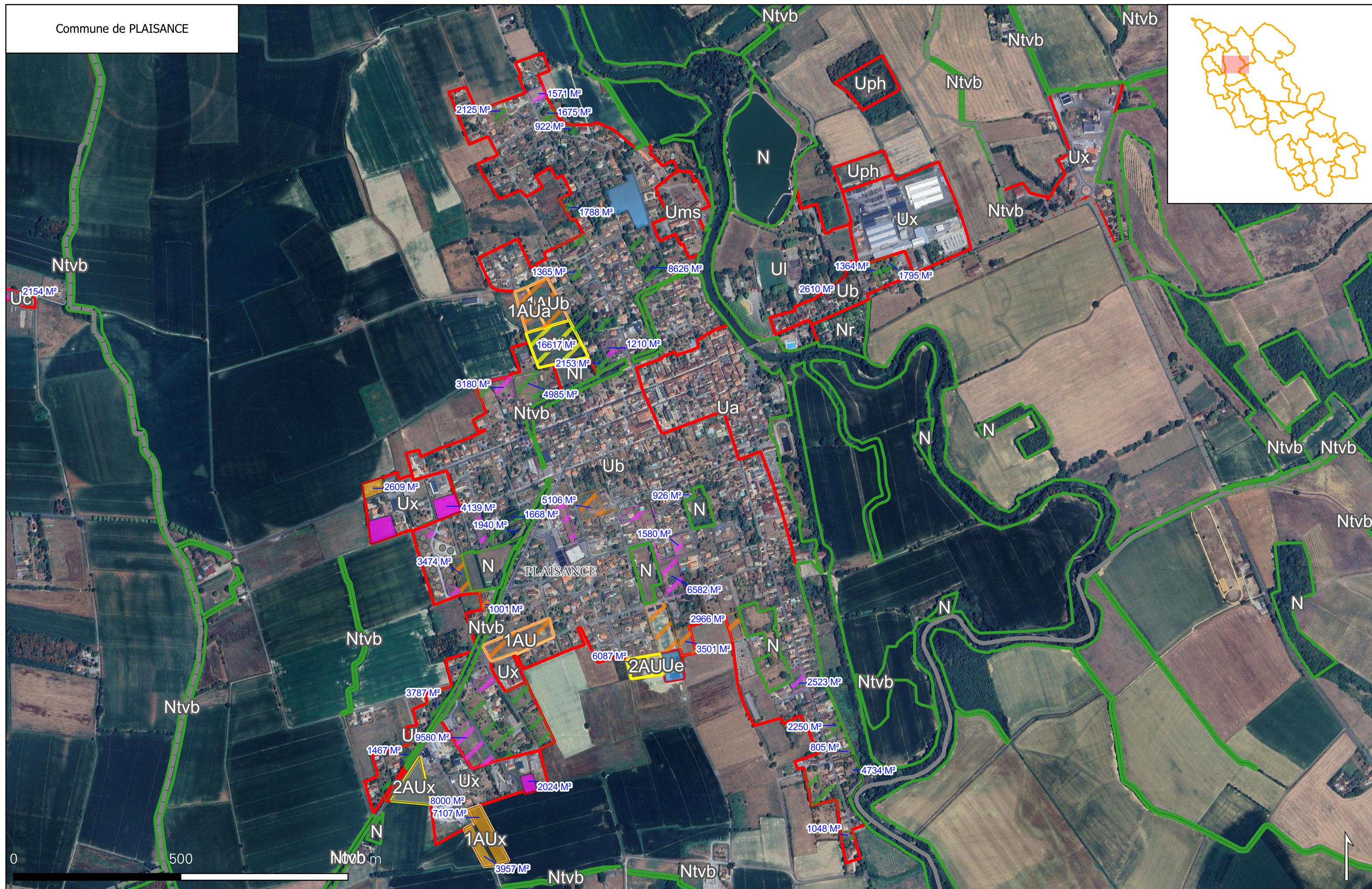


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

DENSIFICATION EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE EXTENSION FERME (2AU) LOISIRS

Commune de PLAISANCE

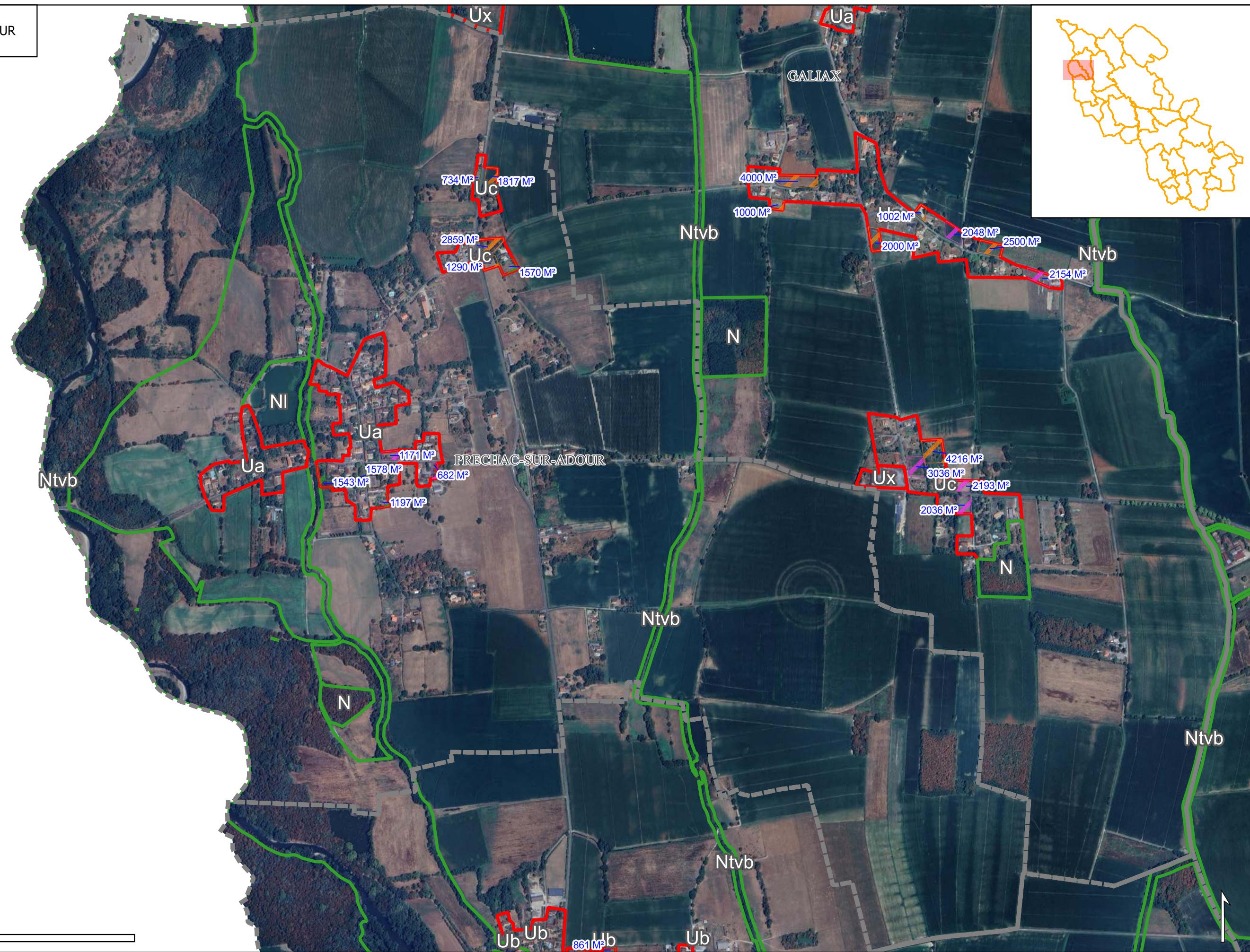


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielles

Légende

DENSIFICATION	EXTENSION (consommation ENAF)	EXTENSION FERME (2AU)	ACTIVITE EN EXTENSION (consommation ENAF)	EQUIPEMENTS
DIVISION PARCELLAIRE	INCONSTRUCTIBLE		ACTIVITE DENSIFICATION	ACTIVITE FERME (2AUx)

Commune de PRECHAC-SUR-ADOUR



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE



## Elaboration du PLUi

### Analyse de la consommation d'espace potentielle



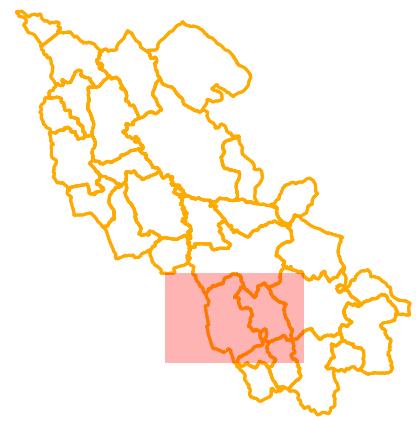
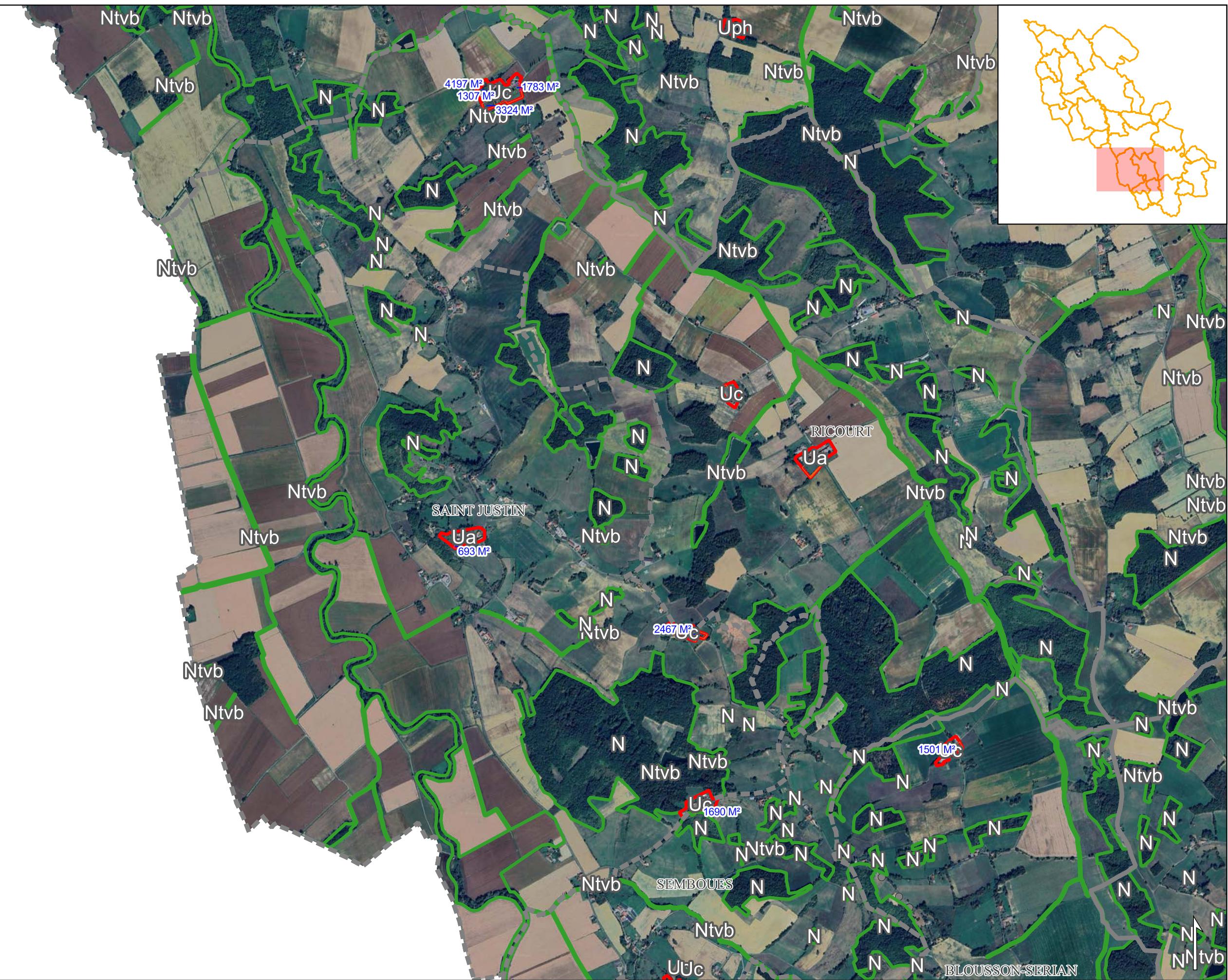
## Légend

 DENSIFICATION  DIVISION PARCELLAIRE  EXTENSION (consommation ENAF)

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025



Commune de SAINT JUSTIN



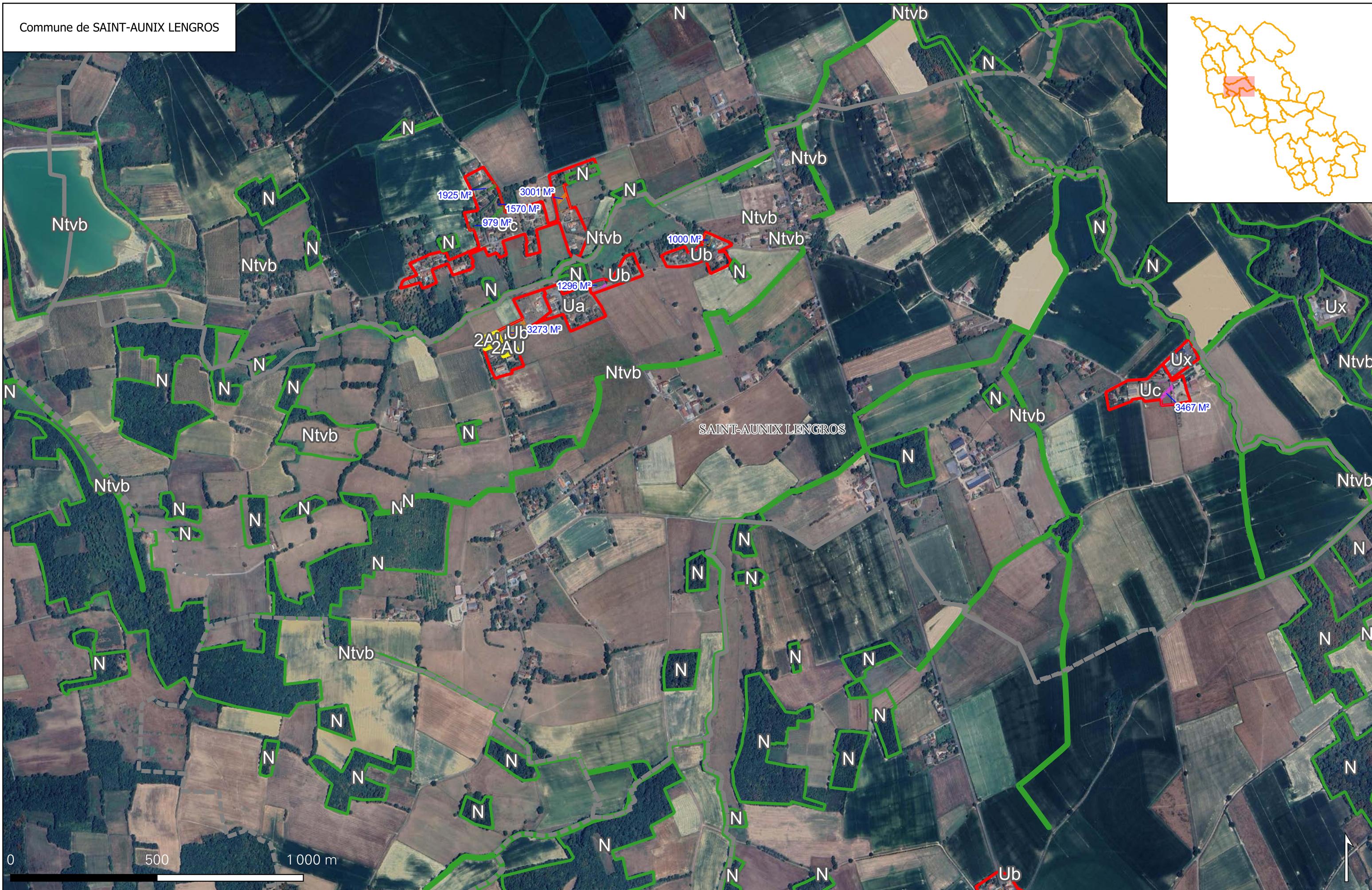
Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentielle

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milestone 01/2025

Commune de SAINT-AUNIX LENGROS



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) EXTENSION FERME (2AU)

Commune de SCIEURAC-ET-FLOURES



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de SEMBOUES



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION EXTENSION (consommation ENAF)

Commune de TASQUE

2248 M<sup>2</sup>

Ua

2758 M<sup>2</sup>

Ntvb

1037 M<sup>2</sup>

Uh

1836 M<sup>2</sup>

1171 M<sup>2</sup>

1100 M<sup>2</sup>

1521 M<sup>2</sup>

1768 M<sup>2</sup>

N

Ntvb

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

N

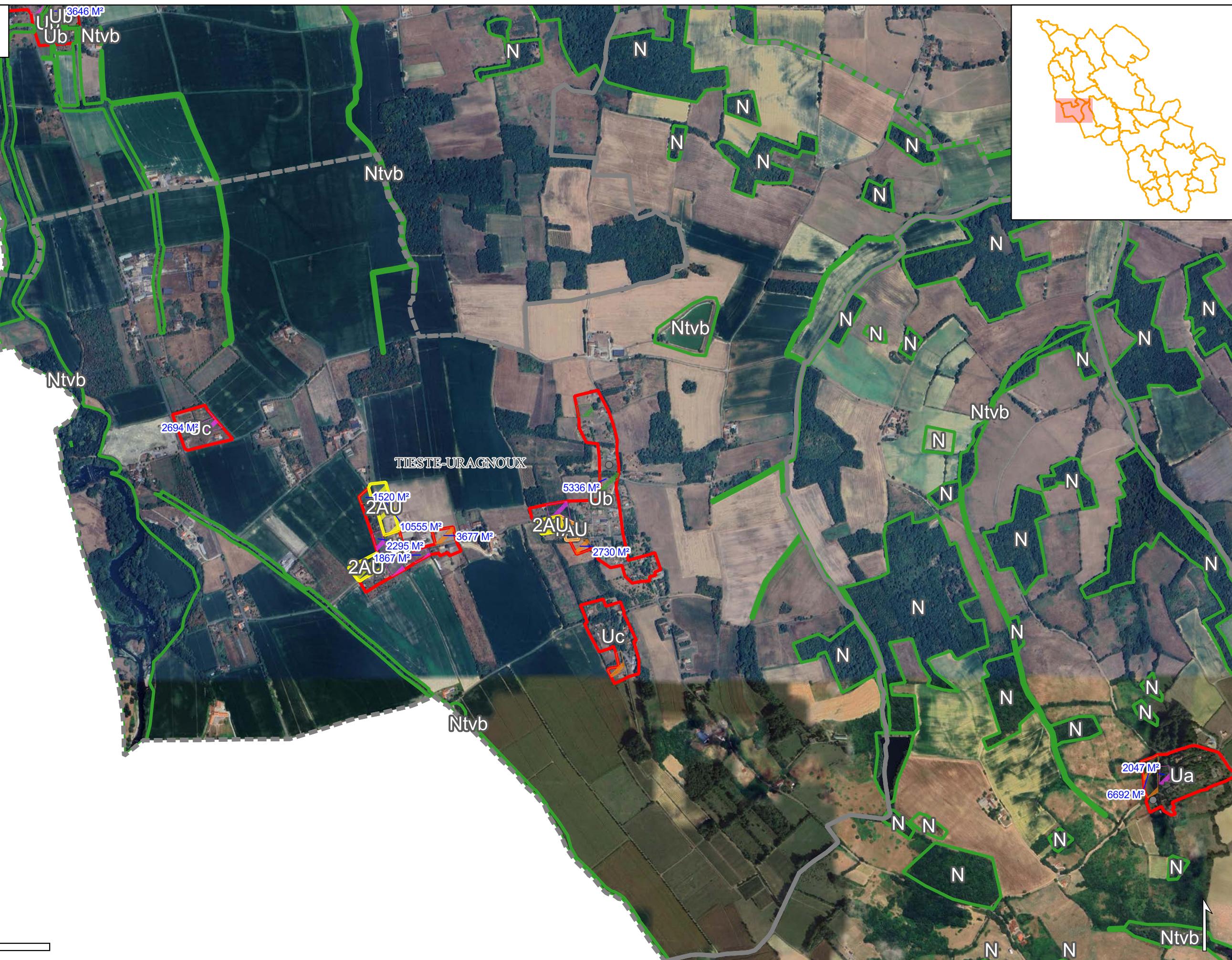
N

N

N

N

Commune de TIESTE-URAGNOUX



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE EXTENSION FERME (2AU)



## Elaboration du PLUi



## Légende

-  DENSIFICATION  DIVISION PARCELLAIRE  EXTENSION (consommation ENAF)  EXTENSION FERME (2AU)  LOISIRS

Cadastre : PCI vecteur format Edigeo  
milesime 01/2025

Commune de TOURDUN

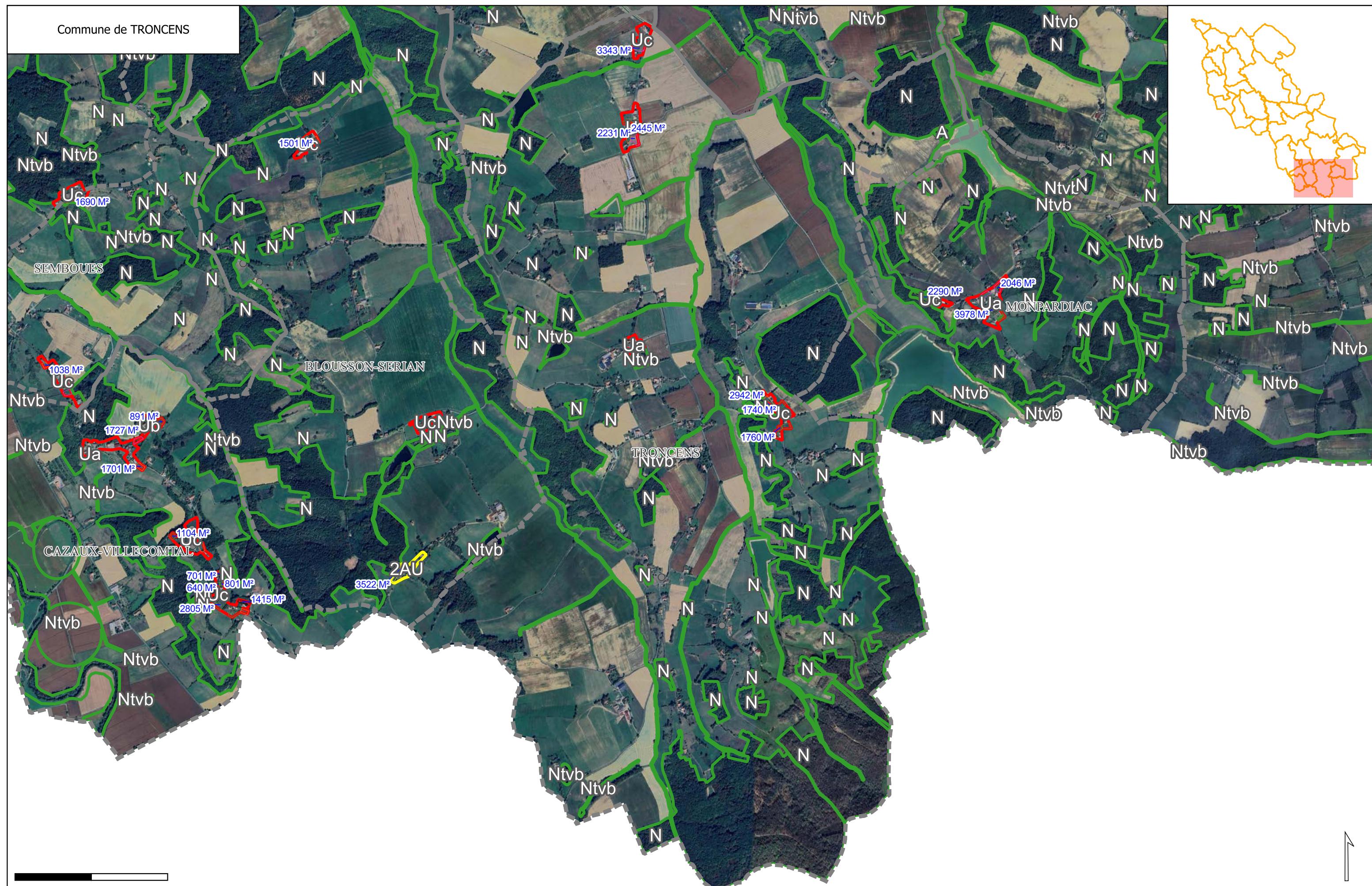


Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) ACTIVITE DENSIFICATION EQUIPEMENTS

Commune de TRONCENS



Elaboration du PLUi  
Analyse de la consommation d'espace potentiel

Légende

DENSIFICATION DIVISION PARCELLAIRE EXTENSION (consommation ENAF) INCONSTRUCTIBLE EXTENSION FERME (2AU)