

Communauté de Communes Val de Gers

17 Avril 2024



*Vers un Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal à l'échelle de Val de Gers*

Présentation du diagnostic – Réunion Publique





17 Avril 2024

ORDRE DU JOUR

- 1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- 2 Les grandes étapes de la procédure
- 3 Le diagnostic
- 4 Prochaines échéances et calendrier
- 5 Questions diverses



17 Avril 2024



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLUI : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Un document stratégique qui traduit la **politique d'aménagement et de développement durable** de la Communauté de Communes Val de Gers pour les 10-15 prochaines années.

Une démarche solidaire qui garantit la **cohérence et la complémentarité du développement** de chaque commune de l'intercommunalité pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements, ...).

Un outil qui **réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée**. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

POURQUOI SUIS-JE CONCERNÉ ?

HABITAT

Proposer une offre de logements diversifiée et abordable prenant en compte les modes de vie des ménages

Accompagner les constructions neuves, la densification, le changement de destination...

ÉCONOMIE

Permettre le confortement et le développement de l'économie locale (industrielle et verte)

Réglementer les activités autorisées, les conditions d'aménagement...

ENVIRONNEMENT

Préserver et valoriser les terres agricoles, les paysages et les milieux naturels et écologiques du territoire

Préserver des points de vue, les ripisylves, repérer des arbres remarquables...

PATRIMOINE

Mettre en valeur les atouts du territoire, son histoire et ses paysages

Avoir une attention sur les secteurs patrimoniaux, accompagner les réhabilitations...

MOBILITÉS

Favoriser les modes de déplacement des ménages entre leur logement et les équipements

Prévoir de nouvelles liaisons douces, recentrer l'urbanisation vers les services et les équipements...

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Maitriser la consommation énergétique et promouvoir la production d'énergies renouvelables

Encourager le recours aux énergies renouvelables...



LES OBJECTIFS DU PLUI (délibération de prescription du 13/12/2022)

Il devra s'inscrire dans une dynamique de développement durable, équilibré et solidaire du territoire de Val de Gers.

Afin de préserver et valoriser les ressources et spécificités territoriales en cohérence avec les richesses patrimoniales et les défis de l'Astarac :

- En valorisant les **ressources et spécificités du territoire** pour répondre à la préservation du cadre de vie et faire face au changement climatique,
- En préservant et restaurant **la qualité patrimoniale du territoire** : mosaïque paysagère, continuités écologiques, zones d'intérêt pour la biodiversité, Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, vieilles forêts, espèces remarquables et biodiversité,
- En préservant les paysages, supports de l'identité rurale du territoire, **en veillant notamment à la préservation de l'identité et la qualité architecturale,**
- En promouvant la **transition agroécologique**, et les systèmes agricoles les plus adaptés au contexte et aux enjeux de l'Astarac, valoriser l'agriculture présente sur le territoire
- En économisant et optimisant le foncier, en veillant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers **en limitant l'artificialisation des sols,**
- En sécurisant, préservant, économisant et **optimisant la ressource en eau**, quantitativement et qualitativement,
 - **En luttant contre le changement climatique**, maîtrisant les risques et les nuisances.



LES OBJECTIFS DU PLUI (délibération de prescription du 13/12/2022)

Il devra s'inscrire dans une dynamique de développement durable, équilibré et solidaire du territoire de Val de Gers.

Afin de s'engager et d'être acteur de son développement, pour répondre aux défis de l'attractivité, en s'appuyant sur les patrimoines et en les préservant :

- En développant les **coopérations territoriales**, ouvrant et reliant le territoire aux espaces proches, notamment au sein du projet de PNR Astarac et dans le cadre de la dynamique engagée par le SCOT de Gascogne,
- En promouvant et suscitant un **développement économique créateur de richesses et d'emplois**, en s'appuyant sur les patrimoines du territoire et en les préservant,
- En développant une **offre commerciale articulée à l'armature du territoire** et connectée aux ressources territoriales.



LES OBJECTIFS DU PLUI (délibération de prescription du 13/12/2022)

Il devra s'inscrire dans une dynamique de développement durable, équilibré et solidaire du territoire de Val de Gers.

Afin de s'inscrire comme un territoire des proximités, accueillant et solidaire et renforcer la cohésion territoriale et la qualité de vie autour de l'identité Astarac :

- En renforçant la **qualité de vie** autour de l'identité Astarac, **en œuvrant au maintien des services de proximité, développant l'offre de mobilité, dynamisant les centre-bourgs,**
- En promouvant **une organisation multipolaire**, garante de proximité, de solidarité territoriale et de qualité de vie,
- En développant une **politique ambitieuse en matière d'habitat** : anticiper les besoins en logements, adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics, limiter la consommation d'espace dédiée à l'habitat,
- En maintenant, créant et développant **les équipements et service pour répondre aux besoins des habitants actuels et à venir,**
 - En développant et améliorant **les mobilités**, sous toutes leurs formes.



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

ELABORATION DU PLUI

PHASE 1 – État Initial de l'Environnement et **Diagnostic** socio-économique

PHASE 2 – **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

PHASE 3 – **Traductions réglementaires** : orientations d'aménagement et de programmation

PHASE 4 – **Traductions réglementaires** : règlement graphique et écrit

PHASE 5 – Finalisation du dossier pour **arrêt**

PHASE 6 – Réalisation du dossier pour **approbation** définitive du PLUi

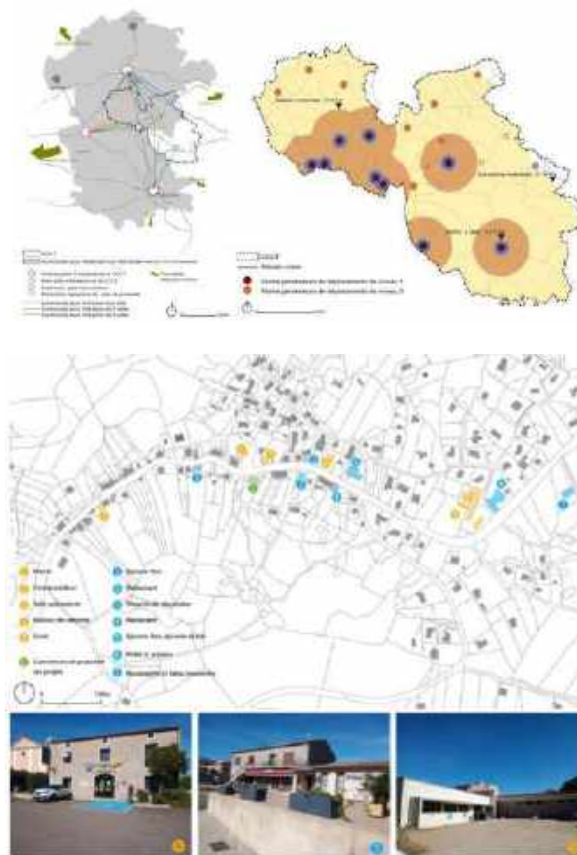
Evaluation environnementale



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

- Analyse de la **consommation d'espace** depuis 10 ans
- Analyse de la **capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**
- Inventaires de la capacité de **stationnement des véhicules**
- Analyse **paysagère**
- ...



PARTICIPATION DES COMMUNES

- Création d'une commission aménagement et urbanisme communale
- Formations par secteur
- Rencontre individuelle de chaque commune
- Carnets communaux n° 1 et n° 2
- Ateliers thématiques
- Echanges de données
- Réunion de restitution

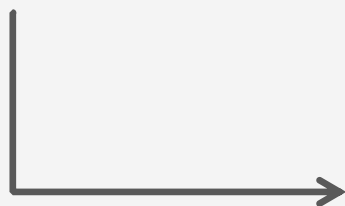
→ **Objectif** : Établir un état des lieux du territoire, de ses dynamiques en répondant au cadre législatif en vigueur



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

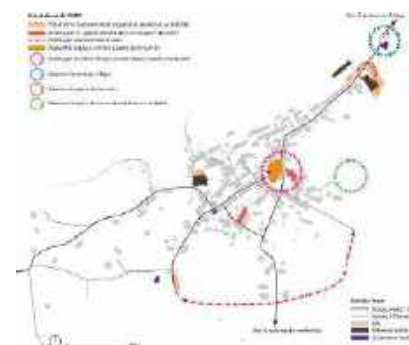
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

De grands **objectifs** traduits en plusieurs axes



Plusieurs **orientations** pour spécifier les objectifs

Cartes stratégiques



→ **Objectif** : Définir le projet de territoire



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **sectorielles**

- Qui expose la manière dont les **secteurs à enjeux doivent être aménagés.**
- Peuvent concerner des **secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles (privées ou publiques)**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **thématiques**

Qui précisent les attendus sur des thématiques spécifiques (par exemple) :

- **Réhabilitation du patrimoine bâti,**
- **Protection et mise en valeur de la trame verte et bleue et du paysage,**
- **Organisation des mobilités sur le territoire.**

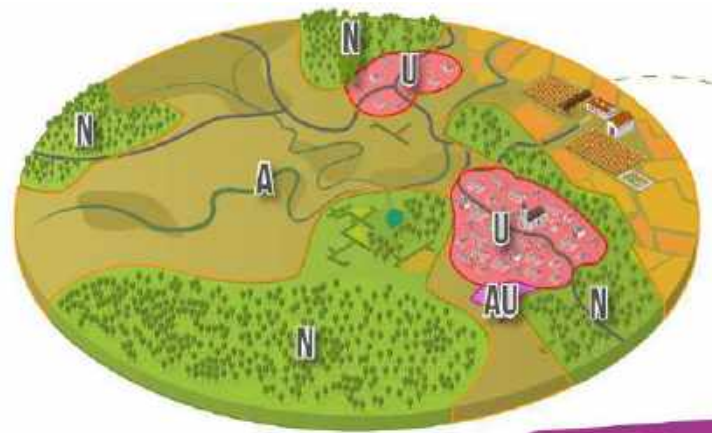




LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

- Un règlement écrit et des prescriptions

 <p>Quels types de constructions sont autorisés et interdits ? Sous quelles conditions ?</p>	 <p>Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ? Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?</p>	 <p>Quels raccordements prévoir ? Comment gérer les eaux pluviales ?</p>	 <p>Quel aspect extérieur de la construction ? Comment traiter les espaces libres ? Combien de places de stationnement sont à aménager ?</p>
--	---	---	--



 <p>Espaces Boisés Classés</p>	 <p>Haies à préserver</p>	 <p>Zones Humides</p>	 <p>Emplacements réservés</p>
---	---	---	---

- Différentes zones





LE CONTEXTE LEGISLATIF ET SOCIAL

Grenelle II



Objectifs
environnementaux
renforcés

Modération de la
consommation de l'espace

ALUR



Modération de la
consommation d'espace
chiffrée

Prise de conscience de
l'impact négatif d'une
urbanisation non réglementée

NOTRE



Renforcement du rôle de la
Région (création du
SRADDET)

Encouragement de la
vision intercommunale

Climat et Résilience



Objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050
(avec des objectifs chiffrés de réduction dès la
période 2021-2031)

Encouragement des EnR et obligations en
faveur de la perméabilité des sites (ex:
parking)

Accélération des EnR



Favoriser le déploiement des EnR
(en conciliant le respect de la
biodiversité et la limitation de
l'artificialisation)



Où en est-on de l'élaboration du PLUi ?

Nous sommes ici :



PHASE 1 :
DIAGNOSTIC

Mai 23 – Déc. 23

PHASE 2 : PADD

Janv.. 24 – Juin 24

PHASE 3 et 4 : Pièces
réglementaires

Avril. 24 – Nov. 24

PHASE 5 :
Préparation
de l'arrêt

Déc. 24 – Fév. 25

PHASE 6 : Phase
administrative et
reprises

Mars. 25 – Déc. 25

LANCEMENT

APPROBATION

**PLUi Val de
Gers en
application**



Avril 2024

2 La méthode du diagnostic



LA RECOLTE D'INFORMATION

Carnets communaux n°1 et 2

Localisation des
spécificités du
territoire et travail sur
le potentiel de
densification par
commune

Ateliers thématiques

Habitat, Economie,
Environnement
naturel et Paysages

Entretiens avec
les services de
la CC Val de
Gers

Rencontres
individuelles des
45 communes

Commissions
locales
pédagogiques
contexte législatif,
réglementaire et
le rôle du PLUi



Avril 2024



Présentation du diagnostic



SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC

Partie 1. Propos introductifs

- 1.1 Cadre législatif
- 1.2 Cadre réglementaire
- 1.3 Contexte général
- 1.4 Carte d'identité du territoire

Partie 2. Etat Initial de l'Environnement

- 2.1 Les ressources du territoire
- 2.2 Le milieu naturel
- 2.3 Paysages
- 2.4 Occupation des sols et agriculture
- 2.5 Risques, nuisances et pollutions

Partie 3. Diagnostic territorial

- 3.1 Diagnostic socio-économique
- 3.2 Caractéristiques du parc de logement
- 3.3 Le fonctionnement territorial
- 3.4 La trame urbaine
- 3.5 Trame bâtie
- 3.6 Consommation d'espace
- 3.7 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis





Partie 1. Propos introductifs

1.1 Cadre législatif

1.2 Cadre réglementaire

1.3 Contexte général

1.4 Carte d'identité du territoire



Partie 1.1 et 1.2 – Cadre législatif et réglementaire



SCoT de Gascogne

SCoT de Gascogne

Rapport de compatibilité entre le SCoT et le PLUi



Fixe les grandes orientations d'un territoire de projet ou bassin de vie (intercommunal ou plus largement)

PLUi Val de Gers

Objectifs territorialisés pour Val de Gers, horizon 2040

Accueil de **1 450 nouveaux habitants**

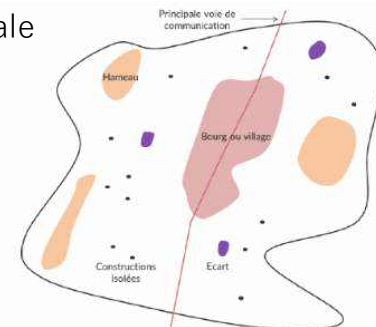
Création / réhabilitation de **1 380 nouveaux logements**

Création de **480 emplois**

Consommation de moins de **108 hectares** d'ENAF entre 2021 et 2040 (**baisse de 58%** par rapport à la consommation d'espaces moyenne 2010-2020).

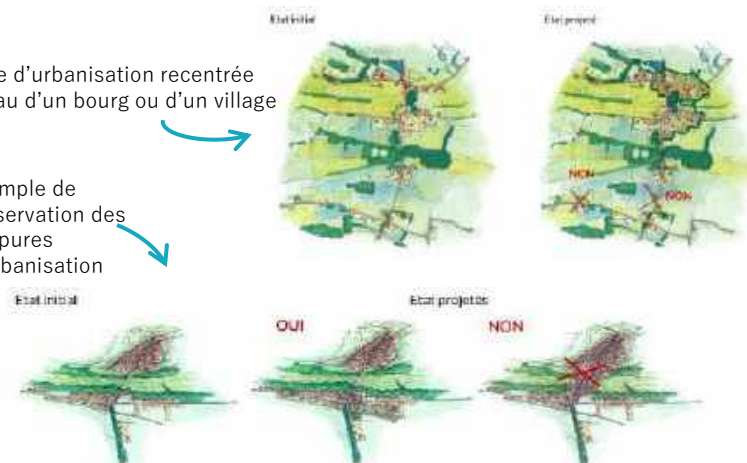
Les objectifs au sein de l'enveloppe urbaine :

- 1 Distinguer l'organisation territoriale des communes
- 2 Repérer les espaces de mutations
- 3 Repérer les potentielles divisions parcellaires
- 4 Repérer les friches urbaines
- 5 Repérer les secteurs potentiels de renouvellement urbain



Exemple d'urbanisation recentrée au niveau d'un bourg ou d'un village

Exemple de préservation des coupures d'urbanisation





Partie 2. Etat Initial de l'Environnement

2.1 Les ressources du territoire

2.2 Le milieu naturel

2.3 Paysages

2.4 Occupation des sols et agriculture

2.5 Risques, nuisances et pollutions



Partie 2.1 - Ressources du territoire

Partie 2.1 – Les ressources du territoire : ressources minérales et forestières

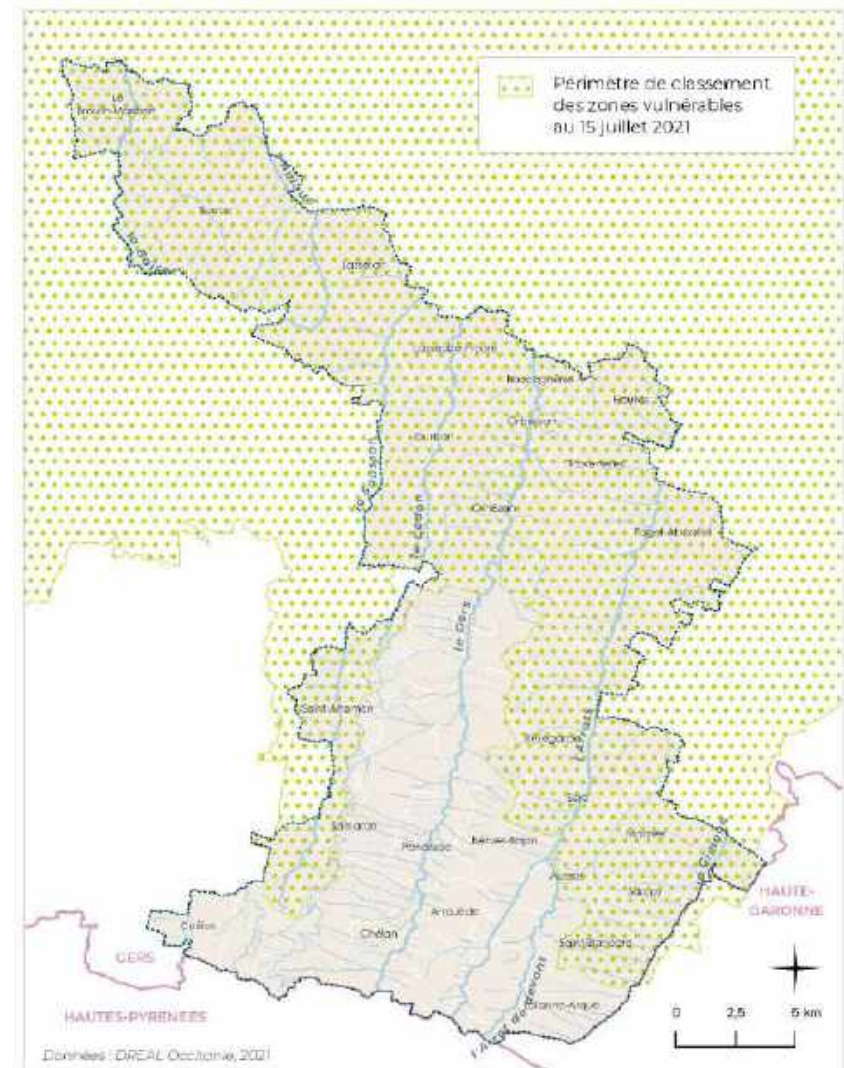
- Un contexte géologique et environnemental **peu propice à l'extraction de matériaux.**
- Toutefois, le territoire présente un **gisement en argile** issu de la sédimentation molassique du Tertiaire continental, dont la revalorisation passerait par une **réhabilitation de la terre crue** dans les constructions.
- **Morcellement important de la surface forestière** complexifiant sa bonne gestion et sa valorisation.
- Existence d'un **réseau local** (en lien avec départements limitrophes) de **première transformation du bois.**
- L'élaboration d'une **Charte Forestière Territoriale** à l'échelle des trois Communautés de Communes de l'Astarac devrait permettre de soutenir le développement de la filière bois.





Partie 2.1 – Les ressources du territoire : une ressource en eau fragile

- Sans le **système Neste**, il n'y aurait pas de développement possible sur Val de Gers (eau insuffisante pour les usages quotidiens, pas d'eau pour l'irrigation agricole...). **Préserver la ressource en eau** (quantité et qualité) est un vrai défi pour le territoire.
- Malgré le système Neste, le **déficit** en eau dans les principaux cours d'eau reste parfois **chronique en période d'été**.
- La **pollution par les pesticides et les nitrates**, mais aussi par les matières en suspension dues à l'érosion des sols agricoles, dégrade la qualité de l'eau augmentant alors le coût de production d'eau potable.
- Le calibrage et la rectification des cours d'eau leur a fait **perdre leurs fonctionnalités naturelles**, dont la recharge des zones humides.

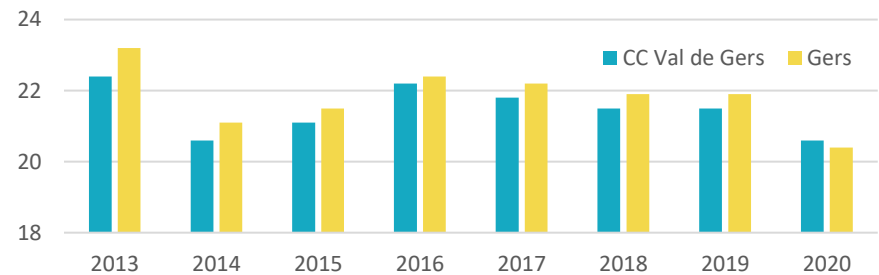




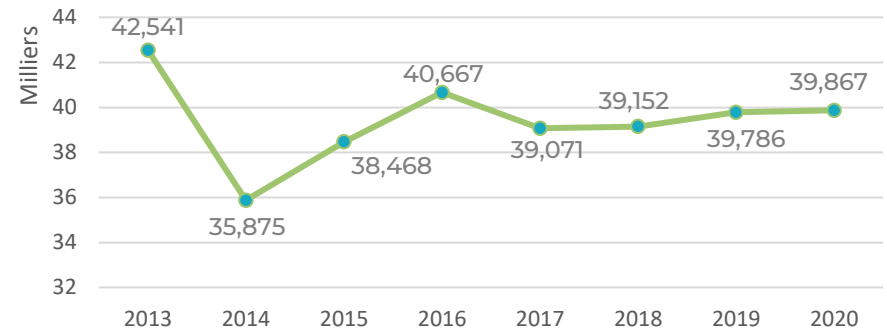
Partie 2.1 – Les ressources du territoire : une autonomie énergétique à renforcer

- Le **secteur résidentiel** est le premier poste de consommation énergétique du territoire.
- Les **forts enjeux liés à la mobilité** sur le territoire accentuent sa dépendance aux **produits pétroliers**.
- La production d'énergie du territoire couvre **1/5^e de ses besoins énergétiques**.
- Le **bois de chauffage** reste l'énergie la plus exploitée malgré une baisse de la pratique.
- La production locale d'**électricité photovoltaïque** est en progression constante pour de l'autoconsommation.
- La **capacité limitée des réseaux** est un frein à l'accélération de la production d'électricité.

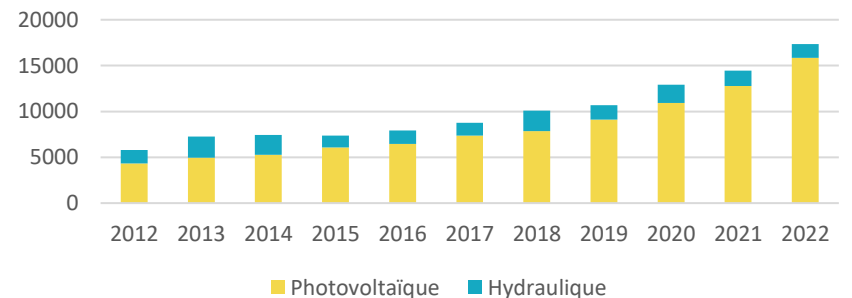
Evolution de la consommation d'énergie par habitant



Evolution de la de la production d'énergie renouvelable (en MWh)



Evolution de la production d'électricité (en MWh)





Partie 2.1 – Les ressources du territoire : synthèse AFOM

OPPORTUNITES

Pour pallier le manque de matières premières locales dans la construction, le développement d'outils et de méthodes mobilisant moins de ressources en granulats dans une **approche d'économie circulaire est à privilégier**

La réduction de la consommation d'énergie passe par la **rénovation énergétique des bâtiments** et le **développement de services de proximité** pour limiter les déplacements

Les réflexions en cours sur la **cartographie des zones APER** sont une opportunité pour les communes de se questionner sur ce thème

Elaboration du **SAGE Neste et Rivières de Gascogne**

MENACES

L'habitat étant particulièrement diffus sur le territoire, l'essentiel des foyers dispose d'un **assainissement autonome souvent non conforme** et **dégradant les milieux naturels**

La **filière-bois peut impacter la biodiversité et les milieux naturels** si elle n'est pas gérée durablement (coupes rases, impacts sur la ripisylve)

Une **ressource en eau fragile**, en quantité (longues périodes d'étiage) comme en qualité (nitrates, pesticides, matières en suspension)

Le **développement de l'exploitation énergétique des produits agricoles peut entraîner une compétition des usages** du foncier agricole au détriment des cultures nourricières et de la qualité paysagère du territoire



Partie 2. Etat Initial de l'Environnement

2.1 Les ressources du territoire

2.2 Le milieu naturel

2.3 Paysages

2.4 Occupation des sols et agriculture

2.5 Risques, nuisances et pollutions

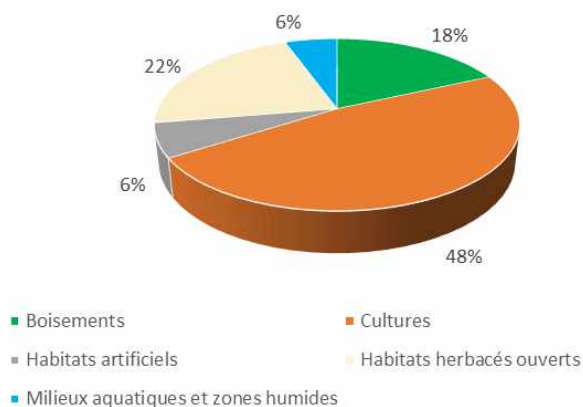


Parties 2.2 et 2.3 - Milieu naturel et paysage



Partie 2.2 – Milieu naturel : Habitats naturels

Occupation globale du sol en pourcentage



- Elaboration d'une **carte des habitats naturels** à l'échelle du Val de Gers, sur la base d'une analyse par photographie aérienne et des inventaires de terrain.

- 11 typologies d'habitats différents regroupées au sein de **5 grands types physiologiques** :

- les zones artificialisées (tissus urbains, bâti, jardins domestiques, infrastructures sportives, infrastructures industrielles, etc.) : **6 %**
- les cultures (parcelles régulièrement cultivées) : **48 %**
- les habitats ouverts herbacés (pâtures, pelouses, prairies) : **22 %**
- les boisements : **18 %**
- les milieux aquatiques et zones humides : **6 %**

Partie 2.2 – Milieu naturel : Habitats naturels

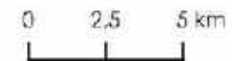


Cartographie des habitats naturels

- Contour Val de Gers
- Communes
- Cours d'eau

Typologie des habitats - Code EUNIS

- Boisements de feuillus et mégaphorbiaies hygrophiles (aulnes, frênes, saules, peupliers, etc.) bordant les cours d'eau - G1.1&C2.3
- Boisements de feuillus mésoxérophiles basophiles (chênes blancs et autres essences caduques ou sempervirentes xérophiles) - G1.7
- Etangs et lacs aux eaux eutrophes (retenues collinaires, barrages) - C1.3
- Plantations d'essences exotiques feuillues ou résineuses - G1.C ; G3.F
- Prairies permanentes humides fauchées ou pâturées - E2.2
- Prairies permanentes mésophiles à mésoxérophiles fauchées ou pâturées - E2.1
- Pelouses sèches, garides et fourrés basophiles subméditerranéens, habitats rocheux (dalles, rocaillies) - E1.5&F3.1
- Cultures, jachères ou prairies temporaires - I1.1&E2.6
- Tissu urbain dense - J2
- Tissu urbain lâche - J2
- Zones artificialisées (bâti, jardins domestiques, zones rudérales, infrastructures sportives, etc.) - J2





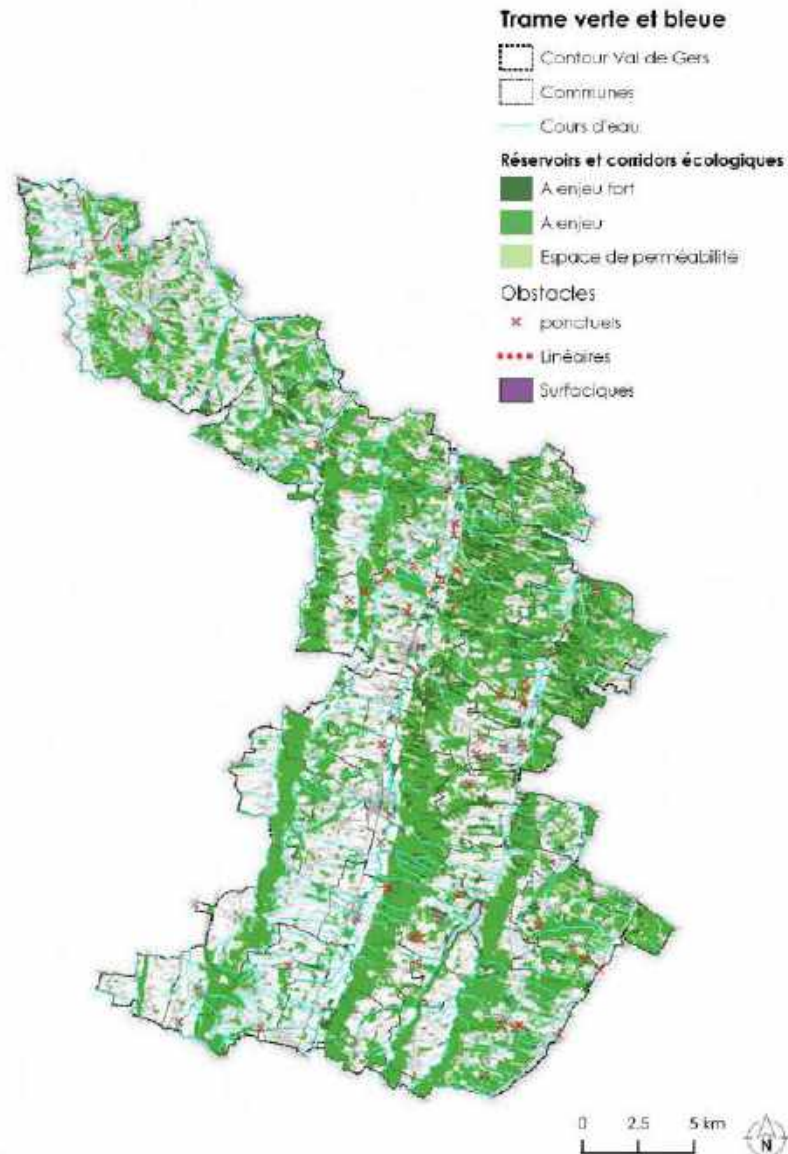
Partie 2.2 – Milieu naturel : La faune et la flore

- **18 espèces de flore patrimoniales** considérées, dont 9 espèces protégées sur le territoire : Orchis odorant, Orchis papillon, Jacinthe romaine, Jonc fleuri, Nigelle de France, Ophrys tenthède, Pulicaire commune, Rosier de France et Tulipe
- Près de **90 espèces de faune** : Ecrevisse à pieds blancs, Bacchante, Blongios nain, Loutre, etc.
- Beaucoup d'espèces sont liées aux **milieux humides et aquatiques** ainsi qu'aux pelouses sèches





Partie 2.2 – Milieu naturel : Les continuités écologiques





Partie 2.2 – Le milieu naturel : synthèse AFOM

OPPORTUNITES

Territoire intégralement **intégré dans le périmètre du Projet de PNR Astarac**

Inscription au SRCE de la richesse en réservoir
de biodiversité locale

Développement du tourisme lié à la richesse paysagère et naturelle du territoire

Lancement du LIFE « Coteaux Gascons » depuis octobre 2020 jusqu'à fin 2025 avec un important budget alloué à la restauration et la préservation des milieux agro-pastoraux des Coteaux Gascons

MENACES

Effets du changement climatique

Augmentation de l'exploitation des forêts et d'éventuelles **pratiques peu respectueuses** des milieux naturels

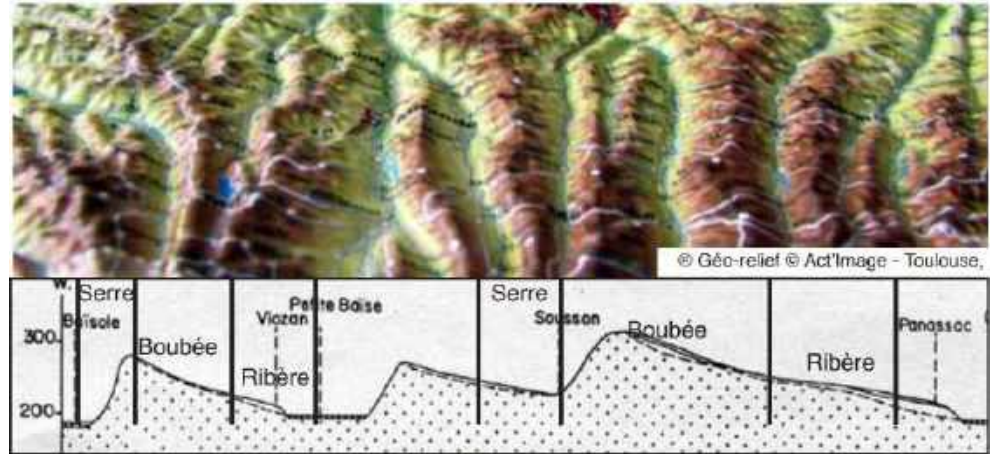
Développement d'activités anthropiques ayant un impact sur les milieux naturels et notamment les cours d'eau :
microstations, décharges sauvages, etc.

Nombreuses menaces qui pèsent sur les cours d'eau : érosion, turbidité, changement climatique, quantités d'intrants,
etc.

Partie 2.3 – Paysages : Les entités paysagères

- **L'ASTARAC**
 - Haut Astarac
 - Vallées et côteaoux du Gers
 - Côteaoux et plaines de Baïses
 - Pays Mirandais
 - Pays d'Anglès
- Relief régulier et dissymétrique alternant entre côteaoux et vallées
- Grandes étendues végétales le long des serres
- Bosquets et haies éparses le long des boubées et des ribères
- Diversité des cultures agricoles et des types d'élevages
- Habitat dispersé sur les reliefs
- Bourgs principaux localisés le long de la D929

PNR : Approfondi les entités paysagères et les unités paysagères (en cours)



Coupes en travers des vallées de l'Astarac



Bosquets et parcelles cultivées sur les pentes de la boubée entre Saint-Arroman et Masseube



Silhouette de bourg d'Orbessan en bordure de la D929



Partie 2.3 – Paysages : Le patrimoine gersois

- **Patrimoine protégé**

- 20 édifices inscrits et/ou classés au titre des Monuments Historiques
- 8 sites inscrits
- 1 zone de préservation du patrimoine archéologique



Maison à Masseube



Château de Garranée à Seissan



Clocher Tors de Barran



Le-Brouilh-Monbert

- **Patrimoine local gersois très riche** : moulins, lavoirs, fontaines, pigeonniers, mottes castrales, croix, anciens corps de ferme, chapelles et châteaux
- Caractéristiques bâties dépendantes du secteur entre **argile/terre crue** et **gré/calcaire**



Château de Saint Blancard



Paléosite de Sansan



Moulin à vent à Durban

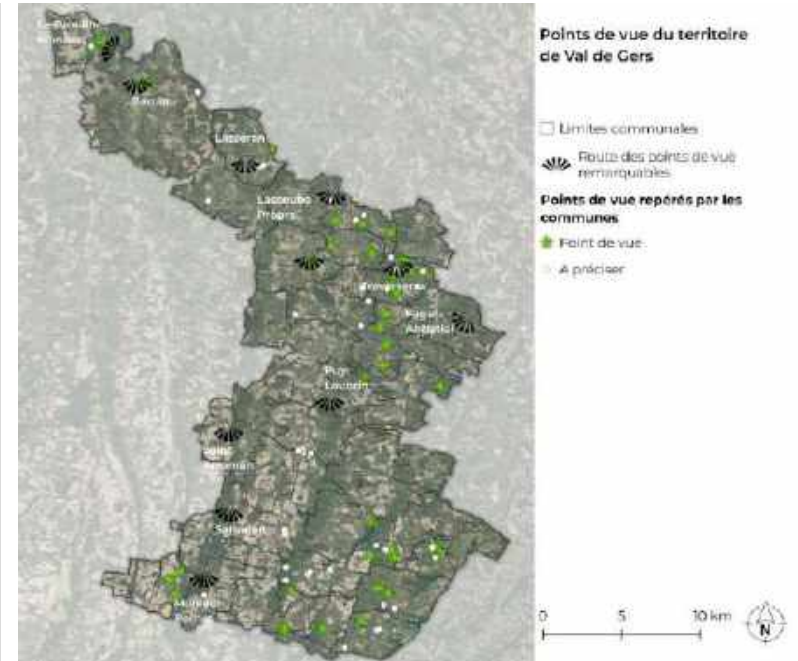


Chapelle du château de Bellegarde-Adoulins



Partie 2.3 – Paysages : Les perceptions paysagères

- De grandes **ouvertures visuelles** présentes au sommet des reliefs, orientées vers les différentes vallées
- 1 **route des points de vue remarquables**
- De nombreux **points d'appel, repères visuels** ou points de vue sur l'ensemble du territoire
- Plusieurs **axes de découverte** possibles : routes et chemins communaux, itinéraires cyclotouristiques, sentiers de randonnée...





Partie 2.3 – Paysages : synthèse AFOM

OPPORTUNITES

Encourager le potentiel de restauration des bâtis anciens, notamment les habitations et les fermes afin de valoriser le patrimoine architectural existant

Planter une ceinture verte en limite des franges bâties afin de créer un espace de transition entre secteur bâti / secteur agricole

Identifier des secteurs préférentiels pour de nouvelles extensions urbaines et créer un **cahier de prescriptions architecturales** afin de garantir leur bonne **intégration paysagère et architecturale** (notamment entre les constructions anciennes – constructions ancestrales)

MENACES

Les **nouvelles constructions bâties lissent le paysage** à cause de leur style moderne sans faire le lien avec les caractéristiques architecturales et traditionnelles du territoire

L'absence d'entretien du patrimoine vernaculaire ou de mise en place de mesure de préservation pourrait tendre à le faire disparaître

Le **renforcement de la fermeture du paysage** au niveau des serres par le recul de l'agriculture



Partie 2. Etat Initial de l'Environnement

2.1 Les ressources du territoire

2.2 Le milieu naturel

2.3 Paysages

2.4 Occupation des sols et agriculture

2.5 Risques, nuisances et pollutions

Partie 2.4 - Agriculture

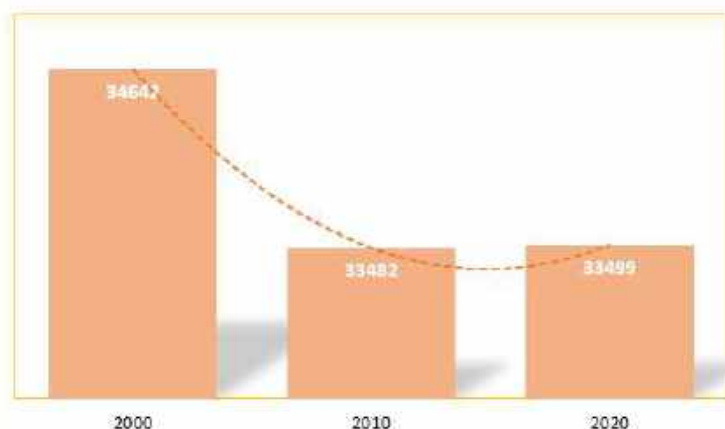




Partie 2.4 – Agriculture

Diagnostic agricole prochainement complété par des questionnaires à destination des exploitants avec proposition de rencontre sur la base du volontariat, notamment en cas de projet

- A l'image du département, le territoire intercommunal dispose d'une importante Surface Agricole Utile, de l'ordre de 33 499 hectares en 2020, **soit 65% du territoire**
- Evolution de la Surface Agricole Utile **sur 20 ans : -3,30 %**
- Un territoire traditionnellement orienté vers **la polyculture et l'élevage**

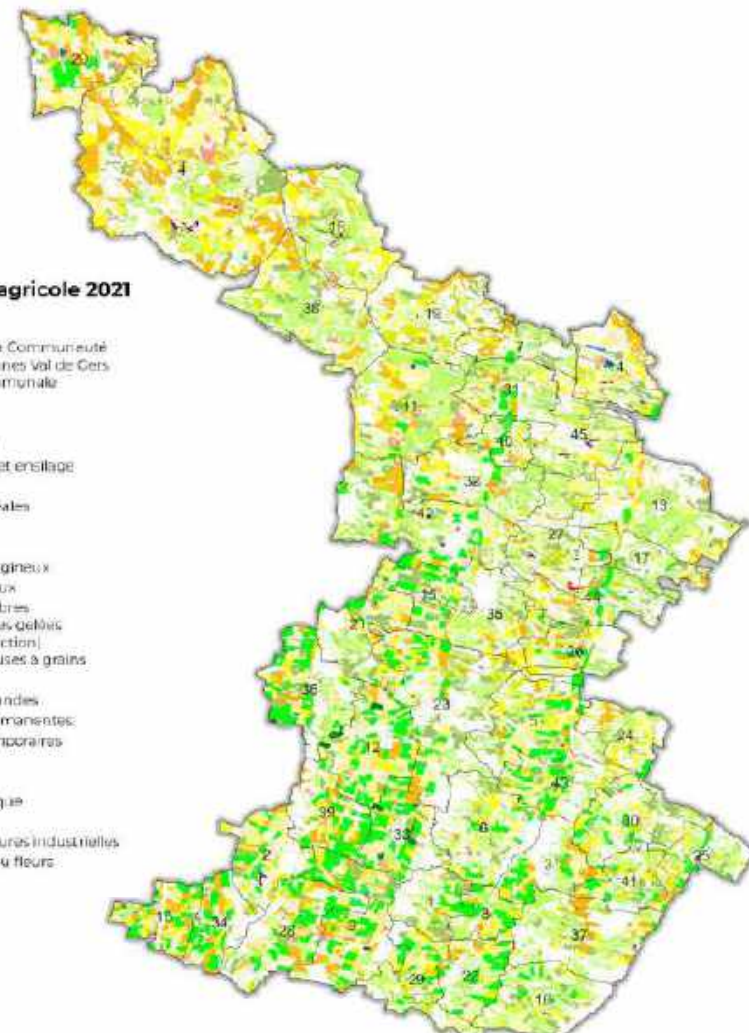


Evolution de la SAU de 2000 à 2020, Source Ministère de l'Agriculture, AGRESTE, 2020

Contexte agricole 2021

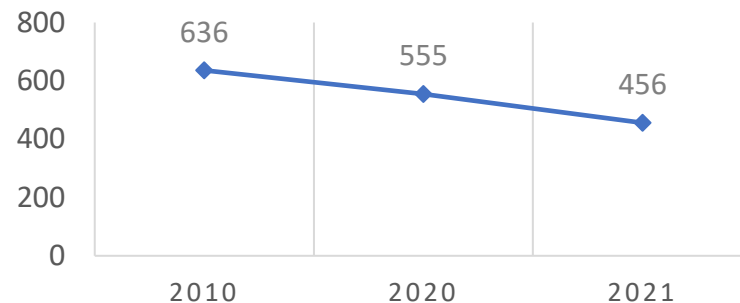
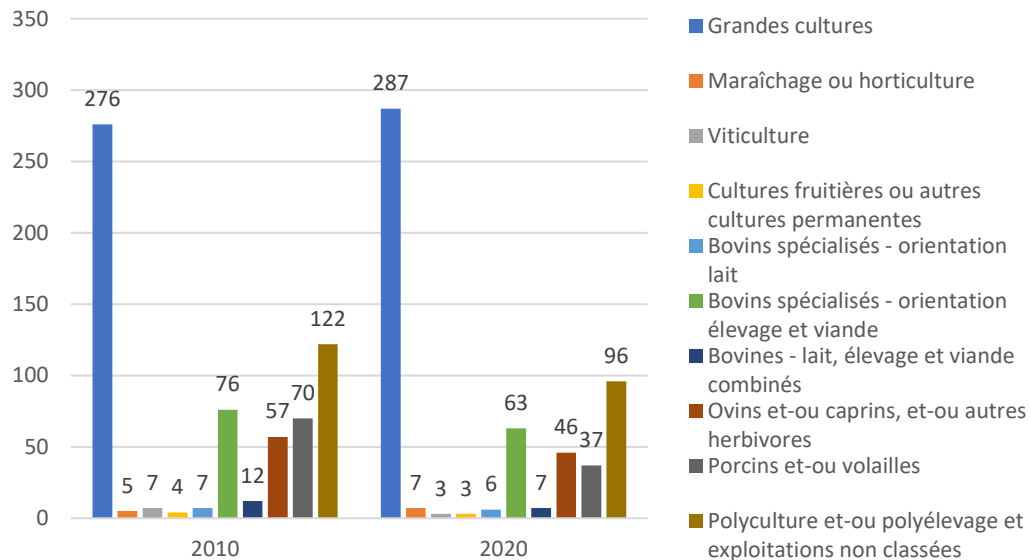
- Limite de la Communauté de Communes Val de Gers
- Limite communale

- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Divers



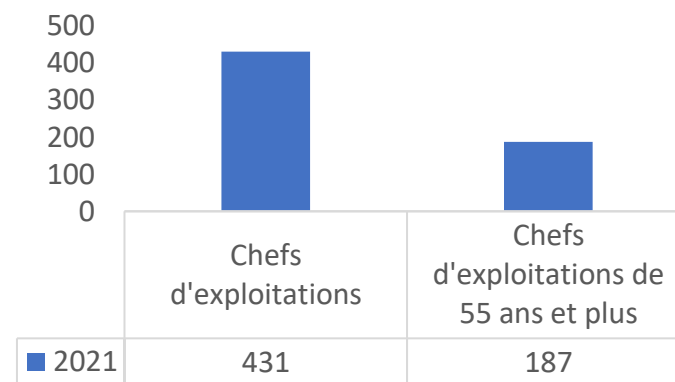


Partie 2.4 – Agriculture



Evolution des exploitations de 2010 à 2021 Sources : Agreste recensement agricole 2020

- Une évolution des orientations technico-économique des exploitations vers les **grandes cultures** et le **maraîchage**
- Baisse du nombre d'exploitations sur le territoire entre 2010 et 2021 : - **23,8%**
- Une population vieillissante chez les chefs d'exploitations, **en 2021 : 48%** d'entre eux ont **55 ans et plus**
- **Un enjeu fort de transmission / reprise des exploitations agricoles**



Nombre de chefs d'exploitations en 2021 Sources : données MSA / traitement ODR-CRAO



Partie 2.4 – Agriculture

- Une **identité rurale forte** et une agriculture comme patrimoine
- Un **rayonnement de l'agriculture gersoise à l'échelle nationale**

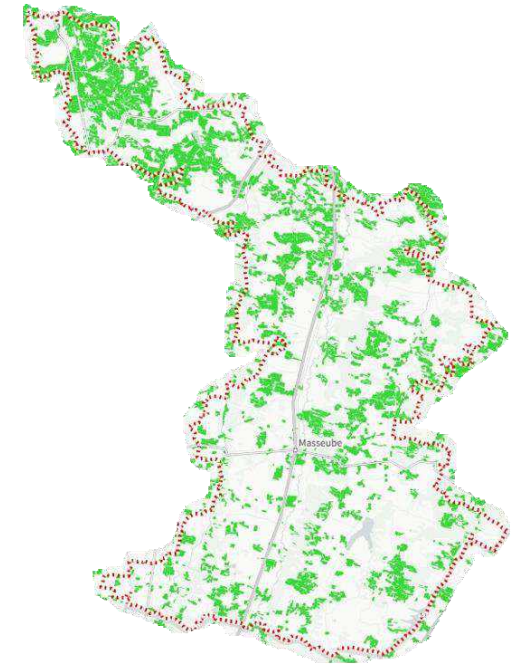


La vache mirandaise, race bovine emblématique du Gers au caractère rustique adaptée aux espaces de côteaux qui structurent le territoire.

La poule noire gasconne, race ancienne valorisée pour son goût et son authenticité



Source : Porté à connaissance de l'Etat



Parcelles en Agriculture biologique Source : L'agence BIO

- Une **filère agricole de qualité** :
 - Des Appellations d'Origine Contrôlée
 - Une filière biologique particulièrement développée (élevage, cultures) : **9365 hectares certifiés**
 - Des **espèces locales emblématiques** : vache mirandaise, poule gasconne, porc noir de Bigorre...



Partie 3. Diagnostic territorial

3.1 Diagnostic socio-économique

3.2 Caractéristiques du parc de logement

3.3 Le fonctionnement territorial

3.4 La trame urbaine

3.5 Trame bâtie

3.6 Consommation d'espace

3.7 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis



Parties 3.1 et 3.2 - Diagnostic socio- économique et parc de logement

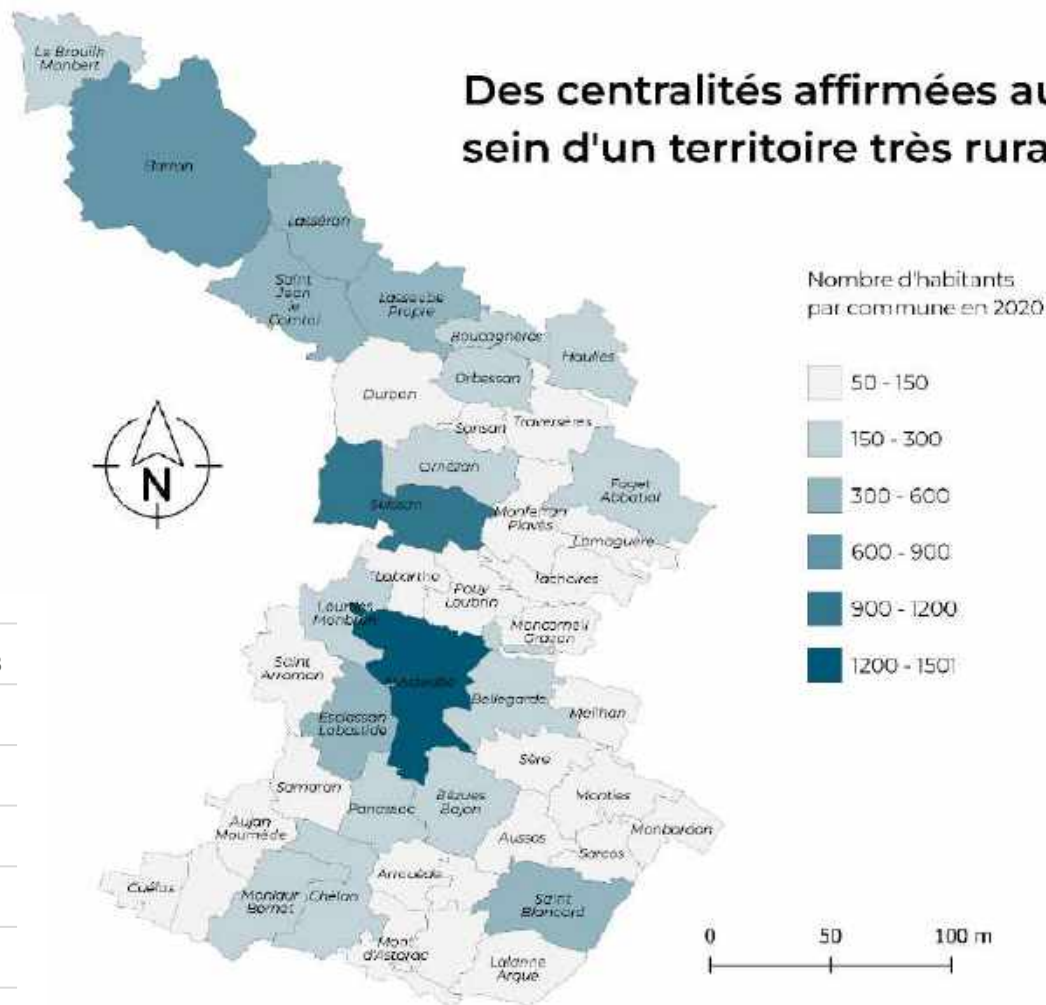


Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

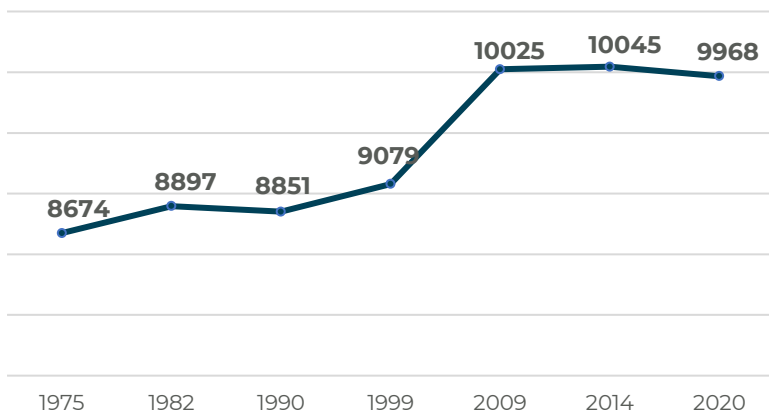
Démographie

- Une **croissance ralentie** depuis les années 2010
- L'évolution générale de la structure de la population tend vers le **vieillessement**, malgré de fortes disparités sur le territoire
- Des **jeunes ménages installés à proximité des polarités** et dans l'aire urbaine d'Auch
- Les couples sans enfant et les foyers d'une personne sont en croissance et sont les catégories de ménages les plus représentées au sein de la CC Val de Gers → **tendance au desserrement des ménages**

Des centralités affirmées au sein d'un territoire très rural



Evolution de la population depuis 1968





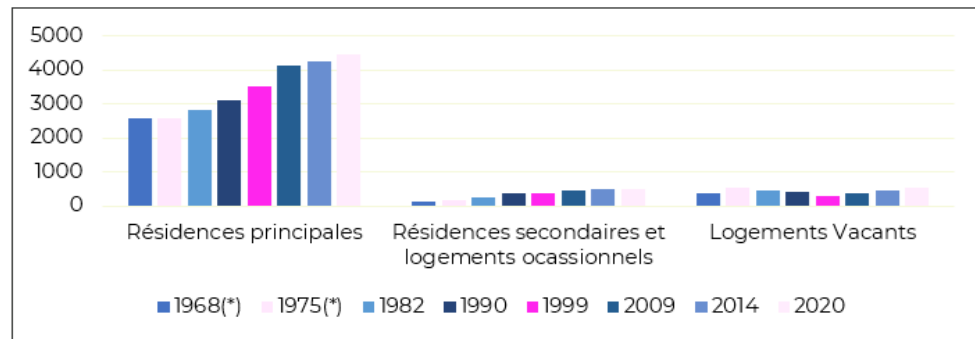
Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

Parc du logement

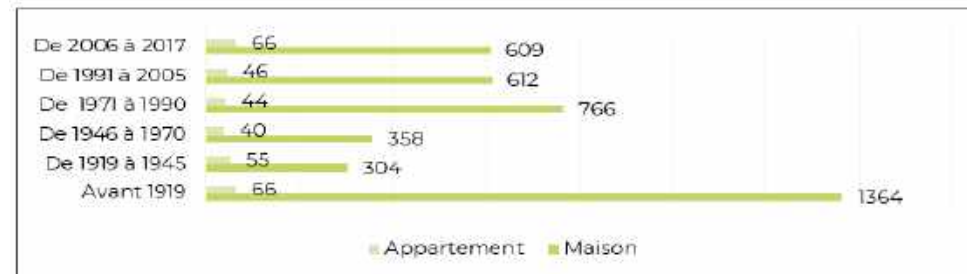
- Un nombre de logement en augmentation constante mais composé en grande partie par de **grandes maisons anciennes**
- Le territoire est essentiellement composé de **résidences principales** occupés en majorité par des propriétaires
- La **construction d'appartements** est en augmentation ces dernières années, ce qui démontre un certain attrait pour cette typologie (*confirmé par les élus locaux*)
- Une forte représentation de **logements vacants** souvent justifiée par la vétusté, la précarité énergétique, les départs à la retraite et les successions
- Un **taux de vacance** plus élevé que le taux national (10,6% contre 8,2% en 2020 selon l'INSEE)



1: Evolution historique du parc de logements de la CC Val de Gers, entre 1968 et 2020 | Source : INSEE RP2020 – Traitement : TOPONYMY



2: Evolution historique par typologie de logement depuis 1968 à 2020 | Source : INSEE RP2020 – Traitement : TOPONYMY



3: Résidences principales en 2020 et la période d'achèvement | Source : INSEE RP2020 – Traitement : TOPONYMY

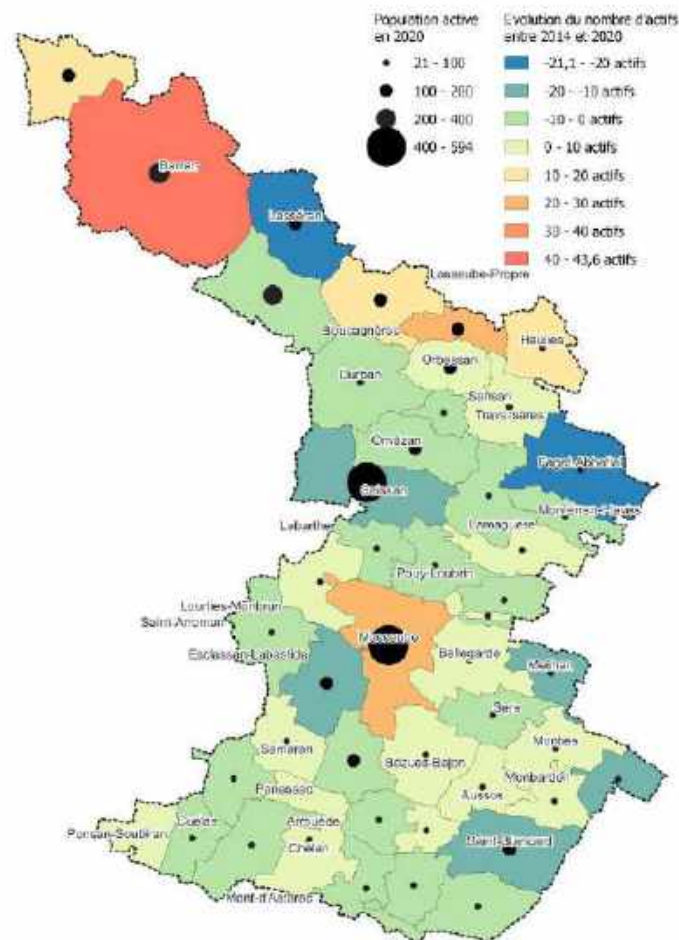


Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

La population active

- **9 968 habitants** ➤ **-77 depuis 2014 (-0,8%)**
- **5 809 personnes âgées de 15 à 64 ans** ➤ **-121 depuis 2014 (-2%)**
- **4 343 actifs** ➤ **-22 depuis 2014 (-0,5%)**

- Un **vieillessement global de la population**, ce qui se répercute sur **la population active**
- Les communes attractives pour les actifs sont principalement la **commune de Masseube** ainsi que les **communes rurales particulièrement bien reliées à Auch** (Barran, Boucagnères, Lasseube-Propre et Haulies).
- Les communes rurales disposent quant à elles d'une attractivité limitée.



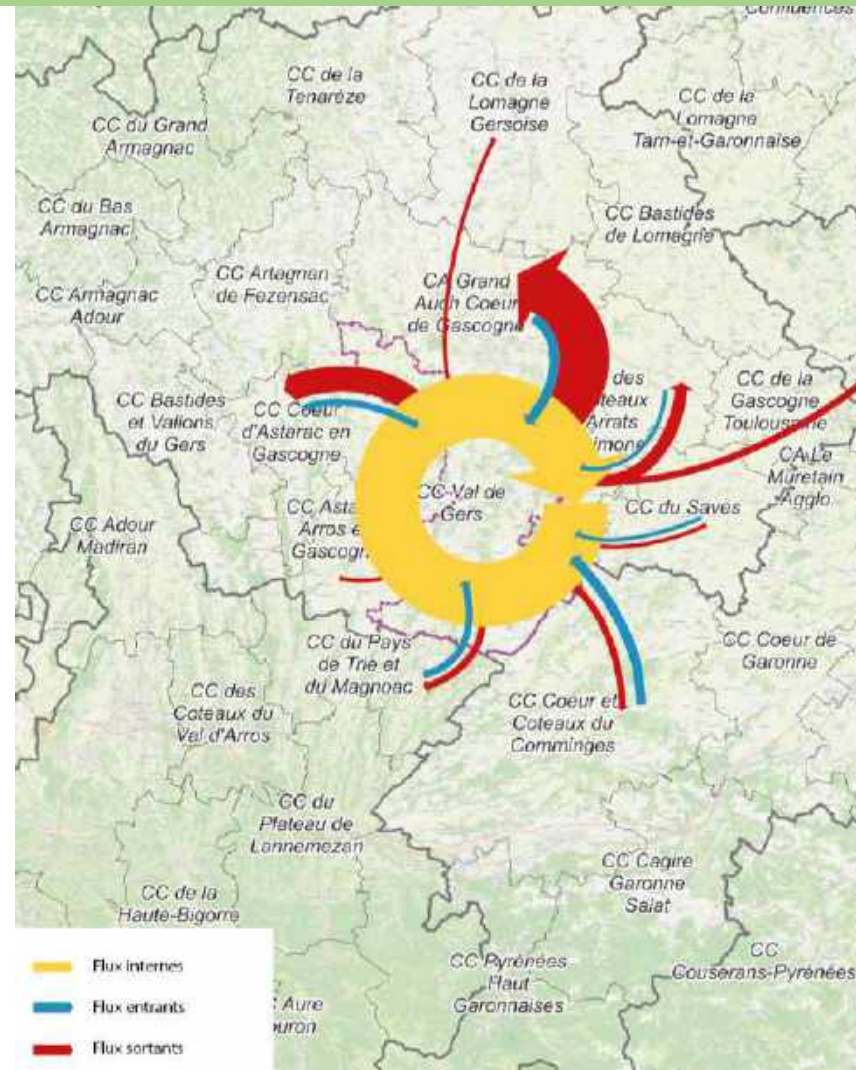
Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

Les déplacements domicile-travail

- Sur les 3 978 actifs occupés qui résident sur la CC Val de Gers, 1 613 y travaillent également, soit 40,5%.
- Parallèlement, sur les 2 283 emplois recensés sur la CC Val de Gers, 1 613 sont occupés par des actifs du territoire, soit 70,7%.
- La population sortant du territoire est donc bien supérieure à celle entrant quotidiennement.

Nombre d'actifs occupés*	Entrants travaillant sur la CC VdG depuis ...	Sortants travaillant vers...
CA Grand Auch Cœur de Gascogne	164	1451
CC Cœur d'Astarac en Gascogne	60	215
CC des Coteaux Arrats Gimone	45	126
Toulouse Métropole	12	91
CC du Pays de Trie et du Magnoac	60	90
CC Cœur et Coteaux du Comminges	126	85
CC Astarac Arros en Gascogne	59	66
CC du Saves	45	54
CC de la Lomagne Gersoise	10	50

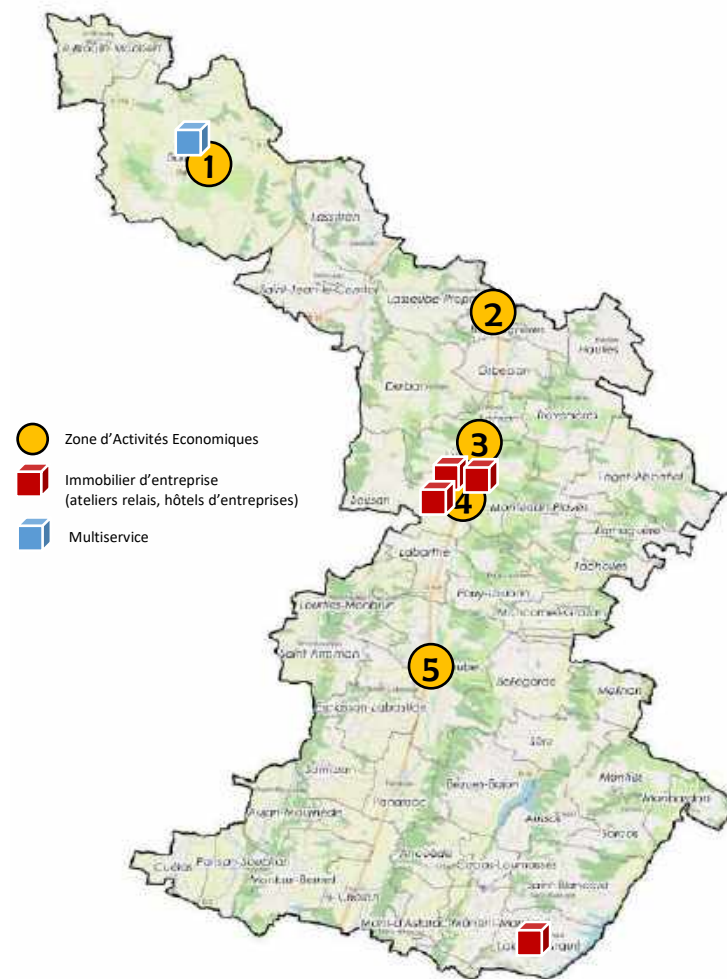
*Liste non-exhaustive



Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

Les zones d'activités économiques

1	<p>ZAE de Barran</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6700 m² • Multiservices de proximité + station d'épuration (+ une maison) • Examen de la faisabilité de l'extension de la ZAE de Barran (2024)
2	<p>ZAE de Lasseube-Propre</p> <ul style="list-style-type: none"> • 38 500 m² • 8 entreprises artisanales / industrielles • 2 parcelles (1 publique, 1 privée) en cours de commercialisation
3	<p>ZAE d'Ornézan</p> <ul style="list-style-type: none"> • 27 800 m² • 2 entreprises artisanales/industrielles majeures (Borie Industries et Gers Bois)
4	<p>ZAE du Péré (Seissan)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 000 m² • 27 entreprises, à vocation mixte (commerce, artisanat, industries, déchetterie, ...). • Hôtel d'entreprise intercommunal AgroParc 3 (400 m²) + atelier relais agroalimentaire (2000 m²). • Aménagement en cours de l'extension Nord de la ZAE du Péré • Projet de requalification de la zone en 2024
5	<p>ZAE de la Mirandette (Masseube)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100 5050 m² • 24 entreprises (commerce, restauration, artisanat, déchetterie, ...) • Extension identifiée au PLU en vigueur : • 5,5 hectares (Ouest) + 3 hectares (Est) + 3,5 hectares (2AU) • Projet d'aménagement de l'extension de la ZAE en 2024 • Projet de requalification de la zone en 2024
6	Ateliers-relais de Lalanne-Arqué et de Seissan
7	Multiservices de Barran
8	Hôtels d'entreprises agroalimentaires I et II (en cours de construction)

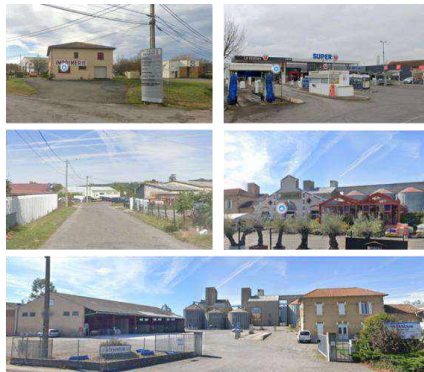


Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

Les zones d'activités économiques



- Des **capacités d'extension** identifiées aux documents d'urbanisme locaux à réinterroger dans le cadre du PLUi au regard :
 - De la stratégie de développement économique communautaire
 - Des objectifs de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers





Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

L'offre en Grandes et Moyennes Surfaces, et Drive

Intermarché Contact, Seissan



**Super U,
Masseube**



- 2 espaces commerciaux majeurs, sur lesquels reposent des enjeux en termes :
 - D'accessibilité en mobilités douces (marche, vélo...)
 - De forte imperméabilisation et de traitements paysagers des parkings et franges de sites (interfaces avec l'habitat notamment)
- Des projets de requalification prévus en 2024 sur les emprises publiques



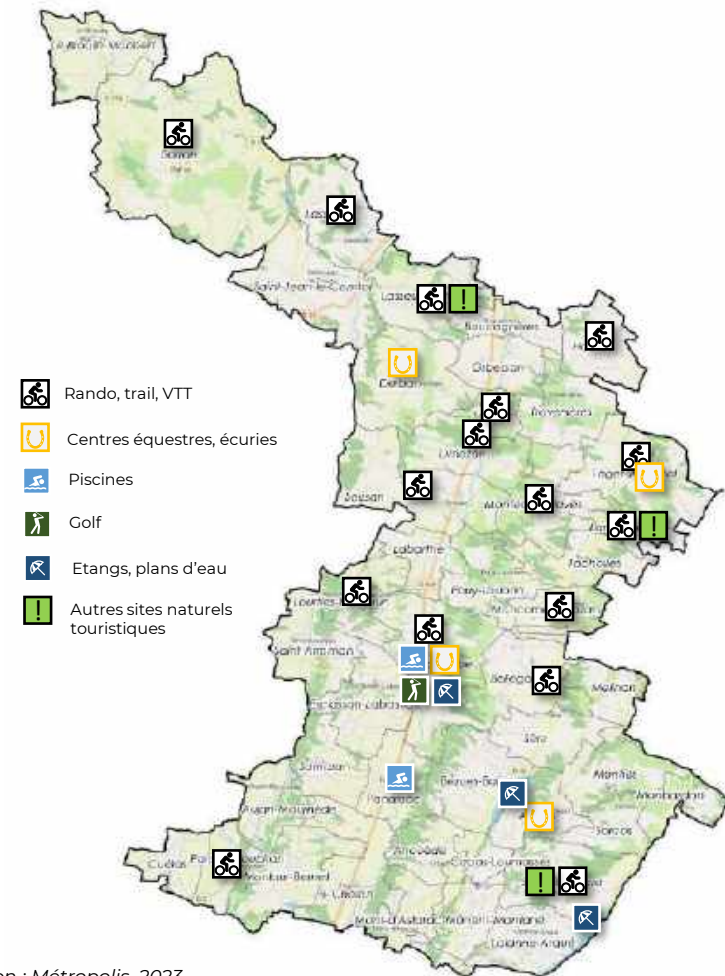
Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

Les sites touristiques locaux

La CC Val de Gers, et son office de tourisme, valorisent de nombreux atouts et sites touristiques locaux, visant à promouvoir un territoire « authentique par nature » :

- **Des chemins de rando / trail / VTT**, intégrant des éléments pédagogiques (panneaux, parcours d'orientation, sentier paléontologique...)
- **Des activités de pleine nature** : centres équestres, écuries, golf, lac de la Gimone, lac d'Astarac, Plan d'eau île d'Ager – lac, piscines de Panassac et de Masseube, jardin d'Entéoulet, forêt de Saint-Blancard, Sites Natura 2000 « Vallée et Coteaux de la Lauze », ...
- **Le patrimoine bâti** : villages, moulin à vent de Durban, églises et chapelles au cœur de la route des peintures murales et sculptures en Astarac, ...
- Des **fermes et espaces de producteurs**

Le PLUi pourra mobiliser des outils spécifiques pour décliner certains éléments de la stratégie touristique portée par Val de Gers, en appréhendant la bonne mise en cohérence entre l'accès et la valorisation des espaces naturels et leur préservation.





Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

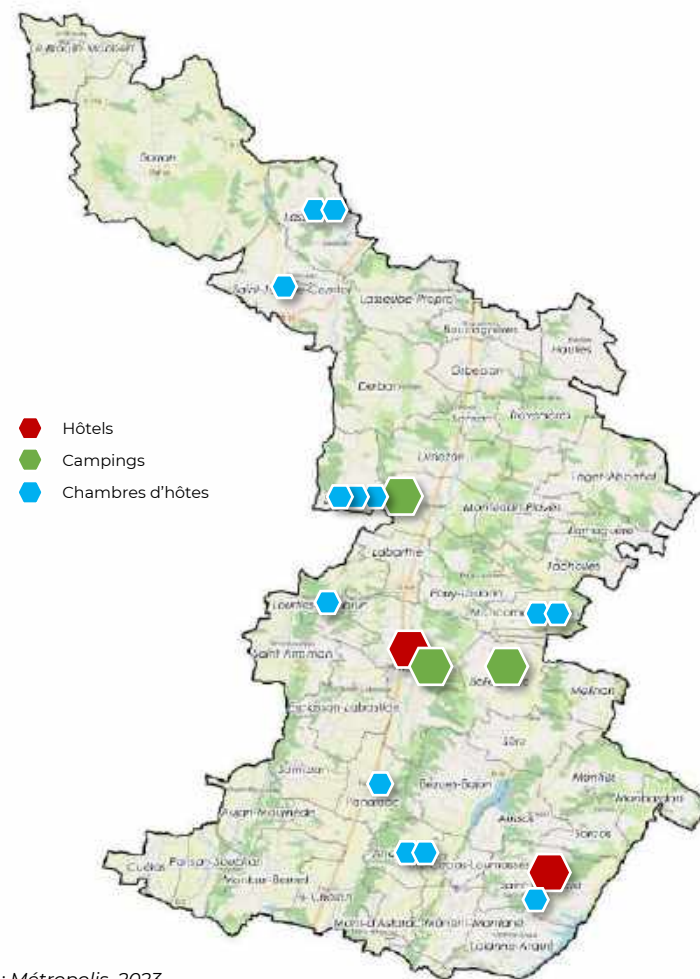
Les hébergements touristiques

En termes d'hébergements, l'office de tourisme Val de Gers recense :

- 2 hôtels (Saint-Blancard et Masseube)
- 58 gîtes et meublés
- 13 chambres d'hôtes
- 3 campings (Masseube, Seissan, Bellegarde-Adoullins)

Si le tourisme engendre une dynamique notable (que le projet de PNR d'Astarac pourrait amplifier), l'offre en hébergement reste assez faible ; de fait, le territoire est surtout un espace touristique d'excursion, avec de faibles retombées économiques liées au séjour (restauration, hébergement, services connexes, ...).

Le manque d'hébergement de groupe est notamment identifié localement.





Partie 3.1 – Diagnostic socio-économique

OPPORTUNITES

Depuis 2014, une **relative stabilité de la population active, soutien à l'économie locale**

Des évolutions qui renforcent un « **équilibre économique** » **entre les polarités** maillant le territoire : Masseube, Seissan, Saint-Blancard et Barran

Depuis 2018, un **regain de dynamique des activités présentiels** en termes de créations d'emplois

Des **projets de requalification de ZAE** et des **capacités de densification favorables à l'accueil de nouvelles activités**

Des stratégies et actions engagées en faveur de la revitalisation des centres-villes (notamment PVD/ORT de Seissan et Masseube, Villages d'Avenir, Commerces de Demain...)

Des **sites touristiques naturels maillant le territoire**, apportant des opportunités de valorisation pour chaque partie (et commune) du territoire

Le **PNR de l'Astarac : levier de promotion touristique**

Le **renforcement des équipements et services au sein des polarités** participe à l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages

Le **développement de l'offre de logement social collectif** pour favoriser la mixité sociale

Les couples monoparentaux en augmentation engendrent un **besoin plus important en termes de petits/moyens logements**

MENACES

Avec 2 283 emplois pour 4 343 actifs résidents en 2020, une **dépendance économique** qui s'accroît vers les **pôles voisins** (et notamment celui de Auch)

Des **difficultés d'attractivité** et de **renouvellement de la population active** qui pose question sur les capacités de pérennisation à long terme des emplois et entreprises locales

Une « **rupture** » socio-démographique croissante **entre les parties Nord et Sud du territoire**

Une **diminution des emplois de l'économie présentielle** (commerces, services, santé, administrations...) sur la période 2014-2020

Un **territoire multipolarisé, tourné vers plusieurs bassins de vie, complexifiant la structuration** des centralités et la cohérence / cohésion territoriale

Une **perte d'intérêt pour les grandes maisons individuelles** pourrait accentuer le nombre déjà élevé de logements vacants

Une **concurrence interne au sein du marché de l'immobilier** : entre prix élevé (résidences secondaires) et prix très faibles (vétusté)



- Partie 3. Diagnostic territorial**
- 3.1 Diagnostic socio-économique**
- 3.2 Caractéristiques du parc de logement**
- 3.3 Le fonctionnement territorial**
- 3.4 La trame urbaine**
- 3.5 Trame bâtie**
- 3.6 Consommation d'espace**
- 3.7 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**



Partie 3.3 - Fonctionnement Territorial



Partie 3.3 – Fonctionnement territorial : Synthèse AFOM

OPPORTUNITES

Adapter l'offre de services aux personnes âgées à l'évolution démographique du territoire
Un **intérêt** croissant pour **les sports de pleine nature**,
le slow-tourisme et l'itinérance douce
Des stratégies et actions engagées en faveur
de la **revitalisation** des centres-villes (ex. Petites Villes de Demain)
Des **sites touristiques naturels** maillant le territoire
Le Projet de PNR de l'Astarac : levier de promotion touristique
Une **possible mutualisation des transports collectifs** (échanges avec la Région en cours)

MENACES

Des trajets souvent trop longs pour les déplacements en **modes actifs**
Une **offre de soins** menacée par le départ en retraite des médecins généralistes



- Partie 3. Diagnostic territorial**
- 3.1 Diagnostic socio-économique**
- 3.2 Caractéristiques du parc de logement**
- 3.3 Le fonctionnement territorial**
- 3.4 La trame urbaine**
- 3.5 Trame bâtie**
- 3.6 Consommation d'espace**
- 3.7 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**



Partie 3.6 – Consommation d'espaces

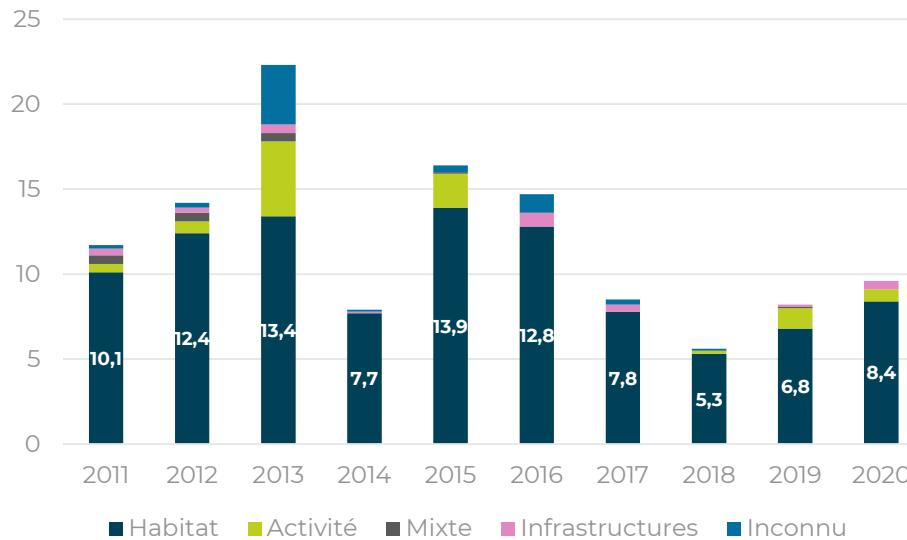


Partie 3.6 – La consommation d'espace

- Le SCoT identifie pour le territoire une consommation d'espace de 12,7 ha en moyenne par an, soit **127 hectares en 10 ans** (2010-2020), dont 72% consommés par des communes d'armature 5.

- Le SCoT identifie un objectif de réduction de **58%** à horizon 2040, soit **108 hectares**.

- Le portail de l'artificialisation identifie **119 hectares** consommés entre 2011 et 2021, dont près de 99 ha pour du développement résidentiel.
- Pour Val de Gers, dans le SCoT de Gascogne, la répartition proposée par armature permet à **41 communes du territoire** de disposer d'**1,06 ha** de consommation d'espace d'ici à **2040**.



Consommation d'espaces NAF sur 10 ans (du 01^{er} janvier 2011 au 01 janvier 2021). Source : portail de l'artificialisation

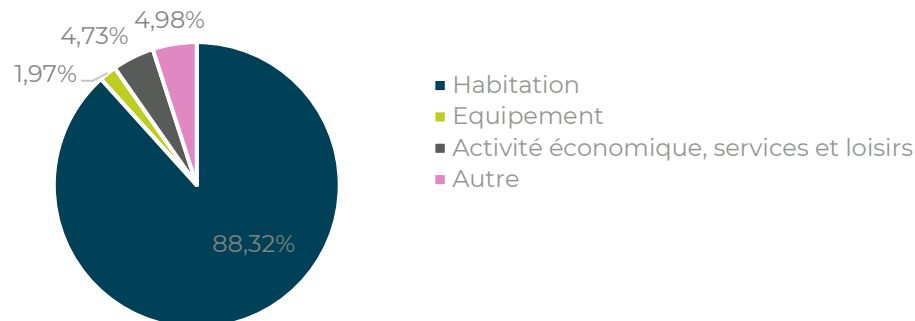
	Commune	Hectares consommés
Niveau 2	Masseube	11
Niveau 3	Seissan	9
Niveau 4	Barran	11
	Saint-Blancard	1
	Total (armature 2/3/4)	32
Niveau 5	41 autres communes	87

Répartition de la consommation d'espaces NAF sur 10 ans par niveau d'armature
Source : portail de l'artificialisation

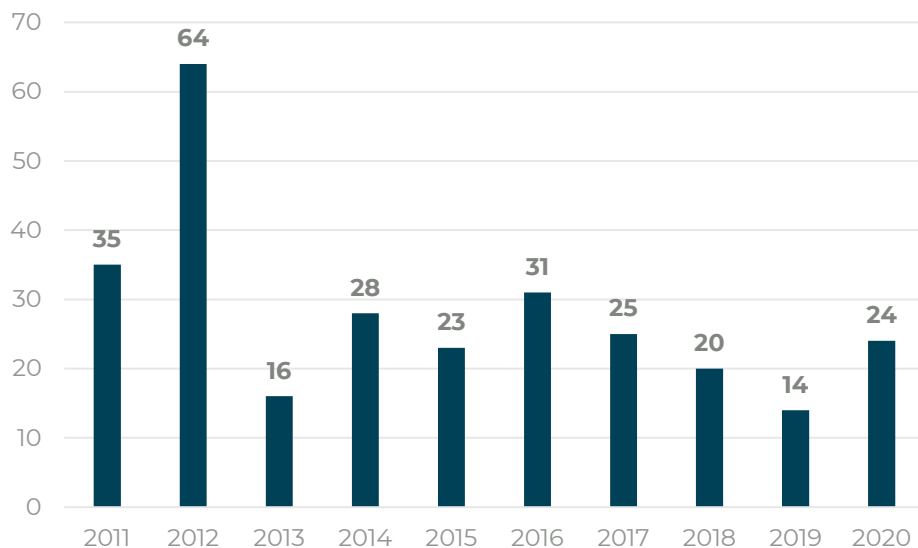


Partie 3.6 – La consommation d'espace : L'analyse des permis de construire

Les permis du 01 janvier 2011 au 01 janvier 2021 (hors permis agricole) :



Répartition des surfaces concernées par des permis de construire accordés entre le 01/01/2011 et le 01/01/2021 (hors agricoles)



Nombre de logements concernés par des permis accordés par année à l'échelle de Val de Gers, entre le 01/01/2011 et le 01/01/2021

Nombre de permis accordés :

- 242 permis pour des habitations
- 5 permis pour équipements
- 15 permis pour des activités économiques, services et loisirs
- 86 permis pour des bâtiments agricoles

Zoom sur les logements :

- 242 permis pour des habitations correspondant à 280 logements
- 28 logements en moyenne chaque année
- 38 logements collectifs
- 41 logements sociaux
- Densité moyenne : 4,5 logements/ha

Partie 3.6 – La consommation d’espace : Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Évolution du bâti existant :

- 528 logements vacants selon l’INSEE (9,7%) et 491 selon les données issues des carnets communaux (8,9%)
- 49 projets de changements de destination recensés au sein des carnets communaux
- Deux friches identifiées (Le Brouilh-Monbert, Saint-Blancard)

Le potentiel de densification :

25,3 hectares identifiés comme potentiel à l’échelle de l’intercommunalité : en cours de traitement

Potentiel de densification des espaces bâtis

Dent creuse	5,7 hectares
Mutation parcellaire	13,1 hectares
Poches d’urbanisation	6,5 hectares
Total	25,3 hectares





Partie 3.6 – La consommation d'espace : Synthèse AFOM

OPPORTUNITES

L'importance de la mobilisation du parc vacant

De **grandes maisons à diviser** en plusieurs appartements

Des **changements de destination** représentant un **potentiel d'accueil de population et de développement de l'offre d'hébergement touristique**, tout en maintenant le patrimoine local

Des **poches d'urbanisation** sont identifiées, **pouvant accueillir des opérations d'ensemble** au sein des trames urbaines

MENACES

Des autorisations d'urbanisme déposées sur des surfaces de grande taille dans l'attente de l'application du PLUi

Une **certaine rétention foncière observée** sur des parcelles bien desservies par les réseaux au sein des trames urbaines

Une **urbanisation uniquement linéaire** sur certaines communes ne disposant pas de centralité constituée



Prochaines échéances et calendrier



Où en est-on de l'élaboration du PLUi ?

Nous sommes ici :



PHASE 1 : DIAGNOSTIC

Mai 23 – Déc. 23

Quelle est la situation actuelle ?

Un état des lieux du territoire pour mieux cerner les enjeux à prendre en compte

PHASE 2 : PADD

Janv. 24 – Juin 24

Quel territoire voulons-nous ?

Une stratégie et des objectifs de développement pour le territoire à l'horizon 2035

PHASE 3 et 4 : Pièces réglementaires

Avril. 24 – Nov. 24

Comment atteindre notre but ?

Définir de nouvelles règles d'application aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles)

PHASE 5 et 6 : Validation

Déc. 24 – Déc. 25

Qu'en pensent les partenaires et la population ?

Arrêt du document - Consultation des partenaires - Enquête Publique - Entrée en vigueur du PLU

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

APPROBATION

PLUi Val de Gers en application



LANCEMENT



Communication auprès de la population

UNE CONCERTATION TOUT AU LONG DE LA PROCEDURE

- Communication à destination des usagers

- Site internet du PLUi : plui.cc-valdegers.fr
- Exposition PLUi évolutive et itinérante
- Lettre d'information annuelle

- Concertation et prise en compte des observations

- Recueils d'observation disponibles au siège de Val de Gers, sur le site internet et dans les mairies,
- Réunions publiques tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi
- Possibilité d'écrire au Président de Val de Gers ou de demander des compléments d'informations sur le PLUi :
 - En adressant un courrier manuscrit au Président de Val de Gers ;
 - En envoyant des observations, questions, par courriel ;
 - En renseignant le formulaire en ligne accessible sur le site Internet de Val de Gers.





5

Questions diverses

CONTACTS

Pour toutes questions ou renseignements
concernant le PLUi :
plui@cc-valdegers.fr

Lenna GIRARD, chargée de mission Urbanisme et Développement du Territoire
05 62 61 67 92

Ou sur le site internet :
plui.cc-valdegers.fr



Communauté de Communes Val de Gers
1 place Carnot 32260 SEISSAN
Standard : 05 62 05 99 64
accueil@cc-valdegers.fr