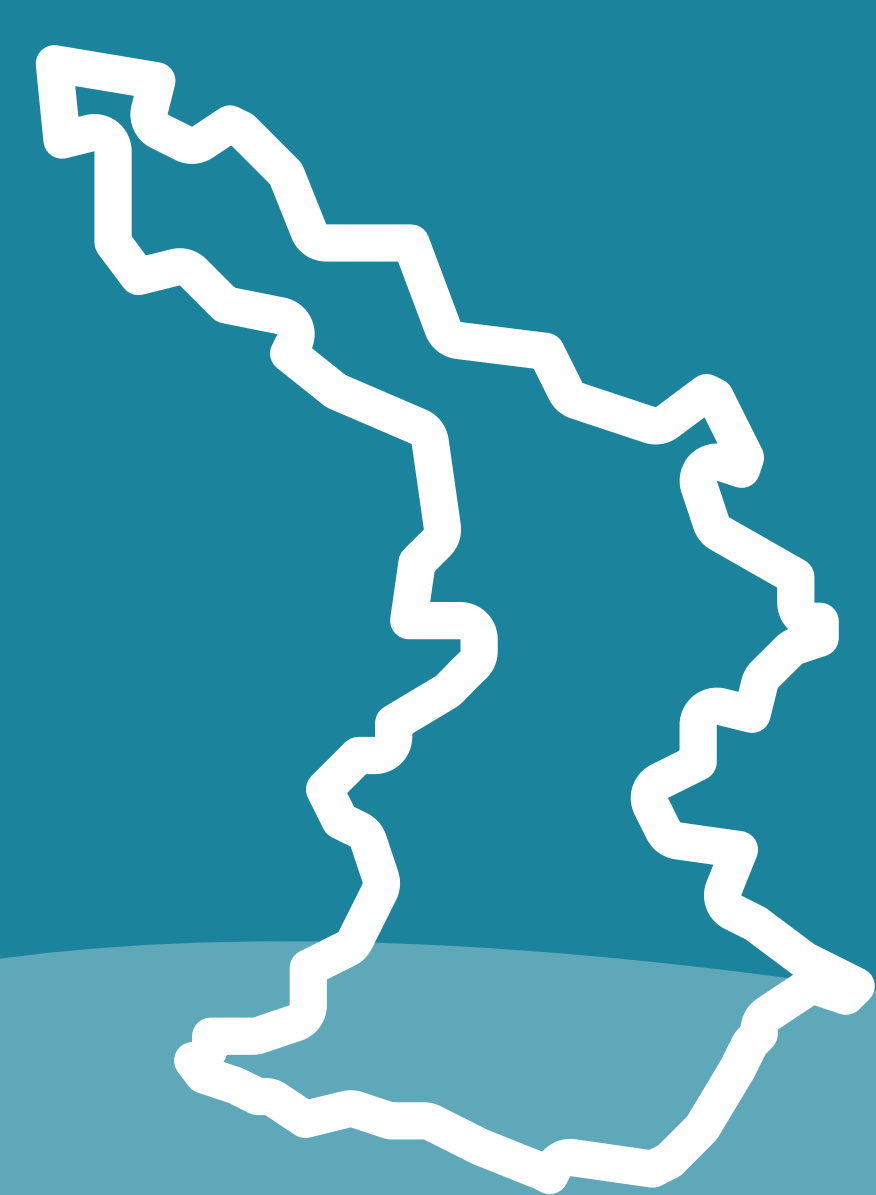




Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val de Gers

PROCÉDURE ET CADRE RÉGLEMENTAIRE



« LE PLUi » QU'EST-CE QUE C'EST ?

Il s'agit d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale exprimant un projet de territoire pour les 15 ans à venir.

Le PLUi doit s'inscrire dans une dynamique de développement durable, équilibré et solidaire du territoire de Val de Gers. Les objectifs définis dans la délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

- Préserver et valoriser les ressources et spécificités territoriales en cohérence avec les richesses patrimoniales et défis de l'Astarac ;
- S'engager et être acteur de son développement, pour répondre aux défis de l'attractivité, en s'appuyant sur les patrimoines et en les préservant ;
- 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.



LES PIÈCES DU PLUi

Le rapport de présentation

Il est composé d'un diagnostic de territoire, qui dresse un état des lieux et cible les enjeux de l'intercommunalité, selon différentes thématiques (l'environnement, l'habitat, la mobilité, le développement économique, etc.). Il comprend aussi une partie justification qui explique les choix du projet territorial.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose les objectifs de développement du territoire intercommunal. Il se base sur l'état des lieux du diagnostic pour envisager les actions futures à mettre en place.

Le règlement (écrit et graphique)

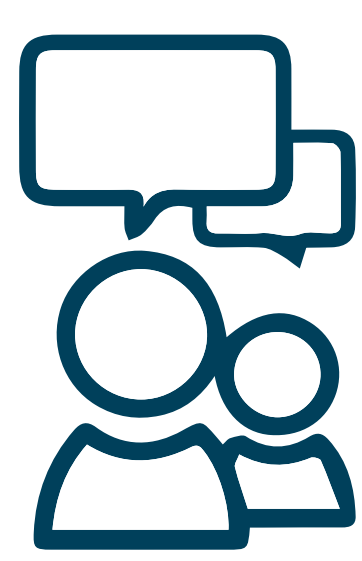
Le règlement écrit précise les règles qui régissent le droit de construction sur les différentes zones définies de l'intercommunalité. Le règlement graphique est une carte détaillée du territoire qui permet de localiser ces zones.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

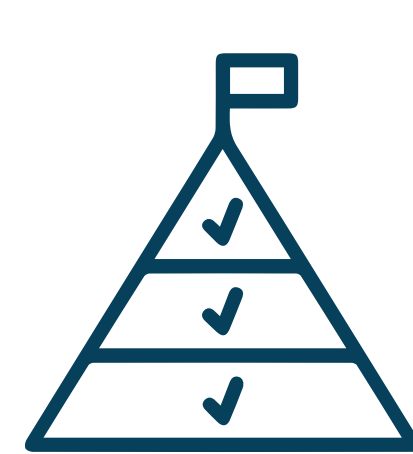
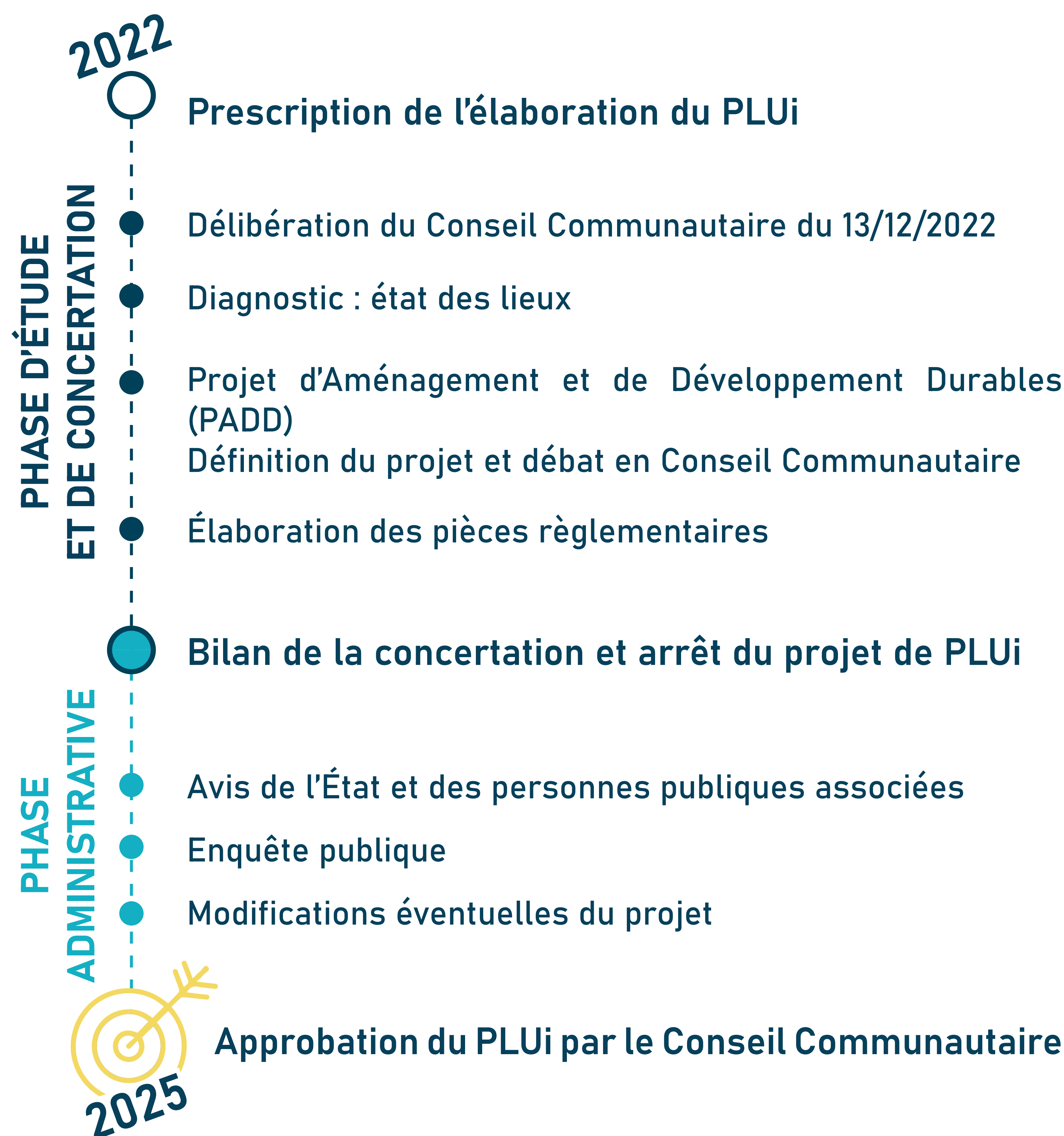
Elles définissent, selon de grands principes, comment certains secteurs du territoire seront aménagés ou comment certaines thématiques (ex. : l'eau) seront abordées.

Les annexes

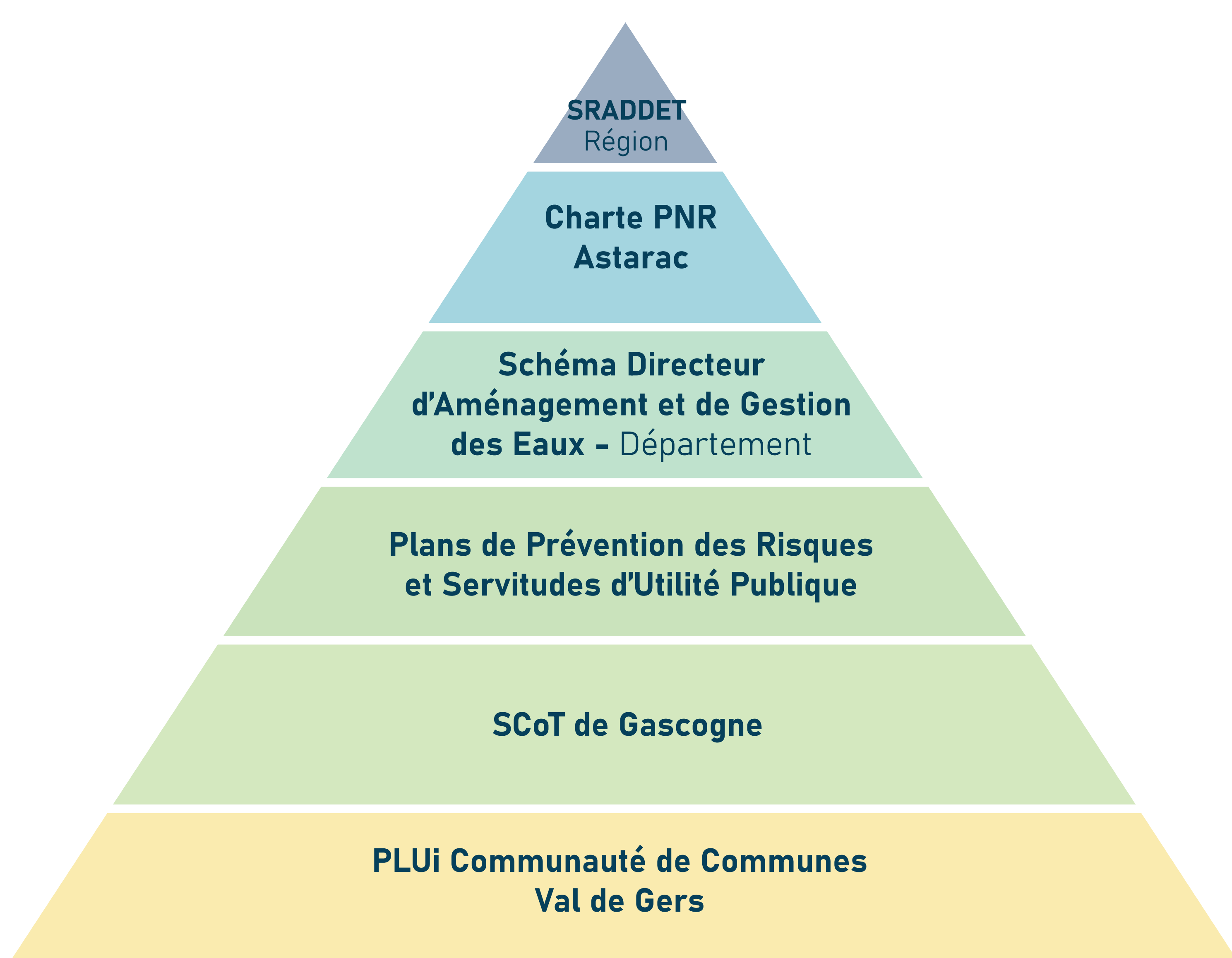
Elles comprennent par exemple les plans de prévention des risques naturels, les schémas d'assainissement...



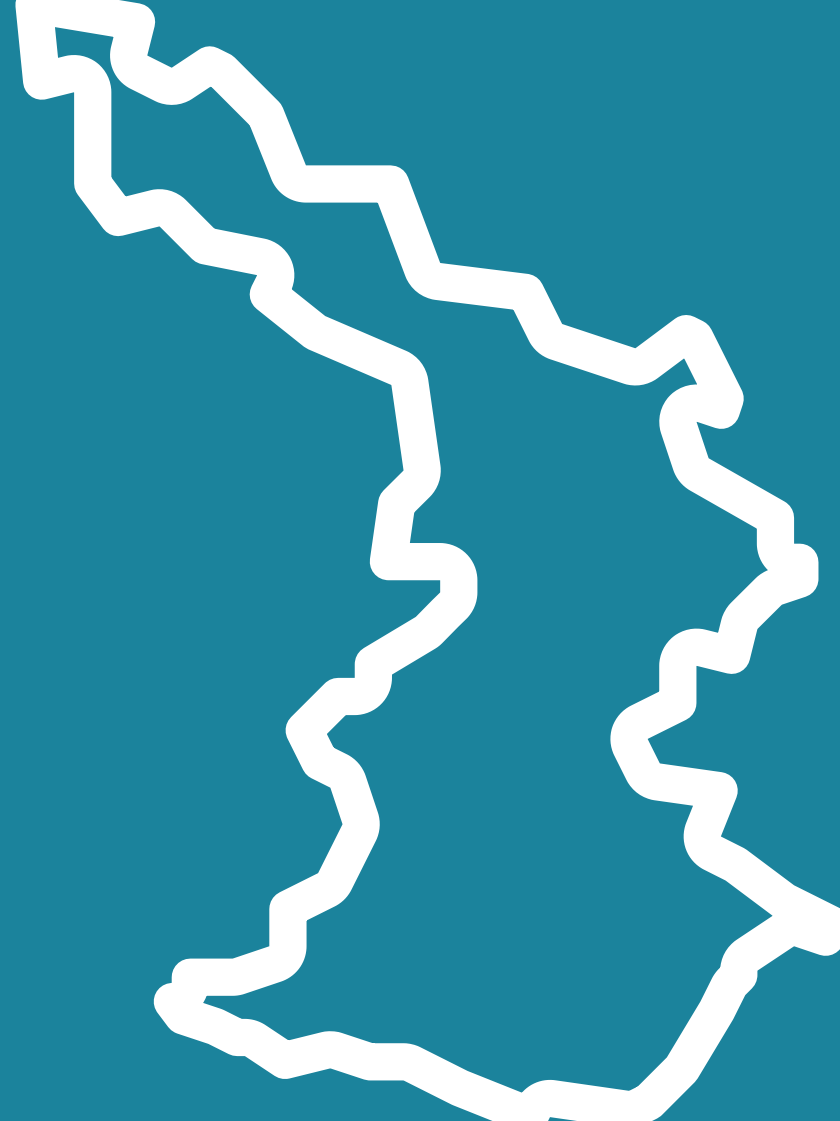
LA PROCÉDURE



LE CADRE SUPRA-COMMUNAL



Hiérarchie des documents de planification



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val de Gers

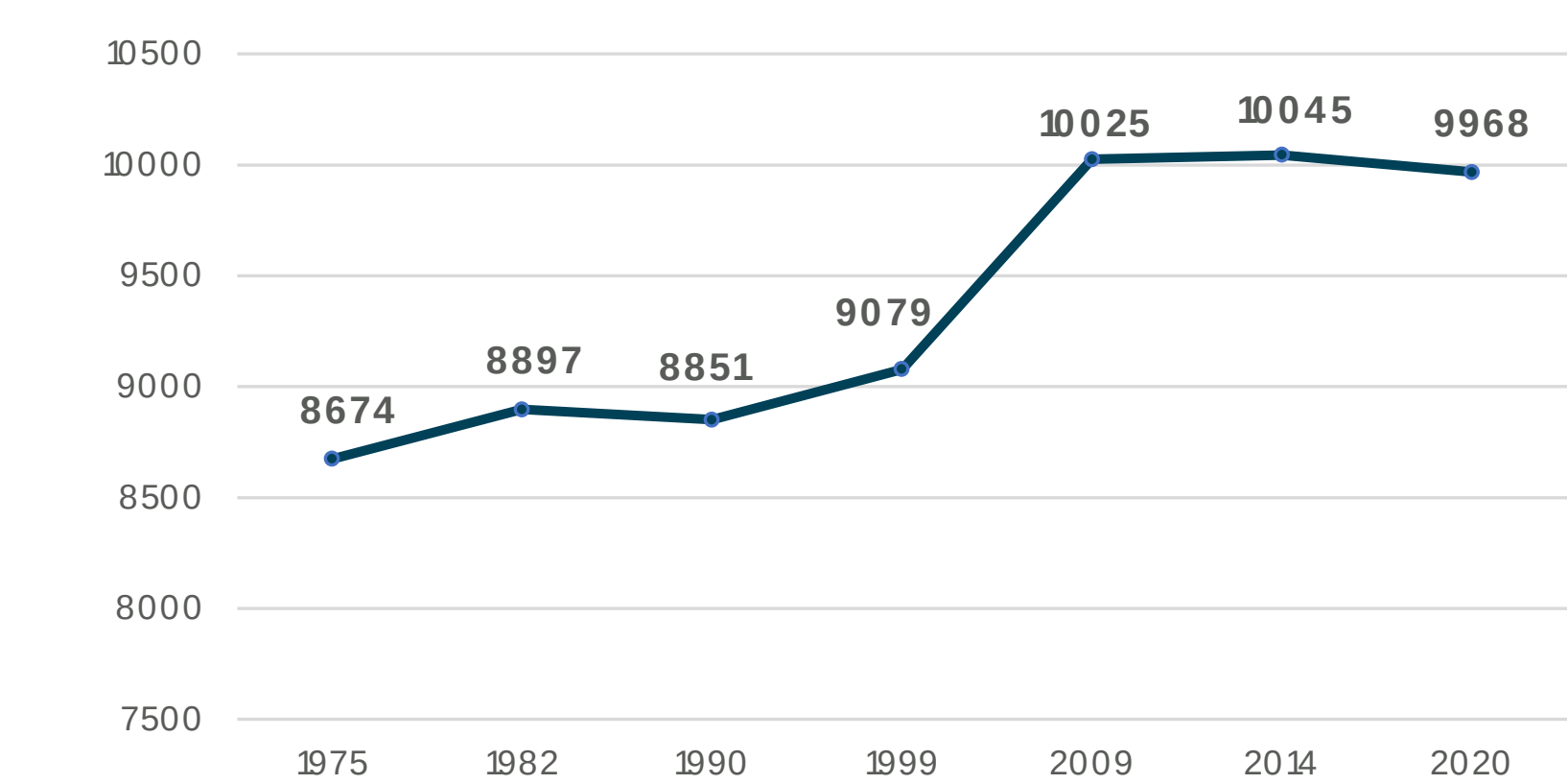
QUELQUES CHIFFRES

- 45 communes
- 9 968 habitants sur Val de Gers
- 2,2 personnes par ménage en moyenne
- 24% de couples avec enfants
- 9,7% de logements vacants
- 30 % des logements construits avant 1850
- 2 283 emplois, tous secteurs confondus
- 75,7% des actifs travaillent dans une commune autre que leur commune de résidence

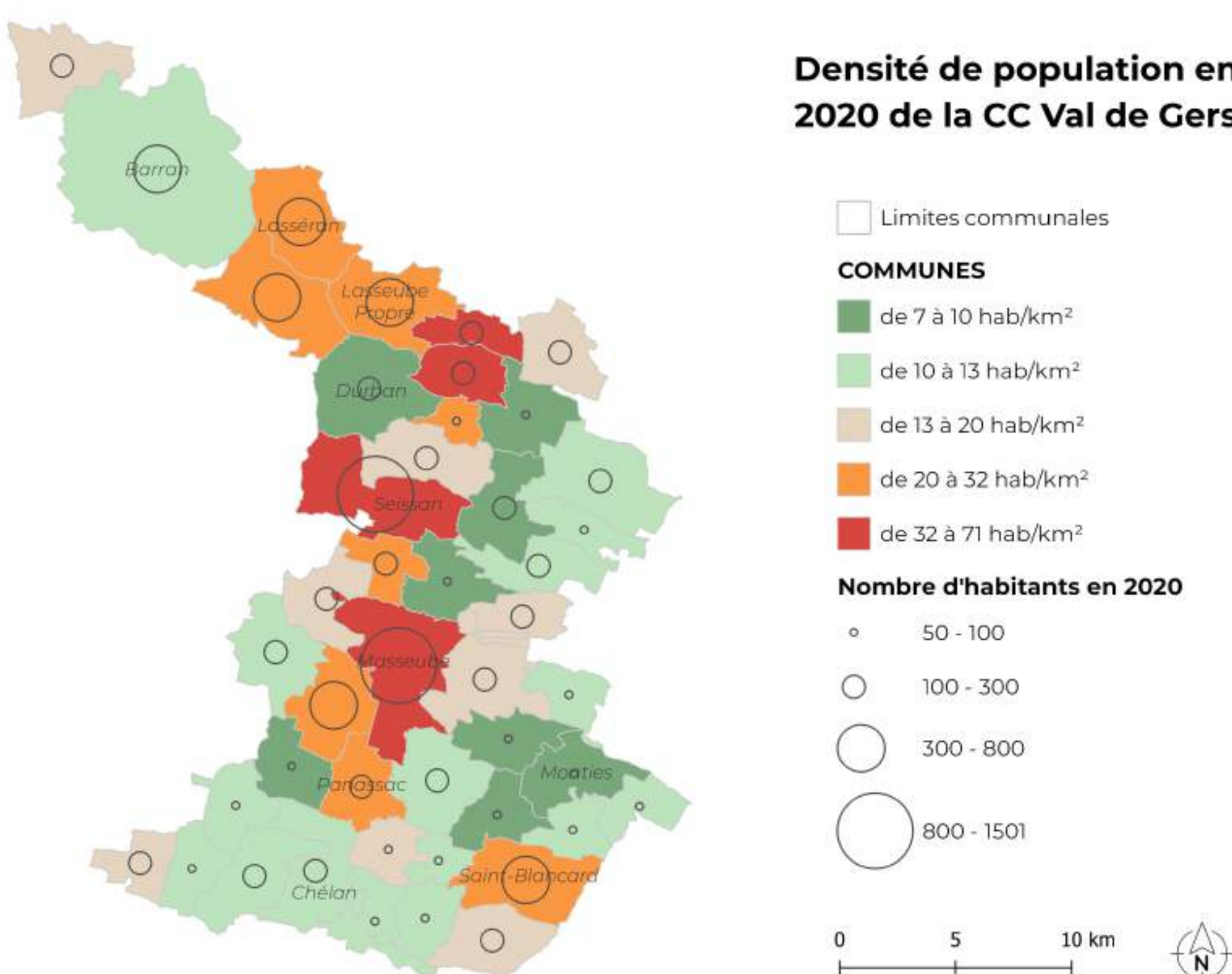
DIAGNOSTIC SOCIO- ÉCONOMIQUE

L'ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

La Communauté de Communes Val de Gers compte 9 968 habitants au recensement INSEE de 2020, soit une augmentation d'environ 1 300 habitants depuis le recensement de 1975. La croissance du territoire a cependant tendance à ralentir depuis les années 2000.



Évolution démographique de la Communauté de Communes Val de Gers depuis 1968. Source : INSEE

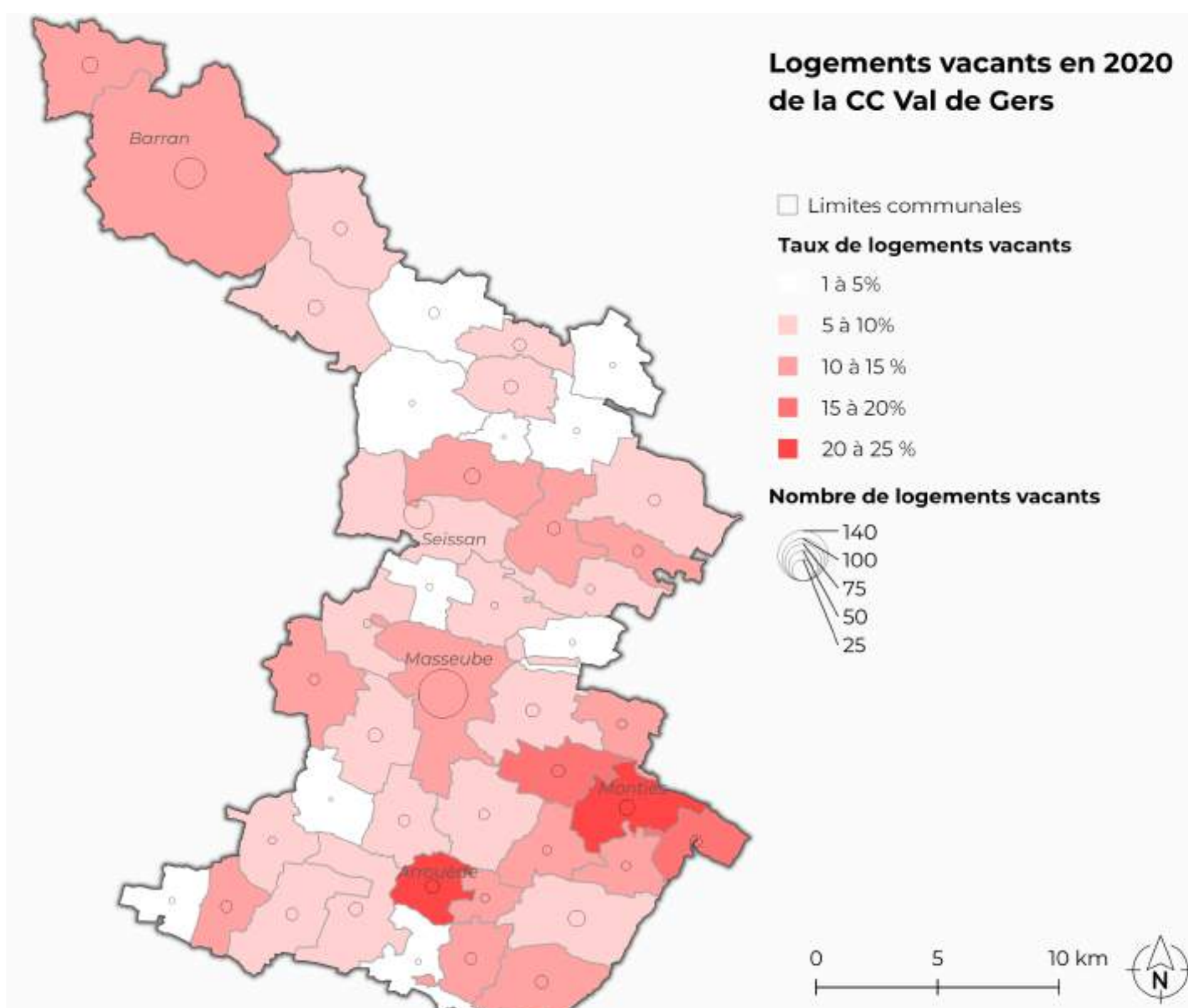


Densité de population en 2020 de la CC Val de Gers Source : INSEE

Plus de 45% des habitants du territoire résident soit à Masseube, soit à Seissan, soit sur le quart nord du territoire, à proximité d'Auch.

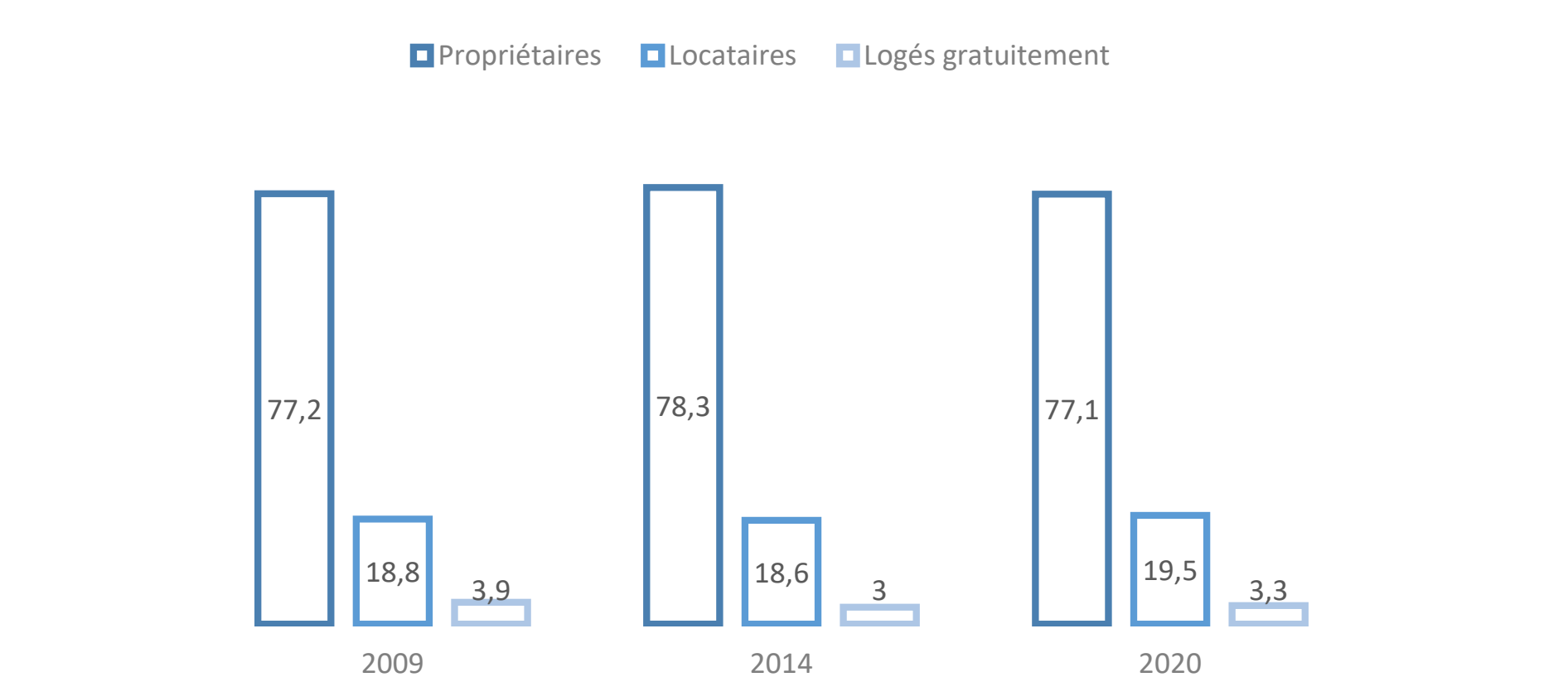
La population étant majoritairement constituée de personnes de plus de 45 ans (et 36% de la population a plus de 60 ans), les couples avec enfants sont assez peu présents sur le territoire et résident plutôt au sein des polarités et dans l'aire urbaine d'Auch. Un vieillissement de la population est observé, notamment au cours des 10 dernières années. Les besoins spécifiques en logements, services... représentent un enjeu pour le PLUi.

LE PARC DE LOGEMENTS INTERCOMMUNAL

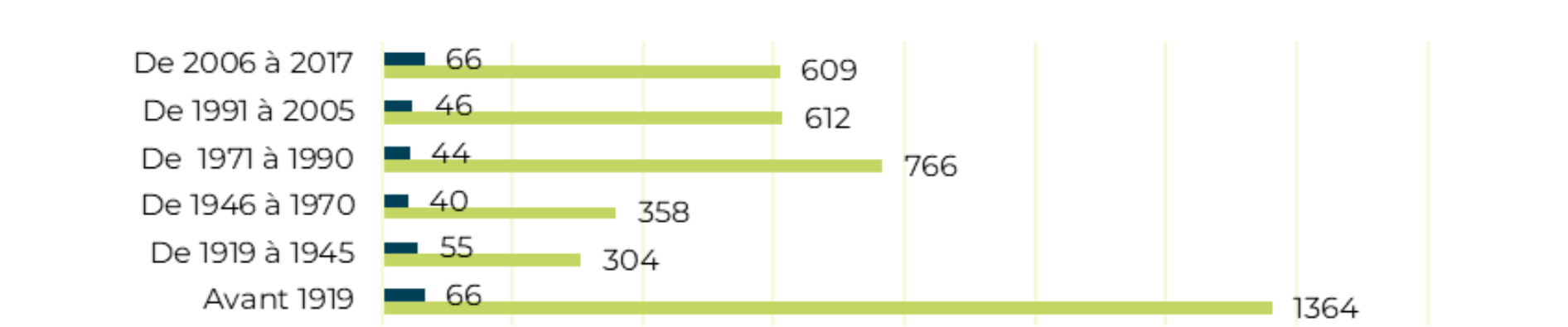


Logements vacants en 2020 de la CC Val de Gers Source : INSEE

La Communauté de Communes Val de Gers compte, en 2020, principalement des résidences principales, composées de maisons individuelles (90% du parc). Environ trois quarts des habitants sont propriétaires de leur logement. Les logements sociaux ne représentent qu'une faible fraction du parc de logements (2% du parc).



Résidences principales selon le statut d'occupation en %. Source : INSEE



Résidences principales en 2020 selon la période de construction et le type de logement. Source : INSEE

42% des logements ont été bâtis avant 1945. L'ancienneté du bâti entraîne des nécessités de rénovation énergétique et d'amélioration du niveau de confort d'une partie des logements. Cette ancienneté du parc a un impact sur sa qualité et son attractivité. Le besoin de logements est identifié comme une priorité et sera abordé à travers le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

LES OPPORTUNITÉS

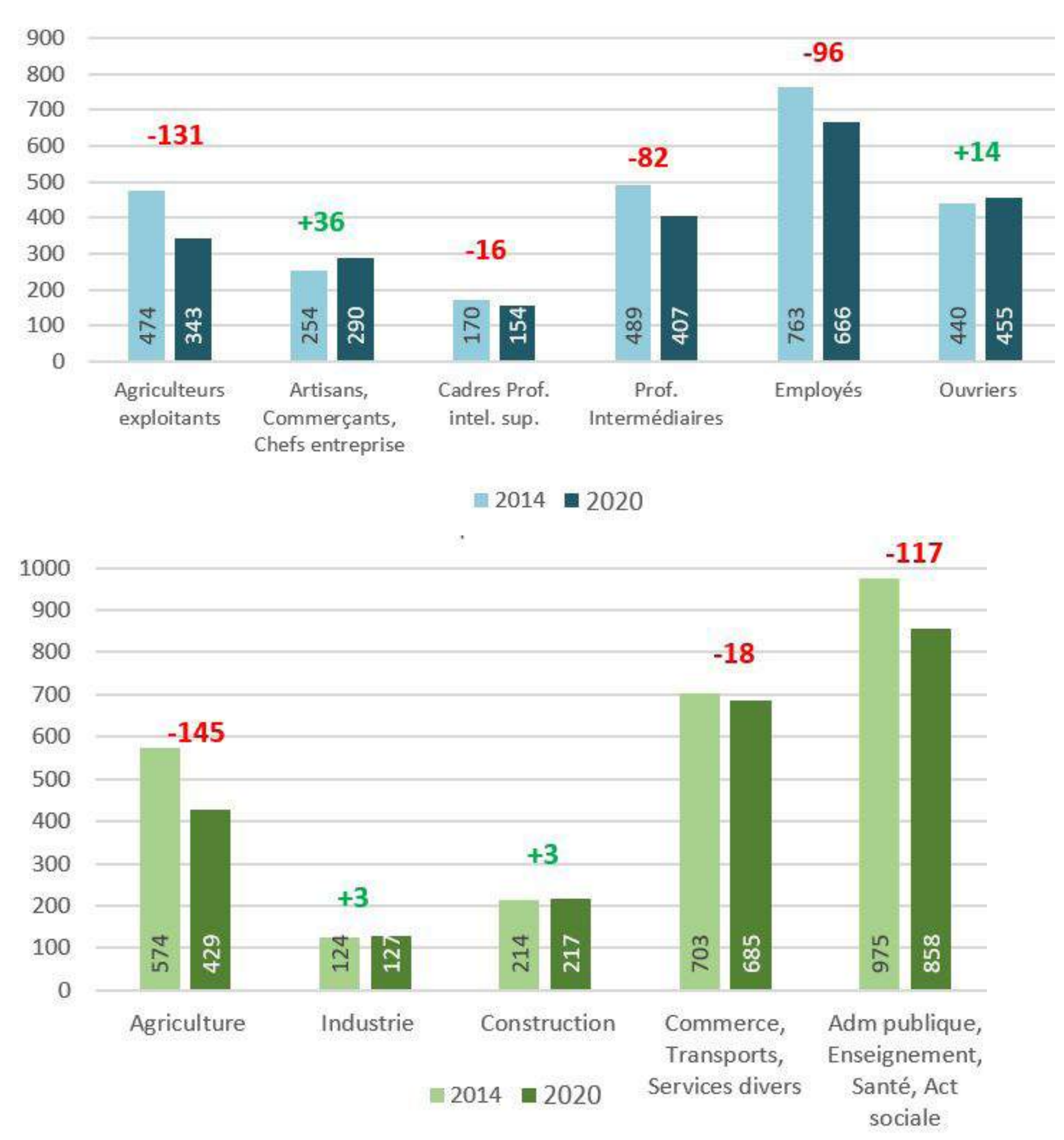
- Le renforcement des équipements, commerces et services au sein des polarités participe à l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages.
- L'équilibre économique entre les polarités maille le territoire, renforcé par la proximité avec la ville d'Auch et la métropole toulousaine.
- Le potentiel de restauration des bâtis anciens pour éviter la vacance et les précarités énergétiques.
- Un intérêt se développe pour les activités de pleine-nature et le «tourisme vert».
- De grandes maisons peuvent être divisées en plusieurs appartements et des bâtiments agricoles peuvent changer de destination.
- Le projet de PNR de l'Astarac.

L'ANALYSE ÉCONOMIQUE

Les communes proches de l'agglomération auroisaine ainsi que le pôle de Masseube connaissent un regain d'intérêt auprès de ménages composés d'actifs. La commune de Seissan est le deuxième pôle d'emploi local et connaît une forte dynamique (+86 emplois entre 2014 et 2020).

40% des actifs occupés résidant sur le territoire de Val de Gers y travaillent également.

Certains secteurs, dont l'agriculture, ont connu un déclin significatif au cours de la période 2014-2020. Cependant, une nouvelle dynamique portée par les services et les commerces pourrait constituer une opportunité pour revitaliser l'économie locale, y compris les centres-bourgs. En effet, 71 emplois supplémentaires sont recensés sur une période plus courte (2018-2020).



Evolution des emplois entre 2014 et 2020. Source : INSEE





Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val de Gers

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire est concerné par plusieurs périmètres d'inventaires ou de protection, dont une zone Natura 2000 (« Vallée et coteaux de la Lauze »), 19 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I et 4 de type II. Cinq Espaces Naturels Sensibles sont également recensés et de nombreuses zones humides sont identifiées, notamment dans le cadre du SAGE Neste et Rivières de Gascogne.

Le territoire peut être considéré comme un réservoir de biodiversité pour les espèces des plaines et collines euro-sibériennes et méditerranéennes concernant les cortèges d'espèces liées aux pelouses sèches pastorales, aux chênaies blanches, aux agrosystèmes à assolement diversifiés.

Au sein de cette matrice paysagère agrosylvopastorale, des secteurs particuliers constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort : cours d'eau au sein des plaines avec présence de zones humides, coteaux calcaires comprenant des pelouses sèches, prairies permanentes semi-naturelles, paysages bocagers et enfin les boisements naturels et spontanés de feuillus (18% du territoire).

L'ANALYSE PAYSAGÈRE

Le territoire se situe au sein de l'Astarac, au cœur de l'éventail gascon gersois, vaste secteur homogène d'un point de vue topographique et géologique.

Ce paysage est constitué, en effet, d'une succession de vallées dissymétriques de faible profondeur au sein desquelles coulent l'Arrats et le Gers.



Durban, source : Collection Tourisme Gers / Arnaud Spani

La particularité et la singularité de cet éventail de vallées gersoises orientées sud-nord est la répartition quasiment à l'identique de leur relief, et donc de leur paysage propre comprenant, d'ouest en est, la succession d'éléments structuraux répétés. Les versants les plus pentus, coteaux Est, exposés Ouest, sont nommés « serre ». Ce sont les coteaux les plus ensoleillés. A l'opposé se trouvent les coteaux Ouest dénommés « boubée ». Ces versants longs sont exposés à l'est. Entre ces deux pentes se trouve la « ribère », correspondant aux fonds de vallées, au relief plan, accueillant les nombreux petits cours d'eau.



Paysage de Val de Gers, source : Parc Naturel Régional de l'Astarac

LES TRAMES URBAINES

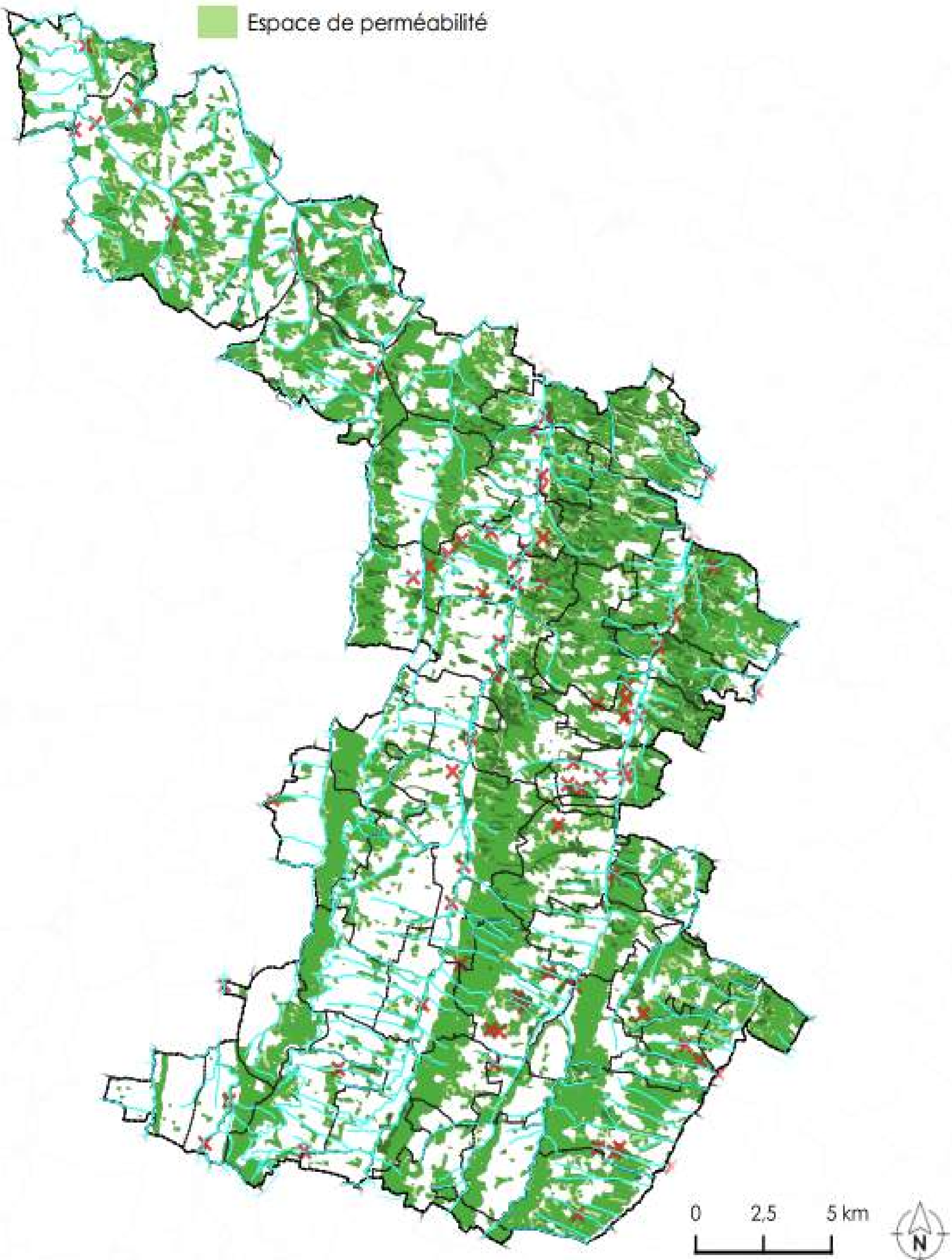
Val de Gers se distingue par son patrimoine historique et son activité agricole prédominante, qui façonnent l'identité de ses communes.

L'habitat est très dispersé, avec une très faible densité de constructions. Les bourgs les plus importants sont localisés dans les vallées le long des principaux axes de communication (D929, N21, la D2 et la D40). Ces villages de fond de vallée sont souvent des bastides comme c'est le cas pour Masseube, Seissan et Barran. Des communes font partie d'un réseau de « castelnoux » comme Durban ou encore Mont-d'Astarac.

Le long des coteaux et sur les lignes de crêtes des serres, les villages sont petits et dispersés. Sur les coteaux les formes d'habitat les plus présentes sont d'anciens corps de ferme avec une forme caractéristique du territoire dite en « équerre ». Ces bâtiments ont été construits en terre crue au Sud alors qu'ils sont plutôt en pierres au Nord (notamment le gré, plus rarement le calcaire).

Trame verte et bleue

Limites administratives	Trame bleue (cours d'eau, réservoirs, ...)
Contour Val de Gers	Trame bleue (cours d'eau, réservoirs, ...)
Communes	Les obstacles
La trame verte	ponctuels
Réservoir à enjeu fort	Linéaires
Réservoir à enjeu modéré	Surfacciques
Espace de perméabilité	



Trame Verte et Bleue de Val de Gers, source : PLUi, Nymphalis

QUELQUES CHIFFRES

- 51 2190 ha de terres agricoles
- 478 exploitations agricoles
- 65 % du territoire intercommunal est agricole
- 343 km² de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) de type 1 et 2
- 20 édifices inscrits et/ou classés au titre des Monuments Historiques

LES OPPORTUNITÉS



- Le potentiel de restauration des bâtis anciens, notamment les habitations et les fermes afin de préserver et valoriser le patrimoine architectural existant.
- L'implantation d'une ceinture verte en limite de franges bâties afin de créer un espace de transition entre ces deux secteurs (prescriptions du SCoT de Gascogne).
- L'urbanisation à recentrer autour des centres-villes et centres-bourgs afin de lutter contre l'artificialisation des sols tout en préservant la mosaïque paysagère.
- Le tourisme, lié à la mosaïque paysagère et les richesses naturelles et culturelles de l'Astarac, en lien avec le PNR.
- Une agriculture diversifiée et innovante.
- Les richesses culturelles du territoire (site paléontologique de Sansan, associations culturelles, héritage de la culture gasconne...).

