Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

de la Ténarèze

Comite de pilotage
29 janvier 2016

Janvier 2016

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Ténarèze

1. DIAGNOSTIC

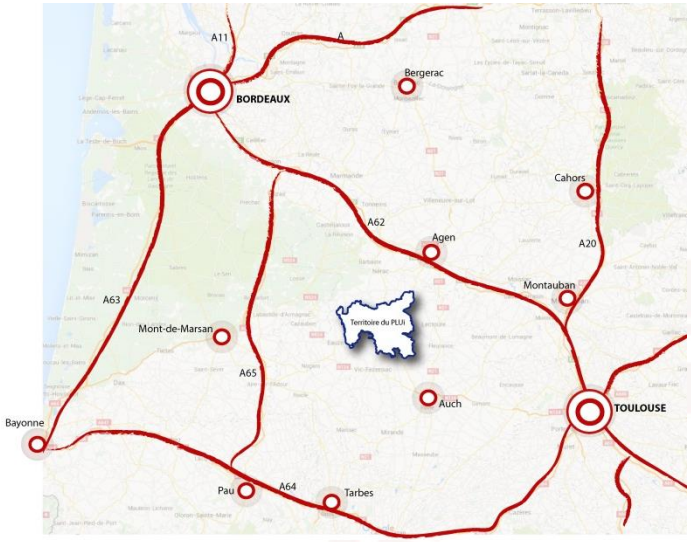
SYNTHESE

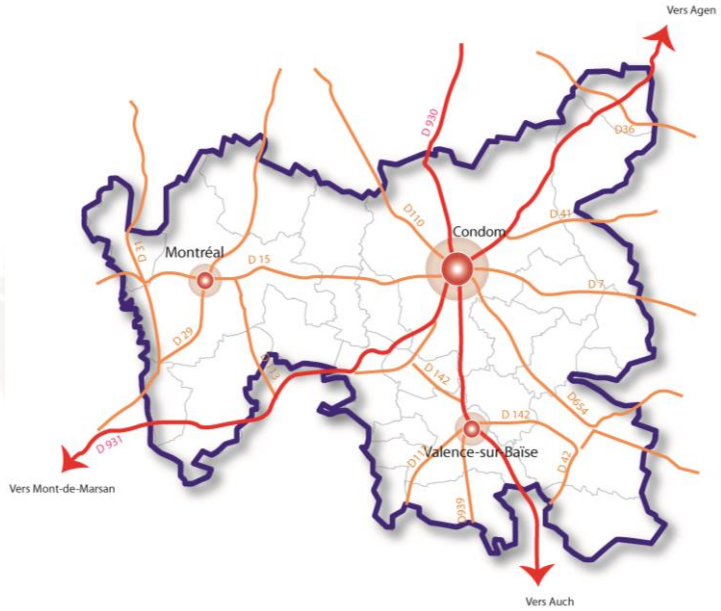
Janvier 2016

Préambule

Présentation du territoire

Présentation du territoire





- La Communauté de Communes de la Ténarèze est localisée au centre d'un territoire formé par les villes d'Agen, Mont-de-Marsan, Auch et Montauban et se situe au nord du département du Gers. Elle fait partie du Pays d'Armagnac

- Le territoire intercommunal couvre 582 km², et est traversé du Nord au Sud par la D 930 et du Sud-Ouest au Nord-Est par la D 931.

- Le principal cours d'eau présent sur le territoire est la Baïse qui s'écoule du Nord au Sud.

- L'intercommunalité a vu le jour en 1999 et après plusieurs cycles d'adhésions, le territoire concerne désormais 27 communes pour une population totale de 15 228 habitants (2012). La densité moyenne du territoire est de 30 habitants/km².

- La communauté de communes est structurée par plusieurs polarités, notamment Condom, sous préfecture du Gers et principale ville du territoire.

CHAP.I
DEMOGRAPHIE ET HABITAT

1. Analyse des dynamiques démographiques

II. ANALYSE DES DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Introduction : quelques points de repères …

RAPPEL DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

- *Une baisse démographique continue depuis 1968 (baisse de près de 12 %)... mais une stabilité démographique retrouvée depuis 2007.*

- *Une évolution démographique contrastée au sein de la CCT avec plusieurs communes rurales enregistrant une hausse significative de leur population tandis que Condom, Montréal-du-Gers et Valence-sur-Baïse perdent des habitants.*

Nom de la commune	Population en 2012 (princ)	Population en 2007 (princ)	Population en 1999 (dnbt)
Beaucaire	279	287	277
Beaumont	144	114	112
Béraut	344	337	319
Blaziert	139	139	124
Cassaigne	228	198	186
Castelnau-sur-l'Auvignon	175	153	161
Caussens	581	632	549
Cazeneuve	143	132	127
Condom	6927	7147	7251
Fourcès	277	296	277
Gazaupouy	293	300	297
Labarrère	214	223	250
Lagardère	81	66	55
Lagraulet-du-Gers	476	370	381
Larressingle	210	202	200
Larroque-Saint-Sernin	170	164	183
Larroque-sur-l'Osse	231	203	226
Lauraët	247	244	207
Ligardes	218	237	250
Maignaut-Tauzia	231	215	181
Mansencôme	53	68	73
Montréal	1197	1266	1238
Mouchan	447	417	365
Roquepine	52	58	46
Saint-Orens-Pouy-Petit	149	140	141
Saint-Puy	586	567	603
Valence-sur-Baïse	1136	1199	1151
CCT	15 228	15 374	15 230

Source : Insee, 2012

Démographie - Synthèse

Atouts	Faiblesses
❑ Des communes qui connaissent de nouveau une augmentation démographique ❑Une population qui tend à stagner sur la dernière décennie	❑ Les polarités principales du territoire (Condom, Montréal et Valence) qui voient leur population baisser
❑ Un solde migratoire positif permettant l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire	❑ Un solde naturel négatif, parfois très important dans certaines communes
❑ Une augmentation du nombre de ménages depuis 1968 ❑ Le modèle de la « famille » est celui le plus représenté au niveau de la représentation des ménages	❑ Un nombre de plus en plus important de personnes âgées et un indice jeunesse très faible ❑ Une baisse de la taille des ménages ❑ Un nombre important de ménages seuls âgés de plus de 65 ans
❑ Certaines communes ont des revenus médians supérieurs à la moyenne régionale mais …	❑ … de manière globale, les revenus restent relativement faibles sur le territoire ❑ Un taux de pauvreté supérieur à la moyenne départementale

<u>Enjeux</u> :

- ❑ L'attractivité du territoire pour les « jeunes actifs ».
- ❑ L'accueil de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain de chaque commune.
- ❑ L'anticipation de l'évolution structurelle des ménages (décohabitation, ménages plus petits, revenus plus faibles, etc) sur les besoins et les demandes en logements et en équipements.
- ❑ La prise en compte du niveau de revenu des ménages (politique de l'habitat, organisation des déplacements, localisation des équipements …)

CHAP.I
DEMOGRAPHIE ET HABITAT

2. Analyse des dynamiques de l'habitat

II. ANALYSE DES DYNAMIQUES DE L'HABITAT

Introduction : quelques points de repères …

RAPPEL DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

- *Un solde migratoire globalement positif sur le territoire mais qui ne compense pas le solde naturel négatif au cours de la dernière période.*
- *Une tendance marquée du vieillissement de la population avec une augmentation significative de la part des personnes âgées de plus de 75 ans.*
- *Une augmentation timide du nombre de ménages avec une diminution de leur taille liée à divers phénomènes sociologiques non spécifiques au territoire.*
- *Des mouvements de population concernant en premier lieu, la commune de Condom (54% des nouveaux emménagés), la tranche d'âge des 25 - 54 ans et les locataires.*
- *Une surreprésentation des locataires du parc privé au sein des emménagés récents avec une occupation identique de maisons et d'appartements alors que les propriétaires récemment emménagés font le choix quasi-exclusif de la maison individuelle.*

Introduction : quelques points de repères … (suite)

RAPPEL du pré-diagnostic / l'habitat – Caractéristiques structurelles du parc de logements

- *Un territoire reconnu pour la qualité architecturale de son bâti.*
- *Une augmentation continue du parc de logements depuis 1968 avec un ralentissement à partir de 2007 et des disparités au sein du territoire.*
- *Un territoire de propriétaires occupants, une tendance qui s'affirme depuis la fin des années 2000.*
- *Une concentration des locataires sur la ville centre (2/3 des locataires se concentrant à Condom et Valence-sur-Baïse) mais la part des ménages locataires tend à diminuer.*
- *3/4 des locataires occupant un logement locatif du parc privé.*
- *Une prépondérance de maisons individuelles anciennes de grande taille au sein du parc des résidences principales.*
- *Un parc vacant important et une accélération du phénomène à partir de 2007 et une vacance structurelle concernant en premier lieu les centres historiques de Condom et de Valence-sur-Baïse, en lien avec les difficultés intrinsèques à l'investissement de ce patrimoine.*
- *Une proportion de résidences secondaires plus élevée que sur l'ensemble du Gers et toujours en augmentation, avec, au sein du territoire, Montréal et plusieurs communes rurales plus fortement concernées par l'existence de résidences secondaires et d'hébergements touristiques résultant souvent du recyclage du bâti de caractère.*

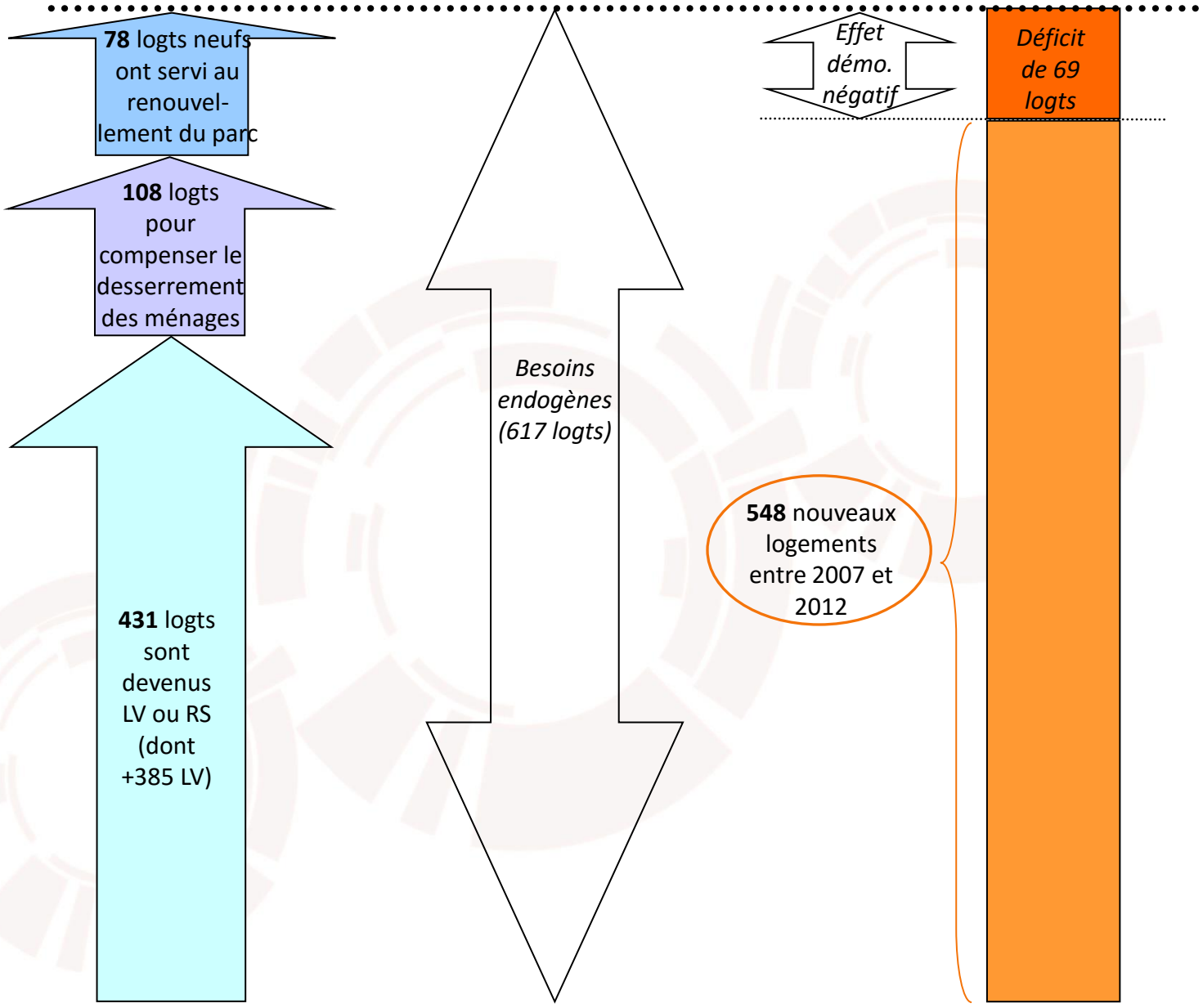
RAPPEL du pré-diagnostic / l'habitat – Fonctionnement des marchés locaux de l'habitat

- *Un rythme annuel oscillant entre 100 et 150 logements nouvellement construits jusqu'en 2008 et qui passe en dessous de la barre des 50 logements après 2011.*
- *Un effort de construction localisé pour la moitié sur les communes rurales et porté en premier lieu par la maison individuelle sur l'ensemble des secteurs.*

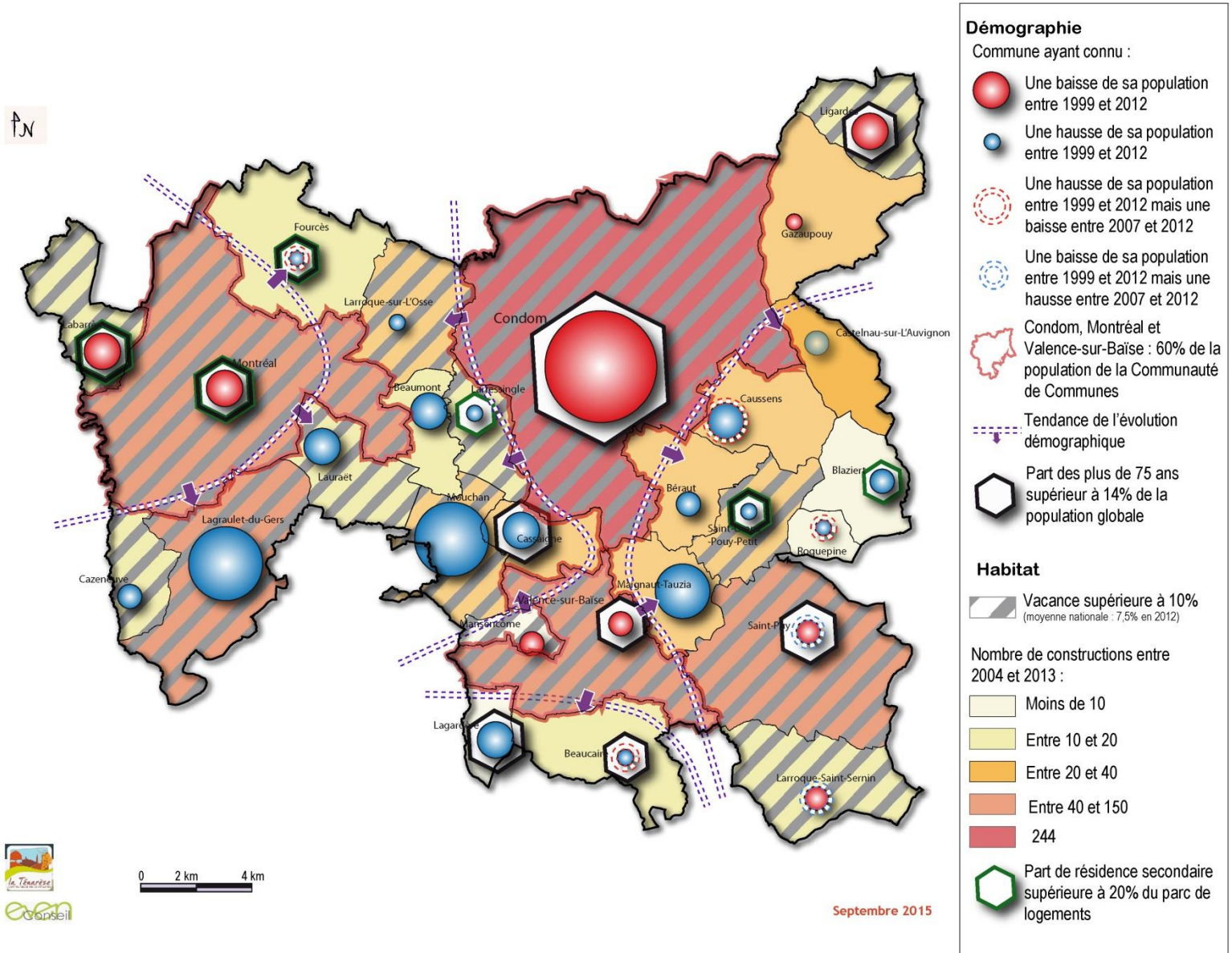
Habitat - Synthèse

- Population et parc de logements caractéristiques des territoires ruraux et qualité patrimoniale du bâti préservée mais nécessitant de s'adapter aux évolutions sociétales.
- Fragilité démographique sur l'ensemble de la CCT à nuancer entre les communes rurales qui affichent globalement une certaine vitalité et des centres-bourgs connaissant des signes de dévitalisation (paupérisation des ménages locataires, augmentation de la vacance notamment liée aux contraintes du bâti ancien et des situations de logements vétustes qui perdurent).
- Plusieurs communes rurales ont initié la production de logements individuels neufs, en direction de l'accession à la propriété, pour favoriser l'installation de nouveaux ménages.
- Conditions favorables d'accession sur l'ancien avec un marché sensiblement à la baisse.
- Marché locatif privé « détendu » avec une offre de qualité contrastée et des investisseurs immobiliers en retrait.
- Mobilisation des communes pour améliorer voire développer leur propre parc locatif et renforcer les partenariats avec les bailleurs publics pour étendre l'offre locative sociale lesquels enregistrent une très faible vacance au sein de leur parc.

III. LES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS – POINT D'EQUILIBRE



synthèse Démographie / Habitat



CHAPITRE VI

Analyse urbaine : morphologie urbaine, analyse foncière, consommation d'espace …

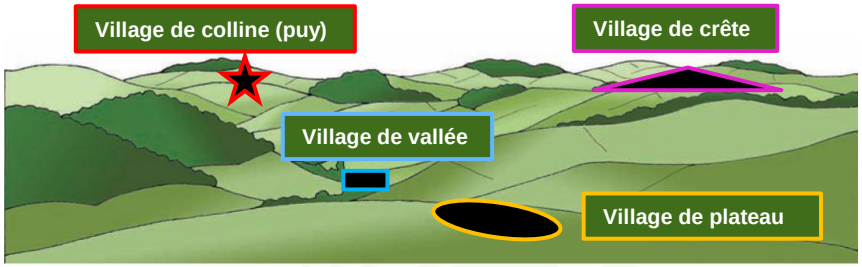
Analyse et corrections en cours

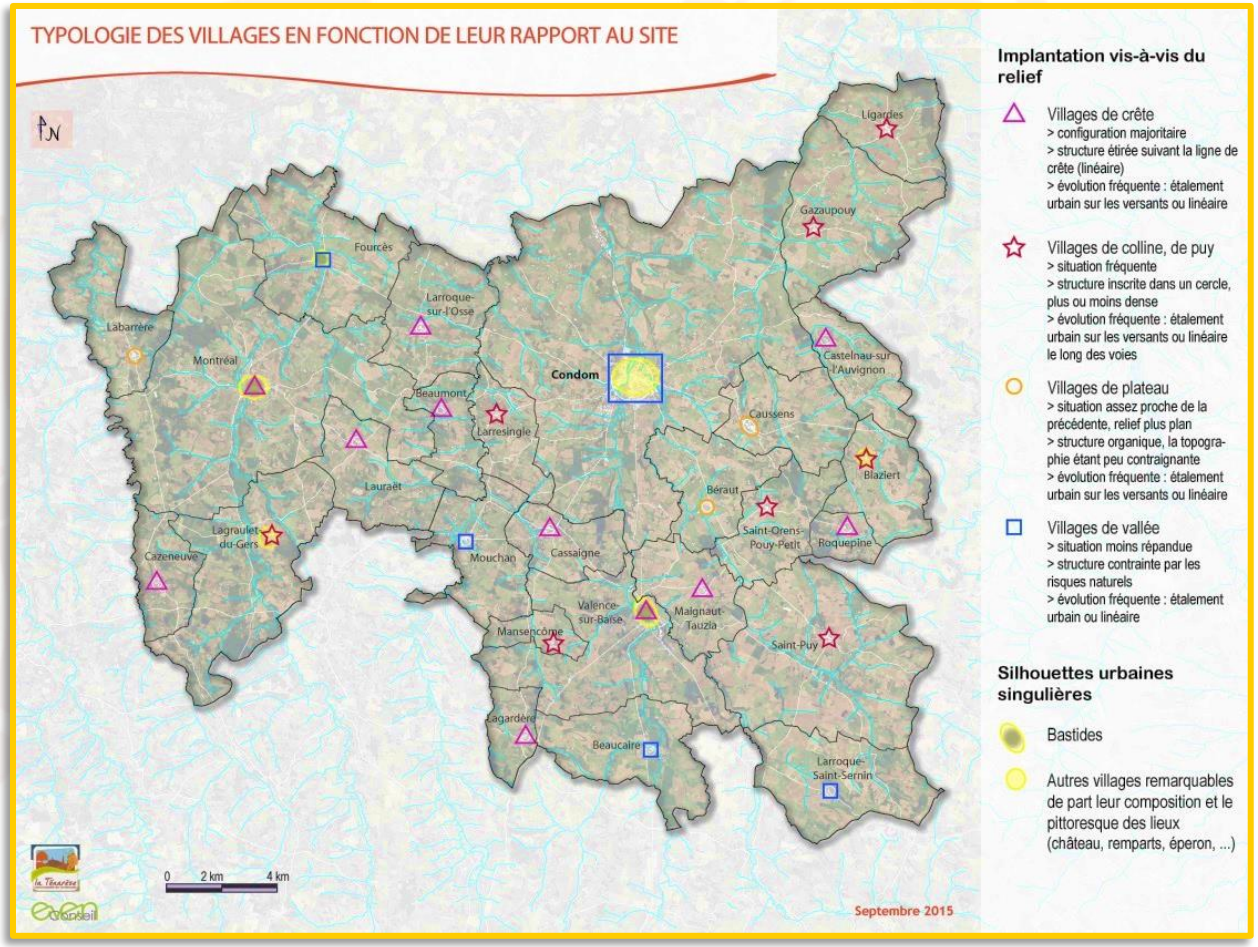
Analyse urbaine – Synthèse

- Des silhouettes de bourg caractéristiques
- Habitat dispersé en zone agricole et naturelle (héritage)
- Parfois présence de hameaux historiques
- Présence d'un patrimoine bâti et architectural remarquable => bâti isolé, église, tour, petit patrimoine…
- Extensions urbaines récentes parfois déconnectées du bourg ou des hameaux
- Des tendances à l'urbanisation linéaire

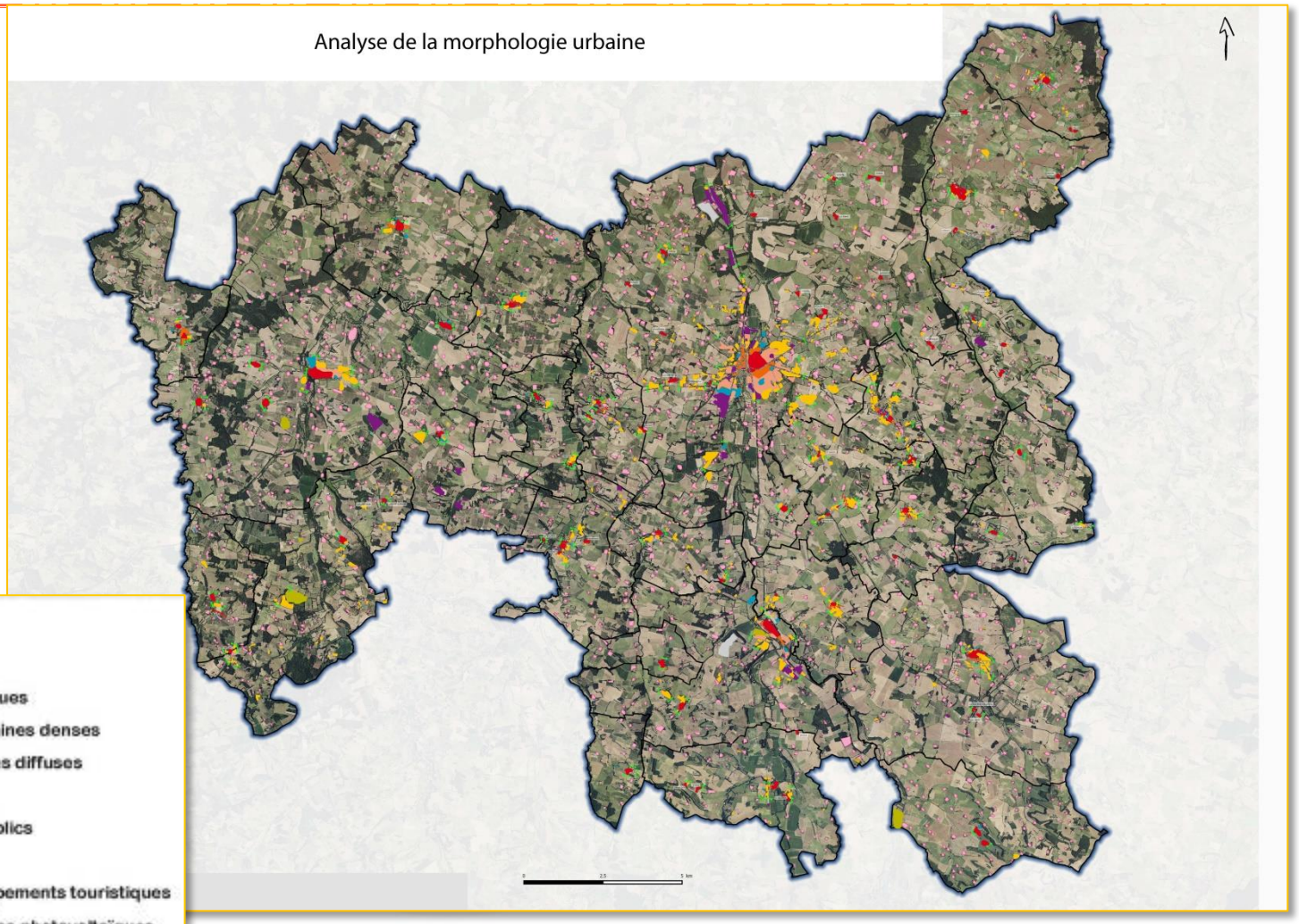
=> L'évolution récente se traduit essentiellement par un léger mitage du territoire et par un étalement de l'urbanisation de plusieurs villages (soit sous forme diffuse, soit sous forme linéaire).

Historiquement et traditionnellement le bâti occupe les promontoires
L'accroche au relief permet de dresser une première typologie de villages.





Analyse urbaine – Synthèse



LEGENDE :

- Centres et hameaux historiques
- Faubourgs / Extensions urbaines denses
- Extensions urbaines récentes diffuses
- Habitat isolé
- Equipements et services publics
- Activités économiques
- Zones de loisirs/Parcs /Equipements touristiques
- Espace dédié aux installations photovoltaïques
- Coupures d'urbanisation
- Covisibilité ou rupture importante entre habitat traditionnel et nouvelles constructions
- Limite communale

Analyse urbaine – Synthèse

Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines :

- Tendance à l'étalement urbain => urbanisation en « nappe » - juxtaposition d'opérations urbaines sous forme généralement de lotissements => mitage de l'espace agricole et naturel
- Diffusion de l'urbanisation par éclatement en quartiers déconnectés des centres villes et centres bourgs
- Diffusion linéaire de l'urbanisation le long des principales routes notamment à proximité des réseaux existants
- Standardisation des formes urbaines par un découpage en lots identiques (lotissements)
- Implantations parfois inadaptées des constructions suivant des logiques individualistes et perte du rapport à l'espace public

Enjeux de maîtrise (?) de la croissance résidentielle :

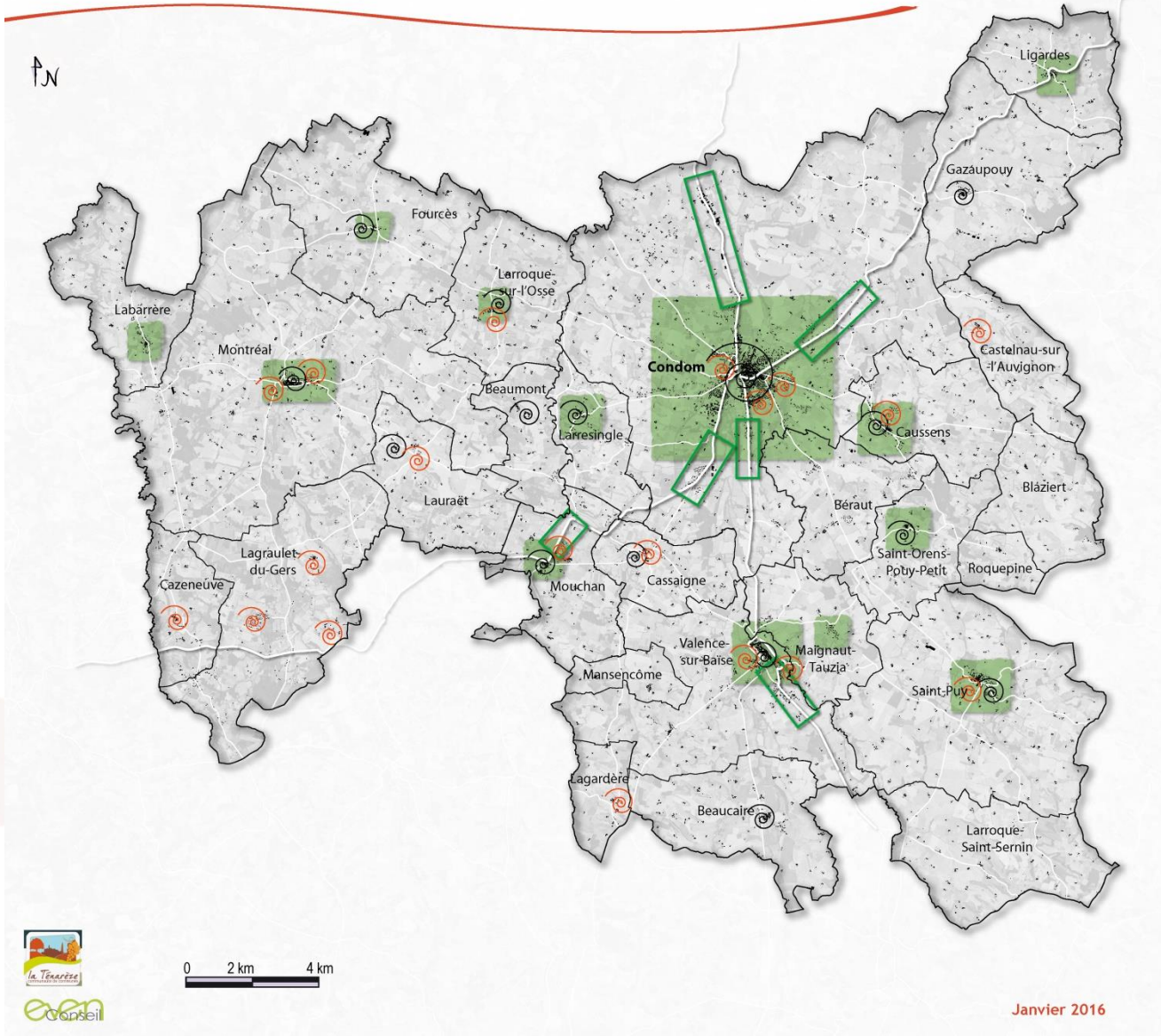
- La diversification du parc de logements
- Le défi de l'optimisation du foncier disponible et de la satisfaction des besoins, moyens et attentes habitants ...
  - *Quelles densités « supportables » ?*
  - *Quelles formes urbaines « acceptables » ?*
  - *Le lien avec les pôles d'emplois ?*
  - *La gestion des déplacements pendulaires ?*

Questions à approfondir :

- Les « formes urbaines résidentielles » actuelles peuvent-elles évoluer (densification, renouvellement urbain) pour continuer à absorber la croissance tout en relevant le défi de consommer moins d'espace ?
- Les logements sont-ils adaptés aux populations permanentes (jeunes ménages, populations plus âgées) ? Quels sont les besoins pour le futur ?
- Comment implanter de nouvelles constructions sans défigurer les paysages remarquables du territoire de la Ténarèze ?
- Quelle capacité des équipements à absorber la croissance ?
- Le développement résidentiel est-il cohérent avec le développement économique ? Comment sont gérés les déplacements pendulaires ?
- Sous quelles formes concevoir le développement urbain résidentiel des années futures ?

Analyse urbaine – Synthèse

Développement urbain



Etat des lieux

Bâti

Maîtriser et accompagner l'urbanisation

Tendance à l'étalement, à la progression linéaire et diffuse, ou/et à la dispersion au mitage

Lotissements en cours ou en projet

Effets et enjeux paysagers

Silhouettes urbaines remarquables dénaturées : enjeu de maîtrise et d'accompagnement des extensions, de recomposition et de restructuration

Entrées de ville majeures dégradées : enjeu de requalification paysagère

L'analyse du potentiel de densification et mutation

Première étape : bilan des documents d'urbanisme

Terrains identifiés comme disponibles et mobilisables pour construire au sein des zones urbaines à l'échelle de la CCT (dent creuse, friche, occupation agricole) Parcelles entières et Recomposition parcellaire (division ou fusion) : **347** ha

	Commune	Surface (ha)
CC	Montreal	93,5
PLU	Condom	50,6
	Lagraulet-du-Gers	49,3
	Mouchan	22,5
	Gazaupouy	19,9
	Béraut	17,1
	Cazeneuve	14,9
RNU	Ligardes	9,3
	Lauraet	9,1
	Saint-Orens-Pouy-Petit	8,9
	Maignaut-Tauzia	8,8
	Labarrere	7,0
	Larroque-sur-l Osse	6,6
	Caussens	6,1
	Castelnau-sur-l Auvignon	6,1
	Valence-sur-Baïse	5,6
	Beaumont	2,6
	Saint-Puy	2,5
	Larroque Saint-Sernin	1,8
	Larressingle	1,5
	Beaucaire	1,3
	Lagardere	1,2
	Cassaigne	0,7
	Roquepine	0,3
	Blaziert	0,0
	Fourcès	0,0
	Mansencôme	0,0
	CC TENAREZE	347,3

Deuxième étape : définir l'enveloppe urbaine pour identifier le potentiel de densification et de mutation : travail en cours qui a été abordé avec les élus lors de la réunion de travail du 21 janvier.

- Correction de l'analyse des terrains mobilisables
- Analyse des opérations d'aménagement en cours notamment en extension des bourg (zone AU des PLU, opérations de lotissements etc.)
- Analyse de la localisation des logements vacants

Une troisième étape : Identifier les gisements fonciers, recenser les gisements fonciers bâtis et non bâtis (analyse en cours)

Potentiel de densification
- Dent creuse
- Espace vert de lotissement / Espace public
- Friche
- Jardin d'agrément / Pelouse
- Jardin boisé / Parc
- Jardin partagé
- Agricole
- Vigne
- Bois
- Mutation
- Locaux vacants

Cadastre
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

Document d'urbanisme
- Plan Local d'Urbanisme de la Ténarèze
- Communauté de communes de la Ténarèze
- Enveloppe urbaine

Cette première analyse est donnée à titre indicatif et a pour vocation d'être ajustée à l'issue de la concertation avec les communes et la CCT.

L'analyse de la consommation d'espace

Analyse provisoire - Corrections en cours

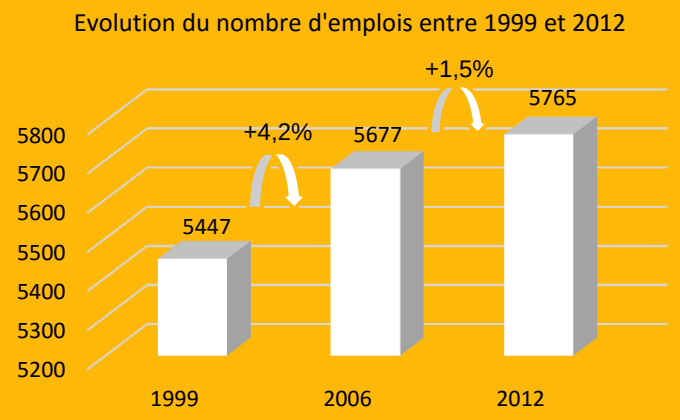
Analyse des surfaces agricoles et naturelles consommées entre 2004 et 2014					
Commune	code insee	surface totale consommée (en ha)	Surface moyenne consommée en m²		
			Tissu urbain individuel groupé	Tissu urbain dispersé	Espace urbain individuel diffus
CC Ténarèze		**environ 300 ha**	**762**	**2727**	**3593**

CHAP.II
ECONOMIE

Introduction : quelques points de repères …

RAPPEL DES PRINCIPALES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

- *Une augmentation de plus de 300 emplois sur le territoire en 12 ans.*



Source : Insee, 2012

- *Les emplois présents sur la commune de Condom ont connu une augmentation de +13% depuis 1999 (soit +406 emplois)*
- *Les emplois offerts sur le territoire concernent essentiellement le secteur tertiaire (34%), le secteur public (29%) et l'agriculture (18%). Les emplois industriels (9%) et de la construction (10%) sont minoritaires.*
- *Le tissu économique de la CCT se caractérise par une surreprésentation des entreprises unipersonnelles et de l'auto-entreprenariat (79%).*
- *La sphère présentielle est la sphère économique la plus importante de la communauté de communes. Elle représente 49,7% de l'ensemble des établissements et 65% de l'ensemble des emplois de l'intercommunalité.*

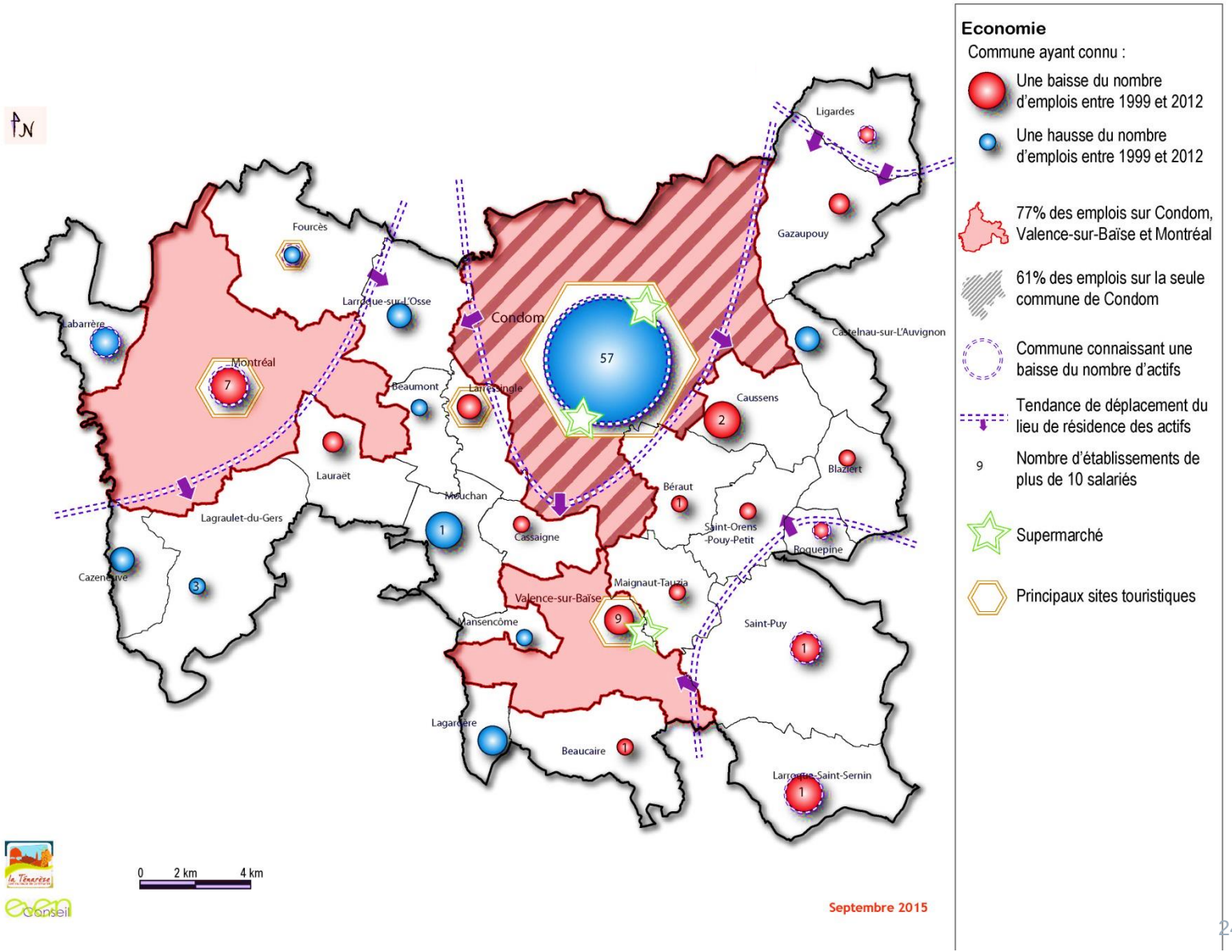
Economie – Synthèse

Atouts	Faiblesses
❑ Un nombre d'emplois en augmentation, concentré à Condom et dans une moindre mesure à Valence-sur-Baïse et Montréal-du-Gers	❑ Une concentration d'emplois sur les polarités qui entrainent de nombreux déplacements
❑ Une activité économique tournée vers la sphère présentielle ❑ Un secteur agricole structurant ❑ Un secteur tertiaire en plein développement ❑ Un secteur industriel présent	❑ Une importante spécialisation des activités autour de l'agriculture et des services ❑ Des secteurs industriels et de la construction peu développés
❑ Un tissu économique composé de petites entreprises dynamiques	❑ Des commerces de proximité/des grandes surfaces en difficulté
❑ Un potentiel touristique important	❑ Le traitement de certains espaces publics, l'organisation du stationnement pour les bus, certains abords de la voie verte

Enjeux :

- ❑ Le maintien du ratio habitant / emploi à 2,6 hab/emp (signe d'une certaine « autonomie économique » du territoire.
- ❑ Le développement de l'activité présentielle (dont le tourisme) : créer via les choix du PLU les conditions favorables à ce développement comme par exemple la préservation des éléments de patrimoine / tourisme ou la préservation des commerces …
- ❑ La prise en compte de l'activité agricole et de ses besoins de développement (exploitations, industrie agroalimentaire etc.)
- ❑ La création d'un foncier et de conditions d'accueil adaptés pour les activités artisanales et industrielles
- ❑ L'attention à la qualité des lieux (paysages urbains, naturels, patrimoine …) en lien avec le tourisme de découverte

synthèse - Economie



CHAP.III
Equipements

Dans l'attente de l'ensemble des questionnaires
Manquent les communes suivantes :

Cazeneuve
Fourcès
Lagraulet-du-Gers
Larressingle
Lauraët
Maignaut-Tauzia
Mouchan

Equipement – Synthèse

Atouts	Faiblesses
❑ Une offre scolaire du premier degré répartie sur l'ensemble du territoire ❑Présence de collèges et d'un lycée sur Condom	❑ Des effectifs relativement faibles sur les écoles rurales ❑ Des effectifs en baisse ou en stagnation pour de nombreuses écoles
❑ Des équipements sportifs, culturels et de santé en adéquation avec le poids démographique du territoire	
❑ La présence de commerces de proximité, complété par plusieurs marchés ❑ Un nombre de supermarchés et hypermarchés en adéquation avec la population ❑ La mise en place de commerces ambulants pour palier le manque de commerces de proximité dans les communes les plus rurales	❑ Une offre non diversifiée et un nombre de passages hebdomadaires qui reste relativement faible pour certaines communes
❑ Un SDAN qui prévoit l'accès à la desserte numérique pour tous (à minima 8 Mbit/s) d'ici 2017	❑ Une desserte numérique et un réseau mobile encore très faible sur le territoire notamment sur les écarts et les communes les plus rurales

Enjeux :

❑ Le maintien d'une offre scolaire de proximité.

❑ Le maintien, voire l'adaptation du niveau d'équipements et de services en matière de santé, notamment au regard du vieillissement de la population

❑ Le maintien des différents pôles commerciaux ou des petits commerces de proximité

❑ L'adéquation entre développement urbain et desserte numérique

CHAPITRE IV

DEPLACEMENTS

Dans l’attente de l’ensemble des questionnaires

Déplacement – Synthèse

Atouts	Faiblesses
❑ Quelques axes principaux structurants, la D930 (Nérac / Auch) et la D931 (Agen / Mont-de-Marsan)	❑ Un territoire en marge des axes routiers nationaux
❑ Un territoire disposant de trois lignes de bus (départemental et régional) ❑ La mise en place sur certaines communes d' un Transport A la Demande (TAD)	❑ Une absence de desserte ferroviaire. Les gares à proximité sont Agen et Auch ❑ Un nombre de lignes (bus et TAD), de fréquence et de points de desserte faibles
❑ 70% des actifs de Condom travaillent sur leur commune ❑ Un parc de stationnement en nombre suffisant (voir partie suivante)	❑ Une part importante d'actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence
❑ Un nombre important de chemins de randonnées et de liaisons douces, même sur la commune de Condom ❑ Un réseau de liaisons douces développé sur le territoire, en milieu rural avec les GR et PR et à Condom avec la voie verte qui permet de relier pôle d'équipements au centre-ville.	❑ Un maillage de liaisons douces relativement faible entre les quartiers d'habitat résidentiel et les polarités (équipements, services, commerces)

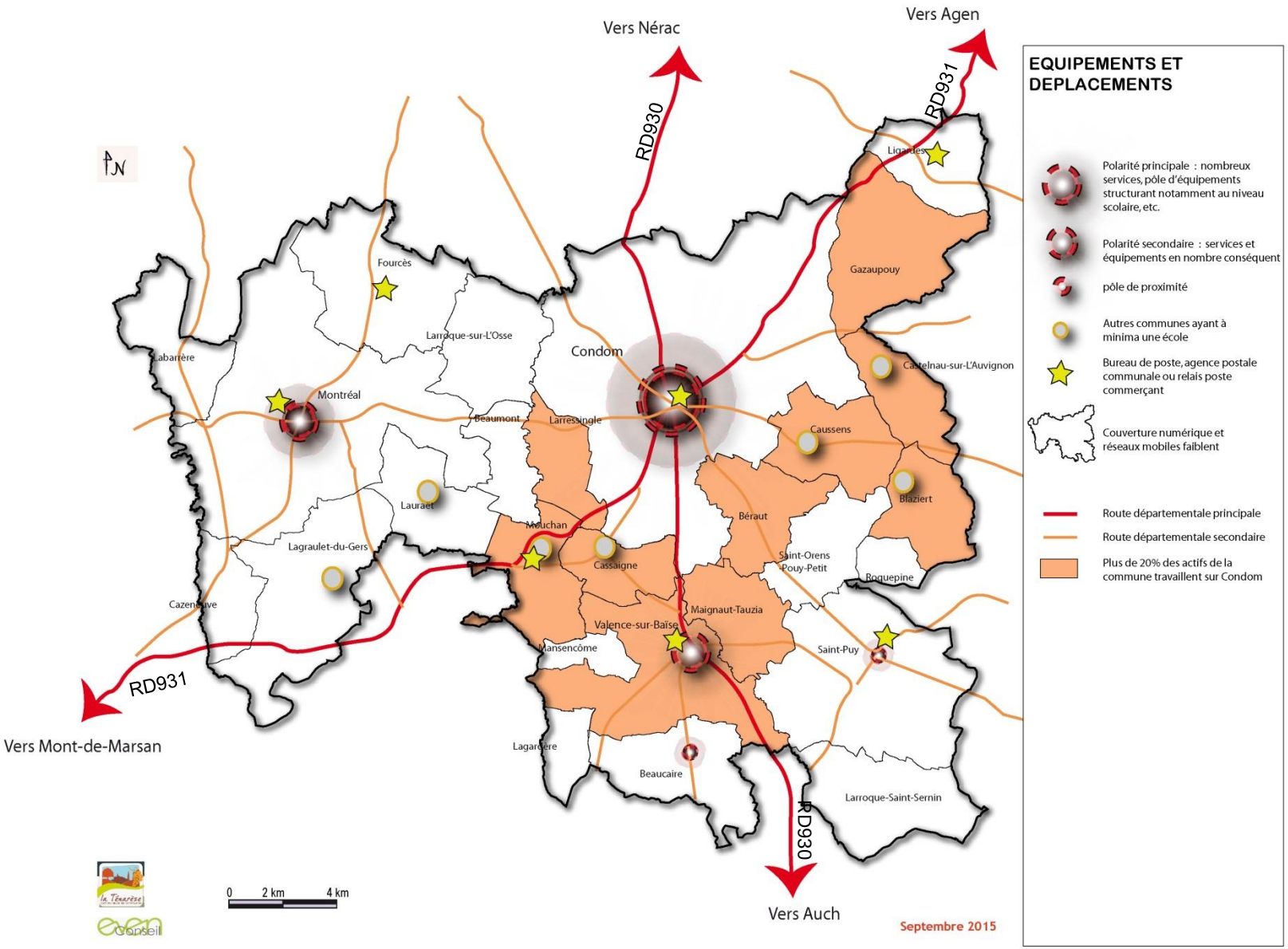
Enjeux :

❑ L'amélioration de la desserte routière.

❑ Le développement des transports en commun, à l'échelle locale ainsi qu'à l'échelle départementale en améliorant le lien avec la gare d'Auch et d'Agen.

❑ Le développement de l'offre de modes doux pour les déplacements de proximité en particulier sur les pôles du territoire (lien entre quartier résidentiel et principaux équipements et pôles commerciaux)

synthèse – Déplacement et Equipements



CHAPITRE V

STATIONNEMENT

Stationnement – Synthèse

Atouts	Faiblesses
❑ Une offre en stationnement conséquente sur le territoire y compris sur Condom et une occupation du parc globalement satisfaisante.	
❑ Des zones de stationnement aménagées dans l'hyper centre des bourgs (ex: Condom, Valence, Montréal).	❑ Des espaces aménagés qui restent en nombre limité, dévalorisant certaines entrées de bourgs (Condom, Montréal, etc) et le cadre bâti remarquable (ex. place de l'Hôtel de Ville - Montréal).
❑ Des espaces aménagés sur les différents sites touristiques mais qui demandent à être confortés ou adaptés pour certains besoin spécifiques (camping-car, bus touristique … => projets en cours)	❑ insuffisance ponctuelle sur certains site / besoins spécifiques ?

Enjeux :

- ❑ L'aménagement d'aire de stationnement en valorisant le cadre urbain (entrée de ville, etc.) et architectural des différents bourgs.
- ❑ L'aménagement de places de stationnements aux abords des équipements (ex : lycée de Condom).
- ❑ L'adéquation dans les bourgs touristiques entre l'offre en stationnement et les flux des touristes (car, camping-car, voitures).

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

de la Ténarèze

2 . ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.Les paysages et le patrimoine

Paysage et Patrimoine - Synthèse

ATOUTS : un paysage diversifié

- Un relief marqué dévoilant de multiples paysages et offrant des points de vue et panoramas ouverts sur le territoire.
- Une mosaïque de paysages dû à la diversité des sols et de leur végétation, porteuse de scénographies paysagères de qualité.
- Une multitude de plans d'eau qui deviennent de nouveaux patrimoines naturels. En tant que zone humide, ils présentent un fort intérêt écologique (au niveau faunistique et floristique).
- Un patrimoine bâti fournis, relatant l'histoire du territoire, et mettant en valeur les paysages historiques gascons.
- Une évolution constante dans les paysages de la Ténarèze, de part sa forme de mosaïque et par les changements non homogènes qui s'opèrent.

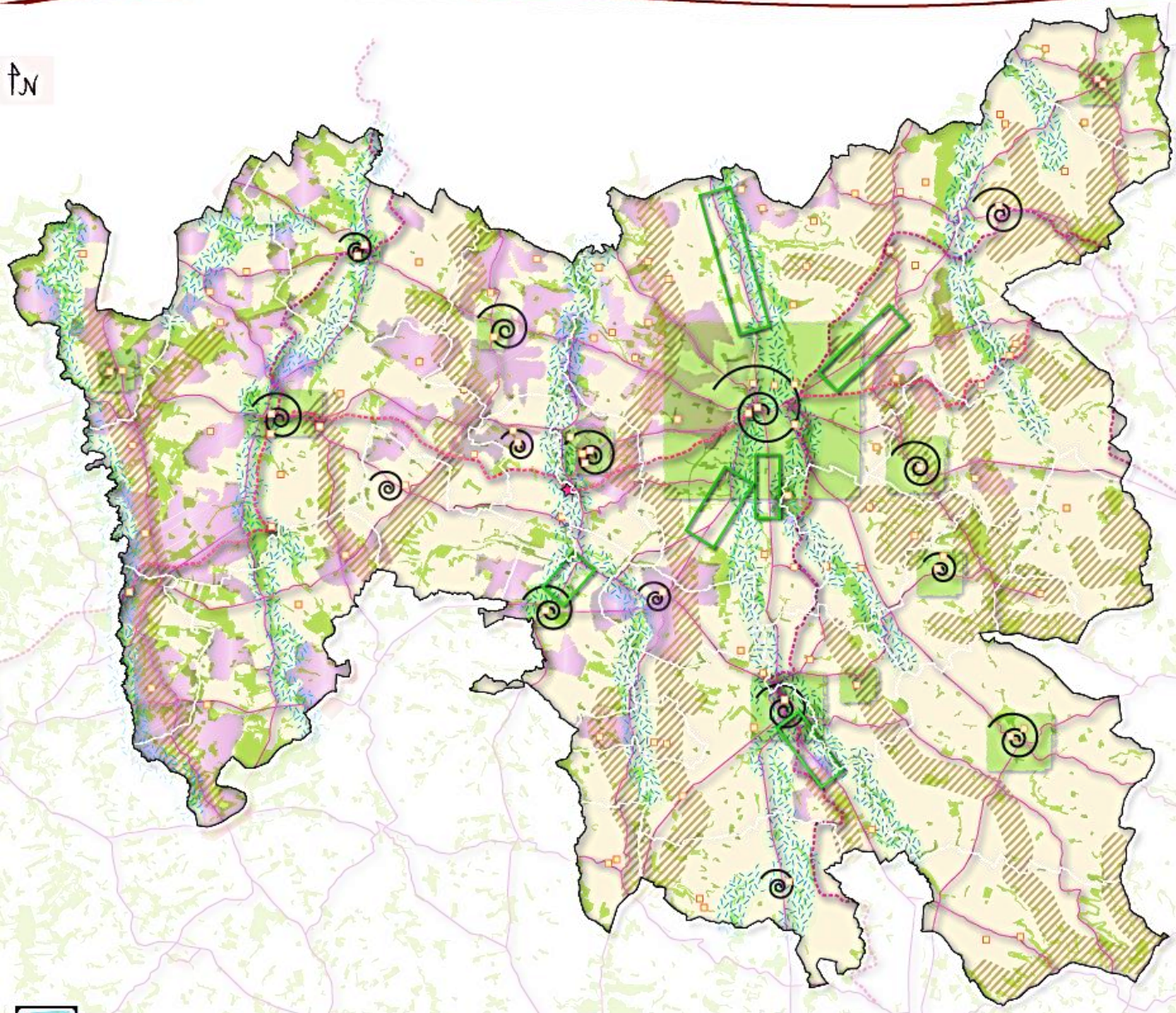
FAIBLESSES : un paysage menacé par le développement urbain et agricole

- Des paysages ruraux en mutation du fait d'une urbanisation récente peu structurée et sans rapport avec les spécificités du site.
- La mécanisation de l'agriculture a entraîné des changements dans les paysages agricoles (élimination des éléments séparatifs tels que les haies, baisse de la polyculture,…) en amoindrissant la diversité des cultures et en gommant la mosaïque paysagère.
- Présence de végétation exotique aux bords des retenues agricoles ou de loisirs qui renforce le caractère artificiel des lieux.

ENJEUX : (re)Valoriser le paysage et le patrimoine de la Ténarèze

- Préservation et valorisation des paysages de la Ténarèze, par une conservation du paysage pour son intérêt au titre naturel, culturel ou identitaire, afin d'éviter la destruction de ces paysages sans pour autant les figer.
- Maîtrise et accompagnement de l'urbanisation, en fixant des règles de constructibilité afin que les constructions s'intègrent dans le contexte paysager.
- Valorisation des scénographies : préservation des cônes de vue et des perspectives, gestion des co-visibilités, valorisation des silhouette urbaines remarquables.
- Réhabilitation et mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine vernaculaire.
- L'intégration des constructions nouvelles à la périphérie des centres anciens ou en continuité avec le bâti ne doit pas porter préjudice à l'aspect qualitatif des entrées de ville.

PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE EN ACCOMPAGNANT L'URBANISATION



Préserver les aménités paysagères

- Terroir viticole de renommée : paysages de vignes et de châteaux
- Paysages de campagne, image d'un territoire "grenier"
- Paysages boisés
- Paysages de l'eau

Valoriser les scénographies issues du relief

- Lignes de crête principales, permettant les vues lointaines et procurant des espaces de co-visibilité
- Vallées et principaux cours d'eaux, supports des masques boisés

Réhabiliter et mettre en valeur le patrimoine et le petit patrimoine local

- Patrimoine local : religieux (églises), châteaux, domaines viticoles, tours, remparts, ruines,...

Offrir une accessibilité privilégiée aux paysages par la découverte du patrimoine

- Routes serpentant les paysages ouverts, offrant des vues d'ensemble
- Itinéraires pittoresques des paysages "de la marche": Grande Randonnée
- Chemin de Compostelle, en partie classé au patrimoine mondiale de l'UNESCO
- Pont de l'Artigue, classé au patrimoine mondiale de l'UNESCO

Maîtriser et accompagner l'urbanisation

- Tendance à l'étalement, à la progression linéaire et diffuse, ou/et à la dispersion et au mitage

Intégrer les nouvelles constructions périphériques au paysage, afin de ne pas porter préjudice aux villes et leurs entrées

- Entrées de ville majeures dégradées : enjeu de requalification paysagère
- Silhouettes urbaines remarquables dénaturées : enjeu de maîtrise et d'accompagnement des extensions, de recomposition et de restructuration

Décembre 2015

2.La ressource en eau et sa gestion

La ressource en eau et sa gestion - Synthèse

ATOUTS :

- Un état global des masses d'eau qui s'est amélioré
- Peu de continuités altérées par des aménagements
- Des ressources en eau potable diversifiées sur le territoire
- Des rendements des réseaux d'eau potable satisfaisants en contexte rural
- Des déchets issus des stations valorisés majoritairement par voie de méthanisation
- Des opérations de contrôles régulières sur les installations non collectives
- Une gestion des eaux pluviales en milieu rural qui permet de réduire la pression sur la ressource en période d'étiage (retenues)

FAIBLESSES :

- Des pollutions agricoles avérées sur les masses d'eau du territoire
- Une dépendance au Système Neste pour le soutien des étiages
- Des tensions potentiellement accrues sur la ressource en eau et notamment son partage entre les territoires et les usages en raison du changement climatique et de la hausse des températures
- Une pollution de l'eau qui nécessite des traitements couteux et impacte ponctuellement la qualité chimique de l'eau distribuée
- Des réseaux qui constituent un patrimoine important à entretenir
- La présence d'eaux claires parasites dans les réseaux et stations d'assainissement des eaux usées
- Une organisation territoriale complexe entre les différents syndicats et leurs attributions

ENJEUX : Engager une gestion durable de la ressource en eau

- S'appuyer sur les éléments de la trame verte afin de réduire les fuites de polluants vers les milieux aquatiques superficiels ou souterrains : bandes enherbées, ripisylves…
- Maintenir une quantité d'eau suffisante afin de garantir tous les usages sur le territoire, et particulièrement l'alimentation en eau potable et les besoins pour le monde agricole
- Engager des efforts en faveur de la réduction de la pression sur la ressource en eau : économie de l'eau potable mais aussi pour l'irrigation
- Poursuivre les études permettant la protection des captages d'eau potable
- Poursuivre les efforts d'optimisation de l'assainissement (contrôles de gestion des eaux usées dans les installations individuelles pour tendre vers des taux de conformité satisfaisants)
- Anticiper les nouveaux besoins en matière d'assainissement liés aux projets et étudier les possibilités de mutualisation des installations d'assainissement sur les secteurs de hameaux : micro-stations…
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols dans les secteurs urbanisés et les secteurs de développement en tenant compte des contraintes géologiques
- Engager une gestion alternative des eaux pluviales dans l'ensemble du territoire

ENGAGER UNE GESTION DURABLE POUR PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LES USAGES ASSOCIÉS

Les diverses composantes du réseau hydraulique

- Réseau majeur structurant
- Réseau secondaire intermittent
- Réseau tertiaire ponctuel

Viser le bon état des cours d'eau du territoire

État des lieux 2013 du SDAGE

- Moyen
- Médiocre
- Mauvais

Appliquer les mesures liées à la Zone Vulnérable et la Zone dérogatoire « Argiles »

Sécuriser la ressource en eau potable et assurer sa qualité

- Prise d'eau en surface
- Prise d'eau souterraine

Poursuivre la bonne gestion des STEP et valoriser les boues

Poursuivre la mise en place d'un assainissement non collectif performant

Anticiper les effets du changement climatique sur la répartition de la ressource entre les différents usagers

Sources : Even Conseil, État des lieux 2013 du SDAGE 2016-2021, SIE Adour-Garonne, IGN Novembre 2015

3.Biodiversité et milieux naturels

Biodiversité et milieux - Synthèse

ATOUTS : De nombreuses continuités écologiques

- Un paysage de bocage développé
- Les différentes vallées : corridors écologiques majeurs pour la faune et la flore locale
- Une mosaïque paysagère offrant une diversité de végétation et de nombreux linéaires herbacés connectant les espaces ouverts et boisés
- Un patrimoine arboré à maintenir et à renouveler

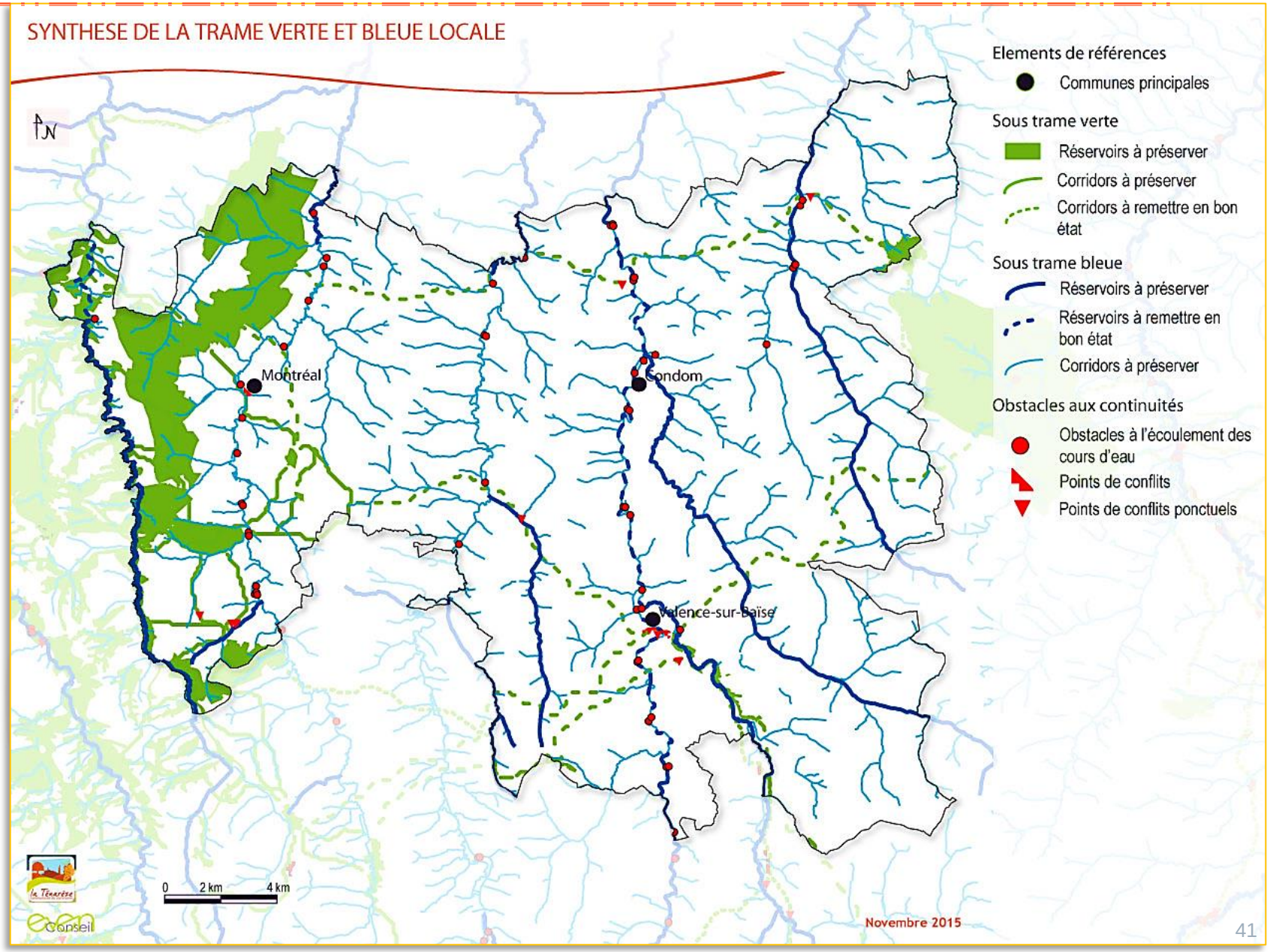
FAIBLESSES : Un territoire dominé par l'agriculture

- Territoire faiblement boisé (peu de réservoirs et corridors pour la trame verte)
- Qualité environnementale menacée par une uniformisation des milieux, mais aussi par le développement urbain et donc l'artificialisation des sols
- Peu de périmètres institutionnels permettant de protéger et gérer la biodiversité
- Une érosion passée de la biodiversité dû à des activités agricoles intensives
- Un manque d'appropriation de la TVB par les élus et acteurs locaux

ENJEUX : Préserver et restaurer les éléments de la Trame Verte et Bleue

- Maintenir les réservoirs et les continuités de biodiversité remarquables et ordinaires
- Préserver les boisements de toutes tailles (source de corridors ou de réservoirs de biodiversité)
- Rétablir des mosaïques bocagères le long des différentes vallées (prairies, boisements, ripisylves) et les continuités dans la traversée des zones urbanisées
- Protéger strictement les zones humides (mares, prairies humides, bocage)
- Concilier urbanisation et préservation des espèces et habitats d'intérêts communautaires
- Préserver le libre écoulement des eaux
- Développer l'agro-foresterie
- Sensibiliser la population locale aux enjeux de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue - Synthèse



4.Energie / Climat

Energie / Climat - Synthèse

ATOUTS :

- Un mix énergétique équilibré pour les résidences (chauffage principalement en mode individuel, réseau gaz principalement sur Condom et Valence-sur-Baïse)
- La CC participe au bilan EnR : bois-énergie, fermes solaires, hydroélectricité, (EnR = 13,4% de la production dans le Gers / objectifs grenelle de 23% en 2020)
- Un gisement favorable local : ensoleillement fort, bois d'origines diverses (forêt, haies), zone de développement éolien potentielle

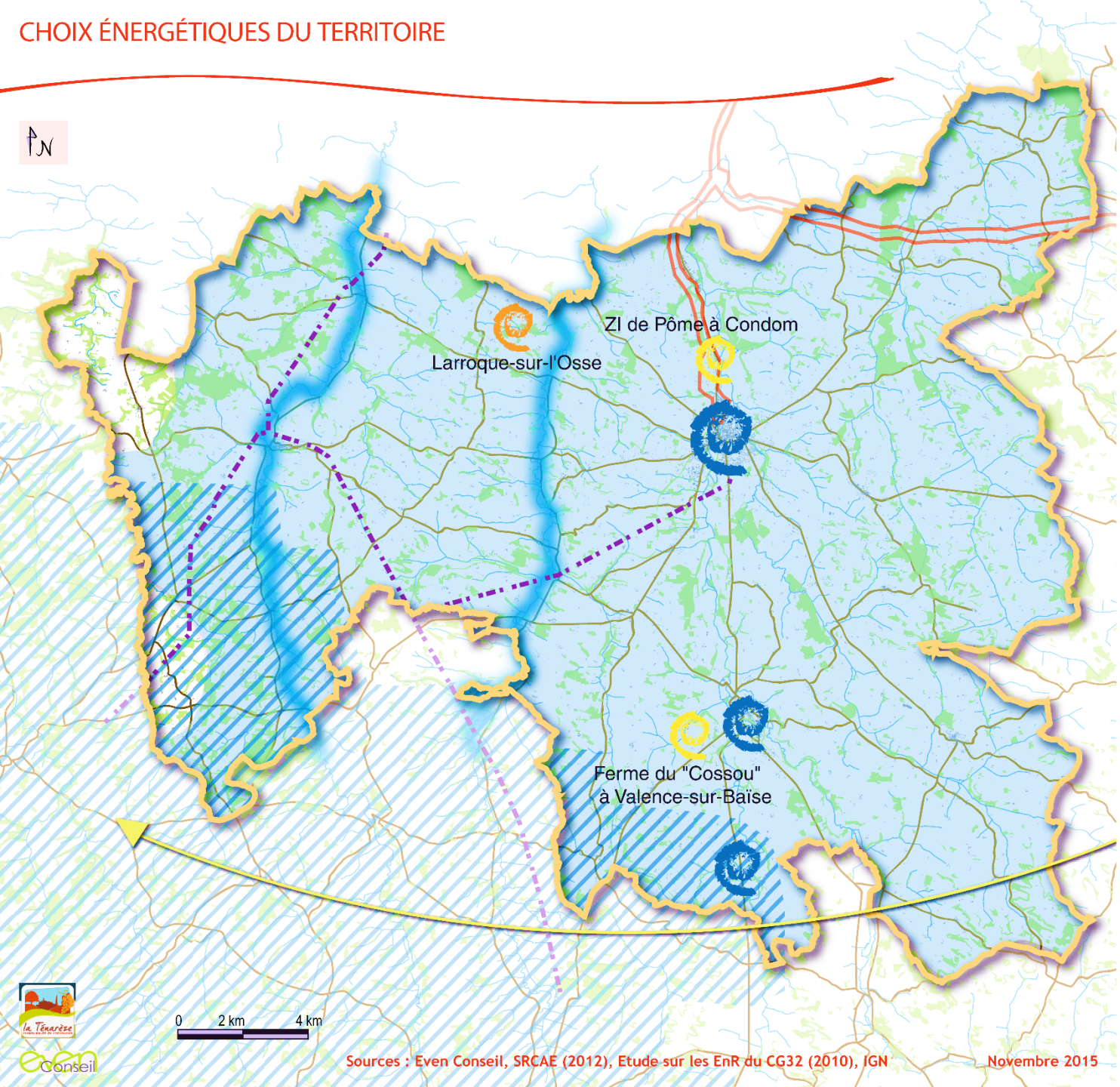
FAIBLESSES :

- L'enjeu de précarité énergétique plus important en contexte rural
- Une urbanisation diffuse et principalement sous forme d'habitat individuel (87% des logements sont des maisons) et génératrice de déplacements motorisés « imposés ».
- Pas de production de chaleur à grande échelle (aucun réseau de chaleur)

ENJEUX : Viser la sobriété carbone et le développement des ressources énergétiques locales

- **Agir sur la baisse globale de la consommation d'énergie dans l'aménagement** en intervenant sur la **rénovation massive du parc de logements** existants afin de **limiter la précarité énergétique**.
- **Concevoir des habitations neuves sobres en énergie** : favoriser les formes urbaines plus compactes et le recours au bioclimatisme, et accompagner la mise en œuvre de performances énergétiques élevées (RT 2012 → RT 2020 : BEPOS)
- **Rapprocher les nouvelles zones d'habitations des centralités et de leurs fonctions diverses** (commerces, équipements, services)
- **Encourager le développement des énergies renouvelables** dans le mix énergétique pour moins dépendre de l'électrique (bois, biomasse, solaire, géothermie, éolien…).

CHOIX ÉNERGÉTIQUES DU TERRITOIRE



Généraliser les dynamiques en faveur de la réduction de la précarité des ménages, notamment en lien avec la réhabilitation du bâti et la promotion de modes alternatifs à la voiture individuelle

Développer l'hydroélectricité, principale source renouvelable pour l'électricité

8 centrales hydroélectriques

2 centrales

4 centrales

Principaux cours d'eau ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs et la présence de moulins

Généraliser l'utilisation du potentiel solaire dans les choix d'aménagements

Tirer parti de la course du soleil : bioclimatisme...

2 Fermes solaires photovoltaïques

Installation solaire thermique

Permettre à des projets éoliens de voir le jour tout en s'assurant de leur exemplarité paysagère et environnementale

Communes comprises dans la ZEOL n°18 (zone favorable à l'éolien du schéma régional éolien)

Renforcer l'exploitation du potentiel biomasse local en s'appuyant sur les ressources locales et les infrastructures de transport

Boisements du territoire

Développer le potentiel géothermique, en prenant en compte les contraintes liées à la mobilisation des aquifères

Potentiel géothermique "important" des sables infra-molassiques (PAC)

Prendre en compte les servitudes liées au transport des énergies conventionnelles

Protection du réseau de gaz

Protection du réseau électrique

Sources : Even Conseil, SRCAE (2012), Etude sur les EnR du CG32 (2010), IGN

Novembre 2015

5.Les nuisances et risques

Risques et nuisances - Synthèse

ATOUTS : des risques et nuisances liés aux activités humaines réduits

- Des Plans de Prévention des Risques qui encadrent la prise en compte des risques dans les choix d'urbanisation
- Un risque de transport de matières dangereuses restreint autour de 2 tracés de canalisations de gaz;
- Des nuisances sonores réduites et très peu contraignantes;
- Peu d'installations classées pour la protection de l'environnement (7);
- Un seul site pollué recensé (BASOL), à Condom;
- Des nuisances liées à l'activité agricole déjà anticipées par des périmètres de protection.

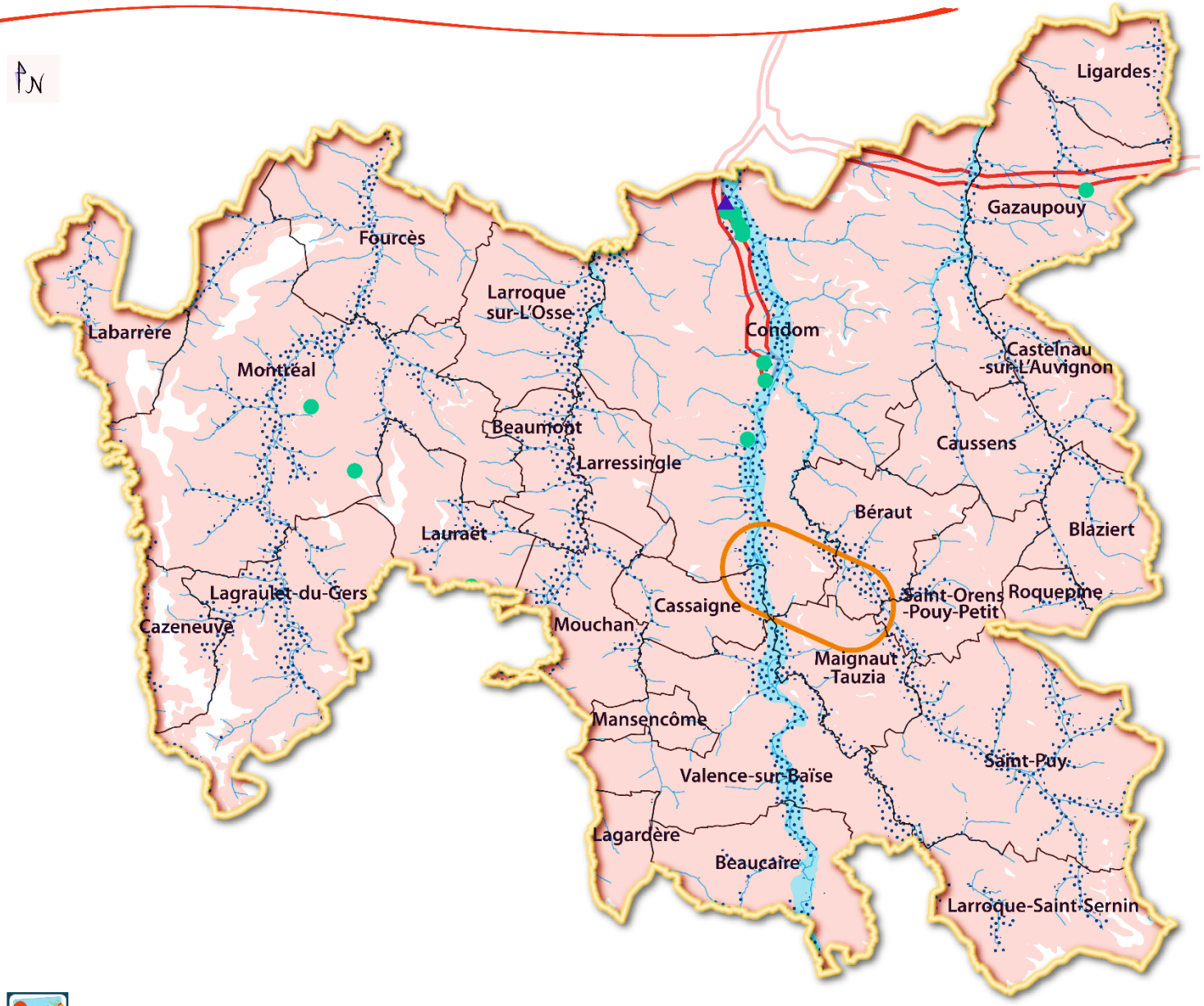
FAIBLESSES : des risques naturels qui impactent les possibilités d'évolution du territoire

- Un risque d'inondation important autour de la Baïse et de ses affluents, par débordement du cours d'eau ou par remontées de nappes;
- Un risque de retrait gonflement des argiles moyen sur la grande majorité du territoire;
- Un risque de mouvement de terrain lié aux cavités, dont la connaissance est peu précise.

ENJEUX : Adapter l'urbanisation aux risques naturels, préserver le calme et la sécurité industrielle du territoire

- Adapter le devenir du territoire à ses contraintes naturelles et en particulier aux risques d'inondation (protection des champs d'expansion des crues, des zones humides, de la végétation rivulaire…) ;
- Adapter les choix de développement au niveau de connaissance du risque de mouvement de terrain lié aux cavités;
- Poursuivre la maîtrise des risques technologiques liés aux activités et au transport de matières dangereuses;
- Anticiper les éventuels besoins de dépollution sur le site concerné;
- Préserver le caractère calme du territoire.

INTÉGRER LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES POTENTIELLES DANS LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE



Adapter l'urbanisation face au risque naturel d'inondation

- Être particulièrement attentif sur le secteur du PPRI
- Adapter les modalités de construction dans les zones sensibles aux remontées de nappes
- Adapter les modalités de construction au risque mouvement de terrain : PPRn tassement différentiel

Prendre en compte les sensibilités ponctuelles liées aux risques technologiques

- Assurer une cohabitation apaisée entre les établissements ICPE et SEVESO et l'habitat et les milieux naturels
- Prévoir les mesures de dépollution des sols sur les sites identifiés (BASOL)
- Respecter les contraintes liées aux canalisations de transports de matières dangereuses

Pérenniser les protections contre les nuisances

- Prendre en compte les obligations d'éloignements des installations agricoles pour garantir un environnement apaisé
- Respecter le périmètre de protection contre les nuisances de l'aérodrome

Sources : Even Conseil, DREAL Midi-Pyrénées, BRGM, BD Carto, GASPAR juin 2013, Plan de Prévention des Risques Inondation de la Baïse, PAC, IGN

Novembre 2015

5.Les prochaines étapes

Les prochaines étapes

16 février de 14h à 16h30 : PPA et PPC - diagnostic et enjeux

Février - Mars 2016 : Scénario, PADD, ateliers PADD

Avril 2016 : formalisation PADD

Mai juin 2016 : concertation/ validation PADD -secteurs à enjeux

Les prochaines étapes

- **16 février de 14h à 16h30 : réunion avec les PPA et PPC sur diagnostic et enjeux**
- **25 février 2016 de 14h à 16h30 : groupe de travail PLUi phase 2 : Scénario, bases du PADD, préparation ateliers PADD**
- **10 mars 2016 de 14h à 16h30 : atelier PADD : scénarios et le projet;**
- **17 mars 2016 de 9h30 à 12h : atelier PADD : les secteurs à enjeux et secteur de projet ;**
- **24 mars 206 toute la journée (9h30-12h et 14h-16h30) : ateliers PADD - 1 atelier PLH et 1 atelier Paysage-urbanisme- Trame verte et bleue**
- **14 avril 2016 de 9h30 à 12h : groupe de travail PLUi : PADD et secteurs à enjeux :**
- **12 mai 2016 de 9h30 à 12h : comité de pilotage - présentation du PADD**
- **9 juin 2016 de 9h30 à 12h : PPA - présentation du PADD**