

**Département du Gers**

**COMMUNE D'AUBIET**



**Plan Local d'Urbanisme**

**PENSER LA VILLE DE DEMAIN**

**AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL**

<b>P.A.D.D.</b>	<b>2.1</b>
-----------------	------------

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le : 05/07/2010

Enquête publique le : 05/01/2011 au 08/02/2011

Approbation le : 02/12/2011

INTRODUCTION.....	2
<b>AXE 1 : DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE..</b>	<b>6</b>
REORIENTER L'URBANISATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	6
LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENTS.....	6
OPTIMISER LE FONCIER.....	7
ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE.....	7
AMELIORER LES RESEAUX.....	7
PRESERVER ET DEVELOPPER L'IDENTITE DU TERRITOIRE.....	8
<b>AXE 2 : PRESERVER ET GERER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER DE LA COMMUNE .....</b>	<b>9</b>
PRESERVER LE PAYSAGE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL .....	9
TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES NATURELLES.....	10
CONSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET MAINTENIR LES SIEGES D'EXPLOITATION.....	10
DETERMINER UN EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....	10
<b>AXE 3 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET FAVORISER LE LIEN SOCIAL.....</b>	<b>12</b>
ASSURER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES.....	12
FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES .....	12
FACILITER LES RELATIONS ENTRE LES POPULATIONS.....	12

## INTRODUCTION

Village de plus de 1 000 habitants, Aubiet est une commune rurale du département du Gers, située à environ 20 kilomètres à l'Est d'Auch. Elle est située à 186,5 mètres d'altitude et surplombe la vallée de l'Arrats, petite rivière qui prend naissance sur le plateau de Lannemezan et qui va se jeter dans la Garonne.

Vieille cité du Fezensaguet, dont la fondation remonterait au X ou XI<sup>e</sup> siècle, la commune a été une étape importante sur les chemins des pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle.

La superficie de la commune d'Aubiet s'étend de part et d'autre de l'axe Nord-Sud de l'Arrats, sur 3 896 hectares. De par la conjonction d'un caractère rural certain avec une proximité réelle de services, c'est une commune qui attire aujourd'hui des personnes désireuses d'échapper aux nuisances citadines tout en bénéficiant de services à proximité immédiate. La commune a vu sa population augmenter entre les trois derniers recensements de population pour atteindre en 2004, le nombre de 1 019 habitants, pour seulement 650 en 1990.

La commune est traversée par la RN 124 Toulouse-Bayonne et de la RD 928 (route de Montauban), à une vingtaine de kilomètres à l'Est d'Auch. Elle jouxte à l'Ouest de la commune de Gimont.

Dans le Plan Local d'Urbanisme, le PADD, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

*Article L 110 du Code de l'Urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».*

Les débats au sein de la commune portant sur les nouvelles orientations du PADD ont permis de définir un projet global de développement. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de la commune, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

☞ L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.

☞ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la

satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

☞ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

**Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :**

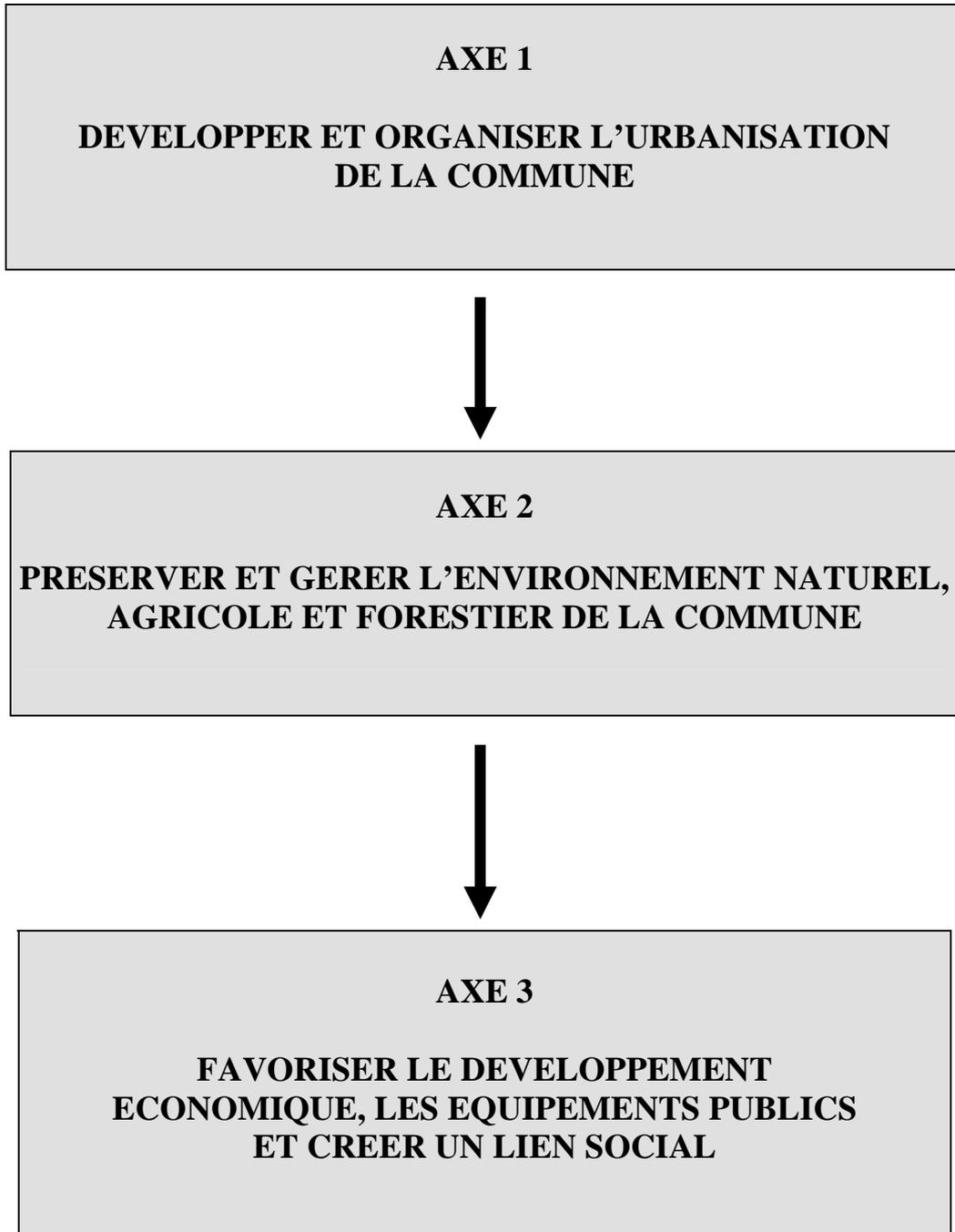
- ☞ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune ;
- ☞ Faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité ;
- ☞ Valoriser le patrimoine ;
- ☞ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels ;
- ☞ Assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

**Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :**

**« Développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, le respect de l'espace naturel et forestier et créer des liens sociaux entre les habitants ».**

La commune d'Aubiet n'envisage pas de modifier l'aspect du village, elle souhaiterait rester « village tout en préservant l'environnement et son caractère rural ». Son projet d'aménagement durable définit trois objectifs majeurs :



**AXE 1 : DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE**

La commune conduira une politique volontaire en faveur d'une densification des espaces bâtis et sera garante de la gestion économe de ses ressources foncières. Aubiet doit dans un premier temps élaborer des orientations d'aménagement permettant de restructurer les zones existantes afin d'éviter de poursuivre le mitage. Dans un second temps, la commune souhaite aménager de nouvelles zones à l'urbanisation et de veiller à leurs intégrations paysagères afin de préserver l'identité et le patrimoine communal.

**AXE 2 : PRESERVER ET GERER L'ENVIRONNEMENT NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER DE LA COMMUNE**

Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante, les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront tenir compte du fait que les zones bâties sont relativement dispersées sur le territoire communal. Le paysage de la commune paraît peu à peu menacé par la forte pression foncière qu'elle subit actuellement. La gestion et la maîtrise entre autres de ce phénomène récent constituent des enjeux majeurs en matière de préservation du paysage et du cadre de vie. L'agriculture de la commune est importante car elle façonne le paysage.

**AXE 3 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET CREER DES LIENS SOCIAUX DANS LA COMMUNE**

Le recul de l'activité agricole sur le territoire entraîne inévitablement un phénomène de résidentialisation. Ainsi c'est toute l'activité qui recule au profit de l'habitat, ce qui, dans le temps provoquera une inévitable augmentation des déplacements. La commune s'attachera donc à diversifier tant ses activités ludiques que professionnelles afin de donner vie à la commune et de favoriser les liens entre les populations. De même, la prise en compte de la pyramide des âges de la population doit permettre la mise en place d'une commune adaptée au vieillissement de certains de ses habitants.

**Ces objectifs sont déclinés en sous objectifs, et précisés à l'aide de prescriptions et de préconisations.**

**AXE 1 :****DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE****REORIENTER L'URBANISATION GENERALE DE LA COMMUNE**

L'urbanisation est très diffuse sur l'ensemble du territoire communal. La commune d'Aubiet est fortement marquée par l'activité agricole qui a favorisé la dispersion de l'habitat.

Cet état de fait, qui a favorisé le mitage, ne participe pas à une gestion économe du territoire, objectif prôné par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et repris par la loi Urbanisme et Habitat.

Les liaisons entre cet habitat diffus et le bourg centre devront être consolidées. Le centre bourg doit être renforcé dans son rôle de pôle, et ce, dans le souci de faire du bourg d'Aubiet un lieu de vie capable de créer du lien social entre les habitants de la commune. La commune doit en outre anticiper sur le vieillissement à venir des agriculteurs, lesquels ne devront pas se retrouver trop isolés des lieux de vie.

A cette occupation ancienne sont venues se greffer plusieurs constructions nouvelles. Ces nouvelles habitations devront être reliées au reste du village, de même que celles à venir.

La commune d'Aubiet n'assurait pas, jusqu'ici, le renouvellement de sa population de façon naturelle. **Le maintien ou l'augmentation de la population passera donc nécessairement par l'accueil de populations extérieures. L'attraction de la commune est réelle du fait qu'Aubiet conjugue qualité de vie, foncier abordable, et liaisons routières efficaces.**

Cependant, afin de sauvegarder ces atouts, les futures zones constructibles que définit ce document devront être ouvertes à l'urbanisation de manière progressive, et leurs intégrations pensées de sorte à ne pas nuire aux constructions existantes.

**LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENTS****Les objectifs généraux pour l'ensemble de la commune :**

- ☞ Limiter l'urbanisation pour ne pas nuire à l'environnement et au cadre de vie.
- ☞ Eviter les constructions dans les zones très pentues et boisées.
- ☞ Acquérir du foncier pour faire un lotissement afin de favoriser l'accession à la propriété de populations jeunes.
- ☞ Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de l'existant afin d'arrêter le mitage.
- ☞ Interdire toute construction à usage d'habitation en zone inondable.

**Les objectifs d'aménagement généraux pour le bourg d'Aubiet :**

- ☞ Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens pour favoriser des logements locatifs, et pour permettre à des gens de pouvoir s'installer à moindre coût.
- ☞ Sécuriser et développer les espaces et équipements publics.
- ☞ Développer les équipements et services de proximité.
- ☞ Prévoir des emplacements réservés pour des projets d'intérêt général.

**OPTIMISER LE FONCIER**

- ☞ Economiser et valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitations, rénovations...) afin de préserver le patrimoine architectural rural et d'éviter une surconsommation de l'espace.
- ☞ Urbaniser selon une extension mesurée du bourg et en continuité des constructions pavillonnaires.

**ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE**

- ☞ Promouvoir l'intégration d'activités de services afin d'assurer une mixité des fonctions et de satisfaire à l'augmentation future du nombre d'habitants.
- ☞ Favoriser l'intégration de nouvelles populations et la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements et en réhabilitant en priorité les logements vacants.

**AMELIORER LES RESEAUX**

- ☞ Assurer l'alimentation en eau potable et électricité dans les secteurs non desservis.
- ☞ Limiter les débouchés des futures habitations le long des grands axes, notamment les départementales.
- ☞ Prévoir la mise en place de la PVR sur la route du cimetière.
- ☞ Engager une politique volontaire pour la lutte contre l'incendie.
- ☞ Permettre l'agrandissement de la station d'épuration.
- ☞ Favoriser un assainissement collectif dans le village.
- ☞ Favoriser un cheminement sécurisé pour relier le bourg et les lotissements

## **PRESERVER ET DEVELOPPER L'IDENTITE DU TERRITOIRE**

- ☞ Développer et aménager des édifices anciens pour favoriser l'offre de logements dans la commune tout en respectant au maximum les matériaux utilisés qui devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt local.
- ☞ Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif.
- ☞ Préserver le patrimoine archéologique et symbolique de la commune.

**AXE 2 :**

**PRESERVER ET GERER L'ENVIRONNEMENT NATUREL,  
AGRICOLE ET FORESTIER DE LA COMMUNE**

**PRESERVER LE PAYSAGE, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE  
NATUREL**



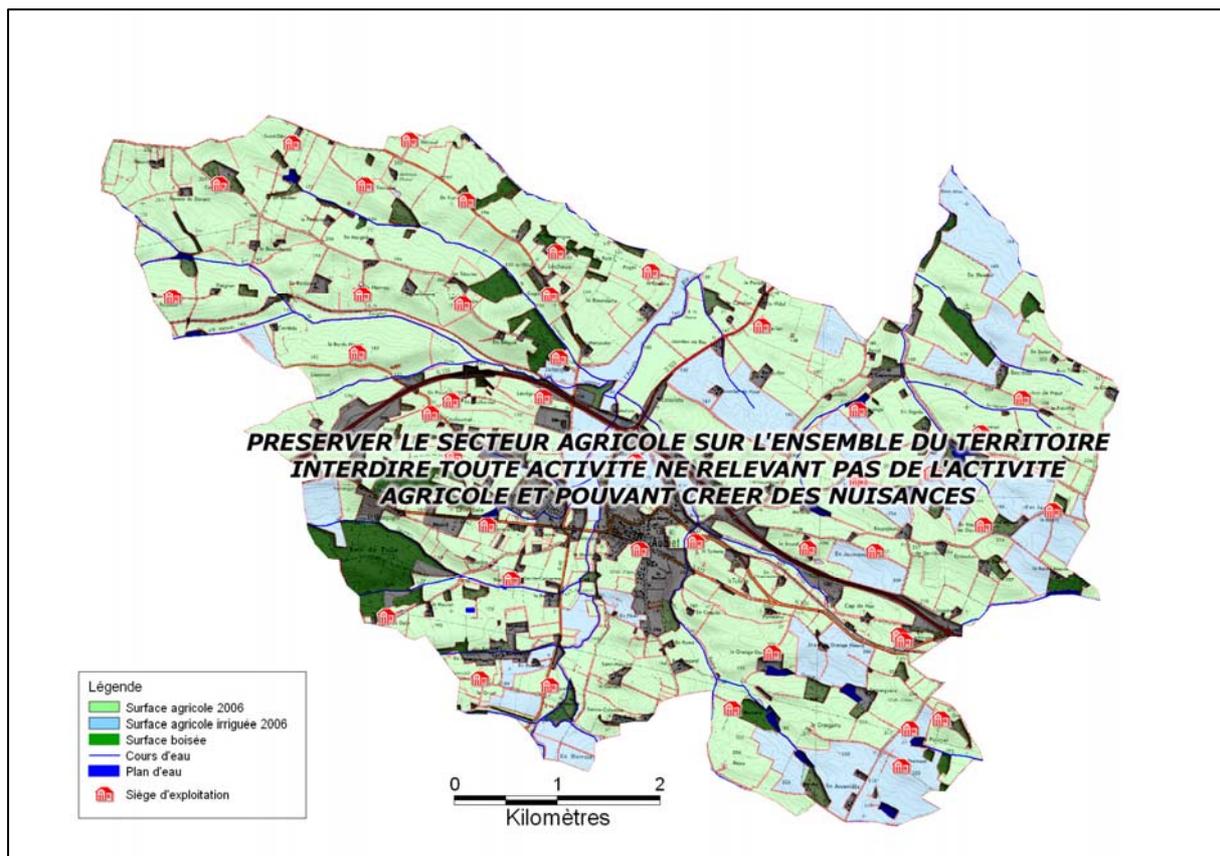
- ☞ Accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de la vie.
- ☞ Encourager l'aménagement paysager des opérations de développement pour une meilleure intégration dans le paysage et un respect des zones naturelles environnantes.
- ☞ Préserver les bois et les lacs qui structurent le paysage.
- ☞ Prendre en compte l'habitat diffus en permettant aux personnes qui s'y habitent de pouvoir agrandir leurs habitations et faire des bâtiments annexes.
- ☞ Prendre en compte la qualité de vie dans l'émergence de nouveaux projets.

☞ Interdire tout projet pouvant nuire à la qualité des paysages et de l'environnement.

## TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES NATURELLES

☞ Tenir compte du risque inondation et des mouvements de terrain dans les projets d'urbanisation futurs.

## CONSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET MAINTENIR LES SIEGES D'EXPLOITATION



☞ Valoriser et préserver les secteurs à fort potentiel agricole.

☞ Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture.

☞ Eviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage.

☞ Préserver le secteur agricole en raison de leur valeur agronomique et interdire toute activités pouvant provoquer des nuisances.

## **DETERMINER UN EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

☞ Geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole (pavillons, équipements...) sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole. Mais permettre aux exploitants et à la famille qui leur succède de s'y implanter.

☞ Protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole.

☞ Permettre l'évolution des secteurs agricoles en déprise en favorisant notamment les restructurations du bâti rural.

### **AXE 3 :**

## **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LE LIEN SOCIAL ENTRE LES HABITANTS DE LA COMMUNE**

### **ASSURER LA MULTIPLICITE DES FONCTIONS URBAINES**

- ☞ Favoriser l'implantation d'activités en créant des espaces aménagés pour l'installation d'entreprises.
- ☞ Favoriser la mise en place d'une maison de l'enfance.
- ☞ Prévoir un parc ombragé pour les personnes âgées.
- ☞ Prévoir le regroupement des équipements sportifs en prévision de l'agrandissement des écoles.

### **FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

- ☞ Prévoir une zone d'activités artisanales au bout de la commune pour profiter de l'opportunité de l'échangeur.

### **FACILITER LES RELATIONS ENTRE LES POPULATIONS**

- ☞ Garantir la qualité des espaces publics par la valeur des aménagements et de l'entretien.
- ☞ Limiter les ruptures entre le bourg centre et les extensions récentes et futures.
- ☞ Créer des lieux de vie et de centralité.
- ☞ Prévoir un parcours de santé le long de la rivière.
- ☞ Aménager un chemin piétonnier pour favoriser des liens entre le bourg et les lotissements.
- ☞ Créer des places publiques pour susciter un lien social entre les populations.