



# COMMUNE DE MASSEUBE (32)

## Plan Local d'Urbanisme

*Mars 2013 – Approbation*



**PIECE N°2**  
**P.A.D.D**

Enquête Publique  
Du 26/12/2012  
Au 25/01/2013

Arrêt par délibération  
du Conseil Municipal le  
20/07/2012

Approbation par  
délibération du Conseil  
Municipal le  
28/02/2013



Rédacteur du document:

*Bureau d'études TADD (mandataire du groupement)*

*Amandine RAYMOND*

*56 rue du Pic du Midi*

*65190 Poumarous*

*Contact: 06.73.36.25.73*

*Mail: [amandine.raymond@tadd.fr](mailto:amandine.raymond@tadd.fr)*



# 1 LE P.A.D.D., PORTEE ET CADRE JURIDIQUE

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme suit une procédure découlant de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13/12/2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 et des décrets 2004-531 du 09/06/2004 et 2005-613 du 27 Mai 2005.

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il peut être complété par un second document qui constitue le volet opérationnel du P.A.D.D., intitulé « orientations d'aménagement ».

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise : « *Le projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)* ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire constituent la partie obligatoire du P.A.D.D.

Elles doivent alors obligatoirement aborder les trois thèmes centraux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, soit :

- le respect du principe d'équilibre :
  - o entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
  - o et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part.
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale :
  - o en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
  - o en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport.
- une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :
  - o la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation,
  - o la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, des paysages,

- la réduction des nuisances,
- la sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager remarquable,
- la prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Il faut noter que la circulaire ministérielle du 21/01/2003 précise que « *l'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. En particulier dans une petite commune, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court.* »

Ainsi, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable doit être organisé au sein du Conseil Municipal. Sur la base du diagnostic territorial, ce débat a eu lieu le **08/11/2010**.

De plus, la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010, dit « Grenelle 2 », complète ce dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et des PLU. Ainsi, le PADD, conformément à l'article L123-1-3, fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est plus enrichi et plus cadré :

- ❖ il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❖ il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune ;
- ❖ il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette même loi Grenelle II modifie ainsi l'article L. 122-1-3 en le précisant : le PADD « fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques».

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clé de voûte » du PLU, de :

- ❖ respect par les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) des orientations du PADD (L123-1-4) ;
- ❖ cohérence du règlement avec le PADD (L123-1-5).

## 2 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

### *Masseube : Chef lieu de Canton, pôle de vie...*

La commune de Masseube (1598 Habitants / pop municipale – INSEE 2008) se situe en zone de coteaux, dans le bassin du Gers, orienté Nord-Sud. Son bourg est implanté en rive gauche de celui-ci, sur la route départementale D 929, au pied d'un coteau arrondi et cultivé. En face, on retrouve un coteau pentu et boisé constitué d'une multitude de talwegs secondaires. Cette alternance de coteaux arrondis et cultivés, de plaine alluviale et de coteaux pentus et boisés orientés du Nord au Sud est typique de l'Astarac.

Masseube, ville-centre, chef lieu d'un canton essentiellement rural composé de 24 communes comptant près de 4813 habitants (population municipale). Seul village du canton de plus de 300 habitants, regroupant ainsi plus de 30 % de la population cantonale sur à peine 8 % de la superficie du canton.

	Nombre d'habitants (INSEE, 2008)	Superficie (en km <sup>2</sup> )
Masseube	1598	21.68
Canton	4813	244.69
Département du Gers	185 266	6 318.00

Dernier village de plus de 300 habitants avant le changement de département (es Hautes-Pyrénées au Sud et la Haute-Garonne à l'Est), Masseube constitue un sas d'entrée dans le sud de l'Astarac par l'accueil de population qu'elle assure.

Masseube concentre les emplois du secteur, les services et répond à l'ensemble des besoins du canton : commerces, services de proximité, écoles, collège, lycée, services de santé (médecins, maison de retraite, ...),...

Dans ce contexte, le PADD a pour objectif :

- D'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie des Massylvains,
- D'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine architectural,
- De gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Le projet d'aménagement retenu pour la commune du MASSEUBE est fondé sur les trois grands axes suivants :

- 1 – Renforcer la vitalité du territoire communal ;
- 2- Garantir la diversification des fonctions urbaines et l'équilibre du territoire ;
- 3- Préserver et mettre en valeur les ressources du territoire ;
- 4- D'une manière générale, modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

## 3 ORIENTATION GENERALES N°1 : RENFORCER LA VITALITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### 3.1 Permettre l'accueil d'habitants dans le respect du village...

Depuis 1968, la population de Masseube ne cesse de croître, passant de 1316 habitants en 1968 à plus de 1570 aujourd'hui. Pour répondre à cet essor, le parc de logements s'est accru considérablement (+ 77 %) notamment en raison du nombre de personnes par logements...

	Nombre d'habitants	Nombre logements	Evolution
1968	1316	403	+ 19 %
2008	1573	715	+ 77 %

Du fait de la diminution de logements anciens à rénover, de la diminution du nombre de personnes par ménages (2.1 pers/ménage aujourd'hui) et de l'objectif de croissance de la municipalité (+ 300 habitants en 10 ans), la commune doit prévoir à l'avenir la création de nouveaux logements sur son territoire.

*Volonté du Projet communal : création d'environ 150 logements d'ici 10 à 15 ans (horizon 2025). Il est décidé d'assurer de manière prioritaire de concentrer le développement de la commune sur les dents creuses du centre et à proximité immédiate.*

### 3.2 Encourager le développement de l'emploi

Le nombre d'emplois est en augmentation (+ 2.5 % en 8 ans) ainsi que la part de la population active sur la commune (de 64 à 69 % entre 1999 et 2007). La commune s'inscrit donc dans une dynamique positive que le projet communal envisage de renforcer permettant ainsi aux actifs qui vivent sur la commune de pouvoir accéder à leur emploi et contribuer parallèlement à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

*Volonté du Projet communal : Permettre l'implantation de nouvelles activités.*

### 3.3 Assurer le maintien et le développement des activités agricoles

L'activité agricole est prépondérante sur la commune. Elle joue un rôle crucial en matière d'emploi mais aussi dans le maintien des paysages et de l'identité territoriale.

L'activité agricole rencontre aujourd'hui des difficultés. Le nombre d'exploitations est passé de 60 en 1979 à moins de 21 exploitations aujourd'hui. Cependant, la SAU (Surface Agricole Utile) est restée stable avec près de 60 % du territoire (1400 ha). Le développement des espaces urbanisés et l'arrêt de certaines exploitations menacent la pérennité de l'activité et de ce fait la qualité paysagère des coteaux et plaines cultivées.

*Volonté du Projet communal : Assurer le maintien des terres agricoles cultivées et assurer aux exploitations agricoles identifiées l'espace nécessaire à l'évolution de leurs installations (éloignement des zones urbanisées). Pour affirmer cet objectif, les dispositions suivantes sont retenues par la commune :*

- *Optimiser le tissu urbain existant avant de consommer de l'espace dédié à l'agriculture ;*
- *Maintenir des équilibres entre espaces boisés, espaces bâtis et terres agricoles ;*
- *Garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces, éviter les conflits d'usage.*

### **3.4 Renforcer l'offre en services et équipements**

L'accroissement de la population cantonale (+ 8 % en moins de 10 ans) engendre des besoins nouveaux en équipements. Ainsi, divers projets sont déjà en cours :

- création d'une nouvelle école,
- création d'une maison de retraite (compétence intercommunale),
- création d'une crèche (compétence intercommunale),
- Réflexion sur un projet de résidences pour personnes âgées non dépendantes,
- projet de création d'un « pôle santé ».
- projet de développement touristique : ré-aménagement du camping (mobil-home)
- Projet de création d'un espace équestre (tourisme et compétition).

*Volonté du Projet communal : Répondre aux besoins en équipements engendrés par le développement démographiques et nécessaire au maintien de la vitalité de la ville. (Compétence intercommunale pour la plupart).*

## 4 ORIENTATION GENERALES N°2 : GARANTIR LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS URBAINES ET L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

### 4.1 Permettre la diversification du parc de logements et l'accueil d'une population diversifiées

Le parc de logement est assez ancien et peu diversifié (85 % de logements individuels et 40 % du parc construit avant 1949). La part de logements locatifs est moyenne (33 %). Cette structure est assez bien adaptée au contexte et permet une certaine mixité sociale. A noter que la commune compte moins de 3500 habitants et n'est ainsi pas soumise à l'obligation de logements sociaux.

*Volonté du Projet communal : Renforcer l'offre en logement locatif ; Création d'un lotissement communal (« La Comtesse »). Il n'y a aucune obligation en matière de logements sociaux imposés à la commune de MASSEUBE.*

### 4.2 Garantir la réduction des GES et préserver les ressources énergétiques et environnementales

Avec près de 60 % du parc de logement construit avant 1970, beaucoup d'habitations ne répondent plus aux exigences thermiques d'aujourd'hui. De plus, le développement récent du hameau de « La Contesse » s'est fait de manière déconnecté du village et donc des commerces et services. L'utilisation de la voiture est donc quasi-systématique pour les habitants de ce hameau malgré à peine 1 kilomètre de distance avec le centre du village.

*Volonté du Projet communal :*

- ❖ *Prévoir un développement urbain à proximité du centre du village permettant ainsi un accès facile aux commerces et services de proximité (limiter l'utilisation de la voiture individuelle) ;*
- ❖ *Maîtriser l'urbanisation en fonction des ressources (eau, électricité) ;*
- ❖ *Permettre la construction de maison à basse consommation d'énergie ;*
- ❖ *Encourager la production d'énergie renouvelable : une réflexion sur la localisation d'un parc photovoltaïque est à l'étude.*

### 4.3 Encourager le renouvellement urbain

La consommation de foncier agricole et naturel a été très importante. Cette consommation compromet la qualité des paysages, la valeur écologique des milieux et la pérennité de l'activité agricole.

*Volonté du Projet communal : Permettre une optimisation du foncier situé dans les espaces bâtis, encourager la reconversion des constructions existantes et modérer la consommation foncière dans les secteurs de développement.*

#### **4.4 Promouvoir les liaisons douces existantes**

La majorité des quartiers urbanisés de la commune se trouve à proximité du centre du village et ainsi des services et commerces.

Sur la partie Est du territoire, en bordure de la rivière (Gers), un cheminement piétonnier type « parcours de santé » permet de faire la liaison entre les équipements touristiques et de loisirs de l'île d'Ager et le camping et la piscine.

*Volonté du Projet communal : Préserver les liaisons douces existantes (le long du Gers, entrée Nord- Centre ville).*

#### **4.5 Conforter l'activité touristique sur la commune**

L'activité touristique et de loisirs est très importante pour la commune. Les équipements sont largement présents : camping, village « chalets », terrains de tennis, de foot, de rugby, espaces extérieurs (île d'Ager), golf, mur de Pala, ...

Un projet de parcours hippique est d'ailleurs à l'étude en continuité de l'île d'Ager.

*Volonté du Projet communal : Permettre le développement touristique de la commune dans des zones spécialement dédiées à ce type d'activités.*

## **5 ORIENTATION GENERALES N°3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE.**

### **5.1 Conforter la qualité architecturale et urbaine du centre historique**

Le centre bourg de Masseube est composé de constructions anciennes représentatives du style architectural ancien du pays de l'Astarac (ancienne bastide). Une maison en colombage à proximité de la mairie est d'ailleurs classée.

De plus, les corps de fermes anciens présents en dehors du bourg constituent des constructions remarquables en raison de leur qualité architecturale intrinsèque et en raison de la valeur de témoignage historique qu'elles représentent.

La préservation du patrimoine bâti est donc un enjeu important pour la qualité des espaces bâtis de la commune et pour conserver l'identité historique et culturelle du centre ancien.

*Volonté du Projet communal : Obligation de prise en compte des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre identifié « Monument historique ».*

### **5.2 Préserver les milieux naturels et les paysages (trames vertes et bleues)**

Les massifs boisés constituent une richesse écologique majeure. Ils s'inscrivent en effet dans une trame verte qui concerne les ensembles boisés présents à une échelle plus large. La richesse écologique de ces milieux est attestée par la présence de Zone Naturelle Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur le coteau Est.

Le territoire fait partie du bassin versant de la rivière du Gers. Ce cours d'eau et les ruisseaux qui s'y jettent constituent également des secteurs à forts enjeux écologiques (trame bleue).

*Volonté du Projet communal : Préserver les ZNIEFF identifiées, les massifs boisés, la trame bleue (Rivière du Gers et ripisylve), les corridors / continuités écologiques identifiés,...*

### **5.3 Préserver les secteurs de risques identifiés et connus**

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de risques :

- risque « inondation » lié à la rivière du Gers (identification grâce au PSS) ;
- risque sismique et « retrait et gonflement des argiles ».

*Volonté du Projet communal : Adapter, limiter voir interdire les constructions dans certains secteurs en fonction du / des risque(s) encourus.*

## 6 ORIENTATION GENERALES N°4 : MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Obligatoire depuis le Grenelle 2 (Janvier 2011), chaque P.L.U. doit fixer les objectifs généraux de la commune en matière de consommation de l'espace et d'étalement urbain.

Dans un premier temps, la commune a souhaité **limiter l'étalement urbain** en ne permettant la construction qu'au centre-bourg et en stricte continuité de celui-ci. Deux secteurs sont néanmoins exemptés de cette règle :

- le pôle d'éducation de « Saint-Christophe », au lieudit « Bellegarde » : il s'agit d'un collège / lycée agricole ; Son extension doit être possible. Les nouvelles constructions seront donc autorisées uniquement à usage éducatif.
- Le pôle touristique de Massylva : il s'agit d'un golf et d'une résidence de maisons individuelles à proximité ; Un projet d'une trentaine de maisons de vacances est autorisé.

Autrement, les constructions ne sont autorisées qu'en continuité du centre bourg.

Concernant la consommation de l'espace, la commune a souhaiter reprendre totalement le POS en vigueur afin de ne pas consommer d'avantage de terres naturelles et / ou agricoles : il s'agit d'urbaniser différemment.

Ainsi, il s'agit de trouver un équilibre entre les superficies « constructibles » dans le POS actuel et dans le futur PLU sans consommer davantage de terres agricoles ou naturelles.

Les zones de développement (AU et 2AU) devront être réduite par rapport au POS en vigueur afin de tenir compte des nouvelles orientations du GRENELLE 2 en terme de consommation de l'espace.

Concrètement il est nécessaire d'adapter l'offre en terrains constructibles au plus proche des objectifs communaux.

Soit objectif de 150 logements supplémentaires à l'horizon 10-15 ans.  
(150 logements) x (1000 m<sup>2</sup>/logement) x (2 – coef de rétention foncière)

**= environ 30 hectares sont nécessaires pour atteindre cette objectif mais aussi compenser le phénomène de desserrement des ménages.**