

GERS
PLAISANCE

P L U
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA-Etudes

33, rue des Lois
31000 – TOULOUSE
05.61.99.82.08
06.50.03.51.19
vzerbib1@gmail.com

ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

2.1

1. LE CADRE PHYSIQUE ET LES MILIEUX NATURELS

1.1 Constats du diagnostic :

- La topographie du territoire communal est très plate, avec, dans les zones alluviales, des pentes nettement inférieures à 1 %. Seul le coin sud-ouest de la commune (lieux-dits Marmande, Cabarre, Tillet), offre un relief plus marqué, avec des pentes pouvant atteindre 10 % ; ce secteur correspond à des coteaux molassiques ;
- Les sols, développés essentiellement sur molasses et alluvions anciennes, sont globalement peu perméables, ce qui impose un réseau de fossés et de ruisseaux pour acheminer les eaux de ruissellement jusqu'à l'Arros, émissaire principal de la commune. Seules les alluvions récentes permettent une certaine infiltration des eaux ;
- Le drain majeur de la région de Plaisance est constitué par l'Adour et son affluent de rive droite, l'Arros. Celui-ci traverse la commune dans le sens sud-est/nord-ouest. Il présente un régime semi-aride avec des débordements possibles après de fortes pluies et un étiage prononcé ;
- Il n'existe pas de grandes zones naturelles sur la commune. Aucun zonage environnemental (Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O...) ou zone de protection environnementale (NATURA 2000, Z.P.S., A.P.P.B...) n'y est recensé ;
- La végétation naturelle est peu développée sur la commune : il n'existe ni grands massifs boisés ni grandes zones de landes ou de friches, conséquence de l'activité agricole qui exploite l'ensemble des terrains disponibles. Les bois se limitent à quelques petits îlots de quelques hectares, présents essentiellement dans la basse plaine alluviale et dans les coteaux molassiques au sud-ouest du territoire. Les formations naturelles les plus développées sont les ripisylves des ruisseaux et des rivières, notamment de l'Arros. Ces formations jouent un rôle environnemental majeur pour l'équilibre et la qualité des cours d'eau. Les haies d'intérêt environnemental sont très peu nombreuses. Il s'agit toujours de haies isolées ; il n'existe plus aucun maillage sur la commune, ce qui réduit considérablement leur rôle, tant pour leur fonction de brise-vent que pour leur intérêt faunistique. Dans un environnement très marqué par les activités humaines, dans un paysage très ouvert, la faune ne présente pas une richesse ou une diversité particulière. Les seules zones propres à habiter une faune variée sont les quelques bois et surtout les ripisylves, pouvant servir de refuge à de nombreux oiseaux et aux petits mammifères. On y trouvera aussi des reptiles (couleuvre à collier, couleuvre vipérine, vipère aspic, lézard vert) et des batraciens anoures.

1.2 Priorités du PADD :

- **La protection des biens et des personnes** : les zones inondables non bâties sont inconstructibles, les secteurs déjà bâtis sont pérennisés, les extensions y seront autorisées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation des risques ;
- **La préservation des terres agricoles** : les secteurs de forte valeur agronomique sont strictement réservés à l'agriculture, l'urbanisation ne pourra se développer qu'autour de deux noyaux urbains : le village et le quartier des Contes. Les étirements de constructions nuisibles à la perméabilité de l'espace agricole sont stoppés à l'existant, aucune nouvelle poche d'habitat disjointe ne pourra se développer ;

- **La préservation des milieux naturels et des espaces forestiers** : les milieux naturels ont quasiment disparu de la partie « Plaine » du territoire mais ils sont encore riches dans les coteaux et à l'est du territoire. Dans tous les cas, ils sont essentiels et fragiles. Le PADD prévoit de les protéger dans la plaine (ripisylve et prairies humides de bord d'Arros) comme dans les coteaux (boisements). Les protections réglementaires mises en place, notamment en ce qui concerne les cours d'eau et leurs abords, devraient contribuer à préserver ou à remettre en état les continuités écologiques ;
- Par ailleurs, il est essentiel de veiller au maintien de la qualité des eaux des cours d'eau et notamment de l'Arros. Pour cela, les assainissements des eaux usées devront respecter les normes en vigueur. En zone d'assainissement non collectif, les dispositifs devront être réalisés en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009. Les rejets des eaux pluviales ayant lessivé les chaussées et les parkings devront passer dans des déshuileurs-débourbeurs avant d'être rejetées dans le milieu hydraulique superficiel.
- Compte tenu de la topographie très plane de la majorité du territoire communal, il faudra également veiller à ce que l'écoulement dans les fossés et les ruisseaux se fasse régulièrement, notamment dans la plaine. La présence d'embâcles, de dépôts de terres, de busages de diamètre insuffisant ou en partie comblés sont autant d'éléments susceptibles de provoquer des débordements en amont et donc des dégâts dans les terrains construits ou des accidents s'ils se font sur les routes.

2. URBANISME

2.1 Constats du diagnostic :

- Le bourg, dense, très étendu spatialement mais à la centralité marquée, est implanté en rive gauche de l'Arros, sauf l'extension vers l'est, située en zone inondable ;
- La quasi-totalité de l'urbanisation récente se localise autour du bourg-centre. Elle s'est développée d'abord en étirement le long des axes routiers et on assiste aujourd'hui à un épaississement et au comblement progressif des espaces intercalaires. Cette urbanisation récente se développe fortement et en rupture avec la forme urbaine traditionnelle. La maison individuelle implantée au milieu de la parcelle, remplace la maison de ville, un tissu pavillonnaire aéré remplace le tissu villageois organisé et dense ;
- Dans les coteaux, le quartier des Contes connaît un début de développement. Dans ce secteur non raccordable au réseau public d'assainissement, les maisons individuelles sont implantées sur de grandes parcelles ;
- Sur le reste du territoire, les constructions isolées, relativement peu nombreuses, sont dans la quasi-totalité d'anciennes constructions agricoles ;

2.2 Priorités du PADD :

Pérenniser la forme urbaine actuelle, modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain : le PADD prévoit de :

- Concentrer l'urbanisation autour du bourg-centre :

- Favoriser la structuration du tissu urbain en comblant les secteurs situés entre les étirements de constructions le long des axes ;
- Permettre le comblement des dents creuses au sein des étirements de constructions afin d'atténuer la sensation de mitage, mais ne pas les prolonger et ne pas en créer de nouveaux ;
- Permettre un développement du quartier des Contes dans le double objectif de diversifier l'offre en terrains à bâtir et d'atténuer la sensation de mitage dégagé actuellement ;
- Favoriser une bonne cohabitation des fonctions en maintenant des espaces-tampons entre habitat et agriculture et entre habitat et activités ;

3. LES PAYSAGES

3.1 Constats du diagnostic :

Le territoire de Plaisance est très marqué par l'agriculture et l'urbanisation.

- Le paysage de la plaine, ouvert et très anthropisé domine. L'agriculture pratiquée, intensive et essentiellement orientée vers les productions végétales, donne un paysage de grands champs très ouverts. Face à la mécanisation, les boisements ont peu à peu reculé, ils sont aujourd'hui petits, morcelés et couvrent une faible superficie. Il est d'autant plus important de les protéger : corridor de l'Arros, derniers boisements et alignements d'arbres. Le secteur des coteaux, avec son relief plus accusé et ses boisements plus nombreux représente le paysage « naturel » le plus intéressant de la commune. Il est essentiel de le protéger du mitage et du développement de l'urbanisation ;
- Le bourg de Plaisance présente une grande richesse patrimoniale et architecturale qui doit être pérennisée et valorisée notamment la bastide du XVème siècle avec son enceinte et sa place à couverts et un beau bâti traditionnel tant urbain que rural... La DRAC a identifié un certain nombre de sites sensibles : la bastide, l'emplacement de l'ancien château médiéval, le quartier Ste Quitterie avec l'église et son cimetière, ses abords, emplacement d'un ancien village médiéval et hôpital, et, plus au sud le moulin du XVème siècle et des indices de site médiéval.

3.2 Priorités du PADD :

- **Limiter strictement le mitage** des parties naturelles et agricoles de la commune en n'autorisant le développement de l'urbanisation qu'autour de 2 noyaux d'habitat, le bourg et, dans une moindre mesure, Les Contes ;
- **Protéger les boisements structurants** : ripisylves de l'Arros, derniers boisements de la plaine (petits bosquets, haies, alignements d'arbres) et des coteaux ;

4. BILAN SOCIO-ECONOMIQUE

4.1 Constats du diagnostic :

- Plaisance a connu pendant une vingtaine d'années une certaine dégradation de sa situation démographique : très fort vieillissement de la population et recul de l'attractivité conduisant à un tassement démographique avec 1465 habitants en 2009. Depuis, la tendance s'est inversée, Plaisance compte 1505 habitants en 2012 ;
- Plaisance est un vrai pôle d'animation et de service du monde rural environnant. C'est un pôle d'emplois local important (698 emplois en 2009) qui présente une infrastructure commerciale et de service relativement importante. L'agriculture, reste un des fondements de l'économie et surtout de l'identité locale et le tourisme se développe autour notamment des résidences de vacances, de la base de loisirs, du camping et du mini-golf ;
- Plaisance voit se développer depuis peu une vocation résidentielle pour des actifs travaillant dans d'autres bassins d'emplois (Auch et Tarbes). Depuis 2006, la commune connaît une attractivité résidentielle croissante avec des opérations d'ensemble de plus en plus importantes ;
- L'attractivité résidentielle de Plaisance se lit dans la forte augmentation des résidences principales. Le parc des résidences principales de Plaisance présente une structure assez équilibrée notamment à travers l'importance du parc locatif et du parc social. On constate par contre une dégradation du parc ancien avec l'augmentation du nombre et de la part des logements vacants ;
- L'hypothèse d'évolution démographique retenue est celle d'une légère accélération des tendances actuelles à savoir une croissance démographique de l'ordre de 12% à l'horizon 2022. Si la population est de 1505 habitants en 2012, Plaisance compterait donc à cette date environ 1685 habitants.

4.2 Priorités du PADD :

- **Proposer une offre réfléchie** pour que Plaisance redevienne le pôle résidentiel le plus attractif du secteur. Plaisance doit se démarquer par la qualité de son tissu urbain en terme de niveau d'équipement, qualité de vie, diversité des types de logement proposés, réflexion sur les nouvelles formes urbaines à mettre en place... Dans cette optique le PADD conditionne l'ouverture des zones à urbaniser au respect des modalités d'urbanisation définies ;
- **Dimensionner justement les zones constructibles** pour les mettre en cohérence avec l'objectif de croissance souhaité à l'horizon 2022 (environ 1685 habitants). Cet objectif suppose une attractivité forte afin que le solde migratoire compense le déficit naturel. C'est pourquoi, le projet s'appuie sur la création à court et moyen termes d'environ 180 nouveaux logements répartis sur 25 ha. Afin de respecter cet objectif de limitation de la consommation de l'espace, l'ouverture des zones AU0 ne pourra se faire qu'au prorata de la consommation des zones AU ou si cette ouverture est compensée par un transfert de superficie équivalente de zones UB ou AU en AU0.
- **Assurer la diversité de l'habitat et la mixité sociale** : la commune compte 46 logements HLM et une dizaine de logements communaux. A ces logements sociaux publics se rajoutent 41 logements locatifs privés conventionnés suite à un financement ANAH ainsi que les 16 lits de la Maison de retraite conventionnés à l'APL (équivalents de 5 logements) ce qui porte à 102 le nombre de logements sociaux sur la commune, soit près de 15% du parc. Compte tenu des investissements importants réalisés ces dernières années et du bon

niveau actuel, la commune ne prévoit pas d'évolutions significatives à court terme dans ce domaine mais elle a souhaité instituer une servitude d'urbanisme pour permettre l'extension du lotissement communal. C'est aussi dans l'optique de diversifier l'offre en terrains à bâtir et donc les populations attirées qu'une offre en terrain à bâtir est maintenue dans le quartier des Contes;

- **Maintenir l'accueil d'activités économique** notamment commerciales dans le tissu urbain et dans les zones d'activités existantes ;
- **Préserver les activités de loisirs existantes**
- **Assurer le maintien et le développement des activités agricoles** : au-delà des actions déjà annoncées plus haut (voir points 1 et 2), le PADD maintien des espaces tampons autour des sièges et bâtiments d'exploitations et, même si la viticulture est en recul sur la commune, protège le périmètre AOC/VDQS St Mont au sud-ouest du territoire communal.

5. L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE

5.1 Constats du diagnostic :

- **Equipements publics** : la commune bénéficie d'un bon niveau d'équipement, le cimetière et le groupe scolaire sont aujourd'hui en limite de saturation.
- **Eau potable** : la ressource en eau et la distribution ne pose pas de problèmes particuliers et permet de répondre dans de bonnes conditions aux besoins actuels et prévisibles de Plaisance. Des renforcements ponctuels seront nécessaires au fur et à mesure de l'ouverture des zones à urbaniser ;
- **Assainissement** : Plaisance est dotée d'un système d'assainissement collectif qui collecte l'ensemble des eaux usées des zones urbanisées du bourg (sauf 4 maisons partie sud de la rue des Pyrénées). La station d'épuration, mise en service en 1988, a une capacité de 4000eq/hab. Le réseau est de type séparatif. Le reste de la commune est assaini de manière autonome ;
- **La défense-incendie** : elle est relativement bien assurée mais devra être améliorée dans certains quartiers ;
- **La gestion des eaux pluviales** : un réseau de collecte achemine les eaux pluviales vers le milieu naturel (Arros, canal de Cassagnac, canal du Moulin, fossés). Ces eaux, issues du ruissellement des eaux de pluie sont peu chargées en matière organique ce qui justifie leur rejet direct sans traitement d'épuration ;
- **Les communications électroniques** : les communes exercent en théorie une compétence en la matière, notamment en ce qui concerne le développement du haut débit, mais il est difficilement envisageable pour une commune de la taille de Plaisance de prendre en charge ce sujet. En conséquence, le PADD ne prévoit aucune action dans ce domaine

5.2 Priorités du PADD :

- Le PADD prévoit l'adaptation des équipements publics, notamment les extensions du groupe scolaire et du cimetière ;
- Afin de faire face à son futur développement le PADD met en place des réflexions visant à améliorer le niveau d'équipements publics et d'intérêt collectif du bourg-centre : création d'un espace vert et d'un centre de quartier dans le quartier des Abouas ;

- Le PADD prévoit également l'amélioration progressive de la défense-incendie et de la gestion des eaux pluviales ;
- En matière de transport et déplacements, le PADD redessine les zones constructibles dans une optique de lutte contre l'étalement urbain. Cette volonté va dans le sens de la maîtrise des émissions de CO² par la réduction des déplacements intra-urbains. Le développement urbain s'accompagnera d'amélioration des voiries existantes, de créations de voies et de cheminements piétonniers.

6. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTRAINTES

6.1 Constats du diagnostic :

- Plaisance appartient à la Communauté de Communes des Bastides et Vallons du Gers ;
- Plaisance est soumise à un certain nombre de servitudes d'utilité publique notamment le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRNI) relatif aux risques de retraits et gonflement des argiles, la servitude relative aux télécommunications concernant le faisceau hertzien de Gazax et Baccarisse à Riscle, la servitude relative aux relations aériennes, zones de dégagement. Ces servitudes n'ont que peu ou pas d'incidences en terme de documents d'urbanisme ;
- La cartographie informative des zones inondables pour l'Arros ;
- Le règlement Sanitaire Départemental et la réglementation des installations classées : le territoire communal comporte une exploitation dédiée à l'élevage;
- Plaisance est concerné par plusieurs périmètres « Appellation d'Origine Contrôlée » (AOC Armagnac, haut-Armagnac, Blanche d'armagnac, Floc de Gascogne blanc et rosé), Appellation d'Origine des Vins de Qualité Supérieures (AOVDQS Côtes de St Mont blanc, rosé et rouge) et Indications Géographiques Protégées (IGP Canard à foie gras du sud-ouest, Haricot tarbais, Jambon de Bayonne, Volailles de Gascogne et Volailles du Gers).

6.2 Priorités du PADD :

Le PADD tient compte des contraintes listées ci-dessus avec notamment :

- Respect des zones inondables de l'Arros ;
- Respect des périmètres d'isolement autour du siège et des bâtiments d'exploitation agricole et création d'un périmètre de précaution ;
- Respect du périmètre AOC/VDQS Saint Mont.

SYNTHESE : PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont cohérentes avec les perspectives d'évolution de la commune ;
- Les zones constructibles sont regroupées autour du village et du quartier des Contes, dans des secteurs déjà équipés, en comblement de dents creuses et en profondeur plutôt qu'en étirement et ce afin de respecter les exigences nationales en matière de lutte contre le mitage et l'étalement urbain ;
- La délimitation des zones constructibles a strictement tenu compte de la présence de sièges et de bâtiments agricoles, des espaces tampons ont été maintenus afin que le développement de l'habitat ne vienne pas compromettre le maintien et le développement des exploitations ;
- Le PADD a été élaboré dans le respect des paysages agricoles, naturels et urbains afin d'éviter la banalisation des paysages liée au mitage du territoire par des constructions individuelles, à l'étirement des constructions le long des voies...
- La protection des biens et des personnes a été une priorité avec une protection stricte des terrains soumis à risque d'inondation ;
- Enfin, le PADD souhaite que les énergies renouvelables et notamment du photovoltaïque se développent sur son territoire, soit à titre individuel (habitat ou bâtiments agricoles), soit sous forme de centrales au sol.

1. Améliorer l'attractivité communale

L'objectif est de relancer une croissance démographique en panne depuis plusieurs décennies. L'objectif communal est d'atteindre 1685 habitants à l'horizon 2022, soit une croissance de l'ordre de 12%. Cet objectif suppose une attractivité très forte pour que le solde migratoire parvienne à compenser le déficit naturel. C'est pourquoi, le projet s'appuie sur la création d'une quinzaine de nouveaux logements par an en moyenne. Le PADD prévoit une ouverture du territoire à l'urbanisation proportionnée à cet objectif. Dans un premier temps, l'ouverture concernera les secteurs équipés en complément du tissu urbain, essentiellement à Plaisance mais également au hameau des Contes afin de diversifier l'offre en terrains à bâtir.

Le PADD prévoit également d'améliorer l'équipement du territoire avec l'extension du groupe scolaire, la création d'espaces publics, de parkings et de voiries, l'extension du cimetière, l'amélioration progressive de la défense-incendie et de la gestion des eaux pluviales ... Il favorise également une bonne cohabitation des fonctions en maintenant notamment des espaces-tampons entre habitat et agriculture ;

En matière de mixité sociale, la commune compte de nombreux logements sociaux publics et privés (près de 15% du parc). Compte tenu des investissements importants réalisés ces dernières années et du bon niveau actuel, le PADD ne prévoit pas d'évolutions significatives à court terme dans ce domaine ;

2. Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et les émissions de CO²

Le PADD redimensionne les zones constructibles dans une optique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cette volonté va également dans le sens de la maîtrise des émissions de CO² par la réduction des déplacements intra-urbains. L'urbanisation a donc été resserrée autour des noyaux existants et surtout autour du bourg-centre, desservi par un réseau public d'assainissement. Afin de maîtriser la consommation de l'espace et de respecter les objectifs de limitation de la consommation de l'espace, l'ouverture des zones AU0 ne pourra se faire qu'au prorata de la consommation des zones AU ou si cette ouverture est compensée par un transfert de superficie équivalente de zones UB ou AU en AU0

3. Prendre en compte de l'environnement et préserver la Trame Verte et Bleue

Plaisance ne compte pas de sites sensibles, ZNIEFF et NATURA 2000 mais l'est et le sud du territoire présente un maillage écologique de qualité - bois, haies, ruisseaux et rivières- et quelques ruisseaux ou fossés parcourent la plaine. Le PADD préserve ce capital naturel afin de favoriser le maintien de la biodiversité, de préserver voire recréer des corridors écologiques, de préserver la qualité et la diversité des paysages de la commune et de prévenir les risques d'inondations.

Par ailleurs, le PADD rappelle la nécessité de veiller au maintien de la qualité des eaux des cours deau, notamment de l'Arros, et au bon écoulement dans les fossés et les ruisseaux, notamment dans la plaine.

Enfin, le PADD assure la protection des biens et des personnes contre les risques d'inondation.

4. Maintenir les activités économiques

L'un des points forts de Plaisance est l'importance de son tissu économique. L'enjeu du PADD est de le maintenir et de le développer. Il s'agit de :
 o Maintenir le tissu économique « classique » (industrie, artisanat, services et commerces) dans le tissu urbain et sur les zones d'activités de Barbat et de Ribarotte ;
 o Préserver les activités économiques liées aux tourisme et aux loisirs ;
 o Assurer le maintien et le développement des activités agricoles en préservant les terres, en stoppant les étirements de constructions pouvant détruire les exploitations, en maintenant des espaces tampons entre les bâtiments et les secteurs urbanisables, en respectant le périmètre AOC/VDCS Saint Mont même si la vigne a quasiment disparu du territoire ;

GERS
PLAISANCE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

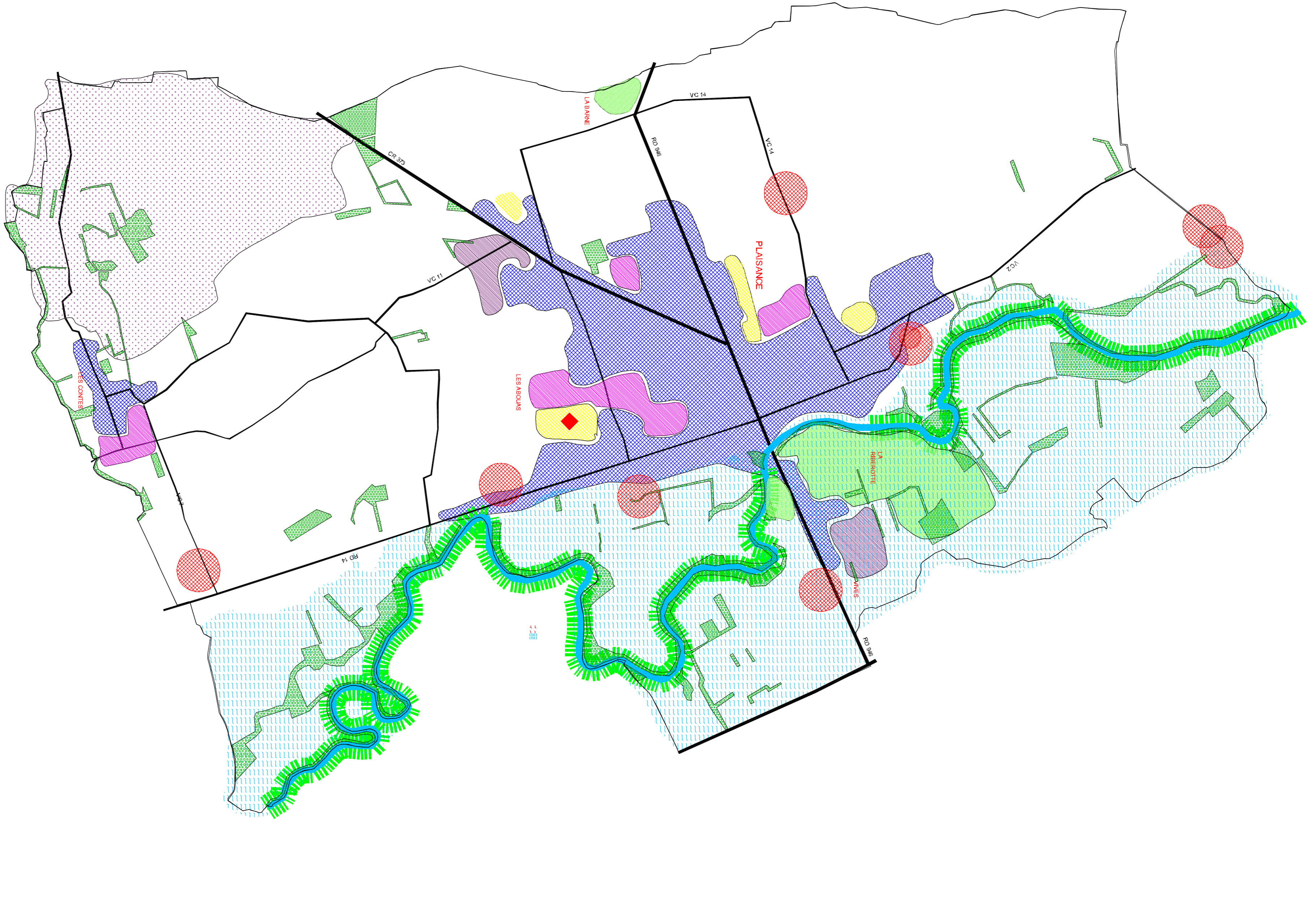
Maîtrise d'œuvre Cabinet d'urbanisme AMENA-Etudes 33, rue des Lois 31000 TOULOUSE 05.61.99.82.08 05.50.03.51.19 v2@amena.com	ELABORATION
---	--------------------

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

PADD, Carte de synthèse au 1/10000	2.2
---------------------------------------	-----



- Centre ancien et extensions récentes de l'urbanisation : combler, réhabiliter et sécuriser
- Zone à urbaniser en priorité : équiper et combler les espaces métrés dans le tissu urbain existant, organiser l'urbanisation via des schémas d'aménagement de principe, favoriser la mixité en diversifiant l'offre en terrains à bâtir
- Améliorer le niveau d'équipement public ou d'intérêt collectif
- Zone à urbaniser à plus long terme (après modification ou révision du PLU) afin de rationaliser l'étalement de l'urbanisation et d'organiser les investissements réalisés en terme d'équipement public
- Zones d'activités : maintenir et rationaliser l'accueil d'entreprises, améliorer la cohabitation des fonctions
- Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs dans le respect de la zone inondable
- Protéger les biens et les personnes des risques d'inondation
- Protéger les boisements et haies structurants du paysage (plaine et coteaux)
- Préserver le corridor vert de l'Arros
- Préserver les terres agricoles en réservant strictement à cette activité la majeure partie du territoire communal
- Préserver le périmètre AOC/VDCS St Mont
- Respecter des périmètres de précaution et maintenir des espaces tampons entre habitat et habitats agricoles