

Département du Gers

Commune de **CASTERA-VERDUZAN**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

Arrêté le 15 12 2015

Enquête publique du 18 juillet au 19 aout 2016

Approuvé le 18 10 2016

2 P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PREAMBULE	1
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES.....	2
LES ENJEUX DU PADD.....	3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	5
LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	6
L'ATTRACTIVITE DU BOURG	7
LA MAITRISE DU PROJET URBAIN	8
LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	9
LA PERENNITE DES ACTIVITES.....	11

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU** : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond aux grands principes instaurés par la loi Solidarité et Renouveau Urbain et complétés par la loi Grenelle :

- ▶ L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité.
- ▶ La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- ▶ La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le PADD 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.

Le PADD 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application de l'article L110 du code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Cette démarche dépasse les limites du cadre communal pour permettre la coordination entre les politiques des différentes collectivités territoriales. La commune de Castera-Verduzan est rattachée à la Communauté de communes du Cœur de Gascogne, située dans le territoire du **Pays d'Auch**, dont la Charte constitue un document de référence pour la stratégie communale.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU a l'obligation d'être compatible avec les documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur : à ce titre, les dispositions du PLU ne pourront pas remettre en cause les options fondamentales de ces documents ni la réalisation des objectifs qu'ils affichent.

L'élaboration du PLU est l'occasion de mettre en place au niveau local un projet global de développement réalisé dans le respect des politiques intercommunales.

Article L110 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

LES ENJEUX DU PADD

La commune de Castera-Verduzan bénéficie d'un environnement favorable lié aux activités du thermalisme : hôtellerie, restauration, villégiature... Un cadre de vie privilégié dans le territoire rural du Gers.

Castera-Verduzan est aujourd'hui une commune attractive qui a su entretenir cette dynamique en développant un tissu de commerces, activités et services, et en créant une base de loisirs sur les rives de l'Auloue. Depuis une quinzaine d'années, sous la pression croissante du marché immobilier et de la mobilité des ménages, le territoire communal a connu un regain d'attractivité : renouvellement du parc immobilier, croissance démographique, extensions urbaines.

Ces dernières années, cette dynamique, nourrie par les opportunités foncières, a principalement favorisé l'implantation d'habitat individuel à l'écart de l'agglomération du bourg. En 10 ans, le développement de l'habitat a consommé globalement une douzaine d'hectares de terrains agricoles ou naturels, dont plus de 11 ha pour accueillir 55 maisons individuelles. En 2013, le zonage du PLU disposait encore d'environ 45 ha urbanisables.

La maîtrise du développement urbain est au cœur du PLU : maintenir des limites franches entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles, organiser prioritairement les extensions urbaines à proximité du village, ses services et ses équipements.

Le PLU doit permettre la réalisation d'une variété de formes d'habitat qui contribuera à réduire la consommation foncière et facilitera l'accueil d'une population de plus en plus exclue du marché résidentiel : jeunes couples, familles monoparentales, retraités...

Le maintien d'une activité économique diversifiée constitue un enjeu majeur. Il s'agit à la fois de préserver l'espace agricole comme outil de production, et de soutenir la dynamique de l'emploi en confortant les activités existantes et leur diversification.

La qualité des paysages, la richesse et la diversité des milieux naturels liés à la vallée de l'Aloue et aux coteaux constituent un patrimoine précieux que le PLU doit protéger et valoriser : préservation des paysages caractéristiques, protection des milieux naturels (boisements, systèmes bocagers, ripisylves...), intégration de la trame paysagère dans le tissu urbain.



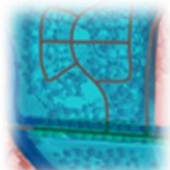
Etablir des limites claires entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles



Maîtriser le développement de l'habitat diffus



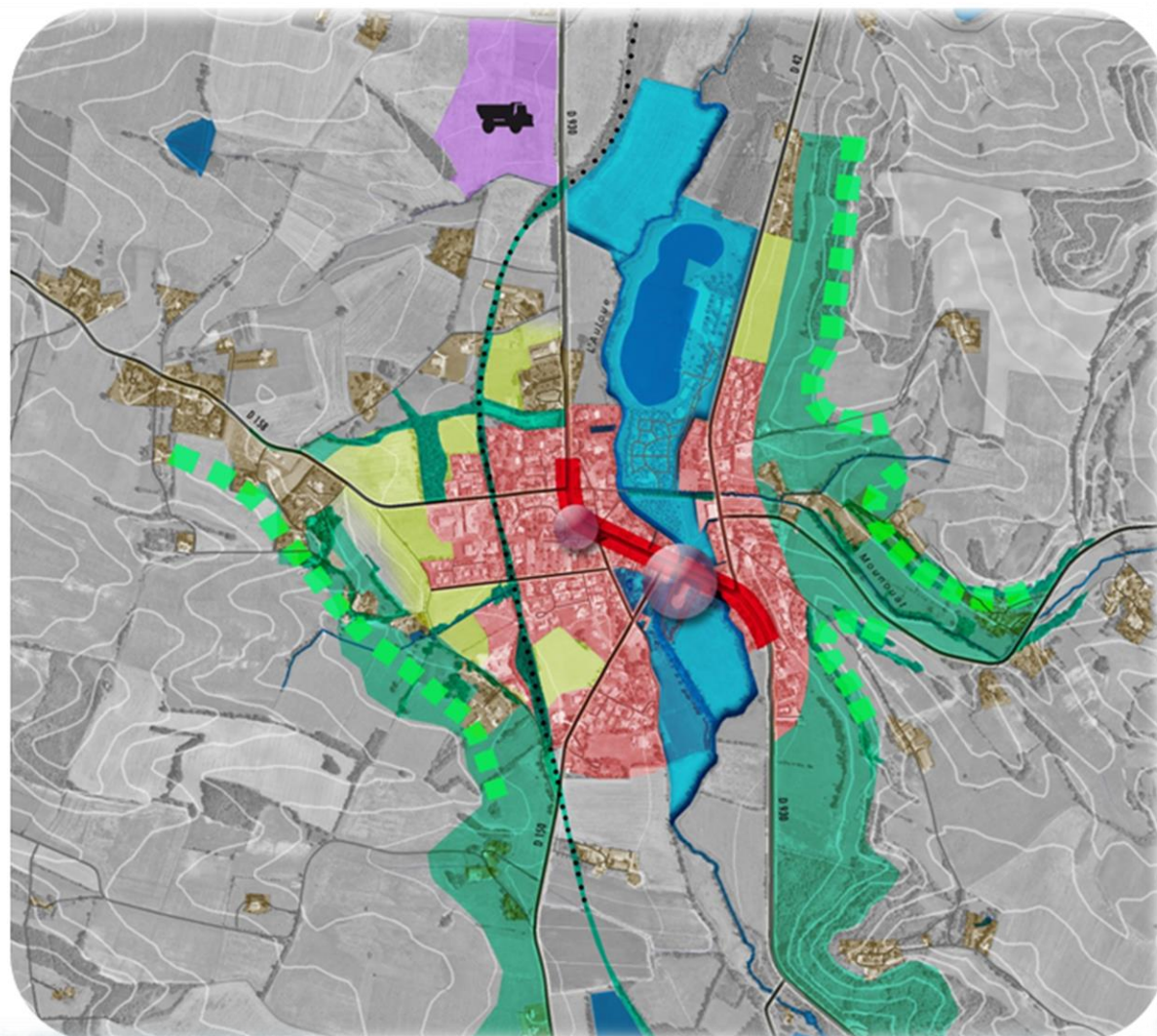
Conforter les espaces de centralité, valoriser l'ouverture sur la vallée à l'entrée de ville



Mettre en valeur la vallée de l'Auloue : accès aux berges et au plan d'eau, diversification des activités, maillage des circulations douces



Organiser l'extension de l'urbanisation dans un principe de continuité : maillage de la trame urbaine et paysagère



LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La dynamique démographique

Maitriser l'accueil de population

Améliorer la diversification de l'offre en logements

L'attractivité du bourg

Renforcer la centralité du bourg

Poursuivre et diversifier le développement de la base de loisirs

La maitrise du projet urbain

Définir un cadre durable pour maitriser le développement urbain

Mettre en oeuvre un projet urbain à l'échelle du village

La préservation des paysages et de l'environnement

Conforter la vallée de l'Auloue comme l'élément fédérateur de l'urbanisation

Protéger l'environnement et les milieux naturels

Valoriser le patrimoine bâti

La pérennité des activités

Conforter la pérennité des activités agricoles, préserver durablement leur cohabitation avec l'habitat

Accompagner le développement des activités isolées

Maintenir les capacités d'accueil de la zone artisanale existante

LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION

- ▶ Anticiper l'accueil de 10 à 12 logements par an en moyenne, soit environ 300 habitants en 12 ans pour une consommation foncière d'une quinzaine d'hectares.
- ▶ Préserver la capacité de renouvellement de la population communale en facilitant la création de logements locatifs.

AMELIORER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ▶ Ménager la diversité des formes d'habitat dans les futurs quartiers.
- ▶ Soutenir l'accueil de jeunes actifs.

L'ATTRACTIVITE DU BOURG

RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG

- ▶ Favoriser l'accueil de commerces et d'équipements.
- ▶ Conforter le cadre des activités thermales et faciliter leur développement.
- ▶ Intégrer la création de nouveaux équipements publics : salle des fêtes, école élémentaire, musée.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LA BASE DE LOISIRS

- ▶ Poursuivre l'aménagement du lac et le développement de ses équipements.
- ▶ Optimiser le site pour diversifier les activités de loisir hors saison estivale.

LA MAITRISE DU PROJET URBAIN

DEFINIR UN CADRE DURABLE POUR MAITRISE LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- ▶ Etablir des limites claires et structurantes entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles.
- ▶ Organiser le développement des extensions urbaines dans un principe de continuité : conforter les liens entre les quartiers, préserver la qualité des espaces publics, favoriser la proximité entre l'habitat, les services et les équipements.

METTRE EN ŒUVRE UN PROJET URBAIN A L'ECHELLE DU BOURG

- ▶ Finaliser le PAE en compatibilité avec le projet urbain communal.
- ▶ Poursuivre le développement des réseaux dans le cadre d'un projet urbain maîtrisé.
- ▶ Pallier la saturation de la station d'épuration en prévoyant l'extension/renforcement du réseau collectif et la création d'une nouvelle station.

LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

PRESERVER L'EQUILIBRE DES PAYSAGES

- ▶ La vallée de l'Auloue : préserver son paysage ouvert, son caractère naturel, qui associe le cœur du village, le quartier thermal, la base de loisirs.
- ▶ La boubée : maintenir l'agglomération principale de la commune dans la basse plaine entre la RD 158 et le coteau est.
- ▶ Les coteaux : préserver l'écrin boisé des coteaux, le système bocager de la vallée du Mounouat, limiter l'étalement de l'habitat isolé.

METTRE EN VALEUR LA VALLEE DE L'AULOUE COMME ELEMENT FEDERATEUR DE L'URBANISATION

- ▶ Définir un projet paysager sur l'ensemble de la vallée, depuis l'entrée sud du village jusqu'au plan d'eau.
- ▶ Mettre en valeur la présence de l'eau : vues, accès, cheminements

- ▶ Intégrer la gestion de l'eau dans l'aménagement de l'espace : secteurs inondables, écoulements naturels, cheminements doux...

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS

- ▶ Identifier les éléments supports d'une trame verte et bleue.
- ▶ Maintenir le système bocager des prairies.
- ▶ Préserver les éléments naturels caractéristiques : arbres remarquables, haies principales, cours d'eau...
- ▶ Optimiser le recours aux systèmes d'assainissement individuels et faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales.

VALORISER LE PATRIMOINE BATI, LE SAVOIR-FAIRE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- ▶ Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale : caractères architecturaux, qualité urbaine et paysagère des espaces publics.

LA PERENNITE DES ACTIVITES

CONFORTER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES ET PRESERVER DURABLEMENT LEUR COHABITATION AVEC L'HABITAT

- ▶ Consolider la vocation agricole de la basse plaine et des coteaux.
- ▶ Maintenir la cohésion des unités foncières agricoles, préserver leur potentiel de développement.
- ▶ Identifier le bâti isolé en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination sans compromettre l'activité agricole.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ISOLEES ET MAINTENIR LES CAPACITES D'ACCUEIL DE LA ZONE EXISTANTE

- ▶ Autoriser l'extension des activités artisanales ou industrielles isolées sans compromettre l'activité des exploitations agricoles environnantes
- ▶ Préserver les capacités d'accueil de la zone d'activités existante