

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**Département du GERS**  
**COMMUNE DE SAINTE-MARIE**

PADD

2.1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de  
Toulouse sous le numéro 483 723 722  
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE  
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80  
urbadoc@free.fr



## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION.....	2
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL.....	5
Une proximité avec Gimont, Mauvezin et l'agglomération d'Auch.....	7
Une croissance démographique cohérente.....	8
Un rythme de construction maîtrisée.....	10
Une urbanisation en continuité du bourg et relativement diffuse sur le territoire communal.....	11
Axe 1 : Maîtriser et recentrer l'urbanisation autour du bourg.....	13
Axe 2 : Maintenir l'identité agricole et les espaces naturels.....	15
Axe 3 : Développer des activités et des équipements de loisirs et publics pour favoriser le lien social.....	18
Axe 4 : Favoriser la réhabilitation des bâtiments vacants et inoccupés.....	19

## INTRODUCTION

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de SAINTE-MARIE a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs techniciens et leurs partenaires institutionnels, comme les habitants de cette commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur cité. **Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.**

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, 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 :

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). Suite au Grenelle de l'environnement, l'article L 121-1 a été renforcé. Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat, 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 économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
- 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 préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

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 les articles 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.

Les orientations sus-citées définies par le Conseil Municipal répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

**Maîtriser l'urbanisation et la recentrer autour du bourg  
et préserver le cadre de vie de la commune.**

**Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des quatre orientations suivantes :**

**AXE 1 : MAITRISER ET RECENTRER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG**



**AXE 2 : MAINTENIR L'IDENTITE AGRICOLE ET LES ESPACES NATURELS**



**DEVELOPPER DES ACTIVITES DE LOISIRS POUR RENFORCER LE LIEN SOCIAL**



**AXE 4 : FAVORISER LA REHABILITATION DES BATIMENTS VACANTS OU INOCCUPES**

## RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

### **Constat de localisation :**

La commune de Sainte-Marie est une commune rurale du département du Gers qui s'étend sur une superficie de 2 245 hectares. La commune se situe à environ 4 kilomètres au Nord de Gimont. Son altitude varie entre 135 et 231 mètres. La commune semble attirer de plus en plus de personnes désirant résider loin des nuisances de la ville, de profiter du paysage de la campagne, et surtout de la qualité de la vie.

### **Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

Le territoire communal est et sera, dans les années à venir, soumis à de fortes pressions foncières. Le PADD se doit donc de contenir cette pression foncière naissante en programmant la gestion du territoire dans le temps et dans l'espace.

### **Constat sur l'urbanisation :**

La distribution du bâti sur la commune de Sainte-Marie est organisée de façon linéaire le long des voiries. On trouve également beaucoup de constructions relativement dispersées sur le territoire, synonyme de l'exploitation agricole importante

### **Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité des points existants, particulièrement là il y a suffisamment de réseaux. L'urbanisation aux abords du bourg, devra être maîtrisée afin de conserver le caractère du lieu.

### **Constat sur les activités et paysages :**

Sainte-Marie se situe entre deux vallées : celle de la Gimone à l'Est et celle de l'Arrats au Nord-Ouest qui coulent du Sud vers le Nord.

La Gimone assure la limite communale à l'Est. Le territoire est composé de coteaux orientés Nord-Sud et descendant vers les deux vallées. Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture qui ne laisse que peu de place à la végétation.

La commune présente une topographie chahutée permettant de décomposer aisément le territoire en diverses entités. On peut distinguer ainsi trois unités paysagères dans la commune :

- Une zone de coteaux à l'Ouest relativement escarpée où les fermes sont implantées en point dominant. Cette zone est exclusivement agricole et par conséquent il n'y a que peu de couvert boisé.

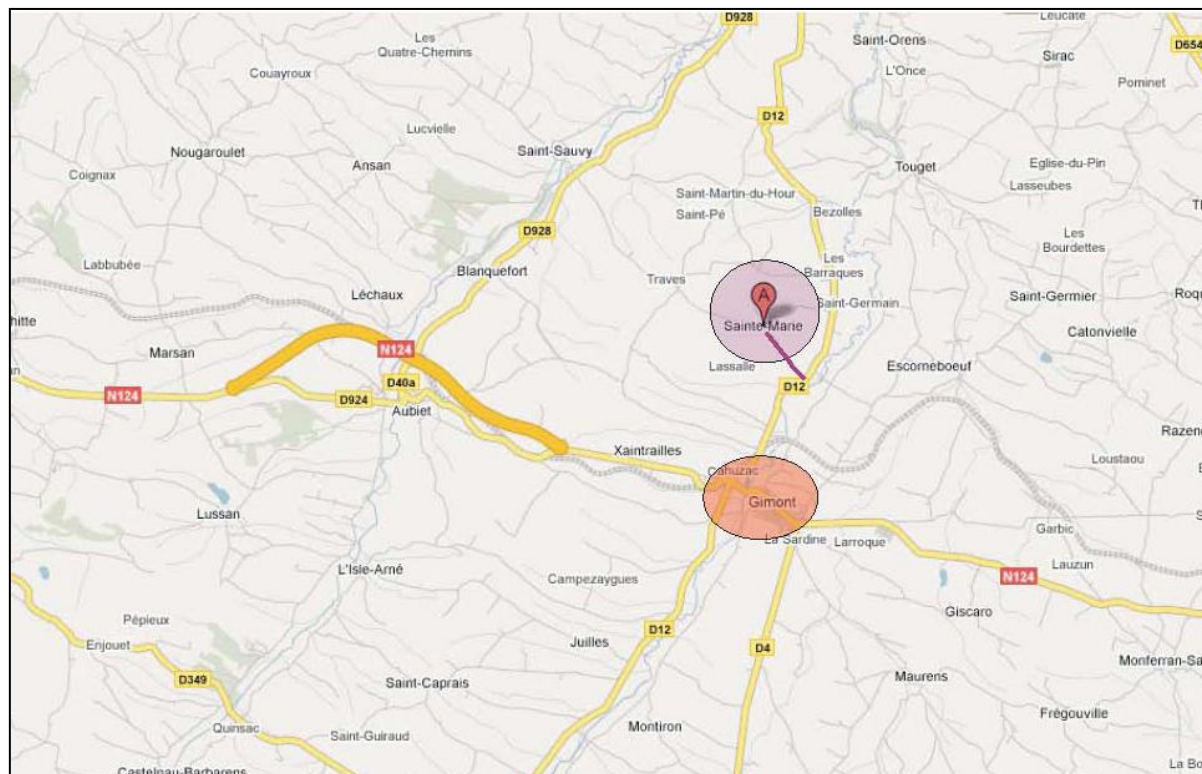
- Sur la partie la plus centrale de la commune, les coteaux constituent de vastes étendues vouées à l'agriculture. Ils sont également le support d'une urbanisation incarnée par le village et le hameau de Saint-Martin-du-Hour, car ils proposent des points de vue recherchés. Le couvert végétatif est peu présent laissant la main mise aux larges parcelles agricoles.

- Une zone de coteaux à l'Est beaucoup plus abrupts que ceux du centre du territoire, assurent la liaison vers la vallée de la Gimone. Le relief ici plus marqué a permis la préservation de quelques massifs boisés dont le plus important se situe aux abords du château de Lassalle.

### **Effet à anticiper dans le cadre du PADD :**

Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages. Le PADD, et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

## Une proximité avec Gimont, Mauvezin et l'agglomération d'Auch



Sainte-Marie est limitrophe des communes de Saint-Sauvy, Blanquefort, Aubiet, Escorneboeuf, Touget et Mauvezin.

Le réseau viare se répartit sur l'ensemble de la commune, toutefois les infrastructures primaires se sont essentiellement développées dans la vallée de l'Arrats (RD 928) et dans la vallée de la Gimone (RD 12). Aucun des deux routes

Les secteurs connaissant une topographie plus prononcée bénéficient également d'une desserte favorable avec la RD 105 qui relie les deux axes précédents. Cette route de crête accueille le bourg et offre en outre de magnifiques points de vue recherchés par les nouveaux accédants.

Par ailleurs, la densité du réseau viare secondaire et tertiaire assure un maillage du territoire entre les différents hameaux et contribue donc à générer un mitage important. Ce sont ces voies qui offrent les points de vue lointains.

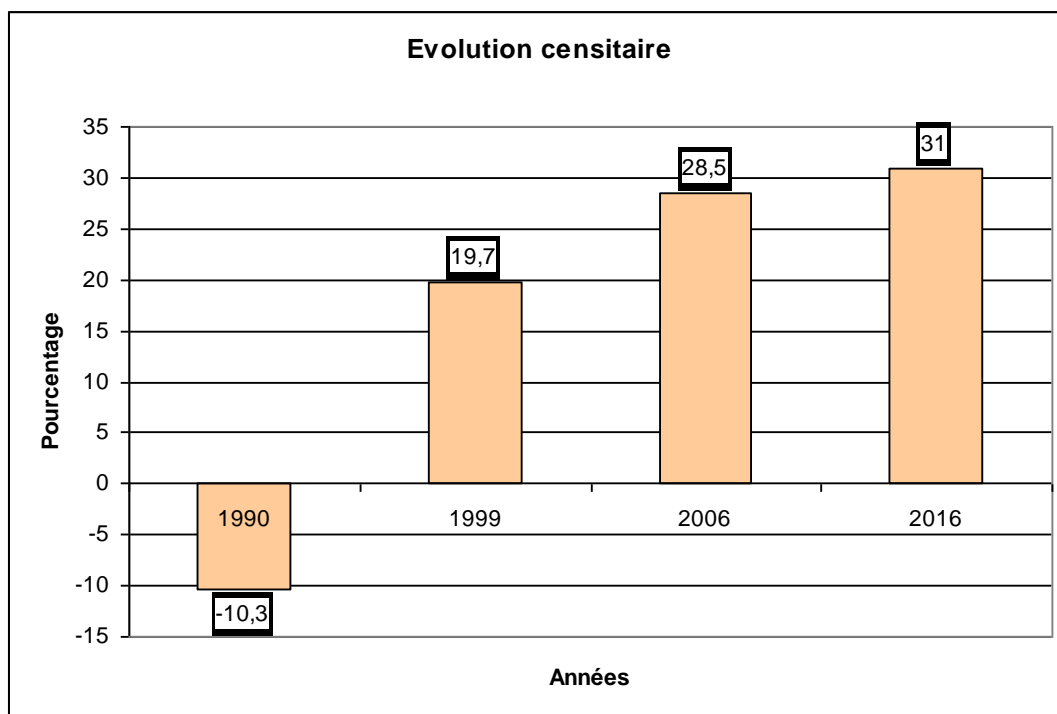
La commune s'est inscrite depuis peu dans le **processus de développement et d'étalement urbain de la ville de Toulouse**, ce qui a engendré une dynamique de construction relativement positive ces dernières années.

**Inscrire le territoire communal dans le processus de développement territorial global sans nuire au cadre de vie**



## Une croissance démographique cohérente

Années	1982	1990	1999	2006
Population	232	208	249	320
Evolution sur 9 ans		-10,3 %	19,7%	28,5%
				37,9%
Evolution moyenne par période de 9 ans sur 25 ans				



De **1982 à 2006**, sur une période de **24 ans**, la population de **SAINTE-MARIE a augmenté de l'ordre de 37.9 %**. Le

**Le conseil municipal souhaite une augmentation de sa population d'ici 10-15 de 100 habitants supplémentaires, soit une hausse de 31 % depuis 2006.**

Cela atteste de l'attractivité du territoire communal qui bénéficie d'une qualité de vie et d'un positionnement stratégique, à une demi d'heure de Auch et à une heure de la métropole régionale, Toulouse.

On note depuis quelques années, l'arrivée dans la commune de nouvelles populations qui signifie une demande croissante en termes de logements et de services.

Ainsi, à l'image du département du Gers, le dynamisme démographique de la commune de Sainte-Marie, est le résultat de l'intensification de l'apport migratoire.

Le développement urbain préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur les possibilités de :

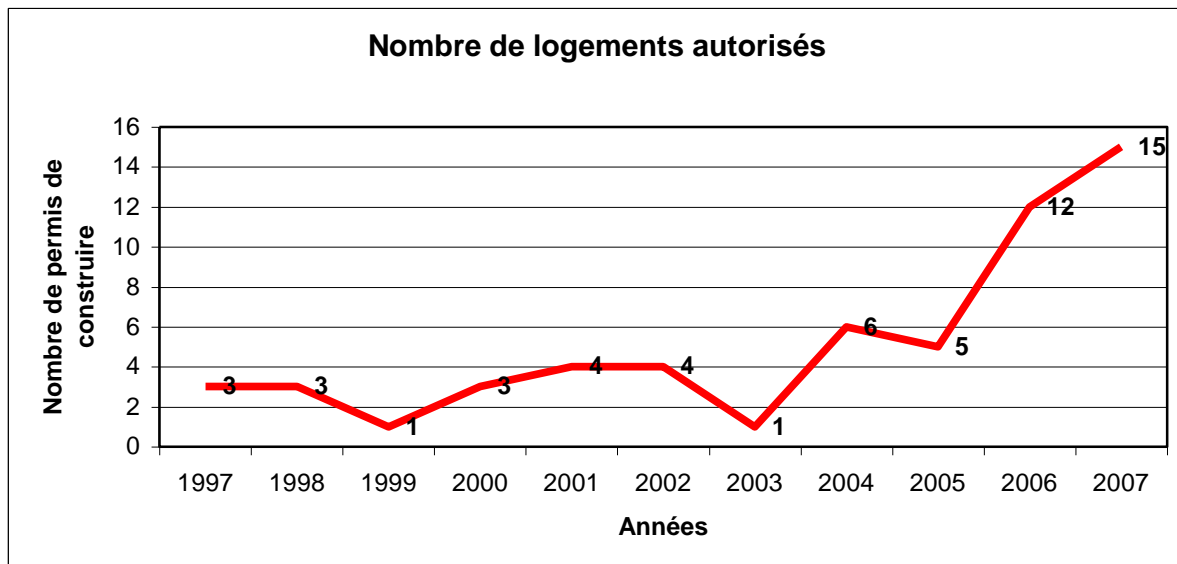
- recentrer l'urbanisation autour du bourg et des réseaux ;
- favoriser le développement des loisirs pour renforcer le lien social
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens etc.

Ainsi, le **rythme de croissance devra être contenu** afin d'éviter les pics démographiques provoquant des besoins précipités en équipements et services. Mais le **développement devra se poursuivre** car l'accueil de populations extérieures est nécessaire au **renouvellement des générations**.

Le développement urbain devra donc **s'étaler dans le temps** au travers de zones immédiatement constructibles, de zone à urbaniser et de zones à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU.

**Assurer le renouvellement de la population sur un rythme de croissance conforme aux possibilités du territoire.**

## Un rythme de construction maîtrisé



Le rythme de construction est très différent selon les années : le nombre d'autorisation délivrée pour la construction neuve est ainsi passé de 1 en 1999 à 15 en 2007.

Sur les dix dernières années, 43 autorisations ont été délivrées soit **une moyenne de 4.3** par an. Sur les trois dernières années, pas moins de 32 autorisations de construire ont été délivrées, soit plus de la moitié du nombre total d'autorisations délivrées au cours de la décennie.

**Un des enjeux du PLU et du PADD sera de contenir cet attrait pour la commune et de maîtriser l'urbanisation.**

### Les objectifs de développement préconisés par le conseil municipal consistent ainsi à :

- ☞ Préserver l'identité communale, anticiper l'évolution des modes de vie.
- ☞ Initier un renouvellement urbain respectueux, en poursuivant l'urbanisation dans la continuité du bourg et en permettant la création de zones d'urbanisation nouvelles et planifiées.
- ☞ Sauvegarder les unités architecturales afin de garder la même harmonie dans le village.
- ☞ Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens et la densification par un nouvel habitat.
- ☞ Développer les activités de loisirs existants sur la commune.

## Une croissance urbaine maîtrisée

## ***Une urbanisation en continuité du bourg et relativement diffuse sur le territoire communal***

La distribution du bâti sur la commune de Sainte-Marie présente à la fois un caractère groupé au niveau du village, et des hameaux de Baraque et de Saint-Martin-du-Hour, et en même temps un habitat dispersé sur le reste de la commune, sous la forme d'habitation isolée et de corps de ferme mêlant habitat et unité dévolues au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

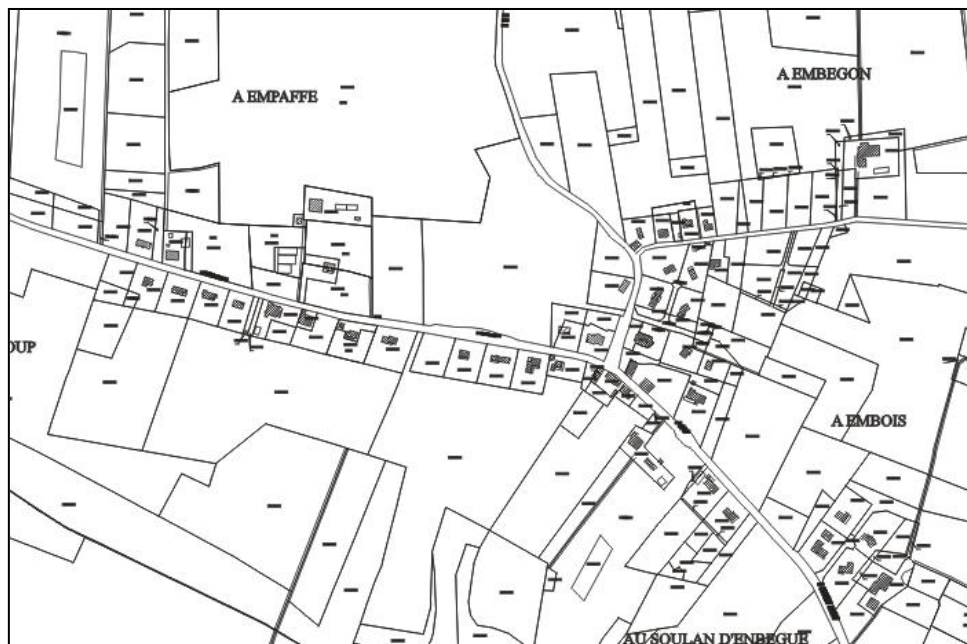




Dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et **en parfaite cohérence avec la loi SRU**, le développement se poursuivra en continuité immédiate du bourg. Ce développement permettra à la commune de réaliser des économies en termes de réseaux et de **rapprocher les constructions à venir des équipements existants.**

**Une croissance concentrique autour du bourg**

## Axe 1 : Maîtriser et recentrer l'urbanisation autour du bourg



Le bourg de **SAINTE-MARIE** s'articule selon une **implantation linéaire**.

La caractéristique de ce bâti est son alignement en accroche de rue. Les matériaux de construction sont locaux : **A l'inverse, les extensions pavillonnaires récentes s'organisent selon un modèle urbain beaucoup plus contemporain** répondant à des attentes plus personnelles (implantation en milieu de parcelle, toitures terrasses...).

**Les objectifs d'aménagement généraux pour la commune :**

- ☞ Veiller à la protection et à la préservation du cadre bâti du village.
- ☞ Organiser les futures zones d'urbanisation pour recréer un cadre de vie rural aéré.
- ☞ 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.
- ☞ Préserver le bourg comme principal pôle de développement.
- ☞ Conforter les zones d'urbanisation à proximité du bourg.
- ☞ Eviter l'habitat diffus synonyme de gaspillage de l'espace.
- ☞ Prévoir des voies de communication pour relier facilement les habitations.

☞ 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.

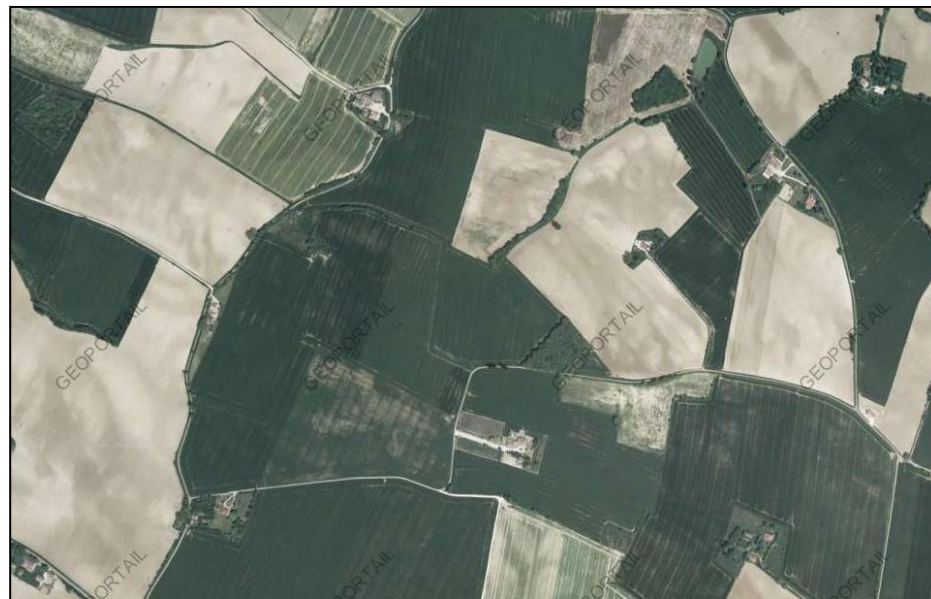
☞ Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux, sans être restrictif.

### **L'objectif du conseil municipal consiste :**

- à concentrer l'urbanisation dans le bourg et à proximité de la Mairie.
- Permettre une légère augmentation du nombre d'habitation dans la zone constructible du hameau des Barraques nouvellement définie.
- Préserver le hameau de Saint Martin de Hour comme un espace agricole compte tenu de la qualité agronomique des terres et de la faiblesse des réseaux en AEP.

## **Un règlement de construction restrictif sur le bourg**

## Axe 2 : Maintenir l'identité agricole et les espaces naturels



Le PLU étant la clé de voûte de la planification territoriale, il doit favoriser une utilisation optimale du foncier, tout en préservant le cadre de vie et l'habitat de la zone, et bien sûr son activité économique où l'agriculture occupe encore une place non négligeable.

Le PADD intègre pleinement la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse des équilibres et ressources naturelles présents sur le territoire communal et les zones agricoles qui façonnent et entretiennent les paysages.

**Les objectifs définis par le conseil municipal consistent à :**

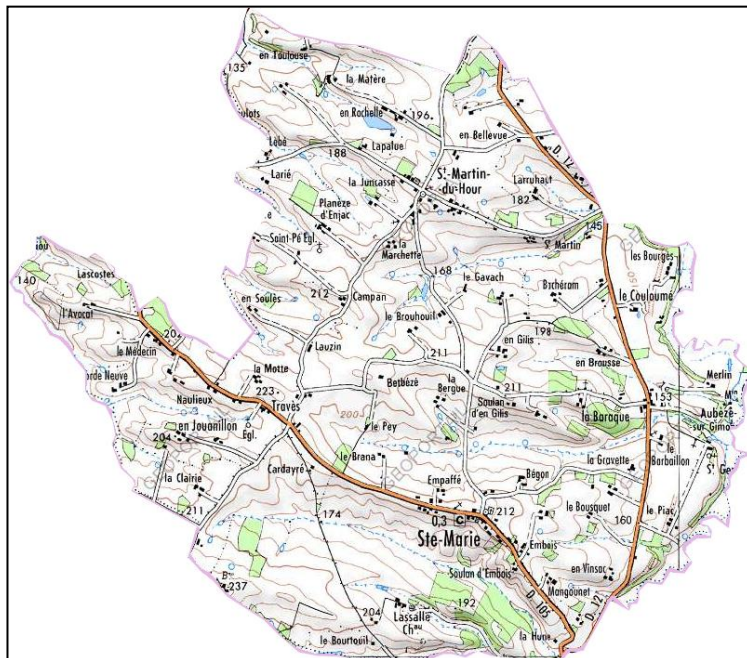
### ❑ MIEUX PRENDRE EN CONSIDERATION L'AGRICULTURE

☞ Reconnaître l'espace agricole et le protéger en tant que tel, lui garantir une pérennité.



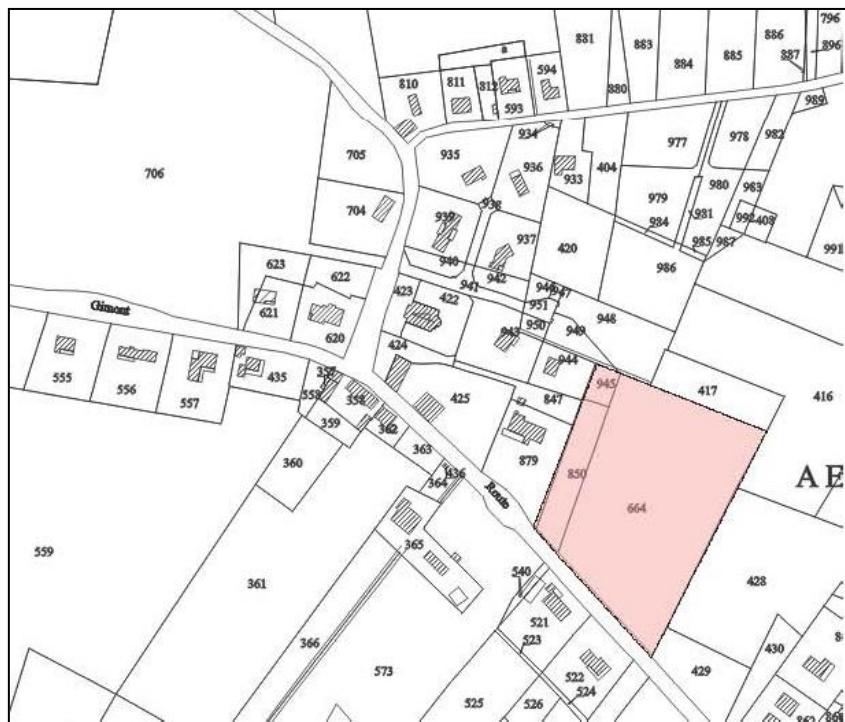
- ☞ Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture.
- ☞ Eviter l'urbanisation à proximité des zones d'épandage qui font l'objet d'un arrêté préfectoral (dans le cas d'épandage de fumier, il y a un périmètre d'exclusion de 35 mètres par rapport aux eaux de surface et de 100 mètres par rapport aux habitations).
- ☞ Eviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage.
- ☞ 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 de s'y implanter.
- ☞ Protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole.
- ☞ Valoriser et préserver les secteurs agricoles en raison de leur valeur agricole et protéger les paysages.

**☐ PRESERVER LES PAYSAGES, 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.
- ☞ Prendre en compte la qualité de vie dans l'émergence de nouveaux projets.
- ☞ Garder les parcelles de verdure autour des zones urbanisées.
- ☞ Préserver les secteurs boisés de la commune qui structurent le paysage et classer les bois les plus importants.
- ☞ Préserver la ressource en eau de la commune.
- ☞ Eviter l'urbanisation à proximité des cours d'eau et en zone inondable

### Axe 3 : Développer des activités et des équipements de loisirs et publics pour favoriser le lien social



Le développement de la commune s'appuie ainsi sur les possibilités de :

- ☞ Conforter les activités de loisirs existantes (la pétanque, section de basket, les activités scolaires etc.) sur la commune pour renforcer les relations entre les populations.
- ☞ Mettre en place des réserves foncières pour développer des équipements publics et de loisirs : aire de loisirs, de jeux, terrain de sports et parking, stations d'épurations pour les bâtiments publics.
- ☞ Favoriser le développement du secteur associatif qui apporte à la population une certaine qualité de vie.
- ☞ Prévoir l'élargissement du cimetière de Saint-Martin par rapport à Sainte-Marie.

**Planifier la réalisation des équipements publics et diversifier l'habitat**  
**Assurer la cohésion sociale sur le territoire communal face au processus de résidentialisation**

## **Axe 4 : Favoriser la réhabilitation des bâtiments vacants et inoccupés**



Le nombre de logements vacants a doublé passant de 6 à 12 unités entre 1999 et 2006.

Le PLU et le PADD intègrent pleinement la volonté de sauvegarder les bâtiments vacants et favorisent leur réhabilitation pour ne pas les voir se dégrader.

**Par ailleurs, la réhabilitation de ces bâtiments est un moyen :**

- ☞ Favoriser le locatif qui contribue au renouvellement naturel de la commune.
- ☞ Favoriser de nouvelles possibilités de loger des jeunes à moindre coût.
- ☞ Favoriser le développement de logements sociaux ou aidés.