

GER PREIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS
TEP**

05 61 99 82 08
06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil Municipal le 29 octobre 2018

2

SOMMAIRE

Le contenu du PADD	p. 3
Les bases de la réflexion du projet communal	p. 4
Les orientations du projet communal	p. 5
<i>Préserver les ressources environnementales, paysagères et agricoles</i>	<i>p. 6</i>
<i>Maîtriser le développement communal</i>	<i>p. 12</i>
<i>Répondre aux besoins des habitants</i>	<i>p. 14</i>
<i>Favoriser le développement des forces économiques</i>	<i>p. 16</i>
<i>Améliorer les mobilités</i>	<i>p. 18</i>
Les objectifs chiffrés	p. 20

Le contenu du PADD

L'élaboration du PLU de PREIGNAN s'inscrit dans un **nouveau cadre réglementaire** puisque, aux différentes lois encadrant l'élaboration des documents d'urbanisme, s'ajoutent aujourd'hui la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La portée et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont modifiés par l'application de ces lois.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

2° Les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.**

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

Les bases de la réflexion du projet communal

Grâce à la proximité d'Auch, PREIGNAN connaît depuis une cinquantaine d'années une dynamique démographique très soutenue basée sur un fort développement, résidentiel et, dans une moindre mesure, également économique.

► Cette croissance présente des avantages ...

- ✓ *Changement d'échelle démographique entraînant un gonflement du budget permettant l'amélioration du niveau d'équipement communal*
- ✓ *Diversification de l'économie via la création de zones d'activités créatrices d'emplois, impacts positifs de la croissance sur les entreprises BTP locales*
- ✓ *Développement de la diversité de l'habitat pour une meilleure mixité sociale*
- ✓ *Reprise et réhabilitation du patrimoine bâti*
- ✓ *Aménagement du village*

► ... mais également des inconvénients

- ✓ *Prédominance de la vocation habitat, déséquilibre actifs/emplois*
- ✓ *Création de deux lieux de vie*
- ✓ *Consommation de terres agricoles*
- ✓ *Spéculation foncière*
- ✓ *Perte d'identité des hameaux, banalisation des paysages, atteintes à l'environnement*
- ✓ *Conflits potentiels (avec les propriétaires fonciers, entre « anciens et nouveaux habitants », entre habitat et agriculture...)*
- ✓ *Multiplication des déplacements routiers (émission GES, sécurité routière)*

PREIGNAN a veillé à préserver une certaine mixité d'usages, notamment en matière d'équipements et de création d'emplois. Même si la vocation résidentielle domine, PREIGNAN est aujourd'hui un peu plus qu'une simple commune-dortoir. Le challenge du PADD est d'accélérer la mutation en cours visant à transformer le bourg-centre en territoire véritablement urbain tout en respectant l'identité rurale du reste du territoire communal.

LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

► Des réservoirs de biodiversité et des éléments naturels constitutifs des corridors biologiques à préserver

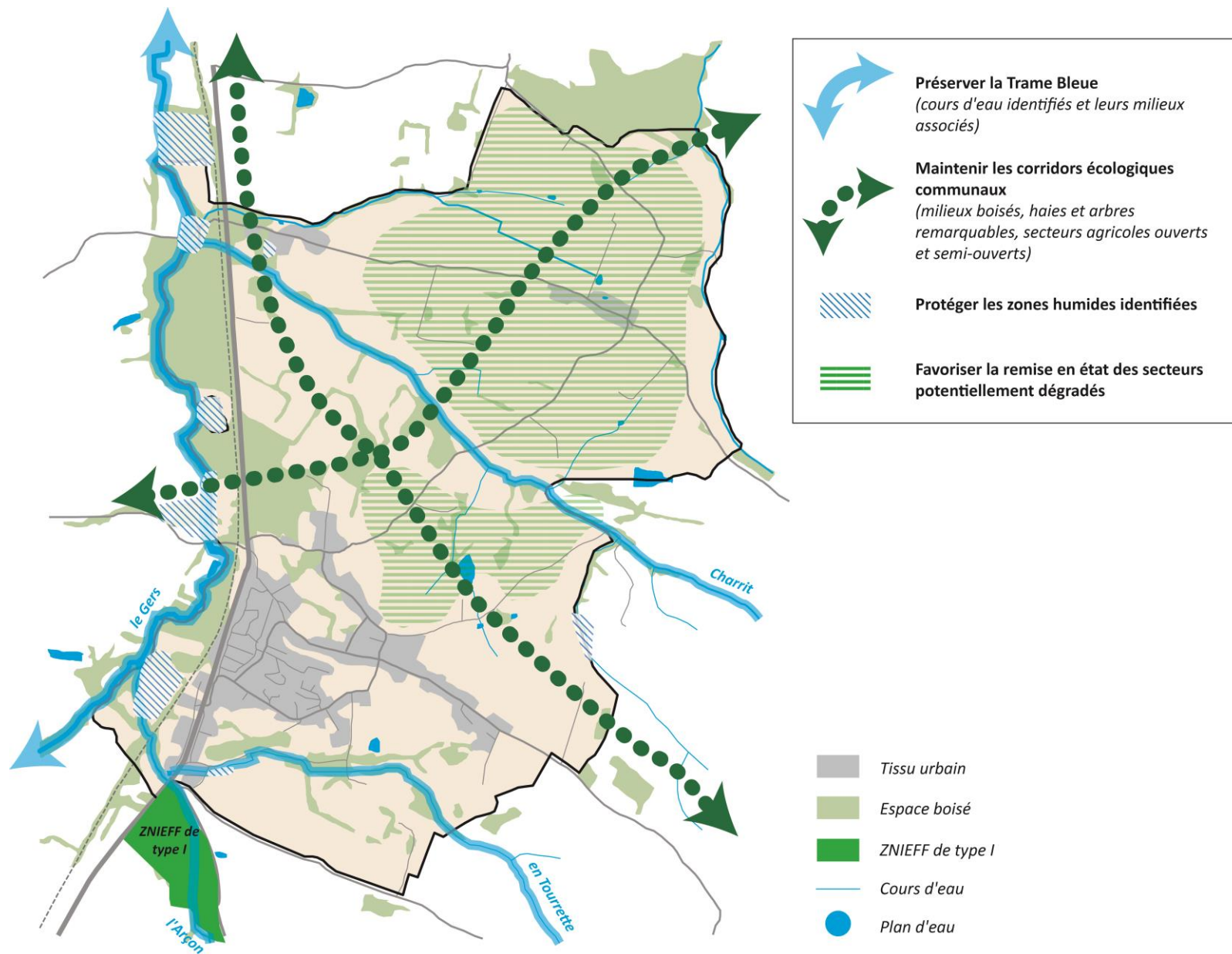
✓ En plus de prendre en compte les inventaires et protections environnementales situés sur la commune ou à proximité immédiate (*notamment la ZNIEFF « Prairie et mares de bord de l'Arçon »*), protéger les **secteurs à forte valeur écologique** identifiés (*support des axes de déplacement*) :

- le Gers (*réservoir majeur identifié par le SRCE*) ainsi que le secteur du Gama / Moulin Neuf
- le secteur entre le village de Preignan et Gaudoux ainsi qu'au nord de la commune (*réserve de chasse, secteurs de haies dégradées*)
- le coteau sud de Preignan, le long du ruisseau d'en Tourette

✓ Protéger les **cours d'eau**, dont ceux du Gers, de l'Arçon, d'en Tourette et du Charrit ainsi que leurs milieux associés (*les berges des cours d'eau et les ripisylves existantes ainsi que les zones humides identifiées*)

✓ Maintenir les **milieux boisés** (*bosquets, arbres isolés, alignements d'arbres, haies bocagères*) les plus remarquables et structurants pour le maintien de la biodiversité et des paysages, avec des niveaux de protection adaptée

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES



PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

► Préserver les paysages et le patrimoine emblématiques

- ✓ Maintenir les **plus belles perspectives sur le grand paysage** sur et depuis le bourg, notamment celle depuis la chapelle, ainsi que depuis les itinéraires routiers empruntant les lignes de crête
- ✓ Préserver **les paysages agricoles** à travers une maîtrise de l'urbanisation et une intégration paysagère et architecturale des constructions
- ✓ Bien délimiter les **lisières entre le tissu urbanisé du bourg et du hameau de Gaudoux avec l'espace agricole**
- ✓ Identifier les **bâtiments remarquables à protéger** (*églises Saint-Etienne et de Gaudoux, vestiges du château-fort, chartreuse, château, ferme et grange de la Testère, moulin-digue du Rambert...*)
- ✓ Favoriser les **réhabilitations de qualité du bâti traditionnel** (*châteaux, maisons paysannes traditionnelles, pigeonniers, ...*)
- ✓ Intégrer au mieux les dispositifs individuels de **production d'énergie renouvelable** (*panneaux photovoltaïques, éoliennes...*)

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

► Valoriser le cœur du village ancien

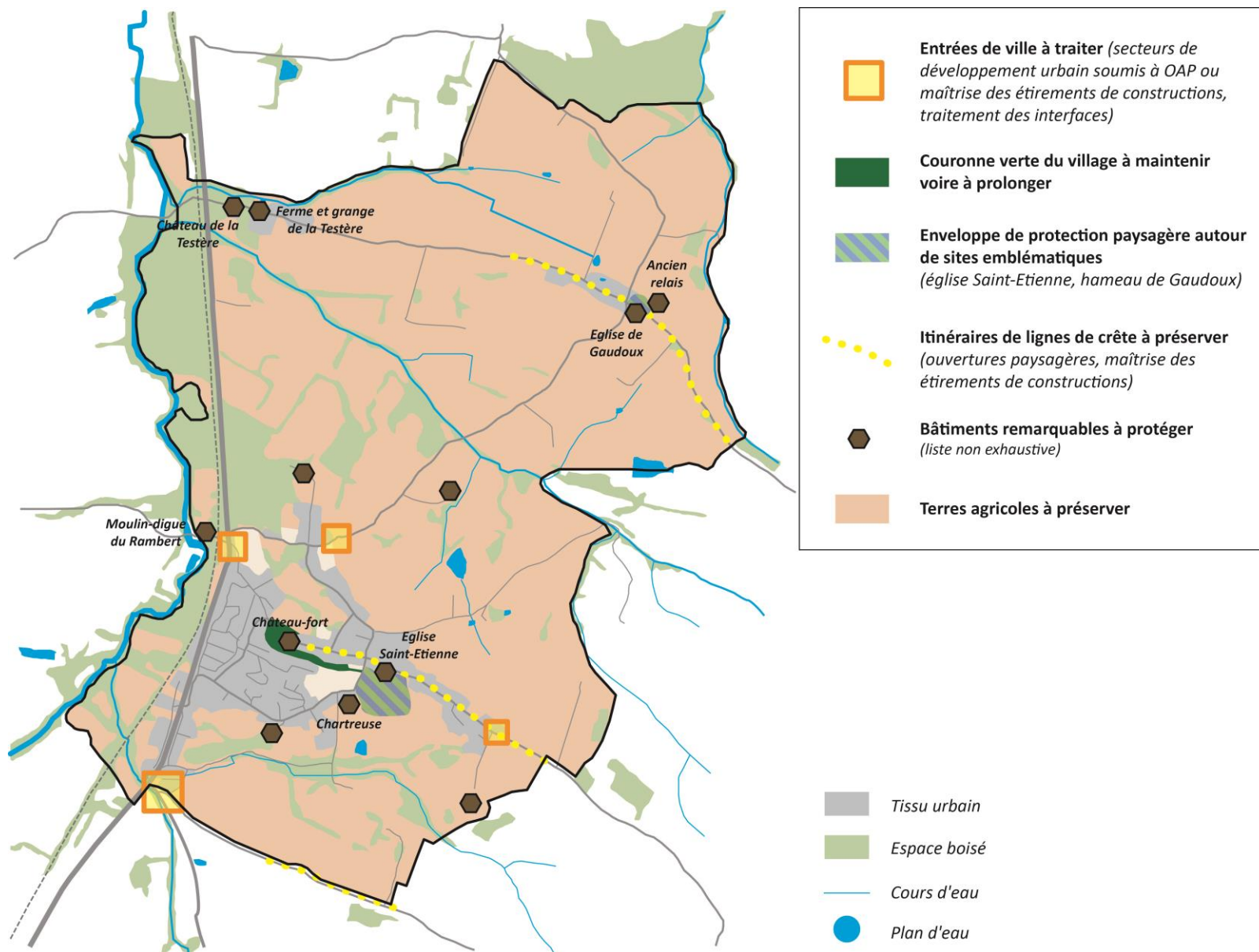
- ✓ Améliorer les **entrées du village par une maîtrise des extensions urbaines** et une réglementation adaptée (*maîtrise de l'évolution des zones d'activités en lien avec la RN21, prise en compte des limites naturelles et des coupures d'urbanisation existantes, encadrement des clôtures de lisières, ...*)
- ✓ Définir des **modalités d'aménagement pour les extensions du village** qui assurent la transition entre les formes denses contemporaines et la structure plus aérée du village (*inscription dans la pente, gestion de la co-visibilité, volume et aspect des constructions, etc.*)
- ✓ **Préserver la mise en scène du village ancien**, notamment avec la protection de la couronne verte
- ✓ Préserver l'identité verte du village par la conservation des **espaces verts publics ou privés**, jardinés ou arborés du village

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

► Affirmer l'identité agricole

- ✓ **Restituer des terres à l'agriculture** par une stratégie d'urbanisation plus cohérente avec la vocation agricole de la commune
- ✓ **Ralentir la consommation de terres agricoles** en maîtrisant fortement les surfaces dédiées à l'urbanisation
- ✓ Lutter contre la **fragmentation des terres agricoles** (*maintien ou création de coupures d'urbanisation, maintien des accès aux engins agricoles*)
- ✓ Assurer le maintien et le développement des exploitations en facilitant la **diversification des activités agricoles**
- ✓ Limiter les **zones de contact** entre les espaces cultivés et habités (*conflits d'usage potentiels*)

PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES



MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

► Maintenir la dynamique démographique

- ✓ Fixer un objectif démographique ambitieux mais qui reste très inférieur au rythme enregistré depuis la fin des années 60 : soit **460 habitants supplémentaires** pour une population de l'ordre de 1800 habitants en 2035
- ✓ Permettre la construction de **230 nouveaux logements**, soit un rythme de 15 logements par an

► Mettre en place une stratégie d'urbanisation favorisant la « fusion » des lieux de vie

- ✓ Privilégier le **développement cohérent du bourg en rééquilibrant le nord (Côte de Rambert, Mairie) et le sud (chemin de Forman)**, en continuité des constructions existantes
- ✓ Permettre la **structuration des quartiers de Furon et de l'Estagné**
- ✓ Travailler les **relations entre les nouvelles zones à urbaniser** et leur environnement immédiat qu'il soit bâti, agricole ou naturel (*perméabilité assurée, espaces de vie collectifs aménagés, zones de transition créées, etc.*)
- ✓ Préserver la ruralité communale en maintenant certaines **coupures d'urbanisation** au niveau des extensions du bourg et ne pas engendrer d'**enclaves agricoles**.

MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

► Stopper les étirements de constructions individuelles et en limiter la densification

- ✓ En ce qui concerne les étirements de constructions le long des voies, situés en dehors des zones urbaines et à urbaniser, ne permettre la réalisation de nouvelles constructions qu'en **comblement de dents creuses** tant au bourg qu'au hameau de Gaudoux
- ✓ Limiter, voire stopper, la densification dans les secteurs où la capacité des réseaux est insuffisante et/ou les sensibilités paysagères sont fortes

► Maîtriser l'évolution des secteurs « diffus »

- ✓ Permettre le **changement de destination de certains bâtiments isolés**
- ✓ Permettre la création de logements dans le cadre de **réhabilitations**
- ✓ Permettre mais encadrer les **extensions et annexes** des constructions isolées

► Protéger les biens et les personnes

- ✓ Intégrer les prescriptions du **PPRi « Bassin du Gers - Nord »**, notamment les modalités de constructions dans les zones inondables

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

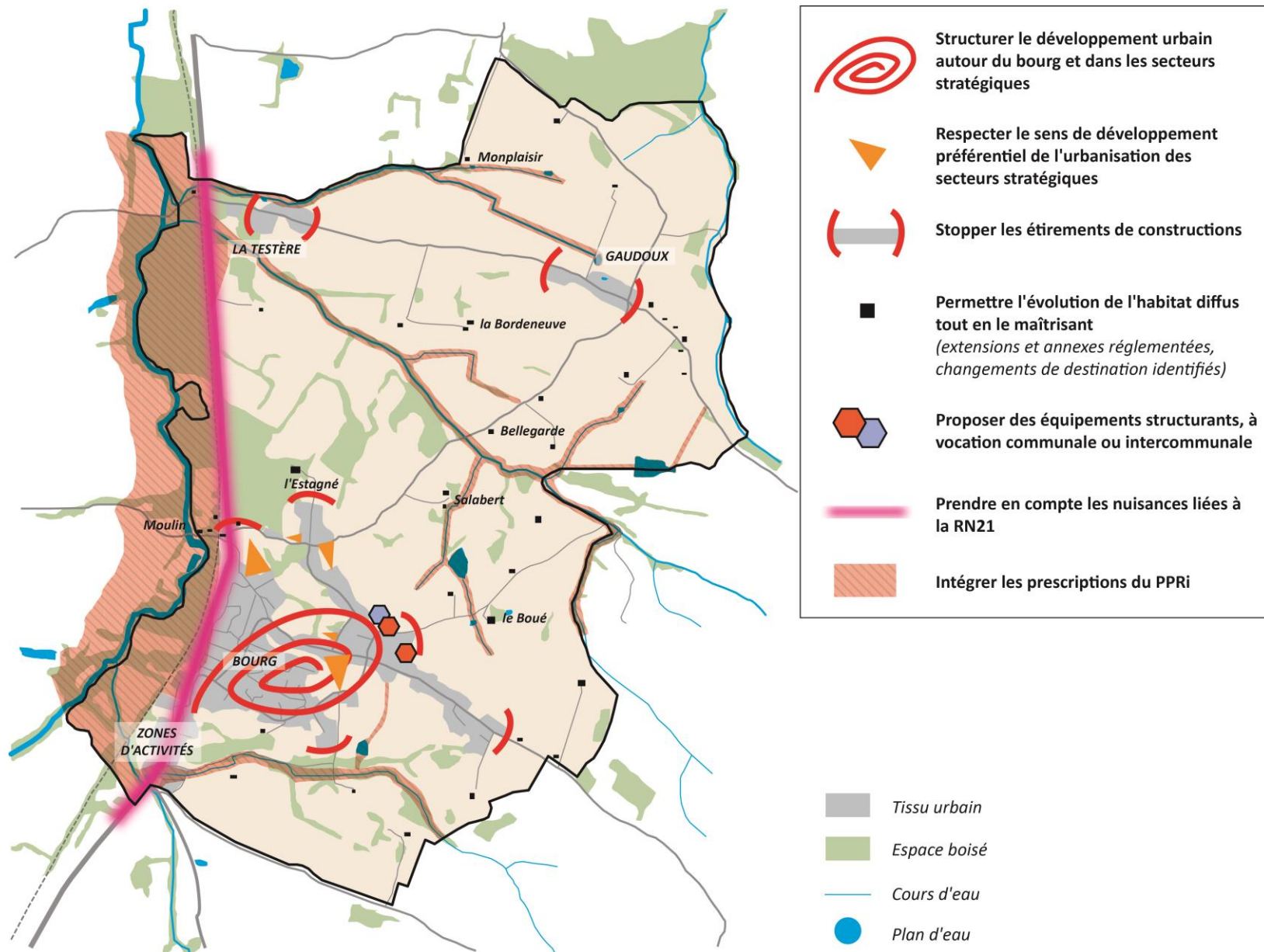
► Maintenir la mixité de l'habitat

- ✓ Accompagner la **diversification en cours des formes urbaines** pour une adaptation à la demande (*accession à la propriété, location privée/publique*), un maintien de la mixité (*jeunes ménages/jeunes actifs, familles avec enfants, personnes âgées*) et une gestion économe du sol (*petits collectifs, maisons jumelées, appui sur l'assainissement collectif, etc.*)
- ✓ Faciliter la **réhabilitation** d'anciennes fermes en alternative à la construction neuve

► Anticiper les besoins en matière d'équipements publics

- ✓ Favoriser un développement communal ambitieux, maîtrisé mais suffisant pour assurer le **renouvellement de la population et des effectifs scolaires**, pérennisant ainsi les équipements actuels et ceux à venir
- ✓ Réserver un secteur pouvant accueillir des **équipements publics**, éventuellement à vocation intercommunale
- ✓ Prévoir l'**extension du cimetière** à proximité des équipements sportifs du village
- ✓ Prioriser l'urbanisation sur les secteurs desservis par les **réseaux d'énergie, d'information et de communication**

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL & RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES FORCES ÉCONOMIQUES

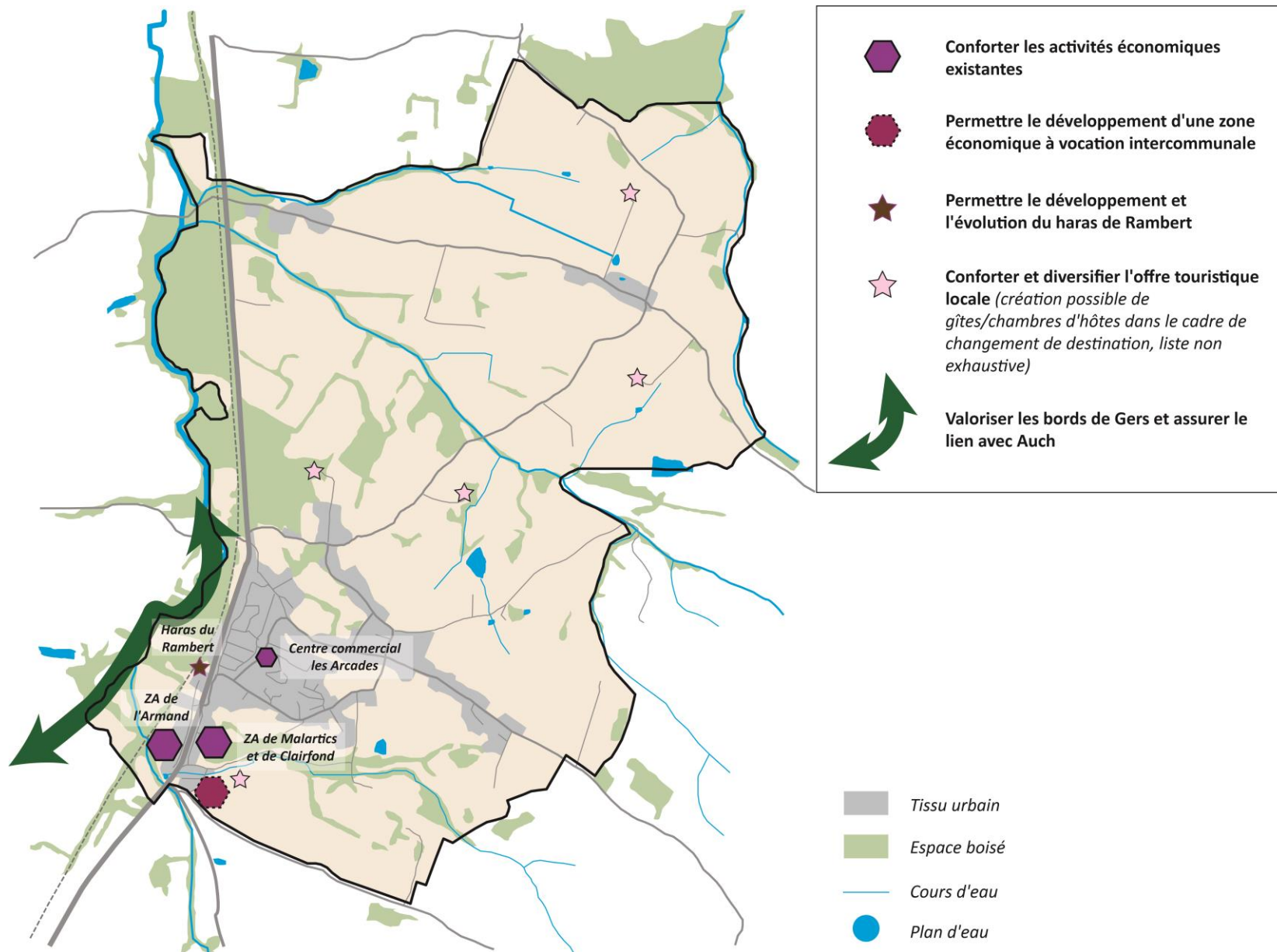
► **Maintenir une capacité d'accueil d'entreprises cohérente avec la vocation de la commune et son contexte intercommunal**

- ✓ Conforter les **zones d'activités de l'Armand, Clairfond et Malartics**
- ✓ Prévoir une **offre foncière intercommunale** dédiée à l'accueil d'activités économiques en extension de **Malartics**
- ✓ Conforter le **centre commercial des Arcades**
- ✓ Permettre **l'accueil ponctuel d'activités non nuisantes** au sein des zones constructibles ou dans le cadre de changement de destination

► **Renforcer l'attractivité touristique**

- ✓ Favoriser la **multiplication de l'offre en activités et hébergements touristiques** (*chambres d'hôtes/gîtes ruraux, voire camping,...*)
- ✓ Permettre le développement et l'évolution du **Haras de Rambert**, tout en prenant en compte les risques d'inondation et la zone de nuisances de la RN21
- ✓ S'appuyer sur le **projet d'aménagement des bords du Gers**

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES FORCES ÉCONOMIQUES



AMÉLIORER LES MOBILITÉS

► S'accrocher aux modes de transport alternatif

- ✓ Privilégier les projets de logements et d'équipements à proximité de la **ligne de bus** menant à Auch

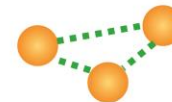
► Améliorer l'offre en stationnement et la sécurité routière

- ✓ Anticiper les **besoins des résidents** au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble
- ✓ Aménager des **aires de stationnements collectives dans le cadre des OAP**
- ✓ Prolonger les **aménagements de la voirie** pour sécuriser la circulation, notamment à proximité des équipements publics et des activités économiques

► Favoriser les déplacements doux

- ✓ Multiplier les **liens entre le haut et le bas du bourg** de Preignan
- ✓ Adapter les **gabarits de voirie des futures opérations d'aménagement** (emprise de la voie plus réduite, sens unique, ...) pour sécuriser les déplacements des piétons et leur laisser une plus large place

AMÉLIORER LES MOBILITÉS



Améliorer la connexion entre les différents lieux de vie du bourg
(village ancien, équipements sportifs, centre commercial des Arcades, zones économiques, aire de covoiturage, etc.)

Offrir des stationnements collectifs à proximité :



- des équipements structurants,



- et au sein des futurs quartiers.

Tissu urbain

Espace boisé

Cours d'eau

Plan d'eau

↔ RN21

↔ Axe secondaire

--- Voie ferrée

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

- Au cours des dix dernières années, 5,7 hectares ont été consommés pour la construction de 55 logements, soit une moyenne de **1 038 m² par logement créé**, soit une densité légèrement inférieure à 10 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune.
- Le PADD s'appuie sur la volonté de ramener cette consommation à une moyenne maximum de **700 m² par nouveau logement** (*équipements et rétention foncière compris*), soit une densité de l'ordre de 14 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune.
- Le PADD prévoit un **objectif minimum de modération de la consommation d'espaces de l'ordre d'un tiers.**

OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- **Le POS abrogé** en mars 2017 présentait 152,9 hectares de zones urbanisées ou urbanisables (toutes vocations confondues).
- **Le PADD prévoit** de ramener ces surfaces à environ 125 hectares.
- Le resserrement des zones constructibles prévu par le PADD génère une **diminution de l'étalement urbain potentiel de 18,5%**.