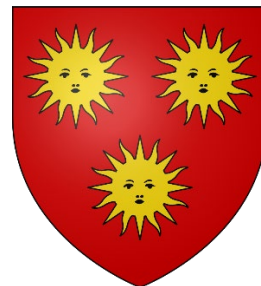


DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE SAINT-CLAR



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
28/01/2022

Approuvée le
09/12/2022

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

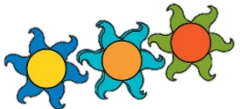
paysages-urba.fr

2

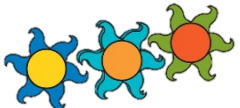
REVISION DU PLU DE SAINT-CLAR

PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES





Nos ambitions

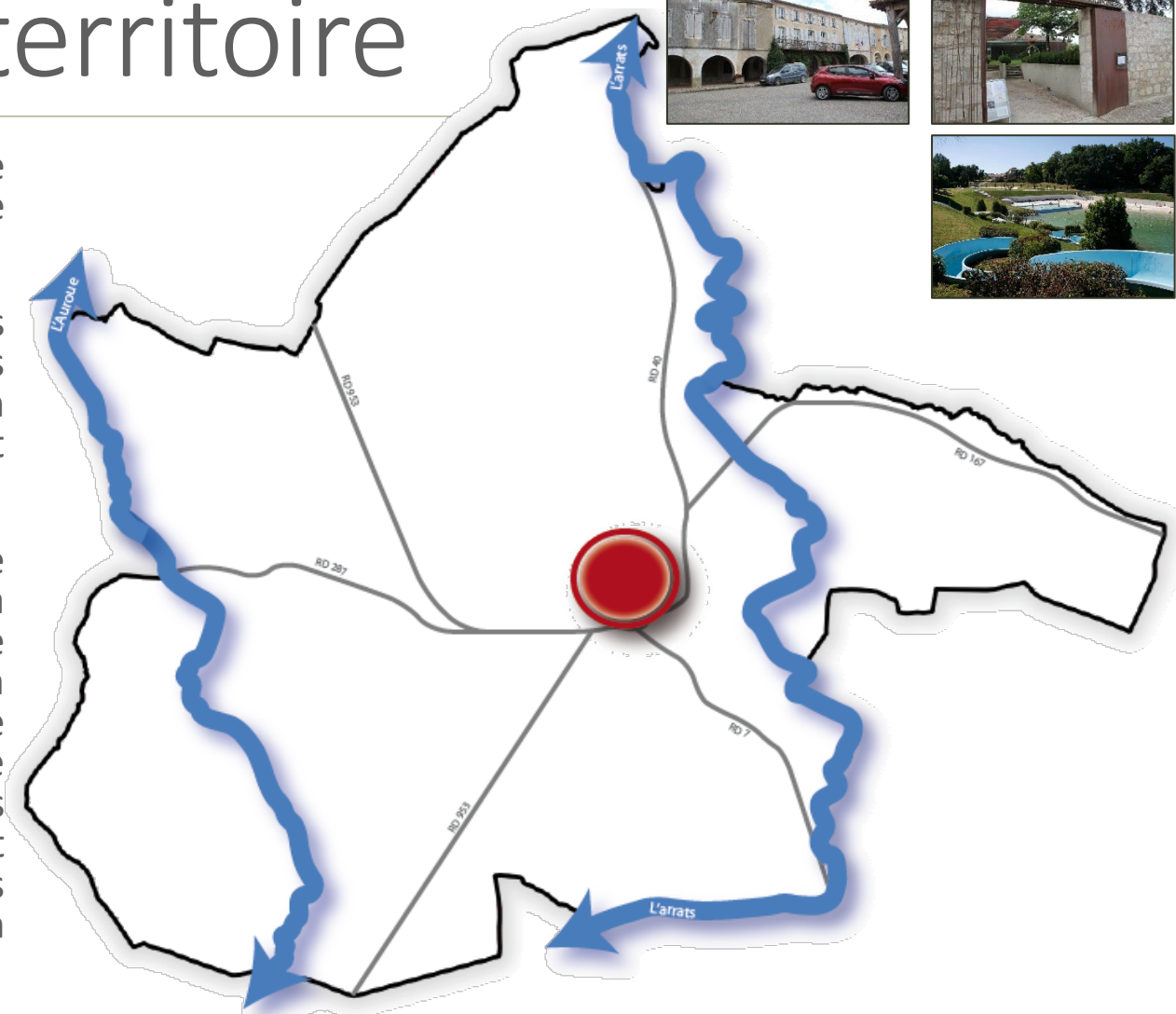


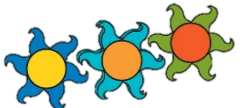
L'image du territoire

Le PADD exprime le projet de territoire pour les quinze années futures.

Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives afin de renforcer la convivialité et l'attractivité communale.

Village Gersois en quête de modernité, Saint-Clar trouve sa richesse dans la valorisation de son patrimoine conjugué à son dynamisme communal. Le renforcement de l'offre d'équipements et de services de la commune séduit aujourd'hui les populations désireuses de vivre dans un village rural et vivant.





Quel projet pour le futur ?

Au cours d'ateliers de travail, les élus ont défini les orientations prioritaires pour le territoire. Le PADD en est leur traduction.

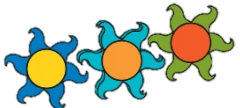
Le PADD fixe les actions qui visent à conforter la qualité de vie sur le territoire et à renforcer l'attractivité saint-claraise.

Ainsi, le projet des élus a pour objectif de construire un territoire d'accueil, d'espaces à vivre et à découvrir de développement économique, tout en contrant les faiblesses actuelles.

Les règlements graphiques et écrits et les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) seront la traduction spatiale de ces actions.

Le projet de territoire de Saint-Clar s'articule autour de 2 axes :

- **Axe 1 : Un village rural dans son temps,**
- **Axe 2 : Un village dynamique au service de ses habitants,**



Un village rural dans son temps

AXE 1

Protéger et renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue

- Préserver les milieux naturels jouant un rôle au sein de la Trame Verte et Bleue,
- Maintenir et développer la nature dans le tissu urbain.

Valoriser l'identité locale

- Garantir la qualité du paysage urbain,
- Relier et organiser les espaces en fonction de leurs usages,
- Protéger le patrimoine local diversifié.

Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire

- Inscrire la place de l'agriculture dans le temps,
- Soutenir le développement des exploitations,
- Valoriser le patrimoine et les paysages agricoles.

S'engager dans la transition énergétique

- Encourager l'expansion des énergies renouvelables,
- Accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements,
- Lutter contre la pollution lumineuse dans le projet urbain.

Un village dynamique au service de ses habitants

AXE 2

Dynamiser la croissance démographique

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Assurer une production de logements suffisante,
- Réduire l'impact foncier du développement urbain.

Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins

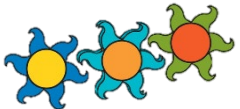
- Proposer une offre d'habitat multiple et accessible à tous,
- Assurer la diversification des formes urbaines,
- Poursuivre la valorisation et la reconquête du bâti vacant.

Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins

- Développer l'offre d'équipements et de services pour répondre à l'accroissement des besoins,
- Prioriser le renforcement de la centralité en tant que pôle de services et commerces à la population,
- Faciliter les déplacements doux et liaisons interquartiers,
- Conditionner le développement urbain par la présence des réseaux.

Conforter la vocation économique et touristique du territoire

- Accompagner l'évolution du tissu économique,
- Pérenniser l'offre commerciale du centre,
- Valoriser l'activité touristique et les loisirs.



Notre projet



Axe 1

Un village rural dans son temps

Constats :

- Une mobilisation de plusieurs projets partenariaux favorables à une transversalité d'actions impliquant la collectivité et la population (Corribior, Atlas de la Biodiversité, le Jour de la Nuit, ...),
- Un territoire composé d'habitats naturels riches et diversifiés,
- Une présence de nature en ville importante,
- Une trame verte et bleue diversifiée, fonctionnelle mais discontinue.

Enjeux :

- Maintenir les espaces naturels de qualité,
- Poursuivre la restauration de la trame bocagère au sein du milieu agricole et en lisière des ensembles urbains,
- Valoriser les parcs et jardins en ville : zones de respiration dans le tissu urbain,
- Assurer la cohérence entre les projets urbains et les démarches partenariales engagées.

Protéger et renforcer les composantes de la Trame Verte et Bleue



➔ Action 1 : Préserver les milieux naturels jouant un rôle au sein de la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF du Vallon de Lavassère et plateau de Mauroux, Bois de Jamounets et de la Coume, ...), ainsi que les corridors reliant ces milieux afin d'assurer le bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue (TVB),
- Favoriser la requalification des corridors écologiques et de déplacements de la faune en préservant et en accompagnant la reconstruction de la ripisylve des cours d'eau et la végétalisation des corridors, ainsi qu'en assurant la porosité du front bâti pour faciliter les circulations écologiques,
- Préserver les masses boisées, le réseau de haies, les mares, les zones humides, ainsi que les cours d'eau et leurs écosystèmes pour leur aspect structural ou patrimonial,
- Intégrer les risques naturels dans le projet de territoire, notamment le risque inondation.

➔ Action 2 : Maintenir et développer la nature dans le tissu urbain

- Conforter la place des espaces de nature en ville maintenant ou en créant des lieux de respiration au sein du tissu urbanisé participant à la constitution d'un cadre de vie agréable et accessible au plus grand nombre,
- Orienter le choix des composantes végétales vers des essences locales pour respecter l'identité du territoire, préserver les écosystèmes locaux et éviter la banalisation.

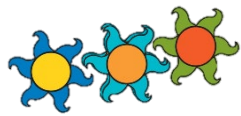
Constats :

- Un patrimoine diversifié et remarquablement bien conservé,
- De nombreux espaces publics avec une fonction essentiellement routière,
- Une relation qualitative entre le tissu urbain et la campagne,
- Des mesures de valorisation du patrimoine de la bastide initiées par la collectivité,
- Une offre de stationnement à réinterroger pour le tourisme, les poids lourds et les habitants.

Enjeux :

- Apporter de la qualité aux nouvelles franges en cours d'urbanisation,
- Requalifier et structurer les espaces publics afin de les adapter aux usages d'aujourd'hui et de renforcer leur appropriation par la population et les visiteurs,
- Protéger les éléments remarquables dans leur diversité (bâti, non bâti, végétal, paysager, ...).

Valoriser l'identité locale



➡ Action 1 : Garantir la qualité du paysage urbain

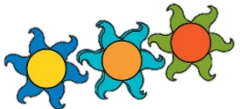
- Rechercher la cohérence architecturale dans les nouveaux projets,
- Intégrer des réseaux de mobilités douces et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- Structurer les abords de la ville en favorisant la constitution d'un écrin végétalisé,
- Qualifier et marquer les entrées de ville en gérant la transition ville-campagne .

➡ Action 2 : Relier et organiser les espaces en fonction de leurs usages

- Réorganiser l'offre de stationnement dans le centre-ville,
- Rationnaliser la place de la voiture tout en améliorant l'accessibilité, notamment piétonne, vers les équipements et services,
- Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité.

➡ Action 3 : Protéger le patrimoine local diversifié

- Promouvoir l'image d'excellence du patrimoine communal, vecteur de l'attractivité touristique, en préservant :
 - Le patrimoine bâti (bâtisses, édifices et éléments culturels, le petit patrimoine, bâtis agricoles, ...)
 - Le patrimoine végétal (parcs, parcelles jardinées, lisières arbustives et arborées, arbres remarquables, ...),
 - Les fenêtres visuelles (point de vue, paysages agricoles, ...),
 - Les curiosités locales.



Relier et organiser les espaces en fonction de leurs usages



Vocation commerciale et de services



Vocation d'équipements et de manifestation



Vocation patrimoniale et de détente



Vocation habitat et de détente



Liaison



Constats :

- Une régression de la surface agricole utile au profit des espaces urbanisés sur le long terme,
- La disparition d'une quinzaine d'exploitations en deux décennies,
- Une activité agricole qui semble se renouveler avec les successions assurées,
- Des cultures sont orientées vers les céréales, une certaine forme de diversité avec de l'élevage ou du maraichage.

Enjeux :

- Sauvegarder les terres agricoles,
- Favoriser la diversification au sein des exploitations afin d'assurer leur maintien,
- Préserver le bâti agricole patrimonial.

Conforter la place de l'activité agricole sur le territoire



➤ Action 1 : Inscrire la place de l'agriculture dans le temps

- Concentrer le développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante afin de limiter la fragmentation des entités agricoles et de maintenir les terres agricoles pour garantir leur exploitation.

➤ Action 2 : Soutenir le développement des exploitations

- Encourager l'émergence de nouvelles filières ainsi que la diversification des activités, notamment en lien avec les activités touristiques (gîte, camping à la ferme, activités de tourisme vert, ...).
- Déterminer des espaces de développement autour des exploitations lorsque le contexte le permet.

➤ Action 3 : Valoriser le patrimoine et les paysages agricoles

- Favoriser la création de lisières urbaines végétales au contact des milieux agricoles et naturels.
- Faciliter le réinvestissement du patrimoine agricole de qualité en autorisant le changement de destination pour tous les bâtiments qui en ont les capacités (réseau, état du bâti, impact sur l'activité agricole, ...).
- Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeux paysagés identifiés.

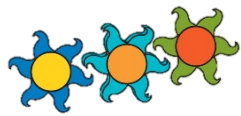
Constats :

- Le dérèglement climatique engendre de nouveaux besoins liés à l'adaptation de nos pratiques et à la préservation de l'environnement,
- Les énergies renouvelables sont développées sur le territoire,
- Les déplacements sont essentiellement effectués par en véhicules motorisés, y compris lors de déplacements quotidiens au sein même de la commune.

Enjeux :

- Développer le potentiel de production d'énergie renouvelable du territoire,
- Engager le territoire sur la voie de la transition énergétique,
- Accompagner la multimodalité offrant une alternative à la voiture.

S'engager dans la transition énergétique



➡ Action 1 : Encourager l'expansion des énergies renouvelables

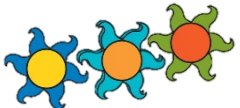
- Favoriser la mobilisation des potentiels de production d'énergies renouvelables pour limiter la dépendance énergétique du territoire et en améliorer les performances.

➡ Action 2 : Accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements

- Mettre en place des voies de circulations douces reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- Encourager les initiatives novatrices pour la découverte du territoire (maillage pour VAE, route de d'Artagnan, réappropriation de chemins ruraux, ...) pouvant accompagner les déplacements du quotidien.

➡ Action 3 : Lutter contre la pollution lumineuse dans le projet urbain

- Limiter la consommation énergétique du territoire pour l'éclairage urbain et encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux nocturnes en privilégiant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante.



Axe 1 : Un village rural dans son temps

➤ Protéger et renforcer les composantes de TVB

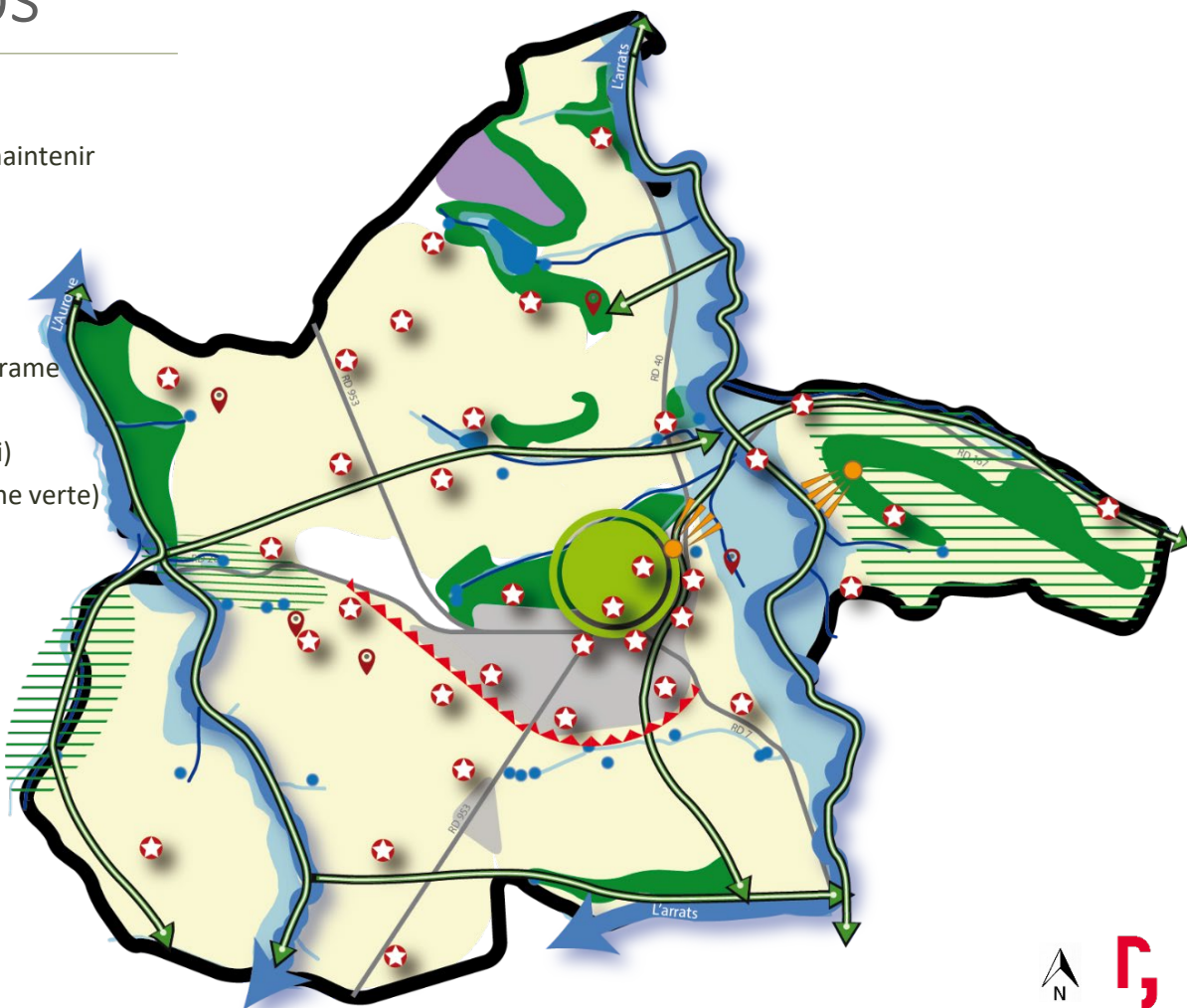
-  ZNIEFF à protéger (trame verte)
-  Masses boisées et espaces de biodiversité à maintenir (trame verte)
-  Cours d'eau principaux (trame bleue)
-  Cours d'eau secondaires (trame bleue)
-  Corridors écologiques à préserver (TVB)
-  Milieux humides (mares et lacs) à préserver (trame bleue)
-  Zone concernée par le risque inondation (PPRi)
-  Nature dans le tissu urbain à développer (trame verte)

➤ Valoriser l'identité locale

-  Patrimoine local à protéger (indicatif)
-  Point de vue à valoriser

➤ Conforter la place de l'agriculture

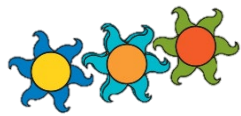
-  Terres agricoles à maintenir
-  Enveloppe urbaine à densifier
-  Parc photovoltaïque
-  Sièges exploitation à soutenir (indicatif)
-  Lisières urbaines à structurer





Axe 2

Un village dynamique au service de ses habitants



Dynamiser la croissance démographique

Constats :

- Une croissance communale liée au solde migratoire positif depuis les années 2000,
- Une concentration d'équipements, de commerces et de services atténuant la dépendance aux pôles voisins,
- Un rôle de pôle local offrant des emplois aux actifs communaux et à ceux des communes voisines.

Enjeux :

- Pérenniser la croissance communale par le maintien de l'attractivité,
- Accompagner le renouvellement de la population par l'accueil de jeunes ménages,
- Prendre en compte les mutations démographiques et sociales dans l'objectif de production de logements (desserrement des ménages).

➔ Action 1 : Accueillir de nouveaux habitants

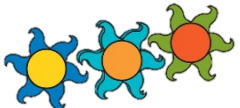
- L'ambition portée par la commune est de retrouver la dynamique démographique des années 2000 par l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire communal.
- La cadre de vie offert par le territoire (emplois, services, commerces, équipements, paysages, patrimoine, ...) assure une réponse qualitative aux besoins des habitants et permet d'afficher un objectif volontariste d'accueil de **300 habitants** à l'horizon 2035.

➔ Action 2 : Assurer une production de logements suffisante

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, **150 nouveaux logements** doivent être produits, ce principalement en densification et comblement des dents creuses.

➔ Action 3 : Réduire l'impact foncier du développement urbain

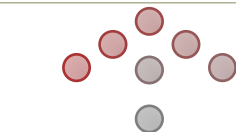
- Sur les 10 dernières années, le développement urbain a consommé en moyenne 1 hectare pour 6 logements. Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles, en diminuant la consommation moyenne par logements (8 à 10 lgts/ha), pour un besoin foncier estimé à **14 hectares**.
- Le PLU applicable offre un potentiel urbanisable de 46 hectares. Le projet actuel vise à réduire considérablement ce potentiel afin de pérenniser les espaces agricoles et naturels pour les générations futures.



Dynamiser la croissance démographique

1999-2014

- 8 hab./an
- 3 à 4 lgts/an
- 7,5 ha consommés



2035

- 1 330 hab.
- 620 résidences principales



2018-2035

- + 300 hab.
- + 150 lgt. sur 14 ha
- 7 à 8 logements / an



2018

- 1 030 hab.
- 470 résidences principales

Constats :

- Une complexification des parcours résidentiels qui impose une diversité d'offre de logements pour répondre aux différentes situations des ménages,
- Un parc de logements locatifs et sociaux développé,
- Un étalement sous forme d'urbanisation linéaire affaiblissant la centralité du bourg,
- Une politique fiscale incitant au réinvestissement des logements vacants, notamment dans le centre.

Enjeux :

- Diversifier et adapter l'offre de logements sociaux afin de répondre aux modes de vie actuels,
- Soutenir le réinvestissement du parc vacant participant au rôle de centralité du cœur de ville,
- Poursuivre la diversification du parc de logements en proposant une diversité de typologies de logements pour répondre au plus grand nombre.

Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins



➔ Action 1 : Proposer une offre d'habitat multiple et accessible à tous

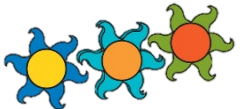
- Poursuivre la diversification des modes d'habiter et proposer une offre d'habitat variée par la création de logements sociaux et intergénérationnels pour adapter l'offre de logements à la demande locale,
- Favoriser la mixité sociale en définissant un objectif de production de **logements sociaux à hauteur de 10 %** du parc à produire.

➔ Action 2 : Assurer la diversification des formes urbaines

- Favoriser la construction de nouvelles formes urbaines répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles,
- Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés.

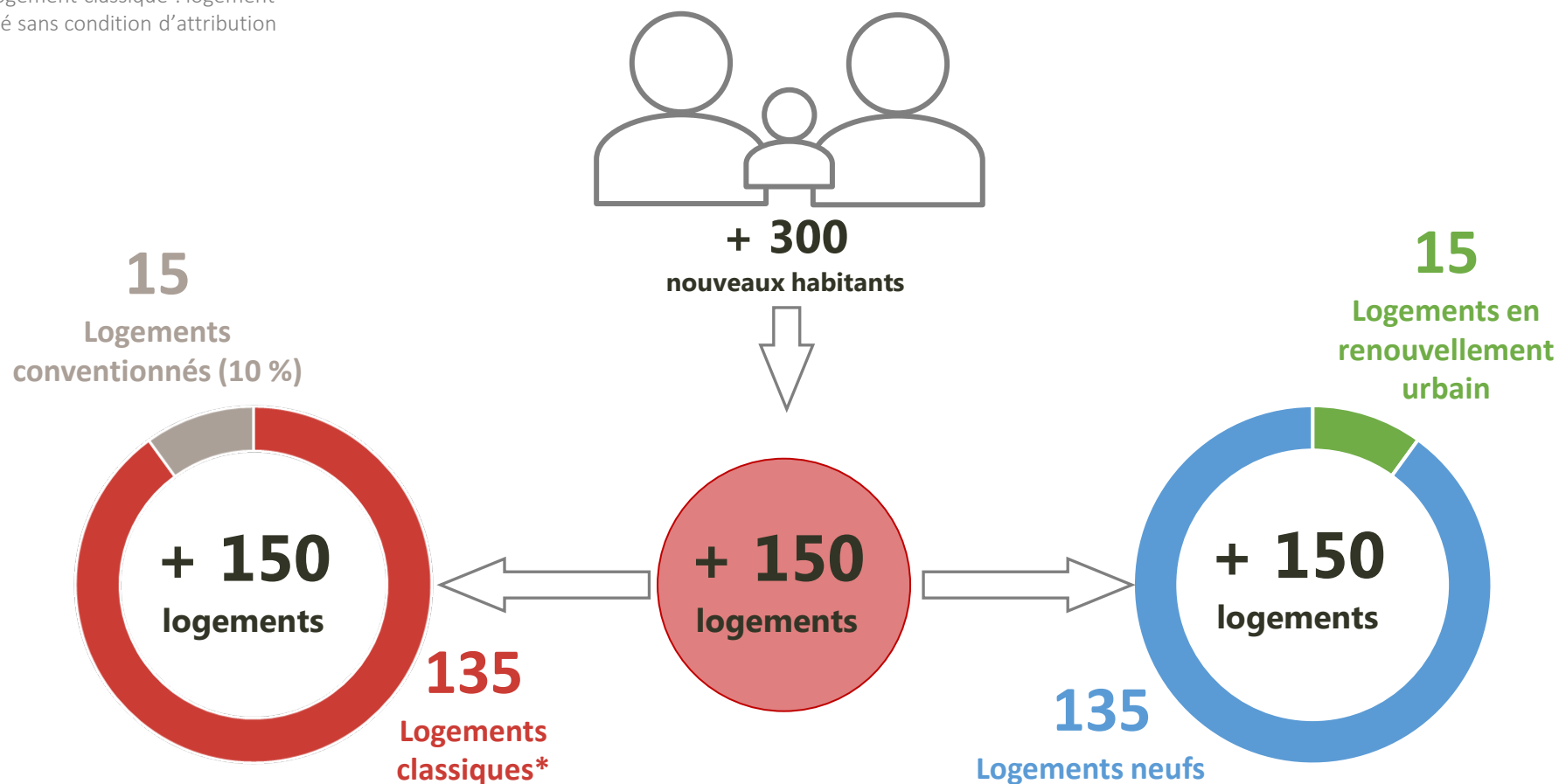
➔ Action 3 : Poursuivre la valorisation et la reconquête du bâti vacant

- Requalifier le bâti potentiellement dégradé ou en voie d'abandon pour participer au renouvellement urbain du centre historique, par l'accueil de nouveaux habitants,
- Fixer un **objectif de 10 % de production de logement en renouvellement urbain** afin de mobiliser une partie du parc vacant et limiter l'érosion et la dégradation du parc bâti du centre.
- Mettre en place des règles accompagnant la densification des espaces urbanisés.



Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins

* Logement classique : logement privé sans condition d'attribution



Constats :

- Une gamme de services et d'équipements permet de limiter la dépendance de la population aux pôles voisins,
- La présence d'équipements scolaires sur la commune répond en partie aux besoins des habitants, notamment des familles.

Enjeux :

- Accueillir de nouvelles familles afin de maintenir les effectifs scolaires,
- Accompagner le développement des établissements d'accueil spécialisés offrant une réponse aux personnes fragiles,
- Adapter le parc d'équipement pour prendre en compte la croissance démographique prévue dans le projet,
- Porter un projet de développement en cohérence avec les capacités des réseaux.

Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins



➡ Action 1 : Développer l'offre d'équipements et de services pour répondre à l'accroissement des besoins

- Offrir des conditions d'accueil qui répondent aux besoins de tous les habitants à moyen et long terme en développant le parc d'équipements : l'évolution démographique communale doit se conjuguer avec une offre urbaine adaptée aux nouveaux ménages, mais également aux habitants actuels et à ceux des territoires proches (enfance, vieillissement, ...).

➡ Action 2 : Prioriser le renforcement de la centralité en tant que pôle de services et commerces à la population

- Réhabiliter et renforcer la place de la Halle pour rendre lisible et accessible ce pôle de services.

➡ Action 3 : Faciliter les déplacements doux et les liaisons interquartiers

- Rendre les équipements et services accessibles au plus grand nombre, en privilégiant leur implantation dans le centre avec un aménagement de desserte « tous modes » pour les relier à l'habitat.

➡ Action 4 : Conditionner le développement urbain par la présence des réseaux

- Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.

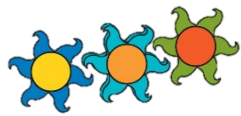
Constats :

- Une concentration de l'emploi élevée et supérieure au volume d'actifs locaux,
- Une diversification économique permettant de toucher toutes les catégories socio-professionnelles,
- Une zone d'activités concernée par de la rétention foncière qui limite l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire communal,
- Une activité touristique développée articulée autour du patrimoine, de la gastronomie, de la nature et des loisirs.

Enjeux :

- Requalifier la zone d'activité pour accueillir de nouvelles activités et limiter les conflits d'usages liés à la mixité des fonctions : habitat/ économie,
- Accompagner le développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local,
- Anticiper le développement des activités existantes et accompagner leur maintien,
- Conforter l'attractivité touristique.

Conforter la vocation économique et touristique du territoire



⇒ Action 1 : Accompagner l'évolution du tissu économique

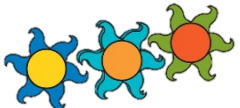
- Développer l'économie résidentielle, en permettant notamment l'implantation et le développement d'activités non nuisantes dans le tissu urbanisé,
- Favoriser le développement des activités existantes et à venir afin de renforcer la dynamique économique locale,
- Développer et réaménager la zone d'activités, notamment en améliorant son intégration dans l'environnement.

⇒ Action 2 : Pérenniser l'offre commerciale du centre

- Maintenir la destination des rez-de-chaussée commerciaux permettant de préserver l'activité commerciale des secteurs stratégiques, en particulier autour de la place de la Halle.

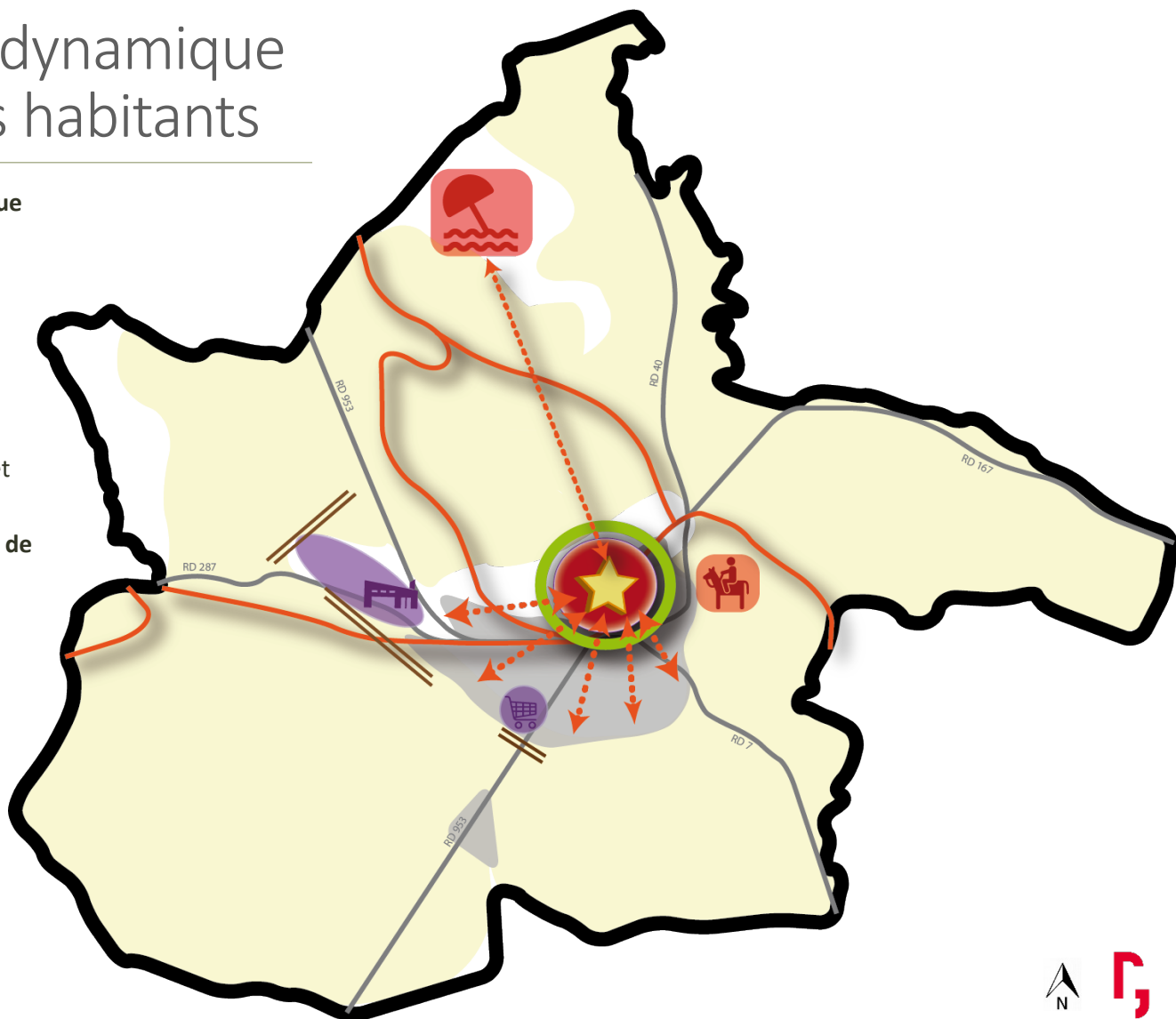
⇒ Action 3 : Valoriser l'activité touristique et les loisirs

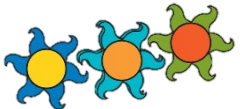
- Conforter la base de loisirs comme un pôle touristique majeur du territoire en permettant son développement et l'accueil de nouvelles activités,
- Accompagner le développement et l'implantation d'activités confortant l'offre de tourisme et de loisirs (restauration, hébergement, animation, ...) sur le territoire,
- Poursuivre le maillage des chemins de promenade invitant à la découverte du territoire,
- Porter un projet de développement limitant son impact sur l'activité agricole et accompagnant son maintien et sa diversification en lien avec le potentiel touristique du territoire (hébergement, vente directe, ...).



Axe 2 : Un village dynamique au service de ses habitants

- ➔ **Dynamiser la croissance démographique**
 - Enveloppe urbaine à densifier
 - Espaces agricoles à préserver
 - Limites de l'urbanisation linéaire
- ➔ **Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins**
 - Parc vacant à mobiliser
 - Diversification de l'offre d'habitat et des formes urbaines
- ➔ **Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins**
 - Centralité à conforter et à relier : développement des équipements et services
 - Circulation douce existante
 - Axes de mobilités douces à réaliser
- ➔ **Conforter la vocation économique**
 - Tissu économique à développer
 - Offre commerciale du centre à maintenir
 - Activité touristique en évolution





Synthèse



- Protéger et renforcer les composantes de TVB**
 - ZNIEFF à protéger (trame verte)
 - Masses boisées et espaces de biodiversité à maintenir (trame verte)
 - Cours d'eau principaux (trame bleue)
 - Cours d'eau secondaires (trame bleue)
 - Corridors écologiques à préserver (TVB)
 - Milieux humides (mares et lacs) à préserver (trame bleue)
 - Zone concernée par le risque inondation (PPRi)
 - Nature dans le tissu urbain à développer (trame verte)
- Valoriser l'identité locale**
 - Patrimoine local à protéger (indicatif)
 - Point de vue à valoriser
- Conforter la place de l'agriculture**
 - Terres agricoles à maintenir
 - Enveloppe urbaine à densifier
 - Parc photovoltaïque
 - Sièges exploitation à soutenir (indicatif)
 - Lisières urbaines à structurer
- Dynamiser la croissance démographique**
 - Enveloppe urbaine à densifier
 - Espaces agricoles à préserver
 - Limites de l'urbanisation linéaire
- Offrir un parc de qualité et adapté aux besoins**
 - Parc vacant à mobiliser
 - Diversification de l'offre d'habitat et des formes urbaines
- Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins**
 - Centralité à conforter et à relier : développement des équipements et services
 - Axes de mobilités douces à réaliser
- Conforter la vocation économique**
 - Tissu économique à développer
 - Offre commerciale du centre à maintenir
 - Activité touristique en évolution

