

Département du Gers

AURADÉ - BEAUPUY - CASTILLON-SAVÈS - CLERMONT-SAVÈS - ENDOUFIELLE - FONTENILLES - FRÉGOUVILLE  
L'ISLE-JOURDAIN - LIAS - MARESTAING - MONFERRAN-SAVÈS - PUJAUDRAN - RAZENGUES - SÉGOUFIELLE

Commune de **Monferran-Savès**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



PLU arrêté le : 6 décembre 2016

Enquête publique : du 11 septembre 2017 au 16 octobre 2017

PLU approuvé le : 19 décembre 2017

## 2 - PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025 .....</b>	<b>4</b>
HABITAT .....	4
ACTIVITES / EQUIPEMENTS .....	5
DEPLACEMENTS .....	5
ENVIRONNEMENT .....	5
<b>LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD.....</b>	<b>6</b>
MAINTENIR UNE LECTURE CLAIRE DU PAYSAGE.....	7
ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN .....	8
PRENDRE EN COMPTE L'ECONOMIE ET SOUTENIR UNE INTERCOMMUNALITE EN DEVENIR .....	9
INTEGRER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS DANS LA VIE DE LA COMMUNE ...	10
MAINTENIR ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LA QUALITE DE L'HERITAGE PATRIMONIAL .....	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, 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.

**Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à de grands principes, instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et complétés par la loi Grenelle et ALUR :**

- ▶ **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 remarquable.
- ▶ **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 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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application 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** ».

La mise en place du PLU doit ainsi être **réalisée en cohérence** avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette **démarche dépasse le cadre communal**, et permet de garantir la cohérence entre les différentes politiques des collectivités territoriales. La commune est rattachée à la Communauté de Commune de la Gascogne Toulousaine, située sur le territoire du Pays des Portes de Gascogne. Elle s'inscrit dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux du Savès, document d'urbanisme prospectif élaboré actuellement en révision**. Ce dernier, qui reconnaît à la commune un statut de pôle secondaire dans l'organisation urbaine du territoire, est l'expression d'un projet collectif pour l'avenir de ce territoire à la porte de l'aire toulousaine à l'horizon 2025.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU doit obligatoirement être compatible avec le SCoT : à ce titre, les dispositions du PLU ne devront pas remettre en cause les options fondamentales de ce document et n'empêcheront pas la réalisation des objectifs qu'il affiche.

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

### Article L101-2 du code de l'urbanisme

*... l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / c) Une 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 / d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

## LES ENJEUX DU PADD

---

Le PLU a pour objectif de poser les bases du devenir de la commune à l'horizon 2025, échéance du SCOT actuellement en révision.

Dans cette perspective, le PADD définit **une stratégie d'aménagement et de développement conciliant les contraintes et dynamiques communales mais aussi intercommunales** : urbaines et sociales, économiques, paysagères et environnementales,...

Cette stratégie est bâtie afin de répondre à un enjeu principal : **conforter l'identité communale et inscrire son évolution dans le cadre d'un développement partagé et durable du territoire.**

Elle répond à une volonté de la commune d'accueillir de nouveaux habitants suite à la phase de développement des services qui a été menée ces dernières années.

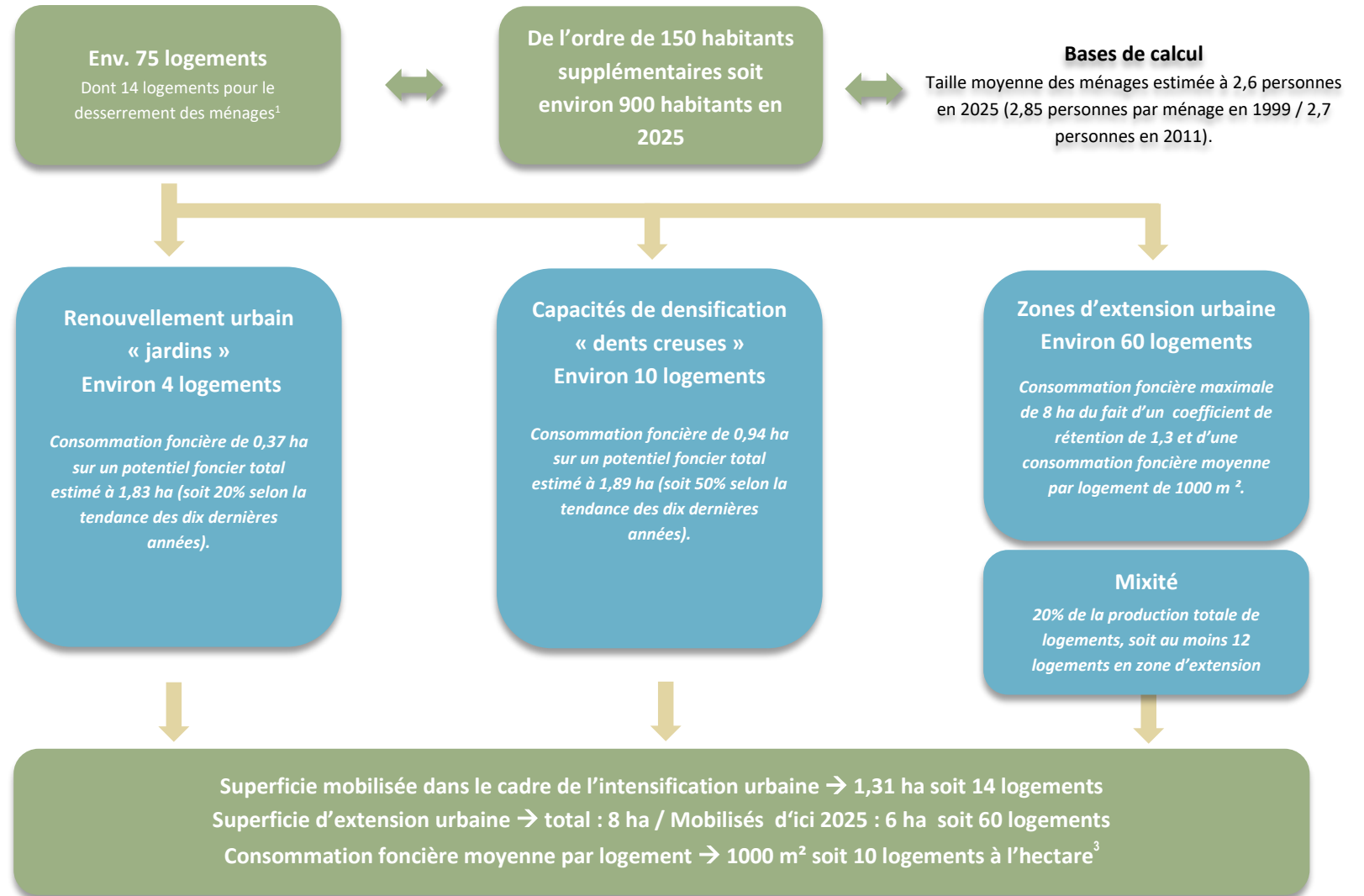
Ce parti se traduit par la mise en place de diverses orientations permettant **d'organiser et de maîtriser le développement urbain dans le temps en valorisant les qualités du cadre de vie (l'environnement, les paysages, le patrimoine bâti,...) tout en préservant les intérêts des activités agricoles, dynamiques sur la commune, et en confortant et développant les autres activités économiques.**

**Ces choix sont retenus en cohérence avec :**

- **le statut de pôle secondaire de la commune dans l'armature urbaine du territoire intercommunal, qui a conditionné les choix de développement des dernières années** : conforter le pôle de services concourant au renforcement des liens avec les communes environnantes, favoriser le développement des activités, engager des projets de mutualisation de bâtiments ou de moyens entre la commune, les établissements médico-sociaux, la communauté de communes,...
- **le renouvellement programmé des infrastructures de transport** : mise à 2 x 2 voies de la RN124, réalisation d'un échangeur desservant la commune conformément à une 1<sup>ère</sup> DUP, rétablissement de l'arrêt ferroviaire de la gare.
- **la capacité de la commune à faire évoluer ses équipements afin de faire face à ce développement** (équipements, réseaux).

# LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2025

## HABITAT



<sup>1</sup> A population constante, la baisse du nombre de personnes par ménages induit automatiquement une augmentation du nombre de logements.

<sup>3</sup> 1960 m<sup>2</sup> par logement sur les dix dernières années (entre janvier 2005 et décembre 2014) soit une baisse de près de 50%.



## ACTIVITES / EQUIPEMENTS

---

- **Maintenir la capacité d'accueil et de développement des activités économiques**, notamment au sein des zones d'activités dont le potentiel foncier est de 12,4 ha.
- **Maintenir la capacité d'accueil et de développement des activités de sports et de loisirs** soit un potentiel foncier de 3,30 ha.
- **Conforter le pôle médico-social.**

## DEPLACEMENTS

---

- **Conforter la position de la commune au carrefour de la RN124 et de la RD 39** constituant la porte d'accès à la RN124 pour les communes environnantes de ce secteur Ouest du territoire intercommunal.
- **Favoriser la diversification des modes de déplacements :** développement des transports collectifs, des liaisons douces, liaisons interquartiers au sein du village, entre le village et les autres secteurs d'habitat – Garbic, Saint Agnets.

## ENVIRONNEMENT

---

- **Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue**, en particulier les continuités supra-territoriales, les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques.
- **Préserver et valoriser les espèces remarquables présentes sur la commune ainsi que les éléments de nature et de patrimoine « ordinaires ».**

## LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD

Maintenir une lecture claire du paysage.

Intégrer les déplacements dans la vie de la commune au regard de la RN124 et de sa future déviation.

Accueillir une nouvelle population en maîtrisant le développement urbain.

Maintenir et protéger les espaces naturels et la qualité de l'héritage patrimonial.

Prendre en compte l'économie et soutenir une intercommunalité en devenir.

## MAINTENIR UNE LECTURE CLAIRE DU PAYSAGE

---

L'enjeu est de maintenir la lisibilité du paysage en définissant :

- Le paysage agricole
  - La plus grande partie du territoire est agricole. C'est un paysage de cultures céréalières et d'élevage. Les bois seront classés en tant qu'espaces boisés classés (EBC). Les haies et arbres isolés les plus remarquables seront protégés en tant qu'éléments paysagers structurants.

- Les limites des extensions urbaines

- Protéger les paysages de collines en s'appuyant sur les limites parcellaires.

La préservation des paysages nécessite une vigilance particulière et notamment de respecter les trames parcellaires et végétales dans les projets d'aménagements, de ne pas privatiser les points de vue majeurs des routes de crêtes et de protéger les terres agricoles.

Pour le village, l'extension à l'Ouest est impossible du fait de la présence d'une exploitation agricole qui jouxte l'espace urbain. Les extensions Est, et éventuellement Nord (ZAD), seront réalisées de telle sorte que l'effet de silhouette sur la ligne de crête devra être préservé.

- Les entrées de ville

- Définir précisément et requalifier les entrées de ville.

Les entrées de ville doivent être clairement identifiables, notamment par un changement du profil en travers des plates-formes routières : chaussée réduite (quand cela est possible), trottoirs ou accotements soignés, plantations éventuellement.

Les carrefours d'intersection avec la RN124 constituent les points de passage importants à la fois pour l'image de la ville et pour la sécurité routière.

## ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

---

Les enjeux liés à l'habitat et au développement maîtrisé de la population sont de :

- Valoriser le tissu ancien du centre bourg :
  - Valoriser le bâti ancien : Préserver les secteurs déjà construits et réhabiliter les îlots ou les immeubles mal entretenus, vacants ou en ruines, autoriser les changements de destination... le développement du parc locatif par des opérations publiques, le lancement et la promotion, par d'exemple d'Opérations Programmées Amélioration de l'Habitat (OPAH) peuvent participer à cette dynamique.
  - Maintenir et développer les équipements, le commerce, les services...
  - Valoriser les espaces publics : rue principale et places à l'intérieur du centre bourg, place de Garbic, parc du château du centre-bourg,...
- Prioriser le confortement du centre-bourg en créant de nouveaux quartiers en continuité du tissu urbain ou à sa proximité : extensions, Est et Nord (ZAD) du centre bourg et du lieu-dit « Naliès ».

Les prescriptions à prendre en compte seront liées : à l'intégration des nouveaux quartiers à leur environnement naturel et bâti, au maillage du réseau viaire, à l'implantation des maisons par rapport aux limites de l'espace public, aux distances des constructions par rapport aux limites séparatives,...

- Conforter le hameau de Garbic par un développement mesuré respectueux du paysage et de la structure urbaine : valorisation et densification de l'existant, zone d'extension urbaine,...
- Anticiper un développement futur du secteur résidentiel de Saint Agnets (à long terme) : engager un processus de concertation avec les habitants, le Conseil Départemental et les gestionnaires de réseaux afin de faire évoluer progressivement ce secteur résidentiel en hameau (sécuriser les déplacements, notamment

en bordure de la RD253, mettre à niveau les réseaux, créer un espace public lieu de rencontre, déterminer les secteurs d'extension...).

- Valoriser les bâtiments anciens d'intérêt architectural et patrimonial : cibler les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Anticiper le développement des services et équipements publics : aménagement de la zone de sports et de loisirs et d'un city stade, mise en place d'un service de portage de repas à domicile, adaptation des réseaux (AEP, desserte incendie, assainissement,...),...

## ***PRENDRE EN COMPTE L'ECONOMIE ET SOUTENIR UNE INTERCOMMUNALITE EN DEVENIR***

---

L'enjeu est de préserver et développer les activités économiques en confortant la position de la commune qui constitue un des pôles secondaires de la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine.

- Pérenniser, diversifier et développer les activités agricoles : préserver l'espace agricole / laisser la possibilité aux exploitations de s'agrandir (contrôle des implantations des habitations de tiers dans l'espace agricole et à proximité des exploitations) / permettre aux exploitations agricoles de diversifier leur activité (vente directe à la ferme, tourisme vert, etc.).
- Favoriser la diversification des fonctions urbaines (commerces, services,...) et le développement des activités existantes, en particulier les activités médico-sociales, la coopérative, les activités situées en zone d'activités,....
- Favoriser la synergie entre les acteurs locaux (commune, établissements sociaux médicaux, Communauté de communes) notamment par la mutualisation de bâtiments ou de moyens.
- Organiser le développement des zones d'activités situées en bordure de la RN124 en préservant les sites et en assurant une capacité d'accueil réaliste pour les 10 prochaines années.

- Profiter du déploiement du réseau de fibre optique sur la commune, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Gers et au « Projet Très Haut Débit pour tous en 2017 », afin de renforcer l'attractivité du territoire pour les activités liées aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), au télétravail, aux professions libérales... .

## **INTEGRER LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS DANS LA VIE COMMUNALE**

---

L'enjeu est d'inscrire le développement de la commune à deux échelles de déplacements.

- La première liée au transit :
  - liaison Est-Ouest entre Auch et Toulouse : RN124, voie ferrée
  - liaison Nord-Sud, Monferran-Savès constituant un pôle structurant (commerces, équipements en particulier avec l'école) et la porte d'accès à la RN124 pour les habitants des communes situées à sa périphérie.

Un emplacement réservé pour le bénéfice de l'Etat est inscrit au PLU pour le passage en 2x2 voies de la RN124. Celui-ci n'est pas sans enjeux pour la desserte et l'organisation des déplacements de la commune et dès lors pour le développement de la commune. Le manque de certitudes concernant ce projet ne permet pas à ce jour de positionner l'échangeur potentiel de la RN124 ou de matérialiser les routes transversales qui seront maintenues.

- La deuxième est liée aux liaisons entre quartiers et à l'intérieur de ceux-ci.

Dans ce cadre, il s'agit de :

- Différencier le traitement des voies selon leur fonction et les vitesses de circulation souhaitée avec l'idée de sécuriser les déplacements tout en valorisant les espaces publics : poursuivre la

réflexion engagée sur le village et lancer les 1ers travaux de sécurité (passage piétons, reprise ou aménagement de trottoirs,...).

- Développer les liaisons douces, cyclables et piétonnes, alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité entre quartiers urbains et entre le centre bourg et les hameaux (Garbic,...).
- Conforter et développer le réseau de chemins dédiés à la promenade et permettant la découverte du territoire communal voire intercommunal (GR, chemins communaux, nouvelles liaisons douces).
- Positionner les activités génératrices de trafic près des grands axes.
- Promouvoir le rétablissement de l'arrêt ferroviaire de la gare et la mise en place d'un TAD (transport à la demande) avec les communes alentours.
- Anticiper le passage en 2x2 voies de la RN124 et l'aménagement de l'échangeur : valoriser l'entrée de ville (RD39), maintenir des liaisons entre le centre-bourg et les principaux hameaux ou lieux-dits (Garbic, Saint-Aguets,...), aménager des cheminements doux de part et d'autre de la RN124 afin de garantir la continuité des parcours entre les parties Nord et Sud de la commune, aménager une aire de covoiturage.

## ***MAINTENIR ET PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LA QUALITE DE L'HERITAGE PATRIMONIAL***

---

L'enjeu est de préserver le cadre de vie et l'identité paysagère et patrimoniale de la commune afin d'inscrire pleinement l'évolution de la commune dans un principe de développement durable.

- Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

- Préserver les cœurs de biodiversité qui correspondent au parc du château, au lieu-dit de Beusoleil et au Chemin d'Arles.
  - Protéger les corridors écologiques de déplacements de la faune en assurant le maintien de leur continuité longitudinale et transversale : ruisseaux d'en Peyblanc et d'en Garbille et leurs ripisylves, cheminements doux...
  - Maintenir la trame végétale et les zones humides liée à ces milieux naturels d'intérêt : réseau de haies relativement dense, cheminements doux, espaces boisés, peu nombreux mais répartis de façon assez homogène sur le territoire, arbres isolés, plans d'eau, mares réseau hydrographique qui est relativement dense,...
  - Lorsque nécessaire, créer, en compensation, des boisements de qualité sur des espaces moins exposés à la pression urbaine : en particulier pour les abords de la RN124, dans le cadre des mesures compensatrices liées au passage en 2x2 voies de la RN124 : 2 ha de bois replantés pour 1 ha de bois consommé de préférence sur des délaissés de la RN124 ou de la future 2x2 voies plutôt que sur des espaces agricoles.
  - Valoriser les éléments de nature « remarquable » et « ordinaire » et les intégrer au développement urbain, tant pour les constructions nouvelles privées que pour les bâtiments et espaces publics.
- Valoriser les éléments du petit patrimoine bâti
    - Murets (à l'intérieur du village), moulins, calvaires,...
  - Prendre en compte les risques et les nuisances
    - Intégrer les contraintes du PPRN « Inondation » de la vallée de la Save pour maîtriser l'exposition des populations et des biens au risque d'inondation.
    - Intégrer les contraintes du PPRN « mouvements de terrain » afin de limiter à l'avenir le nombre



de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur les constructions.

- Limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols (érosion, lessivage et pollution des cours d'eau) en promouvant des techniques de gestion alternatives des eaux pluviales, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (par exemple maintien de surfaces enherbées, de haies et de ripisylves, mise en place de noues, traitements de sols spécifiques,...).
- Eviter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques liés aux activités humaines : voie ferrée, exploitations agricoles, station d'épuration, RN124, Agro d'Oc,....