

# Le Diagnostic

## Le contexte général



La commune de Castéra-Verduzan est une création récente. Elle est issue du regroupement de trois communes - Castéra-Vivens, Laclaverie et Verduzan autour d'un projet commun : l'exploitation de sources sur les rives de l'Auloue.

- 1020 habitants en 2015
- Une commune rurale attractive
- Une station thermale dynamique à 20 minutes d'Auch ou de Condom.

Castéra-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.

Castéra-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.



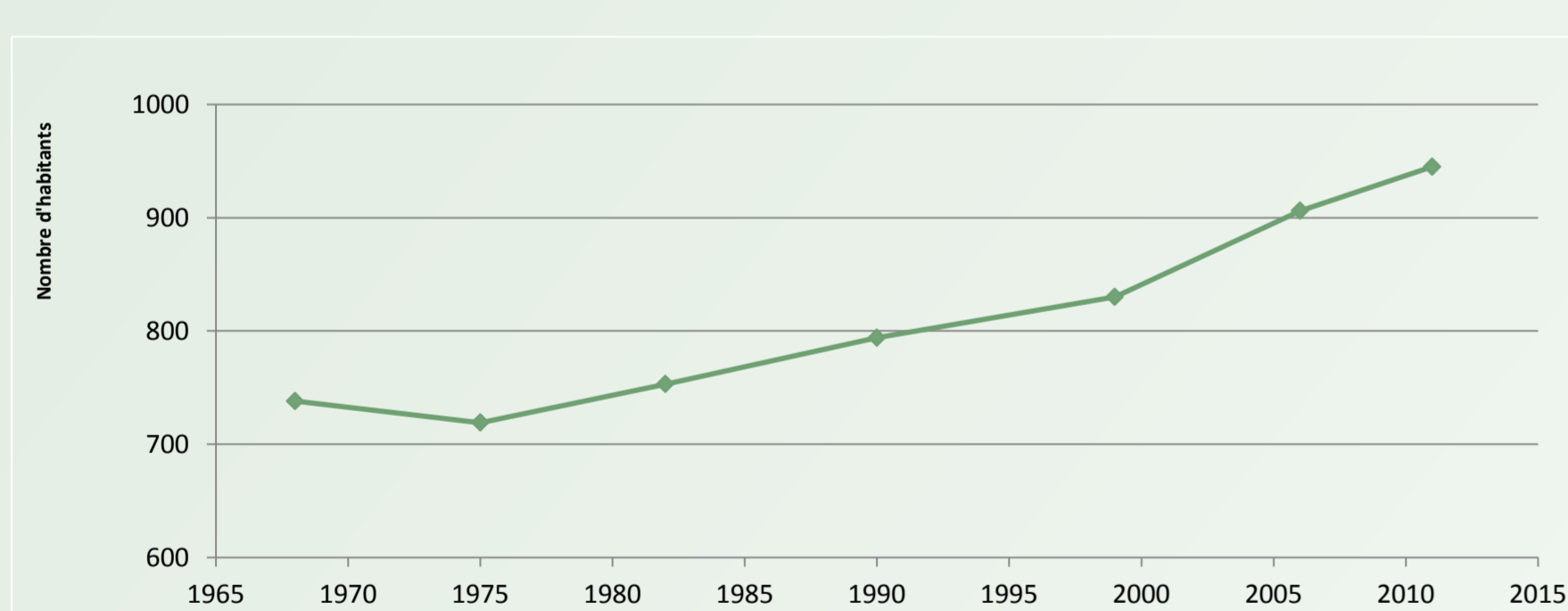
### UN NOUVEAU CADRE REGLEMENTAIRE

Loi Grenelle, loi ALUR et loi d'avenir pour l'agriculture

- ✓ Le COS est supprimé, ainsi que la possibilité de fixer une surface minimale pour les parcelles constructibles
- ✓ Le projet de PLU doit s'appuyer sur une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années
- ✓ Le PLU doit limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en favorisant une densification des espaces déjà urbanisés. Le PADD doit être justifié au regard des objectifs de consommation de l'espace retenus.
  - Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
  - Le zonage doit être compatible avec les objectifs de limitation de consommation des espaces et prendre en compte les continuités écologiques de la trame verte et bleue.
  - Le développement de l'habitat isolé n'est autorisé que dans le cadre de certains secteurs, les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), à titre exceptionnel, et après avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
  - Les bâtiments isolés en zone naturelle ou agricole, susceptibles de bénéficier d'un changement de destination, doivent être identifiés.

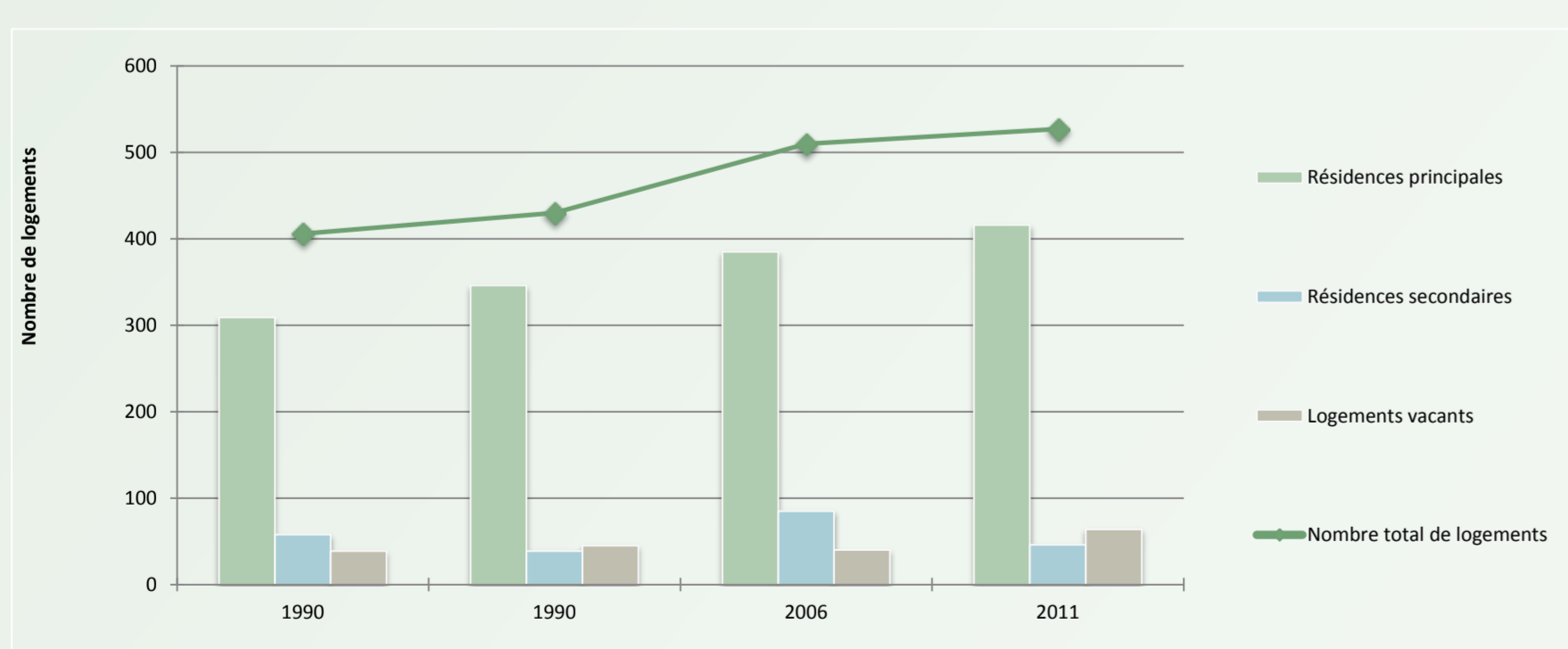
## L'analyse socio-économique

### EVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1968



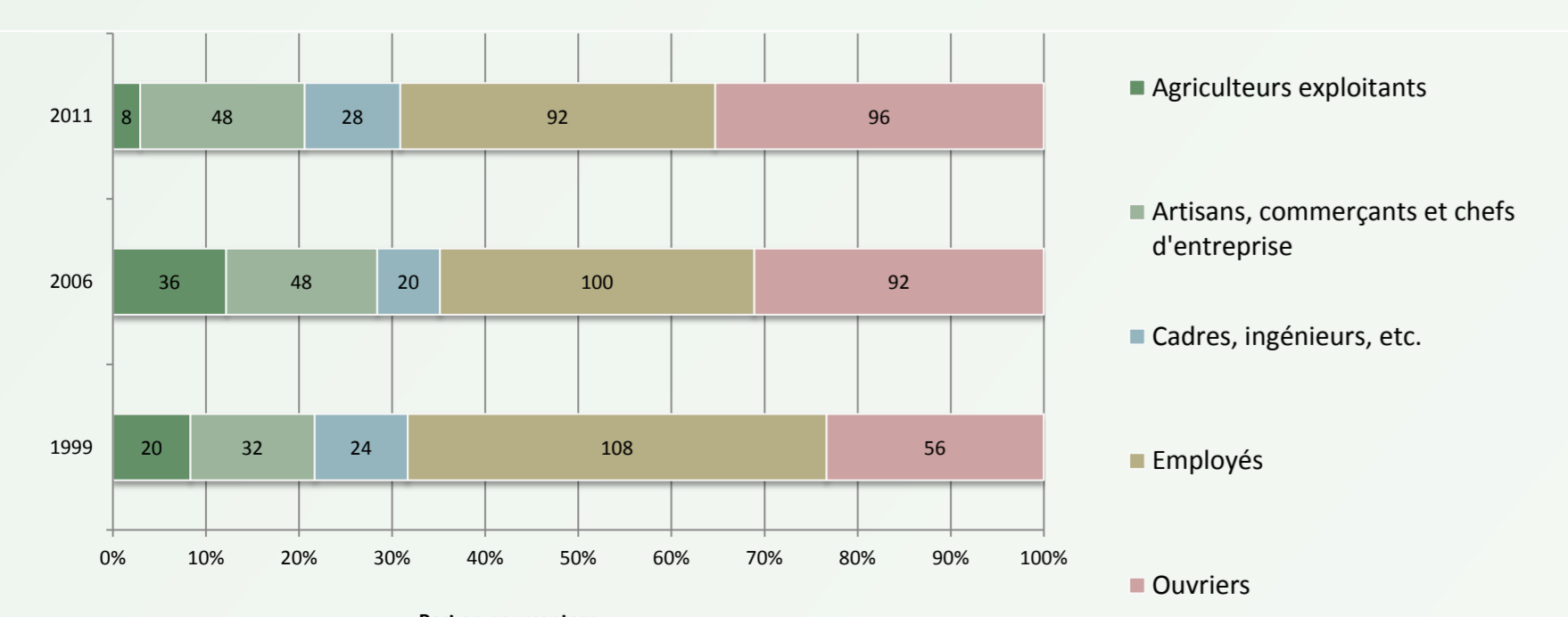
- Une augmentation continue de la population depuis les années 1970 qui s'intensifie au cours des années 2000.
- Une augmentation essentiellement due à l'arrivée de nouvelles populations.

### EVOLUTION DU PARC LOGEMENT ENTRE 1990 ET 2011



- Sur la dernière décennie, création en moyenne d'1 nouveau logement pour l'arrivée de 1,2 habitant.
- Un parc composé à 80% par des résidences principales.
- une part croissante de logement vacants.

### EVOLUTION DE LA PART DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI ENTRE 1999 ET 2011



- Une nette diminution des exploitants agricoles.
- Une augmentation des artisans, commerçants ou chefs d'entreprises.
- Plus de 300 emplois recensés sur la commune. Une augmentation très nette du nombre d'emplois entre 1999 et 2011 (+130 emplois / +68%), notamment due à la construction de l'EHPAD.

## L'activité agricole

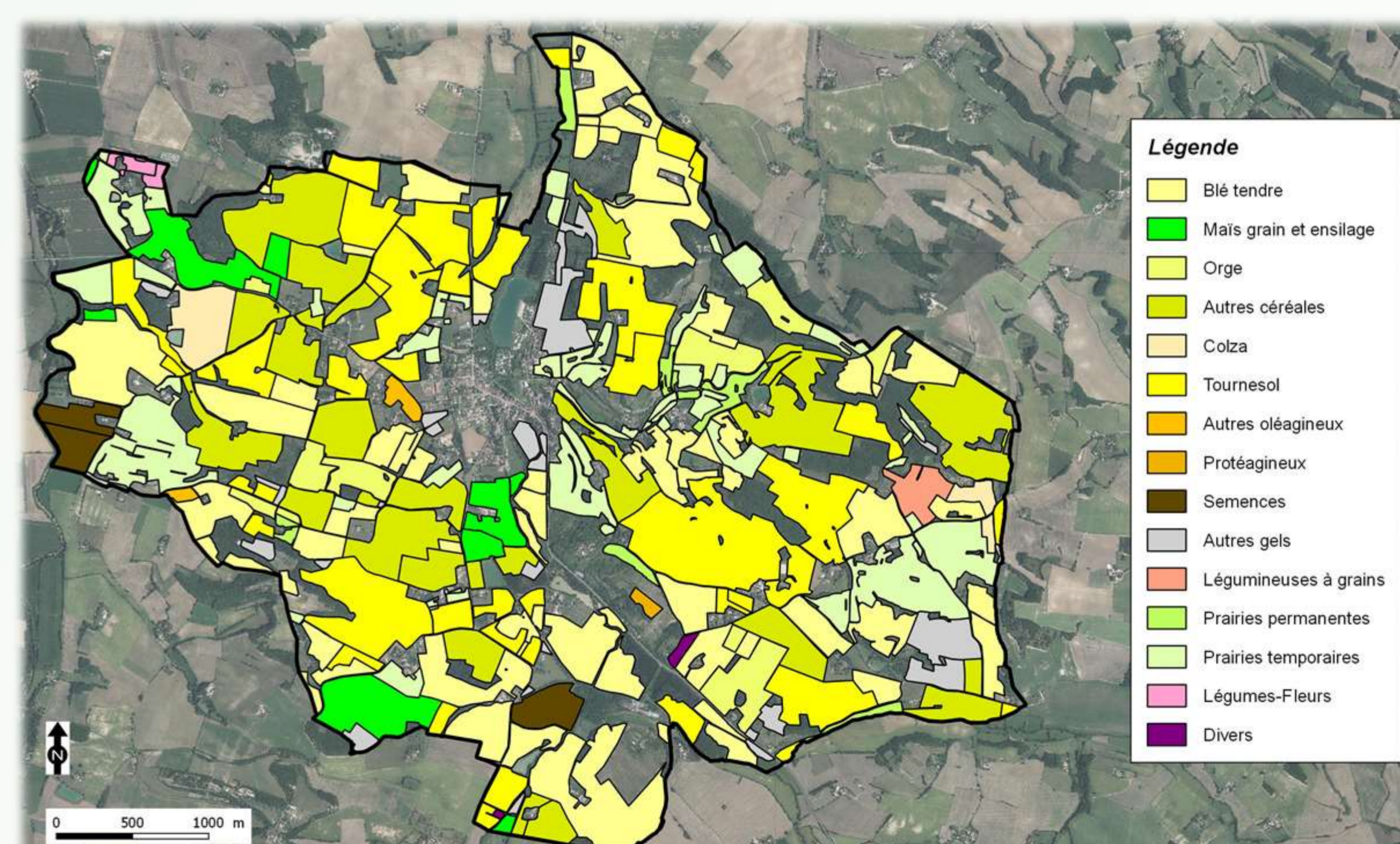
### Chiffres clés

- 1411 ha de Surface Agricole Utile, soit 71% du territoire
- 95% de terres labourables
- 80% de l'espace agricole voué aux grandes cultures
- 13% aux prairies, quasiment toutes temporaires
- 22 exploitations agricoles communales.

- Une activité agricole tournée vers la polyculture.
- Des exploitations diversifiées, tournées vers les grandes cultures et l'élevage (bovin, porc, avicole).
- Des projets de développement et de diversification exprimés par les exploitants.

- Une professionnalisation des exploitations qui se traduit par :
  - une baisse du nombre d'exploitants
  - une augmentation de la SAU moyenne des exploitations
  - une augmentation des terres en fermage.

### LES TYPES DE CULTURES EN 2012

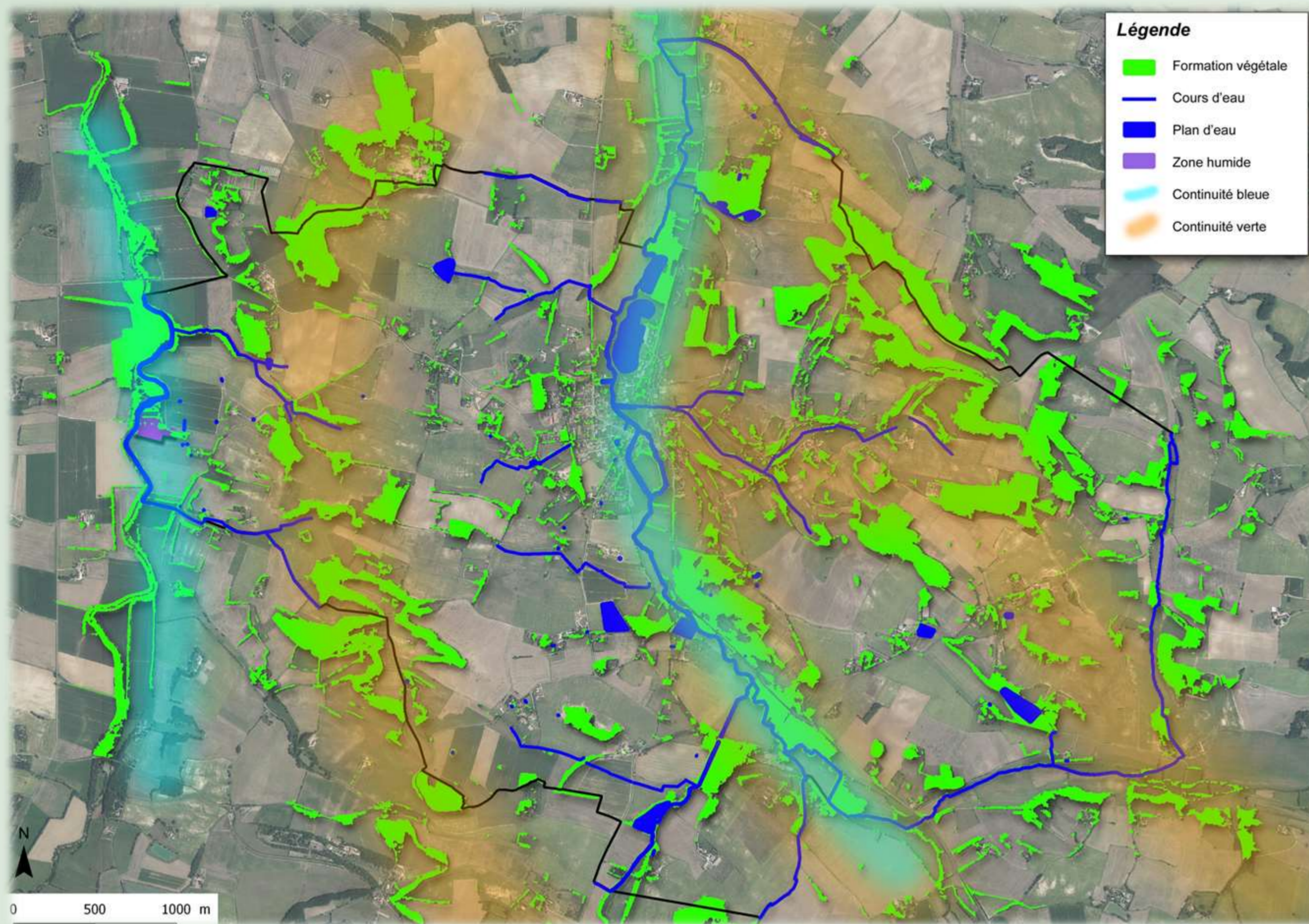




# Le Diagnostic

## L'environnement et les paysages

### LA TRAME VERTE ET BLEUE



#### LA TRAME BLEUE :

- **Quatre cours d'eau principaux** et permanents traversent le territoire : la Baïse, l'Auloue, la Loustère et le ruisseau de Lahontan
- **Le lac de 7 ha**, aménagé au nord du village, constitue un pôle ludique complémentaire des Thermes,



Paysage agricole vers Caramic

#### LA TRAME VERTE :

- **Les boisements des coteaux** constituent des réservoirs de biodiversité majeurs
- **Les boisements des plaines de l'Auloue et de la Baïse**, constituent des réservoirs de biodiversité et assurent une fonction de corridor écologique
- **Le secteur bocager du ruisseau du Mounouat** présente des habitats précieux quasiment disparus des territoires de grandes cultures
- **Autres formations végétales** : la ripisylve des cours d'eau, les haies champêtres, les principaux alignements d'arbres et les espaces de nature en ville (jardins, parcs, etc.)



Réseau de haies et boisements dans la vallée du Mounouat vers Bidache



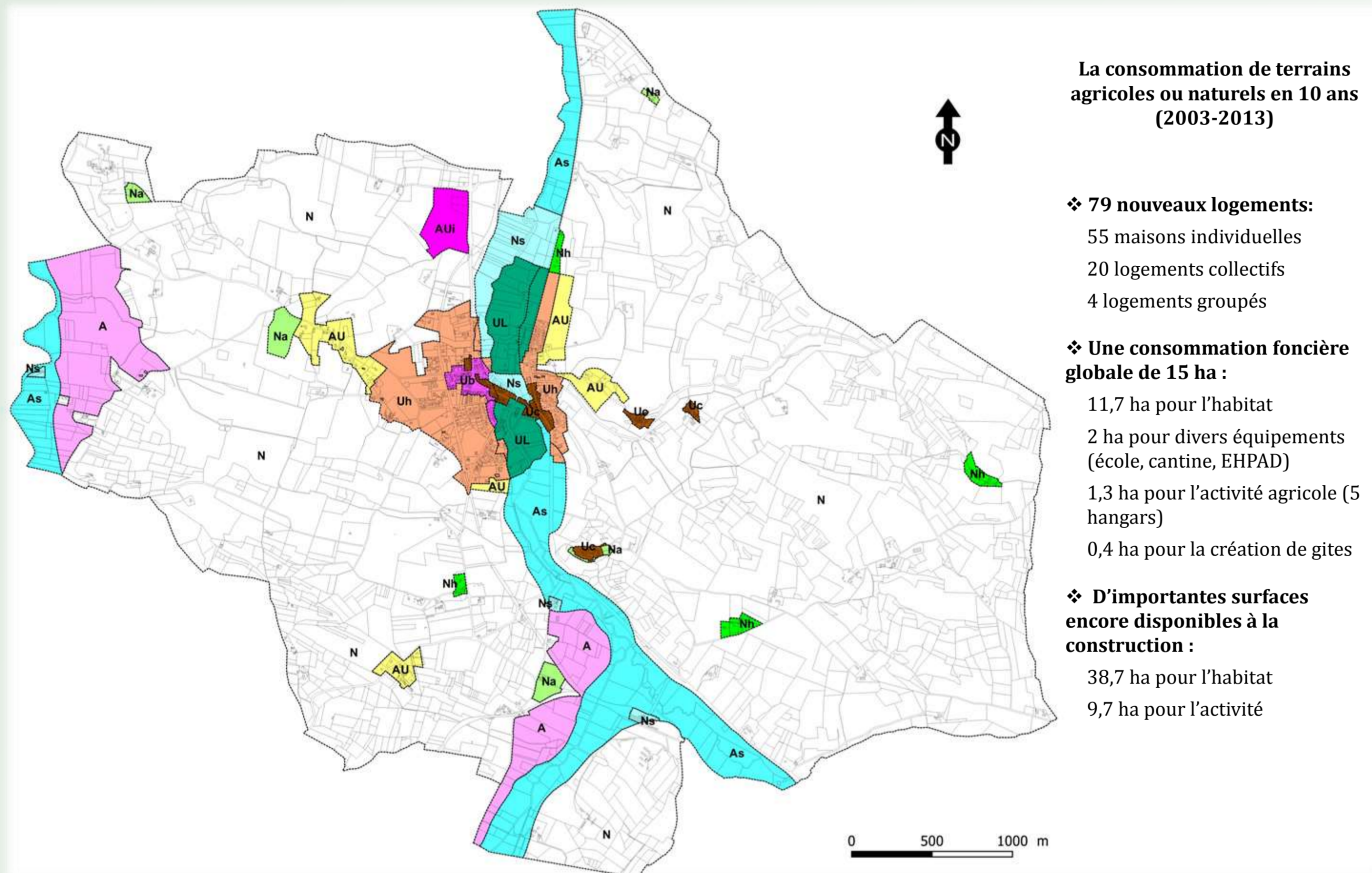
Chemins de l'eau ...



Chemin de fer...

## L'urbanisation et ses enjeux

### LE PLU ACTUEL - BILAN ET PERSPECTIVES



### DES TYPOLOGIES D'HABITAT VARIÉES

#### Le centre historique



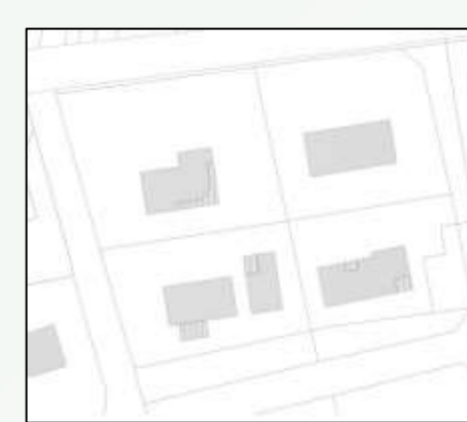
- Typologie traditionnelle : habitat moyen le long de la rue
- Implantation à l'alignement de l'espace public
- Parcellaire allongé, en lanières
- Espaces extérieurs : cour ou jardin
- Densité : 20 logements / Ha

#### Le centre contemporain



- Typologie traditionnelle : habitat groupé ou mitoyen
- Implantation à l'alignement ou en léger recul de l'espace public
- Parcellaire allongé, en lanières
- Espaces extérieurs : jardin
- Densité : 25 logements / Ha

#### Le tissu pavillonnaire



- Typologie pavillonnaire : habitat au centre de la parcelle
- Implantation en recul de l'espace public
- Parcellaire rectangulaire ou carré
- Espaces extérieurs : jardin
- Densité : 7 logements / Ha

#### Les hameaux



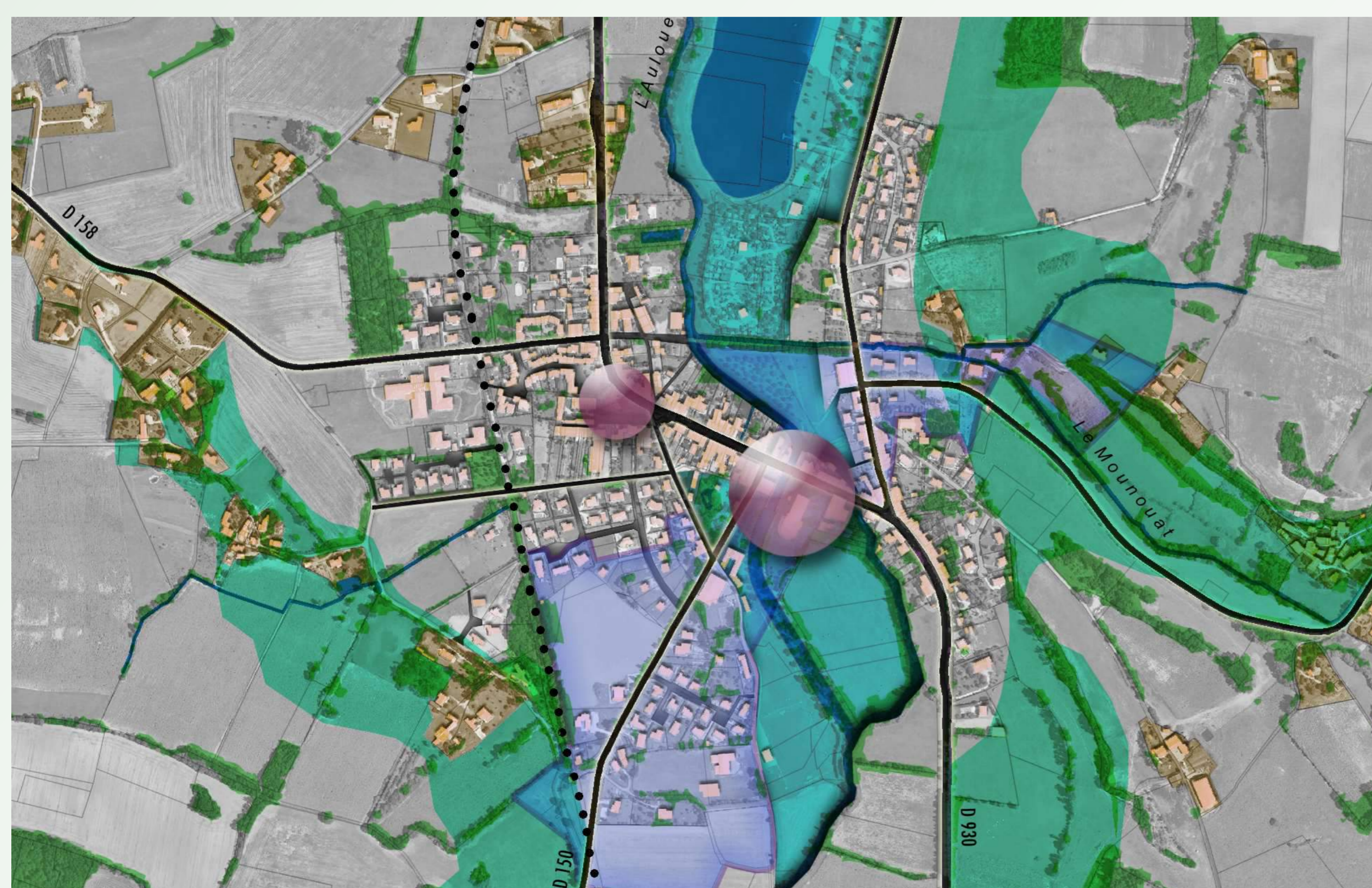
- Typologie traditionnelle : habitat groupé
- Implantation à l'alignement ou en recul de l'espace public
- Parcellaire irrégulier
- Espaces extérieurs : cour et jardin
- Densité : 15 logements / Ha

#### L'habitat isolé



- Typologie pavillonnaire : habitat isolé au centre de la parcelle
- Implantation en recul de l'espace public
- Parcellaire irrégulier de grande taille
- Espaces extérieurs : jardin
- Densité : 3 logements / Ha

### LE VILLAGE AUJOURD'HUI LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT



**Un axe principal de centralité** à conforter: avenue des Thermes / vallée de l'Auloue



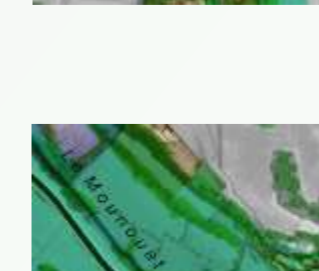
**Une trame urbaine et paysagère** à consolider (l'ancienne voie ferrée, la trame naturelle, le maillage urbain)



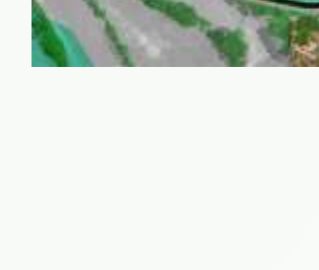
**Un PAE à finaliser** (programme d'aménagement d'ensemble)



**Des liens est-ouest à tisser** de part et d'autre de la rue des Pyrénées



**Le coteau ouest**: un étalement de l'habitat sur les coteaux à maîtriser, une frontière avec l'espace agricole à préserver et à mettre en valeur



**Le coteau Est, des valeurs paysagères et patrimoniales à préserver**: la trame bocagère, la vallée du Mounouat, le hameau du Vieux Castera ...

**Le développement du village répond à deux dynamiques opposées.** La première est une dynamique nord-sud, qui emprunte le couloir de la vallée. L'exploitation des sources sur les rives de l'Auloue est l'élément fondateur à partir duquel s'est construit le village. Cette première urbanisation s'est principalement développée de part et d'autre de l'avenue des Thermes. La voie ferrée et le coteau Est ont longtemps constitué ses limites « naturelles ».

La deuxième dynamique, orientée est-ouest, est plus récente. L'abandon de la ligne ferroviaire a ouvert de nouvelles opportunités à l'ouest, permettant à l'urbanisation d'investir les grandes parcelles de la basse plaine: construction d'une EHPAD, extensions pavillonnaires. L'ouverture dans le PLU de grandes zones constructibles a facilité l'extension de l'habitat individuel sur les pentes des coteaux à l'écart du village. Il reste à organiser la continuité urbaine de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, et à établir une limite structurante avec le coteau agricole.

**La présence de l'eau** reste un élément structurant du développement communal: l'avenue des Thermes concentre l'essentiel du tissu commercial et de l'animation locale, et la vallée de l'Auloue fédère du nord au sud un ensemble de sites voués aux activités de loisirs et à l'agrément des touristes et des résidents. La présence de l'eau est aussi une contrainte comme en témoigne l'emprise de la zone inondable. Un travail important reste à mener pour valoriser les berges de l'Auloue et la frange urbaine qui les borde: faciliter l'accès aux berges, requalifier les espaces publics centraux, tisser des liens vers l'Auloue, mettre en scène le paysage de la vallée (entrée de ville, place de la mairie...)



## Les enjeux 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 maîtrise du projet urbain

Définir un cadre durable pour maîtriser le développement urbain

Mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du bourg

### La préservation des paysages et de l'environnement

Conforter la vallée de l'Auloue comme 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

Accompagner le développement des activités isolées

Maintenir les capacités d'accueil de la zone artisanale

## La dynamique démographique

### MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION

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

### AMÉLIORER 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'attractivité du bourg

### RENFORCER LA CENTRALITÉ 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 DÉVELOPPEMENT 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 préservation des paysages et la protection de l'environnement

### PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE 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.
- 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 VALLÉE DE L'AULOUE COMME ÉLÉMENT FÉDÉRATEUR DE L'URBANISATION

- Définir un projet paysager sur l'ensemble de la vallée, depuis l'entrée sud jusqu'au plan d'eau.
- Mettre en valeur le rapport à l'eau et la traversée de la vallée au cœur du village.
- Intégrer la gestion de l'eau dans l'aménagement de l'espace : secteurs inondables, écoulements naturels, cheminements doux...

### PROTÉGER 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 BÂTI, 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.

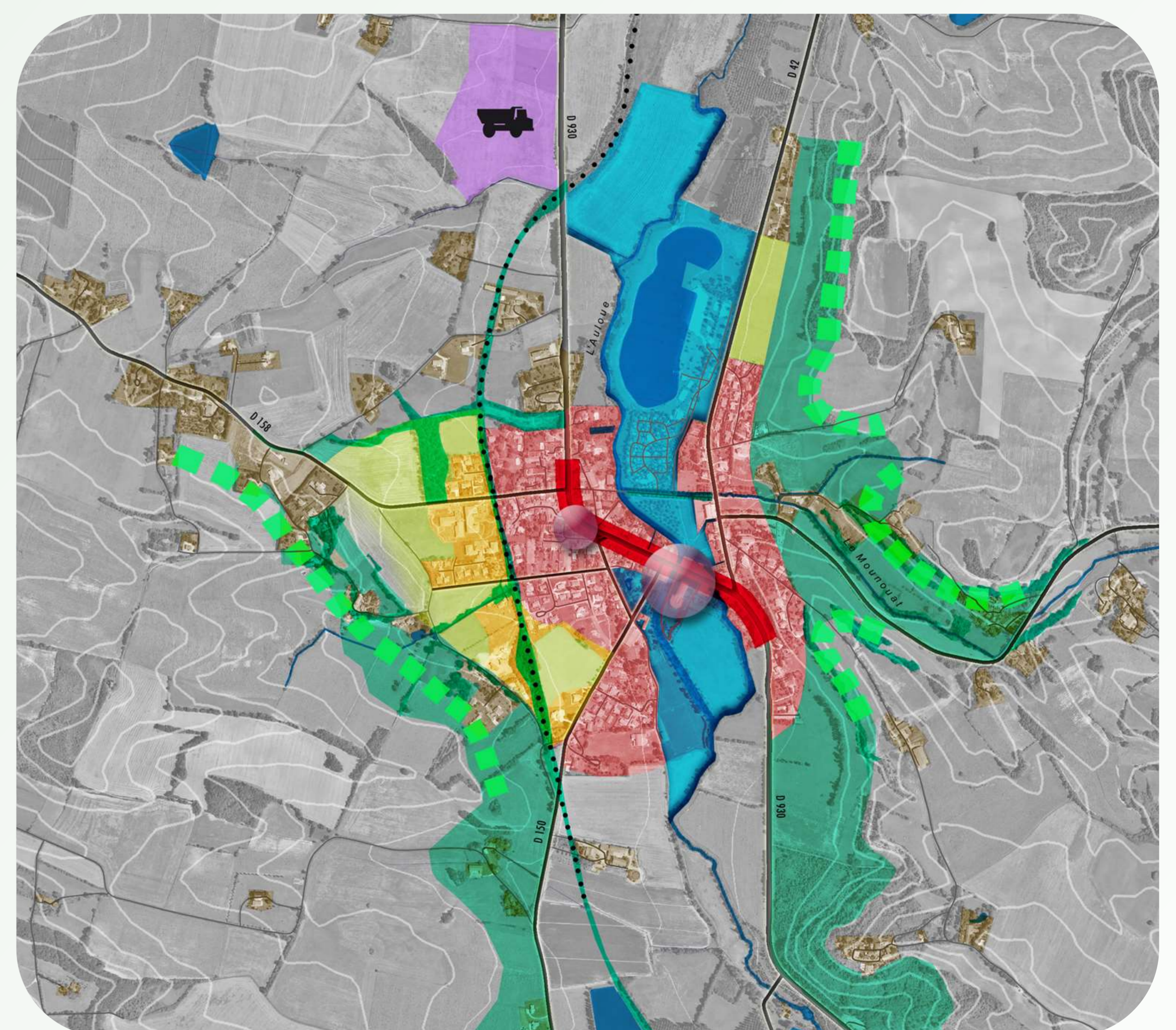
Etablir des limites claires entre l'urbanisation et les espaces naturels, ou agricoles.

Maitriser 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 de loisir, maillage des circulations douces

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



## La maîtrise du projet urbain

### DÉFINIR UN CADRE DURABLE POUR MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT 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 À L'ÉCHELLE 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 pérennité des activités

### CONFORTER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PRÉSERVER DURABLEMENT LEUR COHABITATION AVEC L'HABITAT

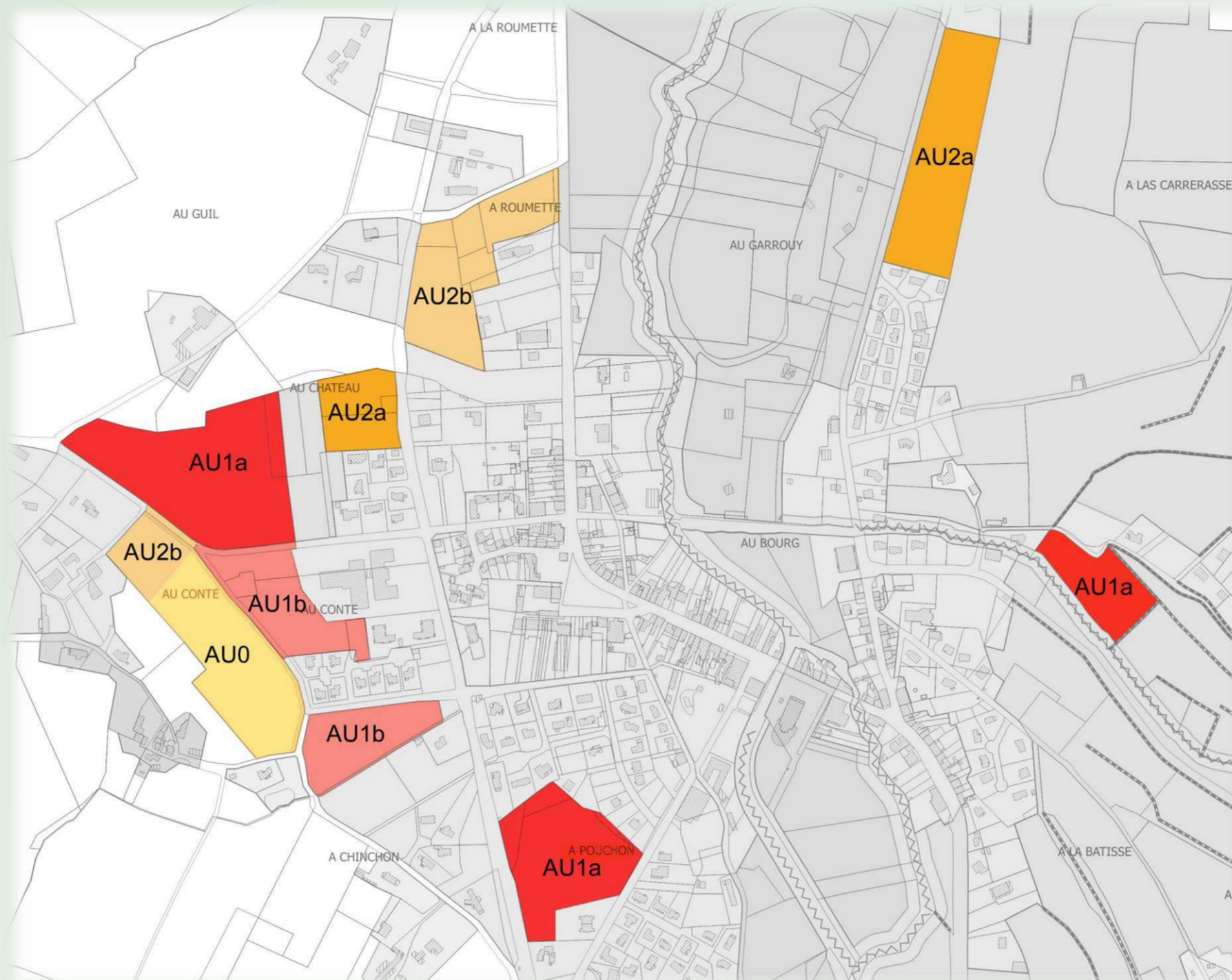
- Consolider la vocation agricole de la basse plaine et des coteaux.
- Maintenir la cohésion des unités foncières agricoles, préserver leur potentiel de développement.
- Identifier le bâti isolé en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination sans compromettre l'activité agricole.



### Les orientations d'aménagement et de programmation

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations. Ces schémas précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics à aménager. Les futures opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations.



#### PROGRAMMATION

Un phasage de principe est adopté pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones de type AU.

Secteurs AU1a : ouverts dès l'approbation du PLU

Secteurs AU1b : ouvert à condition que le secteur AU1a « au Château » soit réalisé et occupé aux 3/4.

Secteurs AU2a : ouverts sous réserve de la réalisation par la mairie des équipements manquants dans un délai de 3 ans

Secteur AU2b « à Rouquette » : ouvert sous réserve de la réalisation par la mairie des équipements manquants dans un délai de 6 ans

Secteur AU0 : secteur d'urbanisation future dont l'ouverture nécessitera une modification du PLU.

### O.A.P. secteurs ouest

### O.A.P. secteur sud

SCHÉMA DE PRINCIPE - SECTEURS OUEST

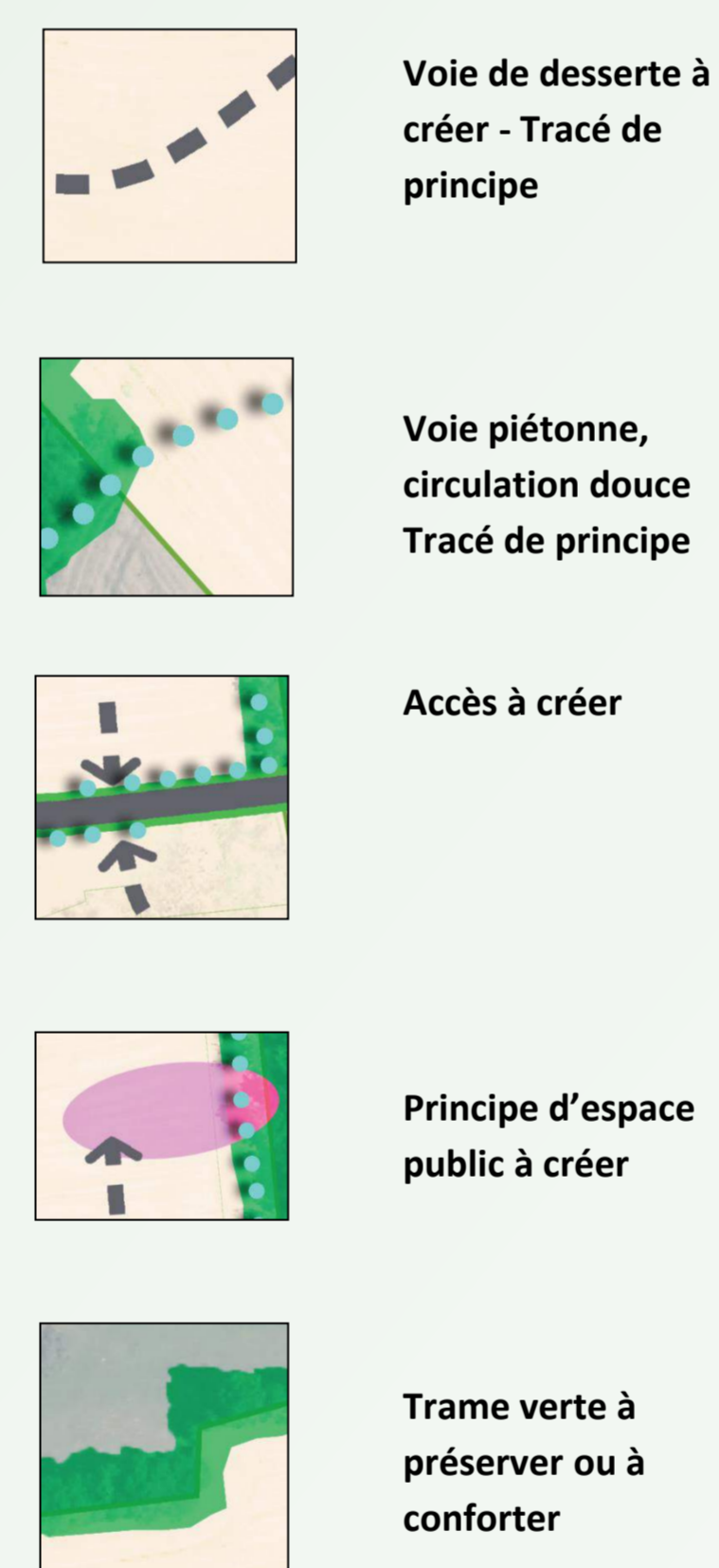


SCHÉMA DE PRINCIPE - SECTEUR SUD



#### ❖ Paysage

La rue d'Armagnac doit être mise en valeur en tant qu'axe urbain et paysager :

- Entrée du village via la D 158,
- Voie structurante donnant accès aux nouveaux quartiers,
- Trait d'union entre le coteau ouest et la vallée de l'Auloue.

Les opérations d'aménagement tireront profit du boisement existant au nord de l'avenue. La lisière du bois sera utilisée comme fond naturel d'espaces publics (secteurs AU1a et AU2a) et comme support de circulations douces : chemin piétonnier nord-sud, et chemin est-ouest le long de la rue d'Armagnac,

#### ❖ Accès et desserte

À l'exception du secteur AU1a rue de Verduzan, les lots seront obligatoirement desservis par le réseau secondaire interne créé pour chaque secteur. Les accès principaux aux secteurs seront créés depuis le réseau existant, selon les « schémas de principe » des orientations d'aménagement et de programmation. Les accès à créer sur la rue d'Armagnac et le chemin du Guil seront réalisés préalablement à l'urbanisation,

Dans le secteur AU1a « au Château », un espace traversant d'au moins 6 m de large sera réservé en lisière du bois pour l'aménagement du chemin piétonnier nord-sud.

#### Habitat

Les opérations d'aménagement devront intégrer une certaine diversité de formes urbaines : parcelles libres, habitat individuel ou groupé. Les secteurs AU1a et AU1b intégreront la réalisation de logements locatifs.

Les lots individuels seront orientés préférentiellement selon une direction nord-sud de façon à optimiser les apports solaires. Les constructions seront implantées de façon à limiter les vis-à-vis et favoriser la continuité des espaces naturels.



Schéma d'intentions (document d'études non opposable)

Recomposer l'espace urbain à partir de la trame verte et des espaces publics :

- ✓ Mise en valeur des éléments naturels (boisements, haies)
- ✓ Maillage des circulations douces et du réseau viaire
- ✓ Création d'espaces publics assurant le lien entre les différentes opérations

L'urbanisation de ce secteur est prévue dans le cadre du P.A.E. (programme d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation). Ce secteur, situé entre la rue des Pyrénées et l'ancienne voie ferrée, bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité du centre et de la plupart de ses équipements.

Par ailleurs, les récentes acquisitions de la commune au nord de l'avenue des thermes, permettent d'envisager une requalification future de l'espace public de l'entrée de ville, en ouvrant une fenêtre paysagère sur la vallée de l'Auloue.

#### ❖ Paysage

L'urbanisation du secteur AU1a doit contribuer à affirmer la rue du Parc/ rue des Pyrénées comme un axe central du quartier à caractère paysager :

- Intégrer l'aménagement d'un chemin piétonnier le long de la rue
- Assurer la continuité des déplacements doux entre l'ancienne voie de chemin de fer, la rue des Pyrénées, et la zone sportive des rives de l'Auloue (rue de la Guinguette)

#### ❖ Accès et desserte

L'accès unique au secteur sera créé depuis la rue des Pyrénées selon le « schéma de principe » joint. Les lots seront desservis par un réseau secondaire interne au secteur.

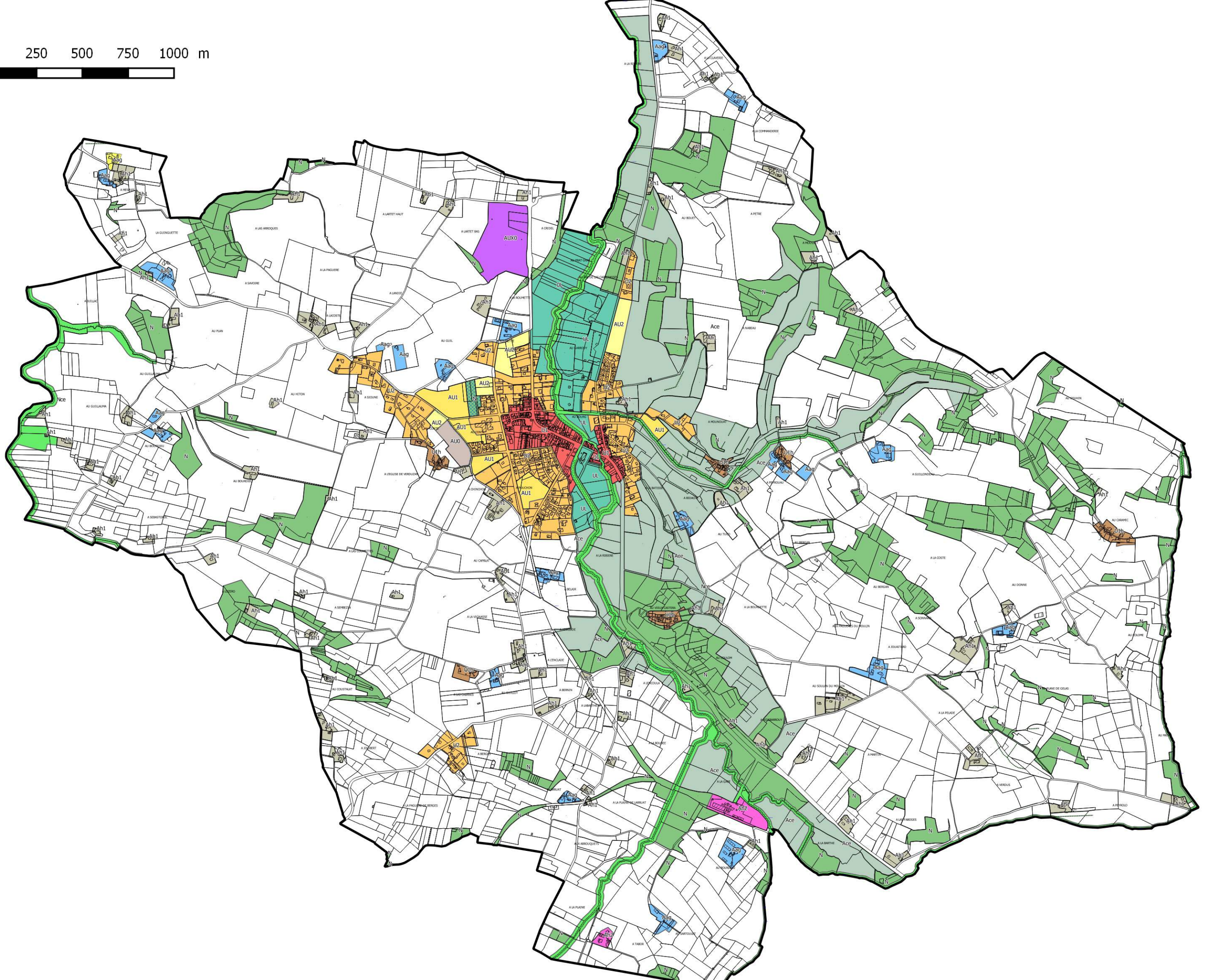
#### ❖ Habitat

L'opération d'aménagement devra intégrer une certaine diversité de formes urbaines ainsi que la réalisation de logements locatifs.

Les lots individuels seront orientés préférentiellement selon une direction nord-sud de façon à optimiser les apports solaires. Les constructions seront implantées de façon à limiter les vis-à-vis et favoriser la continuité des espaces naturels.



0 250 500 750 1000 m



- U1
- U2
- UL
- U1h
- AU1
- AU2
- Ah1
- AUX0
- Aag
- Ah2
- Nce
- N
- Ace
- AU0