



**Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
du 15 décembre 2016**



EAUZE

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

PLU arrêté le 8 juin 2016
PLU approuvé le 15 décembre 2016

1- RAPPORT DE PRESENTATION

S.A.R.L. XMGE

51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com



XMGE
Bureau d'études

0-RAPPEL DU CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
CHAPITRE I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	8
0) Présentation de la commune	8
0.1) La situation géographique.....	8
0.2) Le contexte intercommunal.....	9
1) Eauze dans son environnement large	12
1.1) La zone d'influence.....	12
1.2) Le site.....	16
2) Analyse thématique de la commune	17
2.1) Démographie	17
2.1.1. Evolution démographique.....	17
2.1.2. Solde migratoire et solde naturel	18
2.1.3. Structure des ménages	19
2.2) Logement	19
2.2.1. Répartition des logements par catégories	19
2.2.2. Caractéristiques des résidences principales et statut d'occupation.....	20
2.2.3. Logement sociaux	21
2.2.4. Localisation des dernières demandes d'urbanisme	22
2.3) Economie	24
2.3.1. La population active	24
2.3.2. Le tissu économique sur le territoire communal	25
2.3.3. L'économie du tourisme	28
2.4) Agriculture	29
2.4.1. Données Générales	29
2.4.2. Les évolutions des années 80 à aujourd'hui	30
2.4.3. Données actuelles et représentations spatiales	31
2.4.4. Les Productions sous signe de qualité.....	41
2.4.5. Le Bâti agricole dans l'espace communal.....	41
2.4.6. Les enjeux agricoles	43
2.5) La consommation de l'espace	45
2.6) Les déplacements	47
2.6.1. L'accès à la ville.....	47
2.6.2. Les transports collectifs	48
2.6.3. Les déplacements quotidiens	48
2.6.4. Le stationnement.....	49
2.7) Equipements et services	50
3) Organisation de l'espace.....	51
3.1) Une très grande dispersion de la construction.....	51
3.2) La ville.....	52
3.2.1. L'évolution spatiale.....	52
3.2.2. La structure urbaine : un système radioconcentrique perturbant	54
3.2.3. Les types d'habitat et les activités.....	55
3.2.4. Le noyau médiéval et les premiers faubourgs.....	55
3.2.5. Les quartiers récents.....	56

3.2.6 Les franges urbaines.....	56
3.2.7 L'arbre dans la ville.....	56
3.3) Les hameaux traditionnels	57
3.4) Les activités.....	57
4) ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	59
4.1) Approche géographique.....	59
4.1.1 Le relief.....	60
4.1.2 Géomorphologie/Aptitude des sols.....	60
4.1.3 Climat.....	61
4.2) L'hydrologie.....	62
4.3) L'hydrographie.....	63
4.4) La gestion de l'eau.....	64
4.5) La qualité des eaux.....	65
4.5.1 La qualité des eaux superficielles.....	65
4.5.2 La qualité des eaux souterraines.....	69
4.5.3 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et son programme de mesures (PDM).....	69
4.5.4 L'eau potable.....	71
4.5.5 L'assainissement.....	73
4.6) Les unités paysagères.....	75
4.6.1 Les quatre unités principales.....	75
4.6.2 Les formes sensibles des paysages.....	76
4.6.3 L'accès à la nature.....	77
4.6.4 Enjeux sur le paysage.....	78
4.7) La biodiversité	79
4.7.1 Les sites Natura 2000.....	80
4.7.2 Les ZNIEFF.....	85
4.7.3 Les zones humides.....	96
4.7.4 Les autres milieux naturels.....	99
4.8) L'analyse de la trame verte et bleue de la commune.....	101
4.8.1 La Trame bleue.....	101
4.8.2 La Trame verte.....	104
4.9) Le patrimoine bâti	105
4.9.1 Le patrimoine urbain et architectural de la ville ancienne et des ses faubourgs.....	105
4.9.2 Le patrimoine bâti hors de la ville.....	106
4.9.3 Les vues de et sur la ville.....	108
4.9.4 Les protections du patrimoine urbain et bâti.....	109
4.10) Le patrimoine archéologique	111
4.11) Risques Naturels.....	116
4.12) Pollutions et nuisances.....	118
4.12.1 Les installations classées.....	118
4.12.2 La pollution des sols.....	119
4.12.3 Pollution agricole.....	119
4.12.4 L'assainissement des eaux usées domestiques.....	119
4.12.5 Le bruit.....	120
4.12.6 Les déchets ménagers.....	120
4.13) Menaces et évolution probable du territoire communal.....	120
5) Les servitudes d'utilité publique.....	121
6) L'Articulation du PLU avec d'autres documents de niveau supérieur.....	123
6.1) Le SDAGE Adour Garonne	123
6.2) Le SAGE de la Midouze	123
6.3) Le SRCE.....	123

6.4) La Synthèse des enjeux environnementaux	128
7) Les prévisions économiques, démographiques et de logements - les besoins répertoriés.	130
CHAPITRE 2. CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....	133
1) Le projet de territoire - explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	133
1.1) Conforter EAUZE dans son rôle de ville-centre	133
1.2) Structurer et aménager la ville.....	134
1.3) Favoriser les déplacements	135
1.4) Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés.....	135
1.5) S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune	135
1.6) Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles naturels.....	136
1.7) Le schéma de principe du PADD	136
1.8) Les thématiques ciblées du PADD	138
1.9) Les objectifs concernant la consommation de l'espace	138
2) Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles	139
2.1) Les changements apportés aux zones constructibles de la carte communale.....	139
2.2) Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles du P.L.U.....	141
2.3) Les zones naturelles et forestières	141
2.3.1 la zone N.....	142
2.3.2 Les secteurs particuliers Nie.....	142
2.3.3 Les secteurs particuliers Np.....	143
2.3.4 Les secteurs particuliers NL et NLp.....	143
2.3.5 Les principales règles	143
2.4) Les zones agricoles.....	144
2.4.1 Les différenciations dans les zones agricoles	144
2.4.2 Les principales règles	144
2.5) Les zones urbaines et à urbaniser	145
2.5.1 Le projet urbain	145
2.5.2 L'application de L'article L.111-6 du code de l'urbanisme	148
2.5.3 La délimitation et les principales règles de la zone UA.....	153
2.5.4 La délimitation et les principales règles de la zone UB.....	154
2.5.5 La délimitation et les principales règles de la zone UC	159
2.5.6 La délimitation et les principales règles de la zone UE.....	160
2.5.7 La délimitation et les principales règles de la zone UL	163
2.5.8 La délimitation et les principales règles des zones 1AU et 1AUe	164
2.5.9 La délimitation et les principales règles de la zone 2AU.....	171
3) La capacité d'accueil des zones constructibles	174
3.1) Le tableau des surfaces par zone et secteurs	174
3.2) La densification des espaces bâtis	178
3.3) Le potentiel de mutation des espaces bâtis	179
3.4) La cohérence avec les objectifs d'accueil.....	180
4) Traductions règlementaires de la Trame Verte et Bleue :	183

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ; LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR. 185

1) Le projet communal (extrait du PADD).....	185
1.1) Perspectives d'évolution démographique.....	185
1.2) Perspectives d'évolutions en matière de logements.....	185
1.3) Les incidences spatiales.....	186
2) Analyse des six orientations du PADD.....	186
3) Evaluation des incidences au titre de Natura 2000	187
3.1) Localisation du site par rapport aux zonages communaux.....	187
3.2) Localisation des Habitats naturels et des Habitats d'espèces par rapport aux zonages communaux.....	187
3.2.1. Les habitats d'intérêt communautaire.....	189
3.2.2. Les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats.....	192
3.3) Evaluation des incidences du projet communal sur les enjeux du site NATURA	194
3.3.1. Incidence sur les habitats d'intérêt communautaire	194
3.3.2. Incidence sur les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats.....	195
3.4) Articulation avec les objectifs de développement durable du site	201
3.5) Conclusion sur la prise en compte du site NATURA 2000.....	203
4) Evaluation du Plan Local d'Urbanisme sur les milieux naturels et la biodiversité.....	203
4.1) Evaluation du PLU sur les milieux naturels faisant l'objet d'une identification particulière	203
4.1.1 Evaluation sur les ZNIEFFs	203
4.1.2 Evaluation sur les milieux humides et aquatiques.....	209
4.2) Evaluation du PLU sur les milieux naturels ne faisant pas l'objet d'une identification particulière	209
4.3) Evaluation du PLU sur les continuités écologiques.....	209
4.4) Indicateurs de suivis de l'évaluation environnementale	211
4.5) Conclusion sur la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité	211
5) Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la gestion des ressources naturelles	212
5.1) Incidence du PLU sur la ressource en eau.....	212
5.1.1 Incidence sur la gestion de l'eau potable.....	212
5.1.2 Incidence sur la gestion des eaux usées domestiques.....	212
5.1.3 Incidence sur les eaux pluviales et les milieux récepteurs.....	213
5.2) Incidence du PLU sur la gestion du sol	213
5.2.1 Incidence sur la gestion de l'érosion.....	213
5.3) Consommation d'espaces	215
5.4) Conclusion sur la prise en compte des ressources naturelles.....	215
6) Incidence sur les paysages et le patrimoine bâti.....	215
7) La prise en compte des risques naturels.....	216
7.1) Retrait et gonflement des sols argileux	216
7.2) Risque inondation.....	216

7.3) Installations classées ICPE	216
7.4) Prise en compte des déplacements	216
8) Incidences du Plan Local d'urbanisme sur l'agriculture	217
9) La cohérence avec les documents supra-communaux intercommunaux et les documents des communes voisines	218
CHAPITRE 4. LES INDICATEURS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN.	220
1) Les indicateurs sur la satisfaction des besoins en logements	220
1.1) Parcelles supportant un logement par zone	220
1.2) Part des logements à titre de résidence principale.....	220
2) Les indicateurs sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	221
2.1) Zones Naturelle et Agricole	221
2.2) le « sur-zonage » Trame Verte et Bleue.....	221
3) Les indicateurs sur l'échéancier des zones à ouvrir à l'urbanisation.....	221
CHAPITRE 5. RESUME NON TECHNIQUE	223
1) Objectifs du PLU et articulation avec les autres plans et programmes d'ordre supra-communal	223
2) Synthèse du territoire communal.....	223
3) Synthèse du projet communal.....	224
4) Concernant l'Evaluation Environnementale.....	225
4.1) Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée :	225
4.2) Articulation du plan d'urbanisme avec les enjeux environnementaux d'ordre supra-communal.....	226
4.3) Articulation entre PADD, OAP et Règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	228
4.4) Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement	228
4.5) Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan	228

0-Rappel du contenu du Rapport de Présentation

(Article mis à jour version mai 2016 du CU)

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme (CU)

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Article R.151-2 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

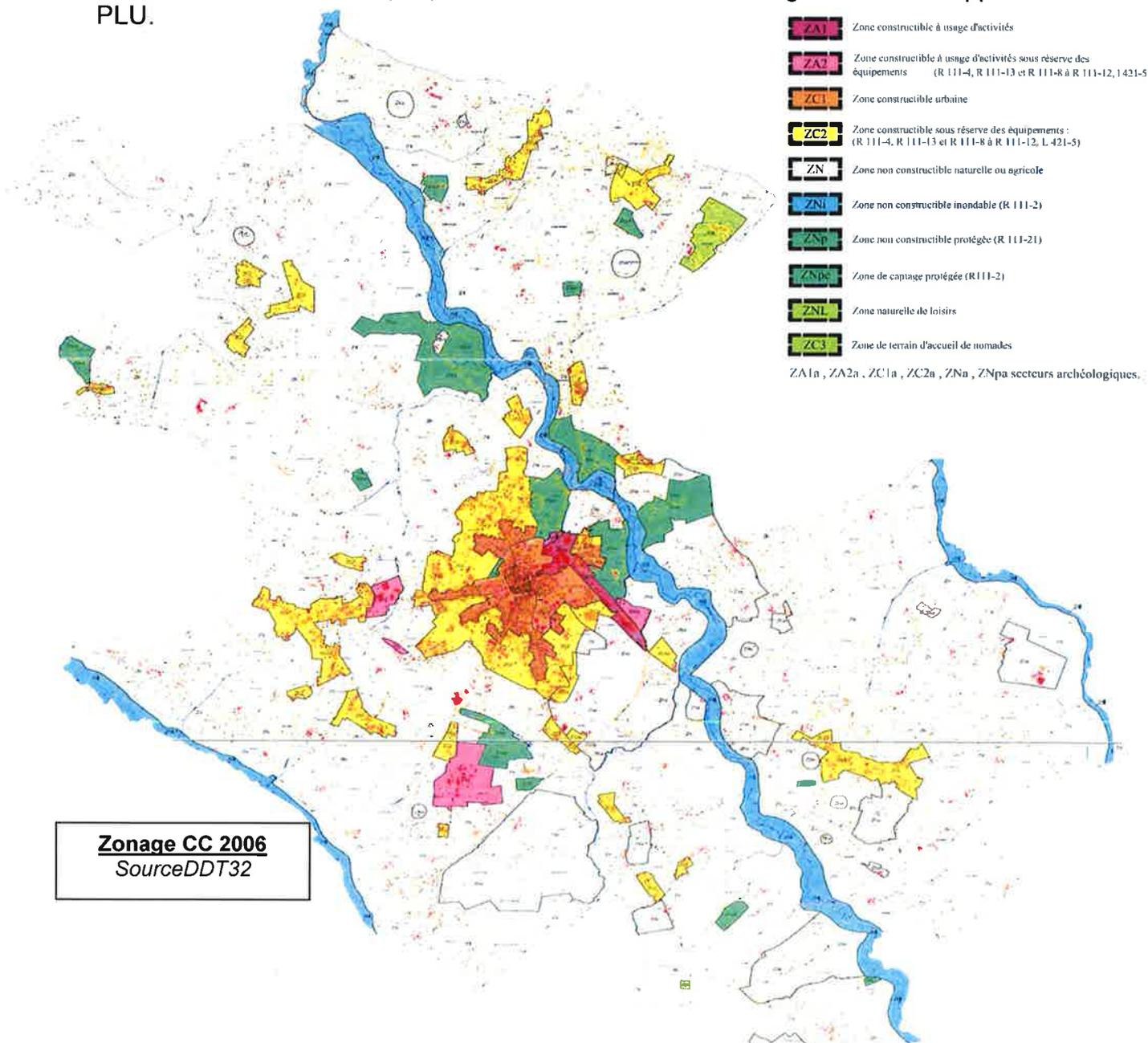
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

La procédure d'élaboration du PLU fait suite à l'annulation par jugement du dossier PLU réalisé par M. PETERSEN Karl en 2013. Cette annulation ne concernait pas le contenu du PLU et le présent rapport de présentation reprend le rapport initial en le corrigeant ou le complétant pour garantir la conformité aux Lois Grenelle 2 et ALUR.

Une Carte Communale (CC) réalisée en 2006 était en vigueur avant l'approbation du PLU.



Le PLU d'Eauze ne tient pas lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) ni de Plan de Déplacement Urbain (PDU) au titre de l'article L.151-44 du Code de l'Urbanisme (CU). La poursuite du Projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) pourra être finalisée lorsque le cadre légal de cette procédure sera arrêté au niveau national.

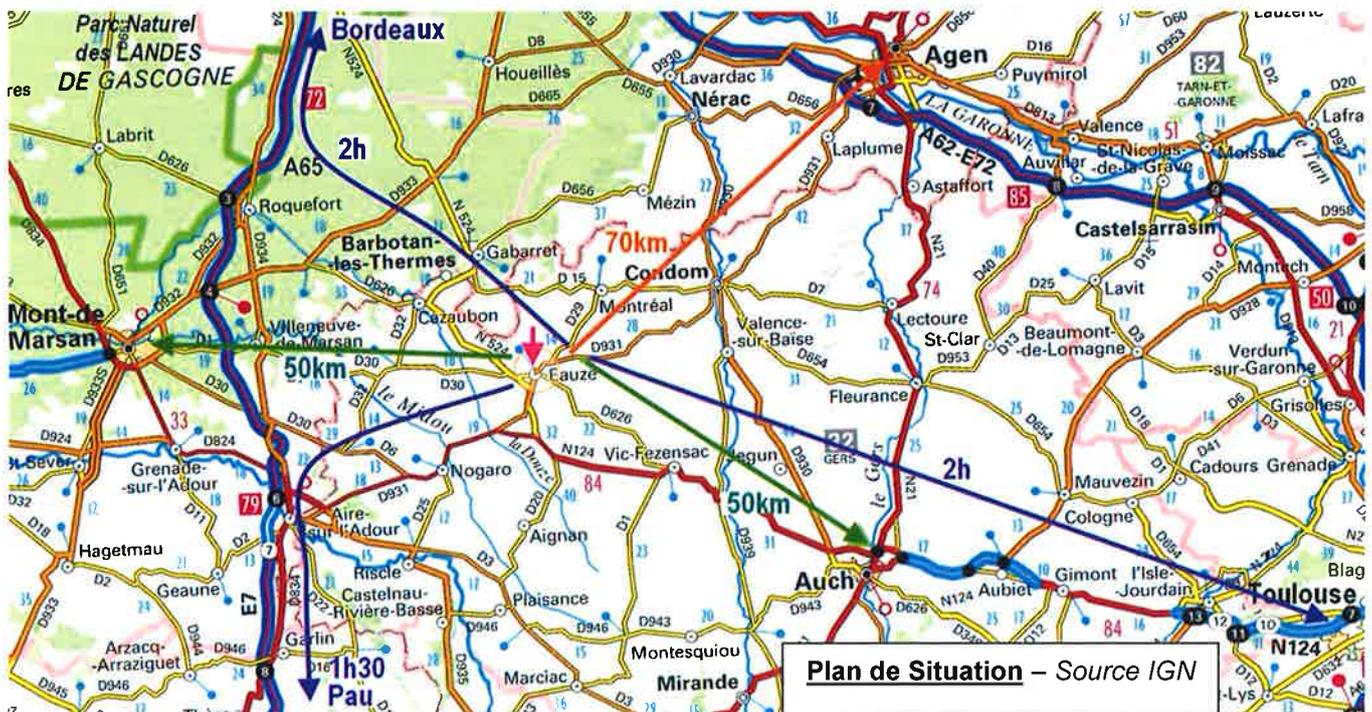
Le présent rapport de présentation comporte une **évaluation environnementale** conformément à l'article L.104-2 du CU.

Chapitre I. Diagnostic du territoire

0) Présentation de la commune

0.1) La situation géographique

Au Nord-Ouest du département du Gers, aux abords des Landes et du Lot-et-Garonne, la commune d'Eauze se trouve à une cinquantaine de kilomètres des préfectures du Gers et des Landes : respectivement Auch et Mont-de-Marsan. Eauze a un accès à l'Autoroute A65 à une quarantaine de kilomètres, soit par Roquefort soit par Aire-sur-Adour, ce qui porte la capitale régionale de l'Aquitaine, Bordeaux, à environ 2h et la ville de Pau à 1h30. Toulouse, capitale de la région Midi-Pyrénées, est également accessible en 2h environ. Enfin, Agen, préfecture du Lot-et-Garonne, est à 70km.



Dans la périphérie proche, la sous-préfecture du Gers Condom est à environ 30 kilomètres et les pôles ruraux voisins de Vic-Fezensac, Nogaro ou Cazaubon sont à une vingtaine de kilomètres. Eauze et ces villes proches constituent des pôles de services pour leur « bassin de vie » : la bassin de vie élusate regroupe 14 communes et environ 9 600 habitants.

0.2) Le contexte intercommunal

Comme le détaille les cartographies suivantes, la commune d'Eauze fait partie du **Pays d'Armagnac** et adhère à la **Communauté de Communes du Grand Armagnac (CCGA)**. Aucun document supra-communal de type SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) n'est actuellement applicable et seul le périmètre d'un SCOT de Gascogne qui rassemble 14 communautés de communes du département a été arrêté en 2014.

La compétence en matière d'urbanisme n'a pas été transférée à la CCGA et si Eauze instruit toujours ses autorisations d'urbanisme, les autres communes font appel au Pays Val d'Adour (Maubourguet) depuis juillet 2015.

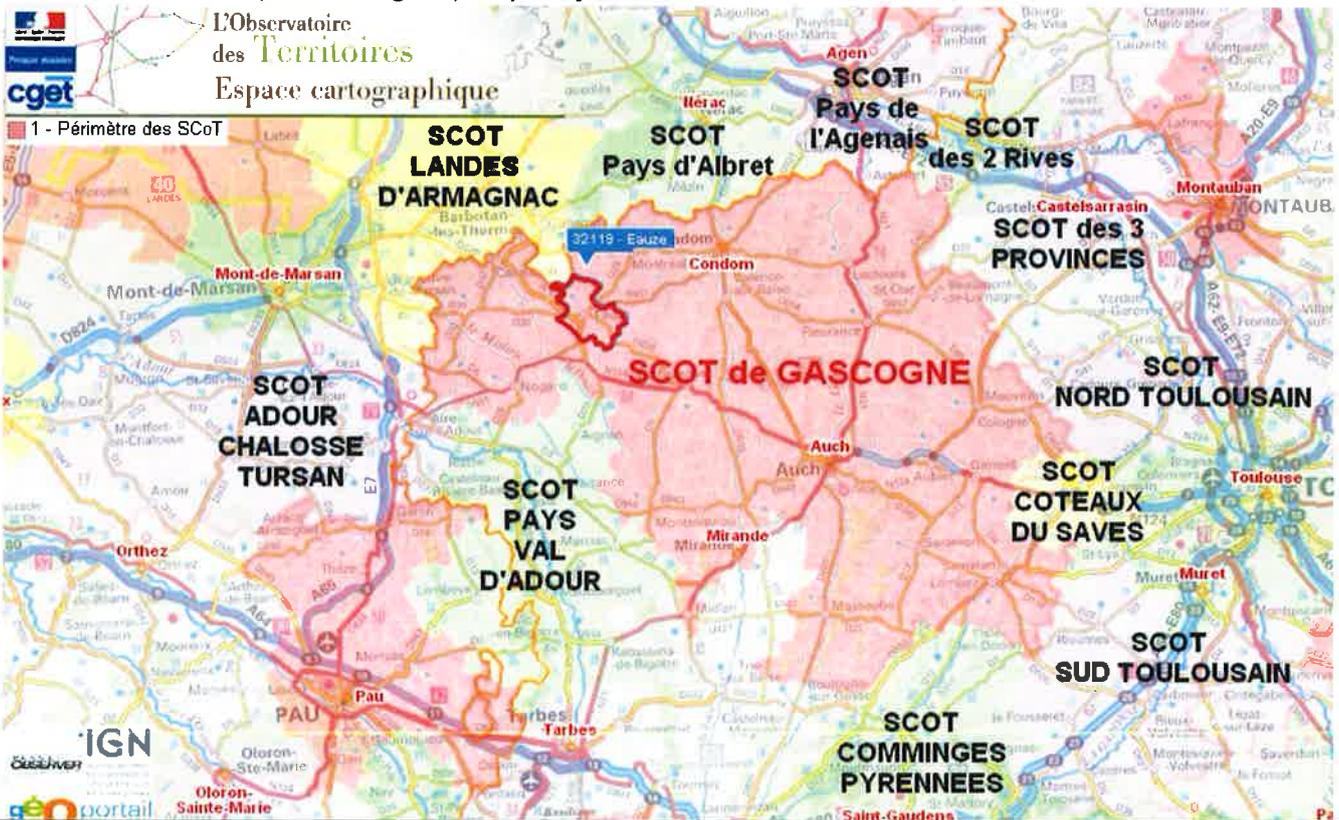
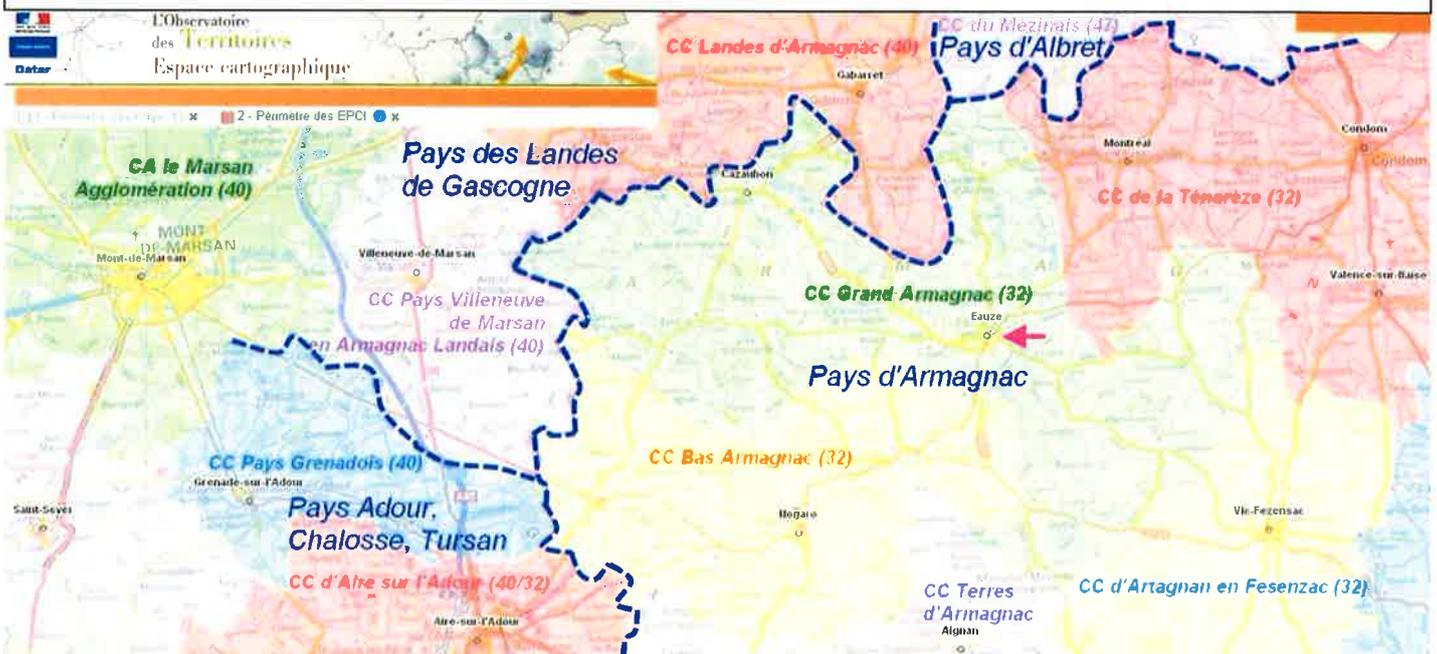


Schéma des SCOT et de l'Intercommunalité en Janvier 2015

Source Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR)



Commune d'Eauze

Concernant l'article L-142-4 du Code de l'Urbanisme, tant que ce SCOT de Gascogne ne sera pas applicable, Eauze devra demander une dérogation auprès de la préfecture après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du syndicat élaborant le SCOT pour ouvrir des zones à l'urbanisation. A noter, Eauze se trouve à plus de 15 kilomètres des Unités Urbaines de plus de 15 000 habitants que sont Auch et Mont-de-Marsan).

Toutefois, en 2011, le Pays d'Armagnac a réalisé plusieurs **ateliers thématiques pour la « préfiguration » d'un SCOT** qui ont permis de dégager de grands constats et de définir plusieurs enjeux communs à ce territoire. De plus, une **Charte Paysagère** existe sur ce Pays d'Armagnac : elle donne des indications sur les caractéristiques architecturales du secteur et des conseils pour les extensions de bourg ou l'implantation et la forme des constructions nouvelles. Enfin, ce Pays a conduit également en 2010 un **Schéma des services à la population du Pays d'Armagnac** qui a fait un état des lieux des accès à la santé, à l'action sociale, aux thèmes scolaires et sportifs ou aux services du quotidien. Ces documents seront repris comme base de travail à l'élaboration du PLU.

Même si les Pays ne sont pas des échelons administratifs à l'inverse des Communautés de Communes, ils associent des collectivités territoriales et divers acteurs économiques, sociaux ou culturels pour définir des potentiels de développement communs.

Ainsi, dans la perspective du SCOT de Gascogne, l'objectif commun aux quatre Pays gersois est notamment de contribuer au désenclavement du Gers par le développement des infrastructures routières ou ferroviaires ainsi que des nouvelles technologies.

Un autre objectif commun principal est de soutenir les actions concernant l'ensemble des cours d'eau comme par exemple la mise en place de contrats de rivières.

Le Pays assume une fonction de définition et de coordination des politiques communes notamment dans les domaines suivants :

- urbanisme et habitat,
- foncier économique,
- transport,
- préservation de la qualité de l'eau,
- gestion des cours d'eau et des chemins,
- gestion des déchets,
- assainissement,
- gestion du patrimoine historique et culturel,

A une échelle plus centrée, Eauze s'inscrit dans la CCGA qui conduit, pour le compte de ses communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les quatre domaines prioritaires suivants :

- **l'aménagement de l'espace**, suivi du SCOT, suivi de la Charte Paysagère, développement des NTIC (nouvelles technologies d'information et de communication – création et gestion des infrastructures de télécommunication supérieure à 8Mbits/s), création et gestion de réserves foncières liées à ses compétences ;
- **le développement économique**, pour gérer l'immobilier d'entreprise dans les zones d'activités déclarées d'intérêt communautaire, pour soutenir la promotion collective

Commune d'Eauze

- de l'agriculture et la recherche en particulier sur les productions viticoles (protection contre la grêle par exemple...) et pour le soutien aux activités touristiques ;
- l'action sociale par la création d'un service d'aide et de maintien à domicile, le portage des repas à domicile, le service périscolaire et extrascolaire de 0 à 17 ans, la création et la gestion des logements à caractère social, la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
 - la voirie par la gestion des voies déclarées d'intérêt communautaire ;
 - la protection et la mise en valeur de l'environnement par le contrôle de l'assainissement non collectif, la collecte et le traitement des déchets ménagers, la gestion des itinéraires de randonnées déclarés d'intérêt communautaire, la gestion d'une fourrière animale ;

En effet, les Communautés de Communes disposent de **compétences obligatoires** définies par la loi et de **compétences facultatives** qu'elles choisissent en fonction des problématiques de leurs territoires.

Enfin, on notera que la région Midi-Pyrénées a éditée en 2009 une **Charte du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)** basée sur un scénarii « souhaitable » ; ce SRADTT est en cours de révision depuis 2013 et il sert de base à ces politiques territoriales intercommunales.

Quatre axes stratégiques prioritaires structurent la politique régionale d'aménagement et de développement durable du territoire régional.

Axe 1: Organiser et diffuser

Aménager l'espace régional pour un développement équilibré et une gestion raisonnée des ressources

Positiver le fait urbain en soutenant et en accompagnant les dynamiques de pôles urbains, en privilégiant leur mise en réseau et leur rayonnement sur l'ensemble des territoires.

Axe 2: Adapter et diversifier

Soutenir un développement garant de la qualité de vie

Rechercher la meilleure qualité de vie par un développement des activités et des services adaptés aux territoires et aux populations et par l'excellence environnementale.

Axe 3: Rayonner

Renforcer le rayonnement de Midi-Pyrénées

S'inscrire dans une dimension interrégionale et internationale.

Axe 4: Agir ensemble

Développer la solidarité entre les acteurs du développement de Midi-Pyrénées

Poser les principes d'une gouvernance active et performante.



Un horizon souhaitable

**UN POUR TOUS, TOUS POUR UN
le rayonnement qui profite à tous**

- Mise à niveau des équipements métropolitains
- Diversification économique (y compris agricole)
- Renaissance des territoires ruraux
- Maîtrise de la diffusion urbaine et développement des formes urbaines denses
- Développement des transports en commun

Extrait du SRADTT 2009 - en révision depuis 2013
Extrait de Midi-Pyrénées en 2025 : quel visage ?

 **Direction Régionale de l'Équipement Midi-Pyrénées**
Cité Administrative, Boulevard Armand Duportal, 31074 Toulouse Cedex 9
Tél : 05 61 58 63 05 - Fax : 05 61 23 99 21



1) Eauze dans son environnement large

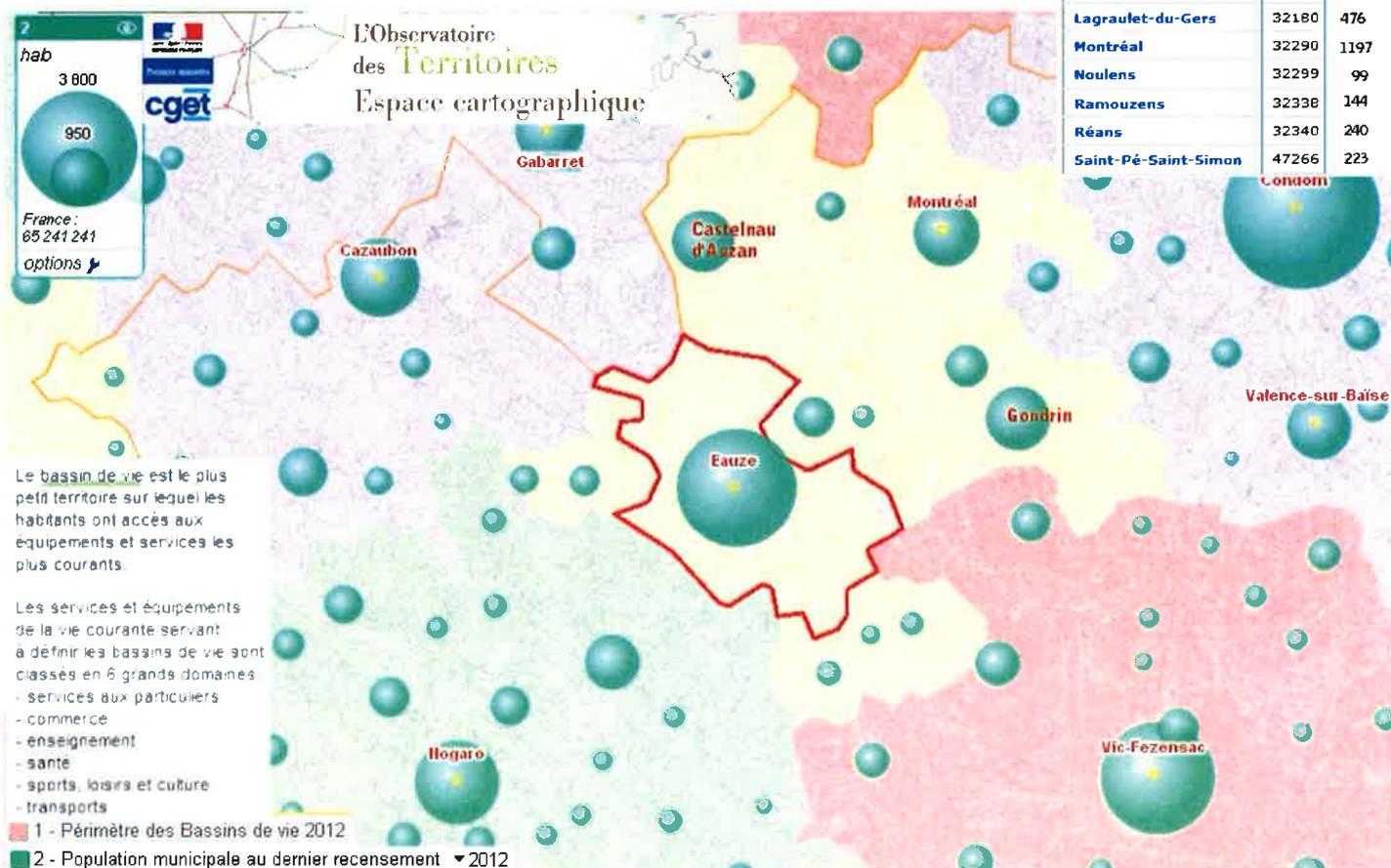
1.1) La zone d'influence

Pour compléter l'étude des différents échelons intercommunaux, il est intéressant de s'appuyer sur **les cartographies de l'observatoire des territoires** publiées par la DATAR. Elles précisent que dans un rayon d'environ 20 kilomètres, Eauze reste une commune dont le poids démographique et économique est dominant. Seule Vic-Fezensac au Sud-Est approche le poids démographique d'Eauze (presque 4000 habitants) alors que Nogaro au Sud-Ouest et Cazaubon au Nord-Ouest ont environ 1500 habitants. La sous-préfecture Condom qui est à une trentaine de kilomètres reste le pôle administratif auquel ces communes sont rattachées.

Ce sont essentiellement des petites communes rurales qui constituent l'environnement rapproché du **bassin de vie élustate** : sur ses 13 communes « associées », seules les communes de Castelnau-d'Auzan, Gondrin et Montréal ont plus de 1000 habitants. Au-delà de son bassin de vie, la commune étend donc son aire d'influence et de chalandise commerciale sur la partie Ouest gersoise puisque Eauze reste la ville multiservices au poids démographique le plus important.

Composition du bassin de vie 2012 d'Eauze

Communes	Code	Pop.
Bascous	32031	172
Bretagne-d'Armagnac	32064	427
Campagne-d'Armagnac	32073	207
Castelnau-d'Auzan	32079	1056
Cazeneuve	32100	143
Eauze	32119	3950
Gondrin	32149	1126
Labarrère	32168	214
Lagraulet-du-Gers	32180	476
Montréal	32290	1197
Noulens	32299	99
Ramouzens	32338	144
Réans	32340	240
Saint-Pé-Saint-Simon	47266	223



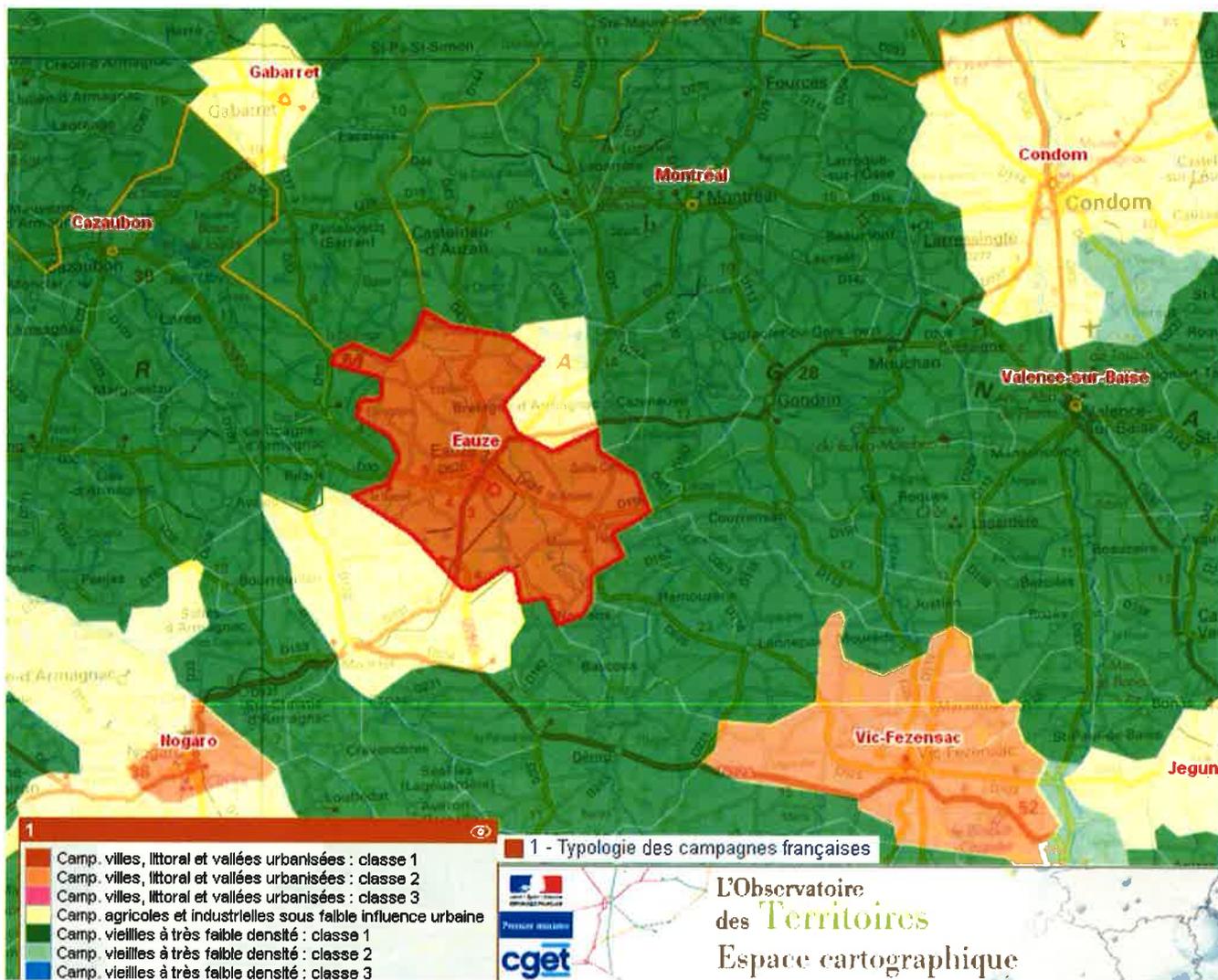
Carte des bassins de vie et de leur population – Edition 2012 Source DATAR et Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE)

La carte des Typologies des campagnes françaises (à suivre) publiées en 2011 confirme ce rôle influent sur la partie Ouest du département : Eauze est la seule ville répertoriée dans la catégorie des « campagnes des villes de classe 1 » c'est à dire « avec une situation économique très favorable [...], très bien pourvues en services et commerces

Commune d'Eauze

dont les paysages, très fortement artificialisés, disposent d'un bâti fragmenté et étendu [...] ».

A côté Vic-Fezensac ou Nogaro sont dans la classe 2 qui se distingue par un « *nombre important d'actifs qui travaillent loin de leur commune de résidence* ». Condom, qui a une densité plus faible et une situation économique plus fragile (« *chômage important, faible croissance des emplois [...] activités industrielles prépondérantes et présence affirmée de la sphère agricole [...]*»), est dans la catégorie des « *campagnes agricoles et industrielles* ».

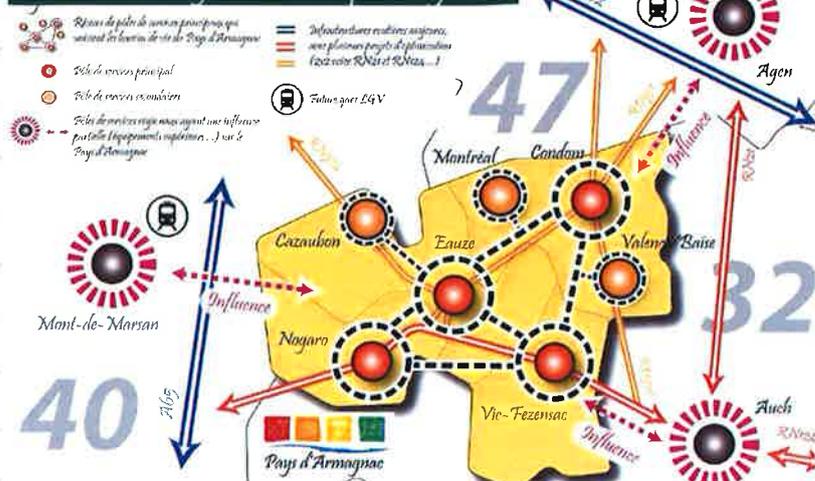


Commune d'Eauze

De plus, le travail réalisé depuis 2011 sur un SCOT *Pays d'Armagnac* fait apparaître la position centrale d'Eauze, véritable carrefour du pays d'Armagnac pour accéder aux pôles de services régionaux de Auch ou Mont-de-Marsan : la RN 524 qui contourne la ville est le lien privilégié entre l'Autoroute A65 et la RN 124 actuellement mise en voie rapide entre Auch et Toulouse.

Ce diagnostic SCOT précise également qu'entre 1999 et 2008, une hausse des emplois de services, industriels et de construction a été enregistrée dans ce territoire essentiellement porté par l'activité agricole. Enfin, les principales problématiques relevées pour Eauze sont l'interdépendance entre les différents bassins d'emplois et l'écart relevé entre sa partie Ouest dynamique mais peu équipée et sa partie Est équipée mais en perte d'attractivité économique...

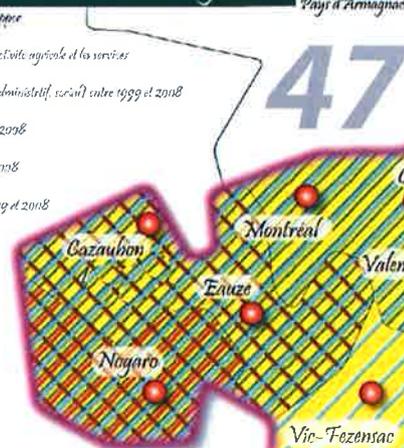
Positionnement régional / Transports : synthèse



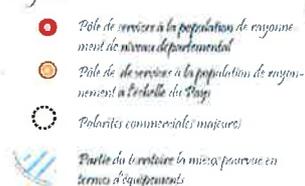
Légende



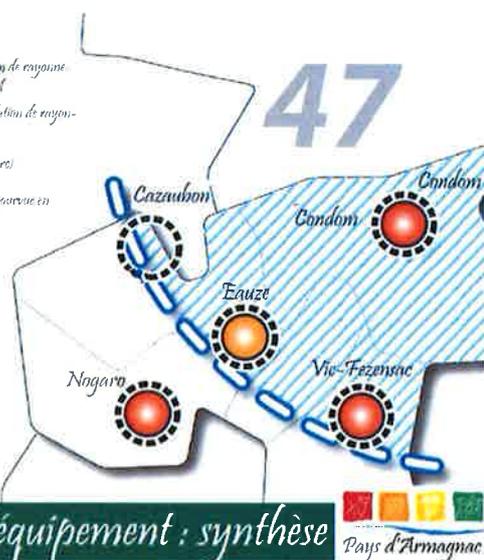
L'économie locale : synthèse



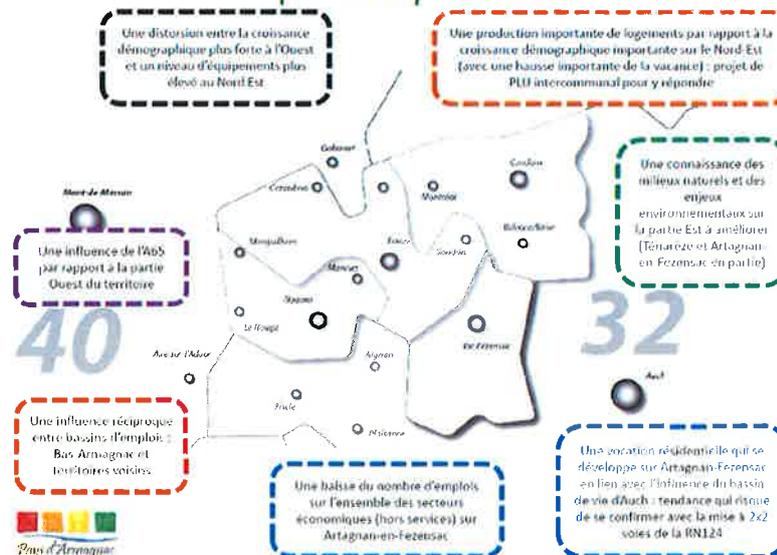
Légende



Niveau d'équipement : synthèse



Des problématiques localisées



Extraits des ateliers « préfiguration » SCOT – Edition 2011 source Pays d'Armagnac

En complément, on peut également aborder les **Pôles d'Excellence Rurale (P.E.R.)** récemment mis en place sur :

- Eauze (Vignes et patrimoine en Gascogne pour les A.O.C. gersoises) ;
- Nogaro (Mécanopôle, circuit et aérodrome de l'Armagnac) ;
- Aire-sur-Adour (Zone Activité Très Haut Débit et résidence sociale seniors) ;
- Mont-de-Marsan (pôle excellence Foie Gras) ;
- Nérac (Tourisme patrimonial autour d'Henri IV) ;
- Agen (Internet Très Haut-Débit entre pépinières d'entreprises) ;
- Auch (Ecoconstruction et Innovation autour du Cirque) ;
- Saramon (pôle excellence palmipèdes gras) ;
- Mirande (Volailles de qualité et festives du Gers) ;
- Marciac (pôle culturel – salle de concerts) ;



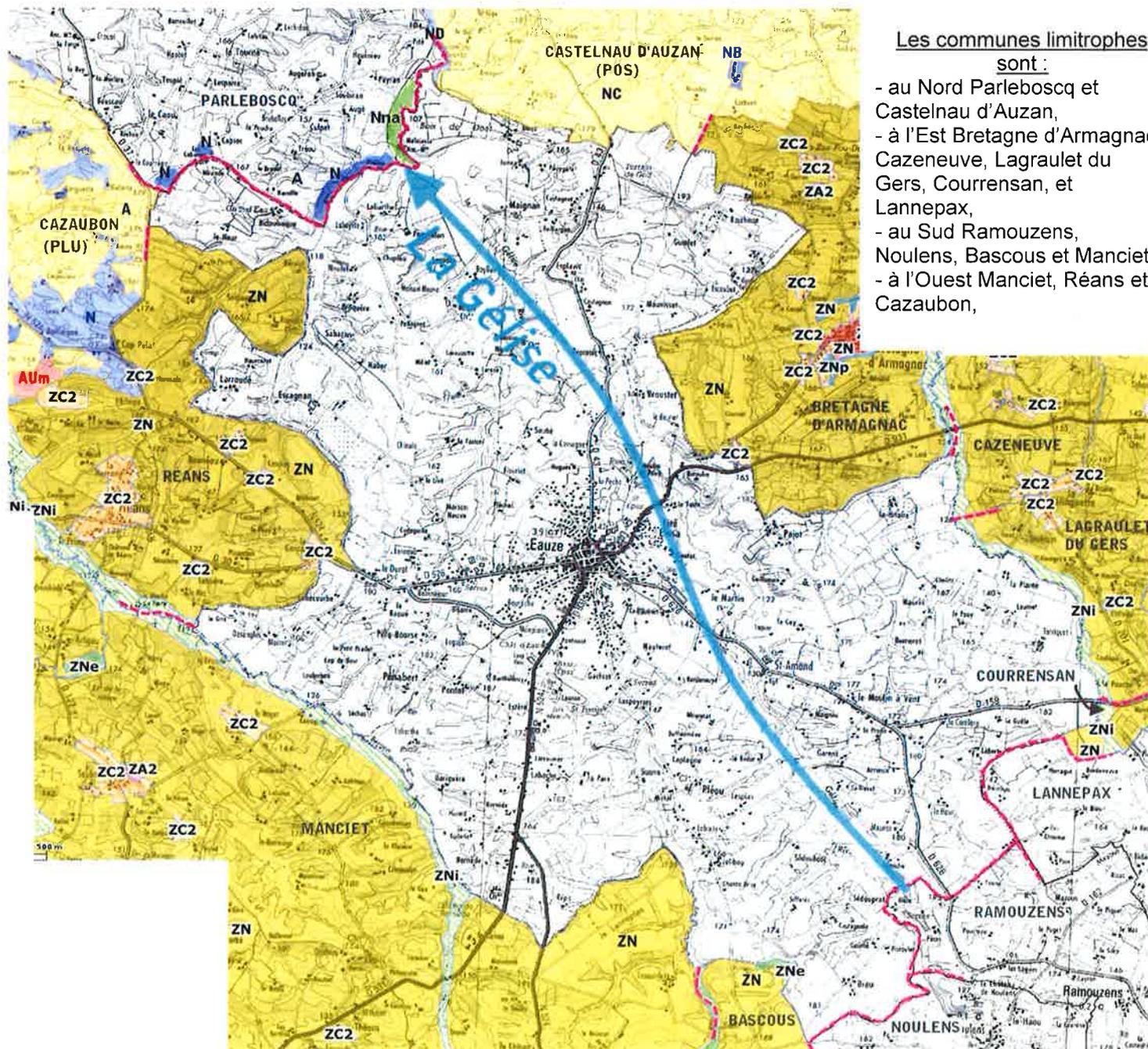
Ces projets portés par les collectivités publiques sont porteurs d'emplois et dans le futur pourront favoriser le développement des différents bassins d'emploi accessibles à moins de ¾ d'heures d'Eauze. Un PER « Vignes et patrimoine en Gascogne » est en cours depuis Eauze pour les cinq différentes d'Appellation d'Origine Contrôlée (A.O.C.) gersoises (Madiran-Pacherenc, Floc, Armagnac, Côtes de Gascogne, Saint Mont) : il doit permettre à la viticulture gasconne de continuer à se moderniser et de développer l'œnotourisme.

Enfin, Eauze est inscrite dans le schéma département de télétravail (ou travail à domicile) **Soho/Solo...**

Eauze se caractérise donc comme un centre d'influence important pour cette partie Ouest de la Gascogne qui peut en plus bénéficier des développements landais et/ou des projets structurants gersois ou lot-et-garonnais...

1.2) Le site

Le territoire communal présente une superficie d'environ 7000 ha. Il a une forme relativement homogène avec au maximum environ 12km que ce soit dans le sens Nord-Sud ou dans le sens Est-Ouest. Le bourg est au centre du territoire, il s'est érigé et étendu au cours du temps depuis le plateau de Cieutat qui domine la rive gauche de la Gélise.



Les communes limitrophes sont :

- au Nord Parleboscq et Castelnau d'Auzan,
- à l'Est Bretagne d'Armagnac, Cazeneuve, Lagraulet du Gers, Courrensan, et Lannepax,
- au Sud Ramouzens, Noulens, Bascous et Manciet,
- à l'Ouest Manciet, Réans et Cazaubon,

Carte I.G.N d'Eauze avec les zonages d'urbanisme voisins - Source Carto32

2) Analyse thématique de la commune

2.1) Démographie

2.1.1. Evolution démographique

Pour l'INSEE, la population d'une commune comprend :

- la population des résidences principales ;
- la population des communautés de la commune (copropriétés);
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

POP T1M - Population

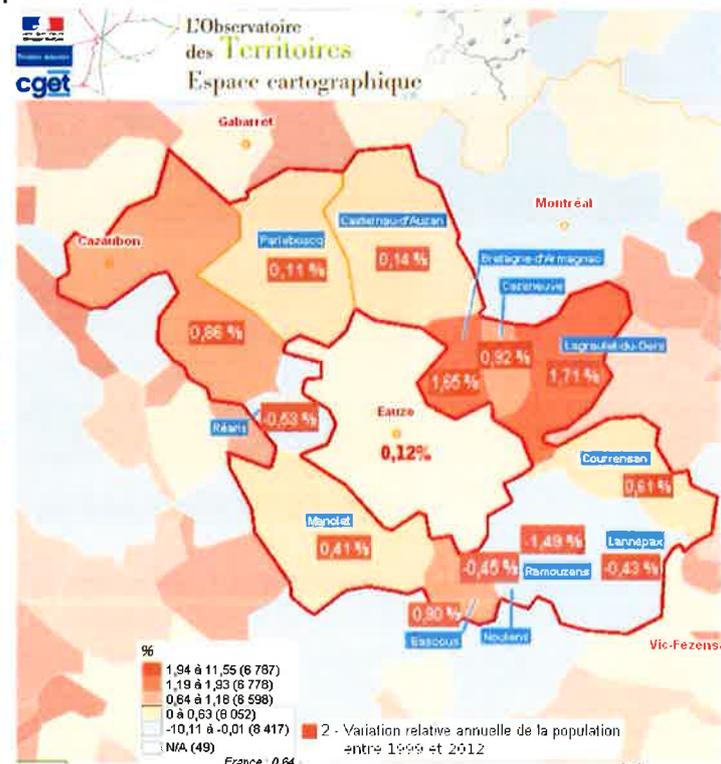
Estimation Communale →

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2015
Population	4 010	4 393	4 298	4 137	3 881	3 929	3 949	4 092
Densité moyenne (hab/km ²)	57,4	62,9	61,5	59,2	55,6	56,2	56,5	58,5

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La commune comptait 3949 habitants au 1^{er} janvier 2012 et l'estimation communale est de 4092 habitants en 2015. Depuis 1968, la population a connu plusieurs phases d'évolution et si la tendance était un très bon dynamisme démographique dans les années 1970, elle s'est peu à peu inversée à partir de 1975 pour repartir légèrement à la hausse à partir des années 2000.

A une échelle plus large, Eauze représente plus de la moitié de la population totale de ses treize communes limitrophes. En 2007, ces communes représentaient 6544 habitants alors qu'ils sont 6747 en 2012 : la tendance générale est donc favorable même si la cartographie à suivre permet de préciser que l'évolution de population n'a pas été uniforme sur le secteur puisque la variation annuelle de population sur un temps long (1999-2012) oscille entre -0,45%(Noulens) et +1,71% (Lagraulet-du-Gers). Ainsi, on observe sur Eauze une quasi stagnation de population (+0,12%) alors que c'est principalement sur les « petites » communes de moins de 500 habitants en direction de Condom que l'on relève la meilleure dynamique.



2.1.2. Solde migratoire et solde naturel

L'évolution démographique est liée aux soldes migratoires et naturels (entrées/sorties et naissances/décès).

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,3	-0,3	-0,5	-0,7	+0,2	+0,1
due au solde naturel en %	+0,1	-0,1	-0,3	-0,5	↘ -0,8	↘ -0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,2	-0,2	-0,2	-0,2	↗ +1,0	↗ +1,0
Taux de natalité (‰)	13,3	10,3	8,7	7,8	7,3	6,9
Taux de mortalité (‰)	11,9	11,2	11,8	13,1	15,4	15,7

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

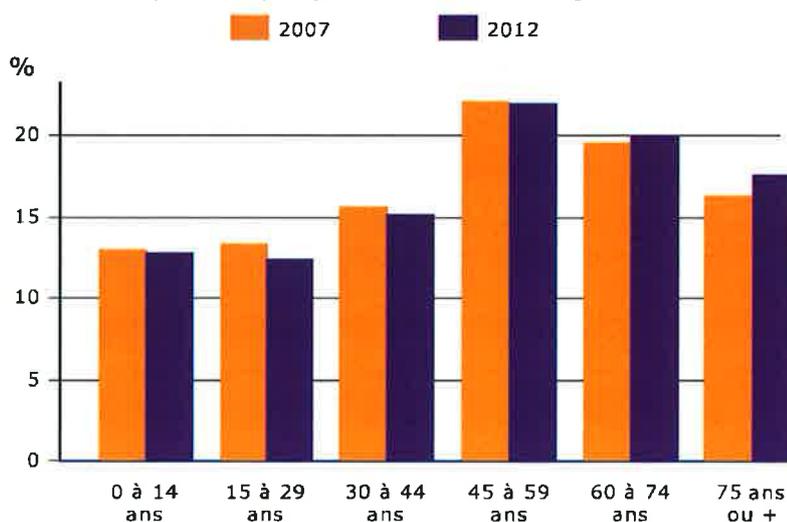
On remarque que c'est grâce à un solde migratoire positif que Eauze connaît une croissance de population ; par contre son solde naturel largement déficitaire depuis les années 2000 (-0,8%) pénalise la commune. Ainsi, par comparaison avec la période favorable 1968-1975, on peut remarquer qu'avec un solde migratoire quasi identique, la commune avait une croissance de population beaucoup plus importante avec simplement un solde naturel légèrement positif (+0,1%).

Si l'on met ce constat en parallèle avec la pyramide des âges, on remarque que les plus de 45 ans représentent près de 60% de la population...

Pour les années futures, la commune devra s'attacher à accueillir une population plutôt jeune pour atténuer une pyramide des âges qui en se déplaçant sur la courbe du temps va continuer à pénaliser le solde naturel.

Enfin, concernant le solde migratoire, les observations communales permettent de préciser les tendances majeures d'accueil de population : si une légère majorité des nouveaux arrivants vient du même département, Eauze connaît une tendance marquée pour l'accueil d'une population nouvelle dite « résidentielle touristique » venue en retraite dans le Gers : ces personnes viennent principalement des régions Nord et Sud-Est de la France, parfois en lien avec les thermes de Barbotan tout proche. A côté, l'influence sur les départements limitrophes apparaît assez faible malgré la proximité du centre-ville d'Eauze avec les Landes (5km) et avec le Lot-et-Garonne (15km). Enfin, près d'1/10^{ème} des arrivants viennent d'un autre pays.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 1 an auparavant

	2012	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	3 927	100,0
Même logement	3 464	88,2
Autre logement de la même commune	233	5,9
Autre commune du même département	126	3,2
Autre département de la même région	7	0,2
Autre région en France métropolitaine	73	1,9
Autre région dans un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	24	0,6

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

2.1.3. Structure des ménages

Pour l'Insee, « un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne [...] »

FAM T1 - Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2012	%	2007	%	2012	2007
Ensemble	1 919	100,0	1 853	100,0	3 854	3 841
Ménages d'une personne	750	39,1	655	35,3	750	655
<i>hommes seuls</i>	318	16,6	284	15,3	318	284
<i>femmes seules</i>	432	22,5	371	20,0	432	371
Autres ménages sans famille	65	3,4	64	3,4	179	136
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 104	57,5	1 134	61,2	2 925	3 051
<i>un couple sans enfant</i>	579	30,1	627	33,8	1 182	1 282
<i>un couple avec enfant(s)</i>	367	19,1	379	20,5	1 357	1 430
<i>une famille monoparentale</i>	159	8,3	128	6,9	387	339

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

A Eauze, la taille moyenne des ménages était de 2,05 personnes en 2012. On remarque que comparé à 2007, la taille des ménages baisse avec une tendance à l'augmentation des familles « monoparentales » (environ 8% des ménages) et des femmes seules (environ 23% contre 17% pour les hommes seuls).

2.2) Logement

2.2.1. Répartition des logements par catégories

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	1 370	1 580	1 617	1 944	2 025	2 125	2 325
<i>Résidences principales</i>	1 243	1 383	1 486	1 637	1 700	1 854	1 924
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	24	28	43	82	85	33	183
<i>Logements vacants</i>	103	169	88	225	240	238	218

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	2 325	100,0	2 125	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 924	82,7	1 854	87,2
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	183	7,9	33	1,5
<i>Logements vacants</i>	218	9,4	238	11,2
<i>Maisons</i>	1 825	78,5	1 682	79,2
<i>Appartements</i>	492	21,2	432	20,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

On notera que selon l'Insee un logement vacant se définit comme un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

D'après ces différents tableaux, on constate que malgré les fluctuations démographiques, le nombre de logements ne cesse de croître depuis les années 1970. Dans le détail, la commune « gagne » environ plus d'une centaine de résidences principales toutes les décennies excepté dans la période 1999-2007 où il y a eu plus de 150 logements : ceci s'explique par la création de programmes immobiliers collectifs (programme de résidences à usage de loisirs comme Guinlet par exemple...).

Concernant les résidences secondaires, si depuis les années 1990 elles ne représentaient que 4% environ des logements (avec une baisse historique en 2007 à 1,5%), la création d'un programme de parc résidentiel de loisirs associé à un Golf (lieu-dit Guinlet) a doublé cette part pour représenter en 2012 près de 8% des logements (dont près de 125 logements secondaires uniquement à Guinlet)...

Enfin, la part des logements vacants s'est stabilisée depuis les années 1990 autour de 10%.

La hausse du nombre de logements durant les 45 dernières années s'est traduite au niveau des résidences principales en particulier (+681) mais les résidences secondaires ont connu également un essor important (+159) sachant que 125 environ concernent des parcs résidentiels de loisirs qui ne sont pas voués à devenir de la résidence principale...C'est plutôt dans la part des logements vacants (+115) qu'un « gisement » locatif ou de résidence principale est possible pour accueillir une nouvelle population.

Le point positif est que la part des résidences principales représente toujours plus de 80% des logements et que l'offre s'est équilibrée depuis 2007 pour ce territoire plutôt rural avec 80% de maisons pour 20% d'appartements (A noter que 236 logements sont répertoriés dans des Habitats à Loyer Modérés –HLM- très majoritairement des appartements). La réhabilitation de logements vacants en appartements pourrait conforter cette mixité dans le futur.

2.2.2. Caractéristiques des résidences principales et statut d'occupation

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en années(s)	Nombre	%
Ensemble	1 924	100,0	3 861	18,2	1 854	100,0
Propriétaire	1 232	64,1	2 587	23,8	1 213	65,4
Locataire	634	32,9	1 167	7,1	594	32,0
dont d'un logement HLM loué vide	150	7,8	305	10,4	139	7,5
Logé gratuitement	58	3,0	107	20,2	47	2,5

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La part d'habitants propriétaires de leur logement est sensiblement identique à 2007 avec plus de 60% de propriétaire pour 40% de locataires dont 8% en logement aidé par l'état. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 7 ans pour les locataires ce qui est un cycle relativement courant dans les villes gersoises comme Eauze : cette part importante de locataires pose la question de la discordance entre les souhaits des acheteurs et les prix du marché immobilier ?

Comme le précise le tableau à suivre, les logements de petite taille (de 1 à 3 pièces) représentaient en 2012 près de 30% du parc des résidences principales. Ainsi on peut estimer que l'accueil d'une population jeune ou de familles monoparentales ou de

Commune d'Eauze

personnes âgées seules est actuellement assuré. La commune devra continuer à encourager le réinvestissement du centre-ville pour ce type logements.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
Ensemble	1 924	100,0	1 854	100,0
1 pièce	32	1,6	30	1,6
2 pièces	118	6,1	146	7,9
3 pièces	371	19,3	345	18,6
4 pièces	627	32,6	612	33,0
5 pièces ou plus	776	40,3	721	38,9

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Nota : selon l'Insee, Le nombre de pièces est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 m²) hors entrées, salle de bains, couloirs...

Le tableau ci-contre précise que les résidences anciennes représentent près de 30% du parc des résidences principales (construits avant 1946) et le cœur de ville accueille majoritairement ce type de constructions. La commune a engagé l'embellissement des espaces publics afin de dynamiser la rénovation de ce parc.

LOG T5 - Résidences principales en 2012 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	1 833	100,0
Avant 1946	538	29,3
De 1946 à 1990	969	52,8
De 1991 à 2009	327	17,8

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

2.2.3. Logement sociaux

Comme le montre les tableaux précédents, les logements locatifs représentent une part importante du parc de logement (plus de 30%) : le Porter A Connaissance précise que la commune n'est pas en « zone tendue » concernant le parc locatif social et ce dernier est distribué en 2015 entre 3 grands groupes :

- les bailleurs sociaux pour 236 logements ;
- les bailleurs privés pour 42 logements (logements réhabilités et conventionnés suite à des subventions particulières via les OPAH successives par exemple - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) ;
- 37 logements-foyers qui correspondent à la Maison de retraite ;

2.2.4. Localisation des dernières demandes d'urbanisme

Les tableaux ci-après présentent l'activité de la construction individuelle entre 2007 et 2015.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	09/2015
Nombre de constructions (habitat nouveau)	21	18	20	17	13	11	8	13	6
Nombre de logements nouveaux	21	31	20	29	14	34	12	14	34

Ainsi, depuis 9 ans, 127 « maisons » ont été construites soit environ +14 par an. **Toutefois il est important de noter que certaines « maisons » sont de véritables programmes immobiliers comprenant plusieurs logements : depuis 9 ans ce sont 209 logements qui ont été autorisés soit environ 23 par an.**

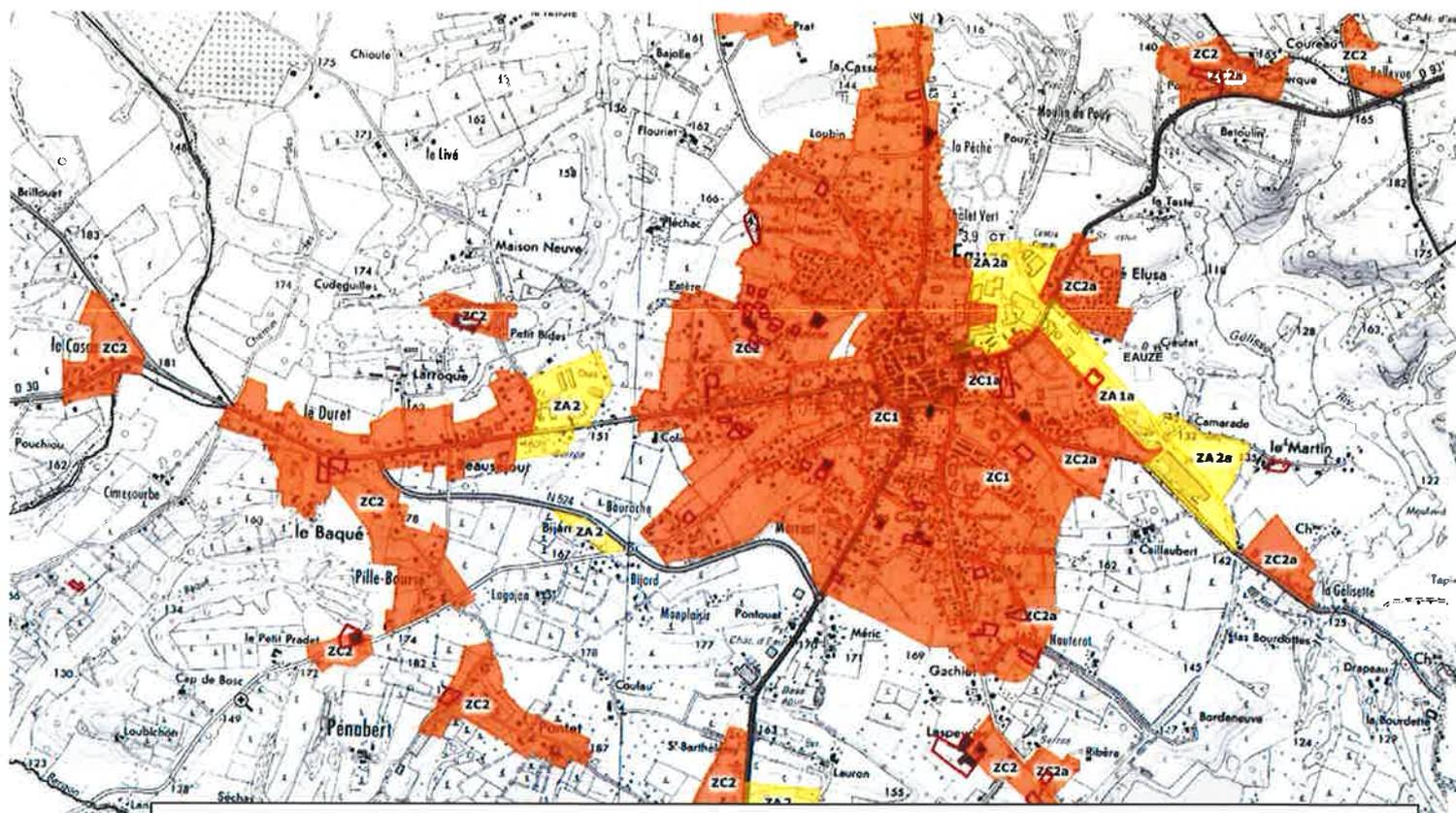
En parallèle, entre 2007 et 2012 le nombre de **résidences principales** a augmenté de 70 soit environ +12 logements principaux par an. Sur cette même période, les chiffres précédents font état de 100 maisons nouvelles créées soit en moyenne +17 par an. Cela révèle le phénomène de « résidentialisation touristique » avec près de 30 constructions individuelles à usage d'habitat qui sont devenues des **résidences secondaires** (soit près de 5 demandes par an – hors cas particulier du Golf de Guinlet).

Concernant la **réhabilitation de constructions existantes**, les chiffres communaux font état de 27 Permis de Construire depuis 2010, soit 4,5 demandes par an.

Ces chiffres montrent une tendance générale qui est de plus de 20 demandes de logements nouveaux par an distribués entre environ 10 résidences principales nouvelles, 5 résidences secondaires nouvelles et 5 réhabilitations de l'existant (en résidence principale ou secondaire).

En complément de ces données, depuis 2010, le cadastre a enregistré 79 immeubles comme « maisons » et 10 comme « appartements » (hors cas particuliers du Golf de Guinlet).

De 2010 à 2015, ce sont 89 immeubles qui ont été nouvellement recensés par le cadastre comme à « usage d'habitat », ils figurent sur les cartes à suivre qui précisent que les demandes portent donc principalement sur les parties Ouest et Sud du centre-ville.



Localisation des constructions recensées comme « maison » depuis 2010 - Source Cadastre

Localisation des constructions recensées comme « appartement » depuis 2010 - Source Cadastre



Le recoupement de ces données souligne que sur ces 6 dernières années près de 90 demandes d'urbanismes ont abouti à la création d'environ 70 nouvelles constructions à usage d'habitat représentant près de 140 logements soit près de 24 demandes par an en moyenne (dont un ration d'environ 3/4 de résidences principales et 1/4 de résidences secondaires) ; on peut présumer que les 20 demandes restantes concernent la réhabilitation de constructions existantes soit près de 3 demandes par an en moyenne.

2.3) Economie

2.3.1. La population active

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	2 248	2 265
Actifs en %	73,6	71,5
actifs ayant un emploi en %	66,1	67,3
chômeurs en %	7,5	4,2
Inactifs en %	26,4	28,5
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	6,6
retraités ou préretraités en %	10,4	12,4
autres inactifs en %	9,5	9,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2012				2007	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	2 081	100,0	45,0	81,7	1 937	100,0
Agriculture	289	13,9	27,0	65,7	212	10,9
Industrie	439	21,1	19,4	91,7	363	18,7
Construction	81	3,9	5,0	60,0	189	9,8
Commerce, transports, services divers	793	38,1	50,9	79,7	723	37,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	479	23,0	76,4	89,1	450	23,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Si la proportion d'actifs a progressé entre 2007 et 2012 (+2,1%), c'est la part des chômeurs qui porte cette évolution (+3,3%). On remarque en parallèle une baisse dans la catégorie des « inactifs », uniquement sur la part des retraités (-2%).

A contrario, le nombre d'emplois a progressé sur la commune et est passé de 1937 en 2007 à 2081 en 2012 (+144). Malgré une très forte baisse dans le secteur de la construction (-108 emplois), tous les autres secteurs d'activités offrent plus d'emplois qu'en 2007 avec globalement + 70 emplois pour chacun des secteurs de l'agriculture, de l'industrie, des commerces et services et + 30 emplois dans l'administration, l'enseignement et la santé.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2012	%	2007	%
Ensemble	1 524	100,0	1 546	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	1 001	65,7	1 019	65,9
dans une commune autre que la commune de résidence	522	34,3	526	34,1
située dans le département de résidence	424	27,8	439	28,4
située dans un autre département de la région de résidence	11	0,7	16	1,0
située dans une autre région en France métropolitaine	86	5,6	68	4,4
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	2	0,1	3	0,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

ACT T2 - Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	809	100,0	715	100,0
Salariés	608	75,2	615	86,0
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	514	63,5	479	67,0
Contrats à durée déterminée	67	8,3	115	16,1
Intérim	12	1,5	8	1,1
Emplois aidés	0	0,0	3	0,4
Apprentissage - Stage	15	1,8	10	1,4
Non-Salariés	201	24,8	100	14,0
Indépendants	99	12,2	46	6,4
Employeurs	102	12,6	48	6,7
Aides familiaux	0	0,0	6	0,9

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Les tableaux précédents révèlent que si la commune offre plus d'emplois qu'en 2007, il y a moins d'actifs élusates qui les occupent qu'en 2007 : ils sont environ 65% à vivre et à travailler à Eauze. Près de 30 % des autres actifs élusates travaillent dans une commune du département et environ 5% dans la région voisine Aquitaine. **Quotidiennement, environ un millier de personnes effectuent un trajet domicile-travail sur la commune : on parle de « migration pendulaire » concernant environ 520 élusates**

Commune d'Eauze

qui « croisent » près de 560 non élusates pour gagner leurs lieux respectifs de travail ; ce phénomène apparaît étonnamment équilibré entre entrées-sorties du territoire.

Enfin, le tableau des actifs selon la condition d'emploi révèle que dans cette « ville à la campagne » il y a un très fort tissu de salariés et de fonctionnaires par rapport à l'économie agricole ou indépendante : le ratio est d'environ 80% contre 20%.

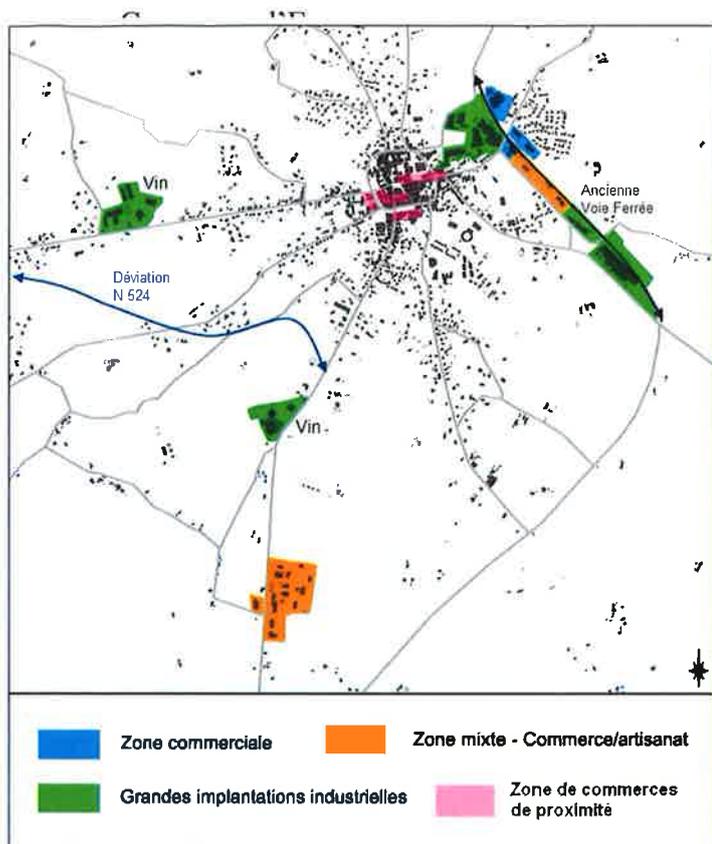
2.3.2. Le tissu économique sur le territoire communal

Eauze comprend un tissu commercial très important avec près de 140 locaux répertoriés comme « commerciaux » (données de la base MAJIC). Une part importante des activités économiques regroupe les commerces de proximité sur la partie Sud-Ouest de la ville (proche des stationnements du tour de ville), de l'entrée Est et de la place de la cathédrale. Ces commerces de détail contribuent « à perpétuer « l'esprit village » particulièrement apprécié des habitants et de ceux qui travaillent dans les entreprises implantées sur la commune » (extrait brochure de l'Office du Tourisme - OT).



En rouge les locaux répertoriés comme « commerciaux »

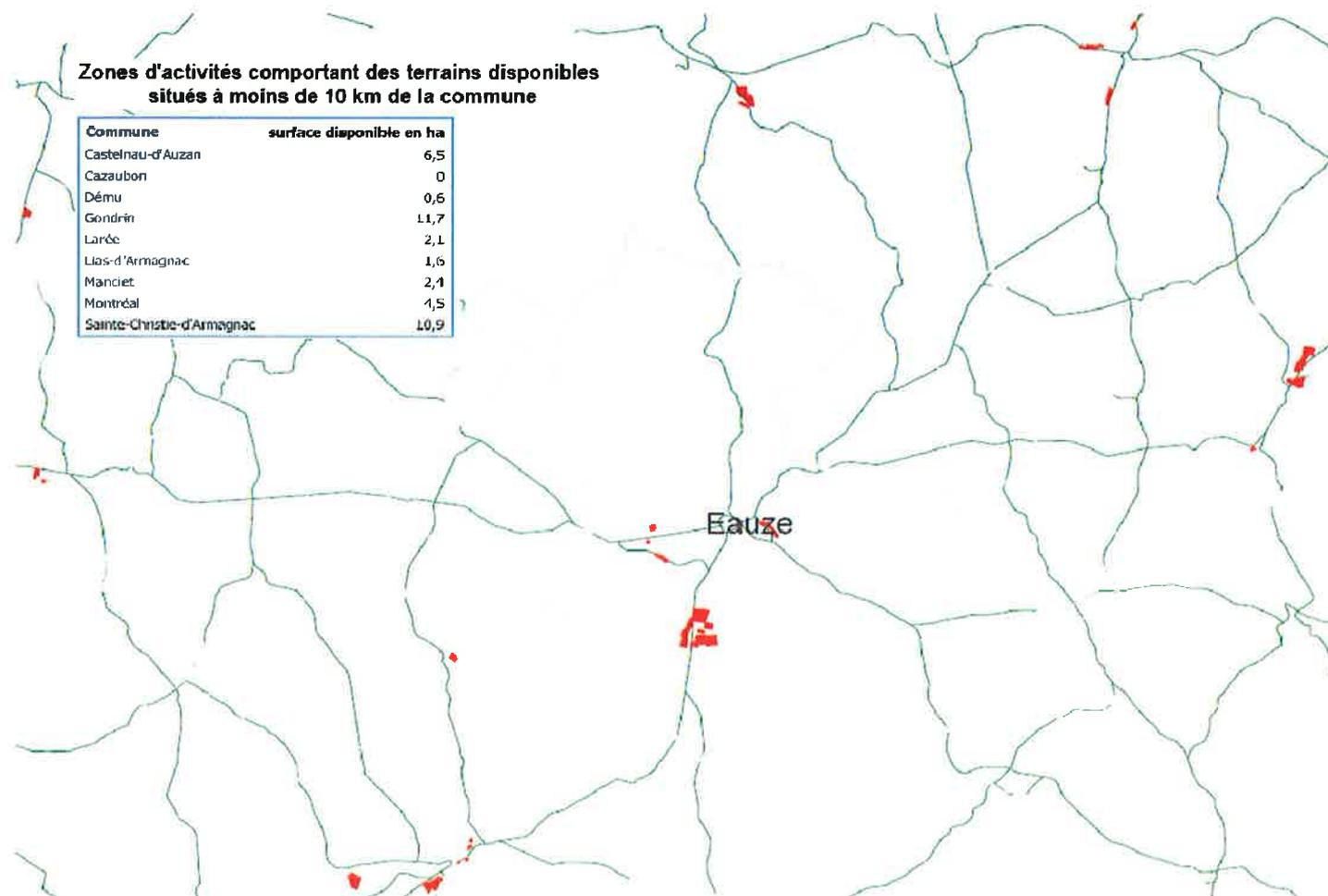
Source Cadastre



D'autres sites plus spécialisés sont également présents (classés en ZA par la Carte Communale) :

- autour du giratoire de la route d'Agen avec divers commerces dont une grande surface franchisée (zone commerciale) ;
- en bordure de l'ancienne voie ferrée, plusieurs activités anciennes et des silos (avec la présence d'un important gisement archéologique)
- au sud en bordure de la RN 524, la zone d'activités de Lauron accueille commerces, artisanat et services ; des capacités d'accueil existent
- deux sites correspondant à des établissements de vinification important existent avenue de l'Armagnac d'une part et en bordure de la RN 524 d'autre part.

Aucune de ces zones économiques n'est identifiée d'intérêt communautaire par la Communauté de Communes ou le Pays d'Armagnac. Le PAC de l'Etat rappelle qu'il reste près de 44ha disponibles dans les zones d'activités situées à moins de 10km d'Eauze. A Eauze, ce sont près de 30ha disponibles dans les ZA1 et ZA2 définies dans la Carte Communale.



Les données Insee précisent le nombre d'établissements concernant les différents secteurs d'activité ; pour l'Insee « *l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée [...] »*.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2013

	Nombre	%
Ensemble	377	100,0
Industrie	43	11,4
Construction	27	7,2
Commerce, transports, services divers	257	68,2
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	106	28,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	50	13,3

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

Le secteur tertiaire est dominant avec une part importante dans la catégorie « *administration publique, enseignement, santé, action sociale* » avec par exemple 5 établissements scolaires

- École maternelle Beausoleil,
- École élémentaire Félix Soules,
- Collège Jean Rostand.
- École élémentaire et collège privé Saint Taurin

2.3.3. L'économie du tourisme

Le tourisme est une thématique forte du Pays d'Armagnac avec un produit phare : **l'Armagnac**, qui a conduit les communes à se fédérer autour de « l'œnotourisme ». A Eauze ou à proximité, on trouve plusieurs thèmes touristiques porteurs et complémentaire (extraits du site internet Pays d'Armagnac www.paysdarmagnac.org/).

« Le tourisme lié à l'eau

- le thermalisme : le Pays d'Armagnac est doté de deux stations thermales, Barbotan les Thermes et Castéra-Verduzan. Ces deux stations thermales ont des domaines d'activités complémentaires.
- la navigation sur la Baïse : la Baïse avait été déclassée comme rivière navigable par la loi du 10 juillet 1954. L'arrêté préfectoral du 26 août 1994 a déclaré d'utilité publique les travaux de remise en navigabilité de la Baïse. Il est à présent possible d'atteindre depuis Valence-sur-Baïse, le canal du Midi et de remonter le Lot jusqu'à Conques.
- les 8 bases de loisirs : elles maillent l'ensemble du territoire et proposent quasiment toutes des activités de baignade.

Le tourisme culturel

Si le patrimoine est un des premiers motifs de visite des touristes, on peut estimer que cette attractivité correspond à la découverte des sites et monuments autant que des villages pittoresques, des églises et du patrimoine vernaculaire.

- l'Abbaye de Flaran, centre culturel départemental : l'abbaye cistercienne Notre Dame de Flaran fait partie du patrimoine du Conseil Général depuis 1972. L'abbaye, vitrine des actions culturelles du Département est aujourd'hui un des lieux les plus visités du Gers et donc un atout certain pour le Pays d'Armagnac.
- le musée du Trésor d'Eauze : ouvert en 1994, il renferme le Trésor romain aux 28.000 pièces. Il rappelle l'importance d'Eauze dans l'Antiquité. Il a accueilli 9 500 visiteurs en 2014.
- le site gallo-romain de Séviac : la villa gallo-romaine a été découverte en 1968. Elle se situe à proximité de Montréal et à 12 km au nord-est d'Eauze. Séviac est un témoignage de la vie d'un aristocrate terrien des IV et Vème siècles.
- le patrimoine bâti : les châteaux, les bastides et les édifices religieux

La randonnée pédestre, équestre et V.T.T.

- la voie du Puy du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle (GR 65) traverse l'ensemble du territoire (de Lanne-Soubiran à Condom en passant par Nogaro, Eauze et Montréal).
- les chemins de Petite Randonnée ayant donné lieu en 2005 à l'édition d'un topo-guide FFRP "L'Armagnac à pied" » et les projets de voies vertes en cours ;

Depuis 2008, **Eauze, capitale de l'Armagnac**, s'est également lancée dans la reconstitution « **d'ELUSA Capitale antique** » et l'OT recense une offre de (<http://www.tourisme-eauze.fr/>) :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| - 3 restaurants | - 1 centre d'équitation |
| - 2 hôtels | - 1 golf |
| - 3 résidences de tourisme | - 1 piscine |
| - 1 camping | - 1 Musée archéologique |
| - 6 hébergements pèlerins | - 1 Centre pédagogique lié à l'antiquité |
| - 7 chambres d'hôtes | - 1 guide indépendant professionnel |
| - 15 appartements meublés de tourisme | |



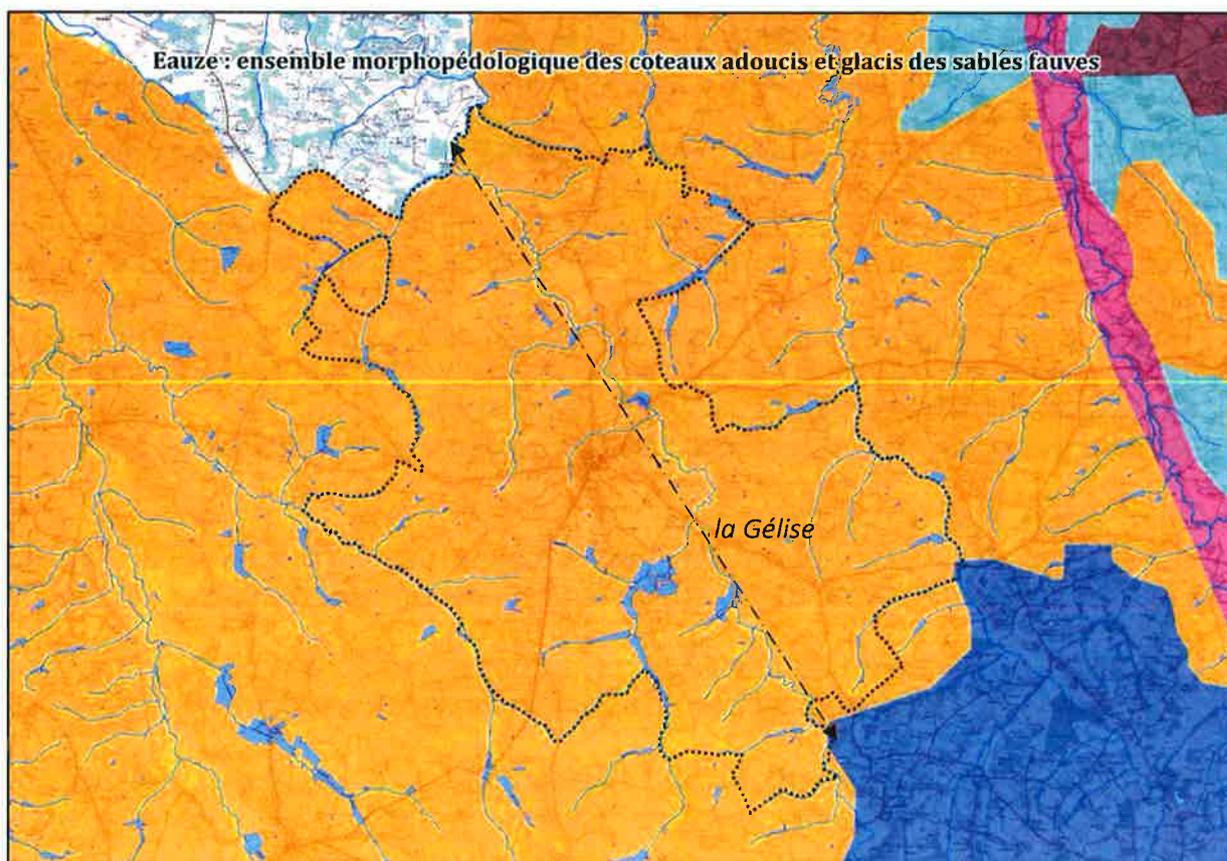
2.4) Agriculture

2.4.1. Données Générales

Localisée au Nord-Ouest du département du Gers, à 52 km de la ville d'Auch préfecture du département du Gers, la commune d'Eauze est la cinquième plus grande ville gersoise en terme de superficie avec 6 986 hectares. Elle connaît depuis les années 2000, une sensible augmentation de sa population, une activité économique développée où la dynamique agricole, viticole et agro-alimentaire joue un rôle important. Eauze apparaît toute à la fois comme une ville urbaine, rurale, et très agricole.

Eauze est une commune où l'agriculture est une des activités économiques majeures, renforcée par une occupation spatiale importante (56% de la surface totale).

La transition du centre ville aux premiers îlots agricoles, varie selon la direction empruntée, marquée par une alternance de vigne et cultures dans la partie Sud, une mosaïque de bois et prairies à l'Est, une large portion boisée plus à l'Ouest et de grandes zones de cultures irriguées au Nord, donnant **une ambiance rurale et une proximité singulière entre l'espace rural et urbain.**



Un grand ensemble morfo pédologique
marqué par la Gélise

S'étendant sur trois bassins versants, dont principalement celui du cours de la Gélise qui traverse la commune du Sud au Nord, Eauze offre un paysage de coteaux, vallées et plateaux, paysage doux et vallonné, riche d'un dense réseau hydrographique.

Commune d'Eauze

La commune présente une diversité de situations et d'orientations économiques comme techniques, même si un profil moyen uniformisé peut être dégagé. La commune témoigne d'un attachement à l'agriculture en terme de métier comme de valeur patrimoniale et économique, avec un objectif donné de **conforter la vocation agricole du territoire, dans sa diversité et ses innovations.**

Structurellement, les exploitations agricoles de la commune se sont :

→ soit renforcées progressivement au niveau foncier pour atteindre une SAU (Surface Agricole Utile) largement supérieure à la moyenne départementale

→ soit organisées et développées autour de la production viticole et sa valorisation.

→ soit diversifiées en mettant en place des ateliers développant les cultures spéciales, l'élevage hors sol, le gavage, le tourisme vert....

2.4.2. Les évolutions des années 80 à aujourd'hui

...Un rythme continu de diminution des chefs d'exploitation...

Le recensement agricole de 2000 donnait 128 exploitations pour 4 209 hectares de SAU ; quinze années après, le nombre d'agriculteurs n'est plus que de 76 en 2015 pour une mise en valeur relativement stable de 4800 hectares de surface agricole totale mise en valeur sur la commune.

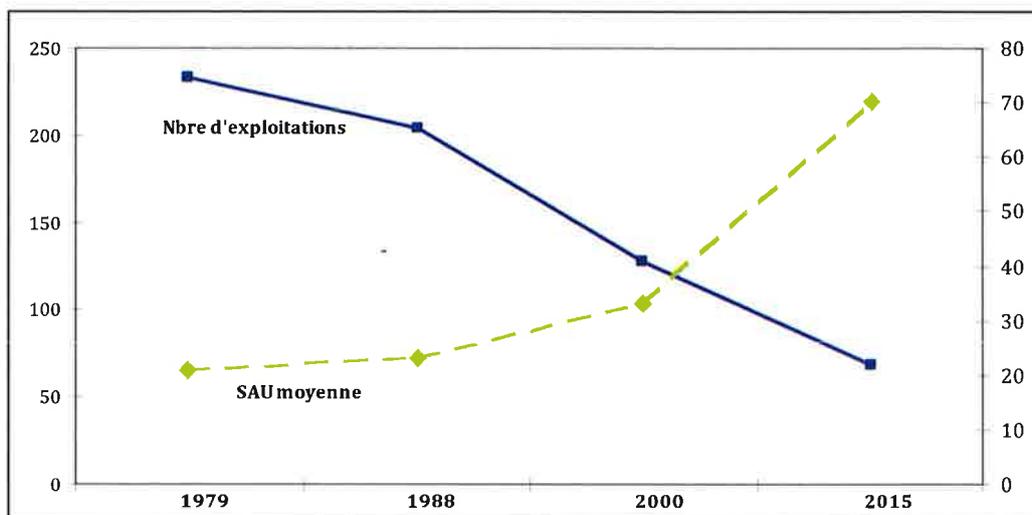
	1979	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	233	204	128	76
SAU totale mise en valeur (ha)	4 790	4 646	4 209	4 336
SAU moyenne (ha)	21	23	33	57

Source : AGRESTE - DRAAF Midi-Pyrénées - Recensement Agricole 1979, 1988, 2000, 2010

Les différents recensements agricoles témoignent d'une diminution constante du nombre d'exploitations, particulièrement marquée ces deux dernières décennies de 1988 à 2010 ; cela correspond aux grandes phases de restructurations, aux mesures d'accompagnement à la cessation d'activité, de grands changements d'orientations sur les exploitations, de rationalisation et simplification des systèmes d'exploitation avec en toile de fond les inflexions/évolutions de la Politique Agricole Commune (PAC).

La nouvelle organisation agricole européenne, le recul de l'âge de la retraite, la variabilité des marchés des productions agricoles, les stratégies individuelles de conservation du patrimoine, sont autant d'éléments qui impacteront de manière combinée l'évolution future du nombre d'exploitations sur la commune et plus généralement dans le Gers.

Evolution comparée du nombre d'agriculteurs et de la SAU moyenne sur Eauze, en intégrant les données issues des enquêtes locales de juillet 2015 :



Au regard de la superficie agricole, la SAU moyenne par exploitation progresse, avec une augmentation sensible à partir de l'année 2000 et supérieure à la moyenne départementale (57 ha).

2.4.3. Données actuelles et représentations spatiales

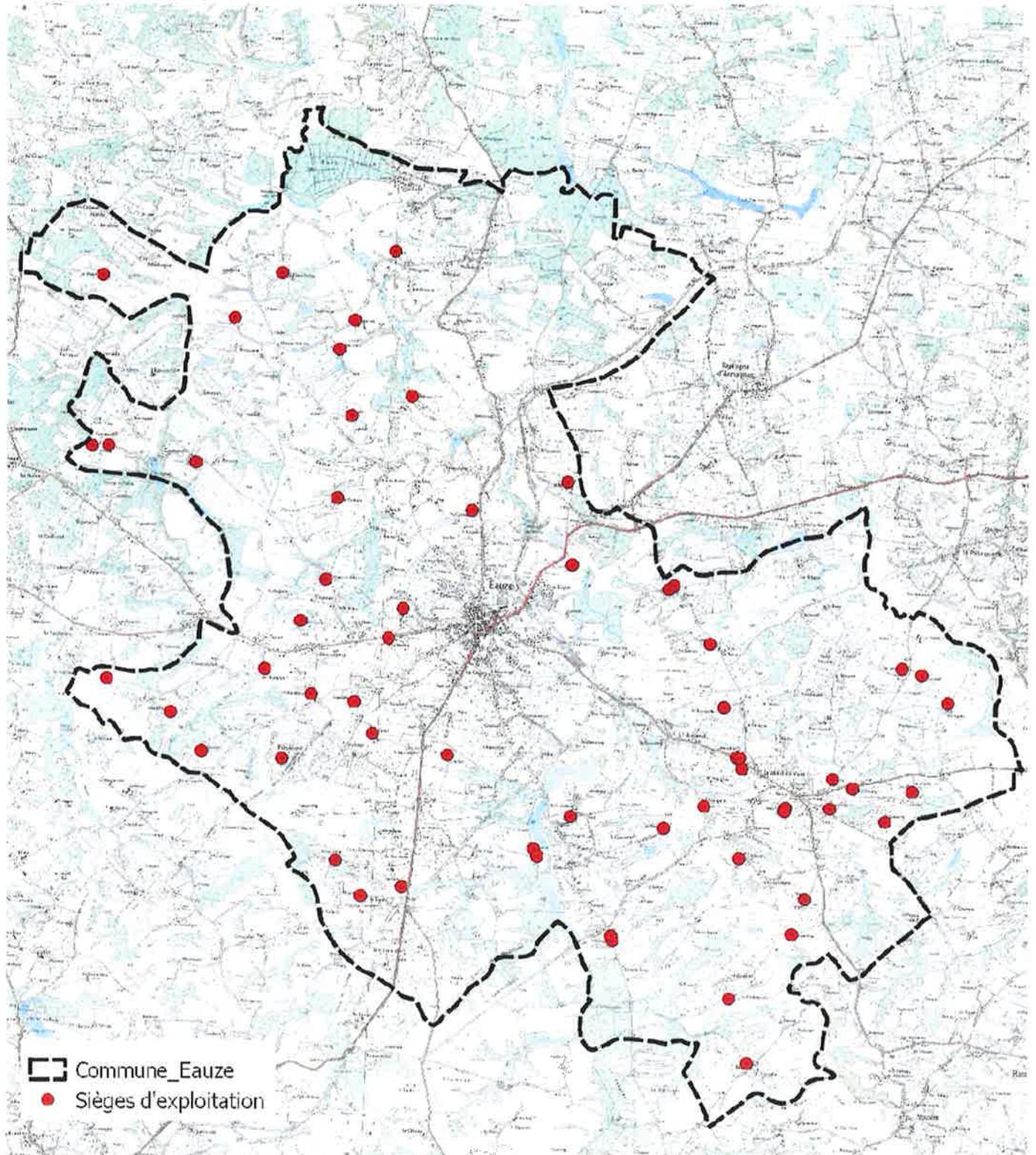
(Enquêtes locales - commune de Eauze – juillet/août 2015)

a) Une population en pleine maturité, mais des perspectives de renouvellement insuffisantes

La commune compte aujourd'hui 56 exploitations (sièges sur Eauze pour 76 chefs d'exploitations) et une quarantaine d'exploitations extérieures (exploitations dont le siège est situé sur une commune en général limitrophe d'Eauze et exploitant des terres de la commune), réparties sur 7016 hectares de surface totale. L'âge moyen des agriculteurs de la commune est de 43 ans ce qui en fait une population jeune, en pleine maturité, installée sur des structures supérieures à 60 hectares pour plus de la moitié d'entre elles.

La carte de localisation (cf. page suivante) montre une répartition des sièges d'exploitation sur l'ensemble du territoire communal. Toutes les classes d'âge sont représentées avec une prépondérance cependant des exploitants âgés de plus de 50 ans.

La pyramide des âges montre la part importante des agriculteurs de + de 50 ans (43%) et le déficit d'exploitants de – de 40 ans (22%).



Localisation des sièges d'exploitation

Commune d'Eauze

Cette situation n'assure pas un renouvellement des générations en agriculture satisfaisant sur la commune, avec peu de projet de reprise actuellement pour les plus de 50 ans dans le cadre familial (c'est à dire reprise et poursuite de l'activité agricole – maintien de l'unité et outil de production).

La densité actuelle d'exploitations et la distribution spatiale des sites de production sont amenées à évoluer dans les 5 à 10 ans à venir. Malgré le déficit de perspectives de reprise-installation, le potentiel d'installation comme de confortation existe au regard de la qualité des structures agricoles sur la commune. C'est un élément d'analyse important et pesant dans les orientations futures qui seront retenues dans le document d'urbanisme et un objectif économique qui pourrait être travaillé (cf. Orientation du PADD en matière viticole et touristique).

L'activité agricole est un des piliers de l'économie du territoire. Avec un terroir de qualité, 76 chefs d'exploitation agricoles, une filière viticole extrêmement bien structurée et développée, des coopératives céréalières, une diversification de productions, le territoire éluat présente une dynamique agricole réelle ; cet élément représente un des enjeux à prendre en compte dans le projet de la commune.

La définition d'un projet d'aménagement urbain et de zones dédiées, répondant à l'exigence réglementaire et à la volonté de la commune de préserver et conforter la vocation agricole dans sa diversité de structures et de productions du territoire sera un outil d'accompagnement pertinent de l'agriculture sur le secteur et un signe fort en faveur de son maintien.

b) Des singularités communales

L'activité agricole pratiquée à titre principal est majoritaire (75%) ; Une petite dizaine d'agriculteurs d'Eauze exerce ainsi une autre activité à titre secondaire soit 15% d'exploitants au total double actifs (au niveau régional, ce pourcentage est de 21%, et 15% pour le Gers).

Si 54% des exploitants organise l'activité agricole dans un cadre juridique individuel, 46% d'entre eux sont en société (GAEC, EARL, SCEA...). Le recours à la mise en société relève de différentes motivations économiques (rentabilité des facteurs de production...), pour une meilleure distinction des activités, pour des raisons fiscales, patrimoniales, et sociales, notamment.

c) Dimensionnement des exploitations et distribution géographique

DIVERSITE DE SITUATIONS FONCIERES....

Les 56 structures agricoles sur Eauze ont une grande amplitude en ce qui concerne leur taille (surface). Toutes les classes de surfaces sont représentées avec une part plus importante pour les exploitations de plus de 70 ha (cf. graphique page suivante).

Celles-ci offrent une grande diversité de systèmes d'exploitation, allant :

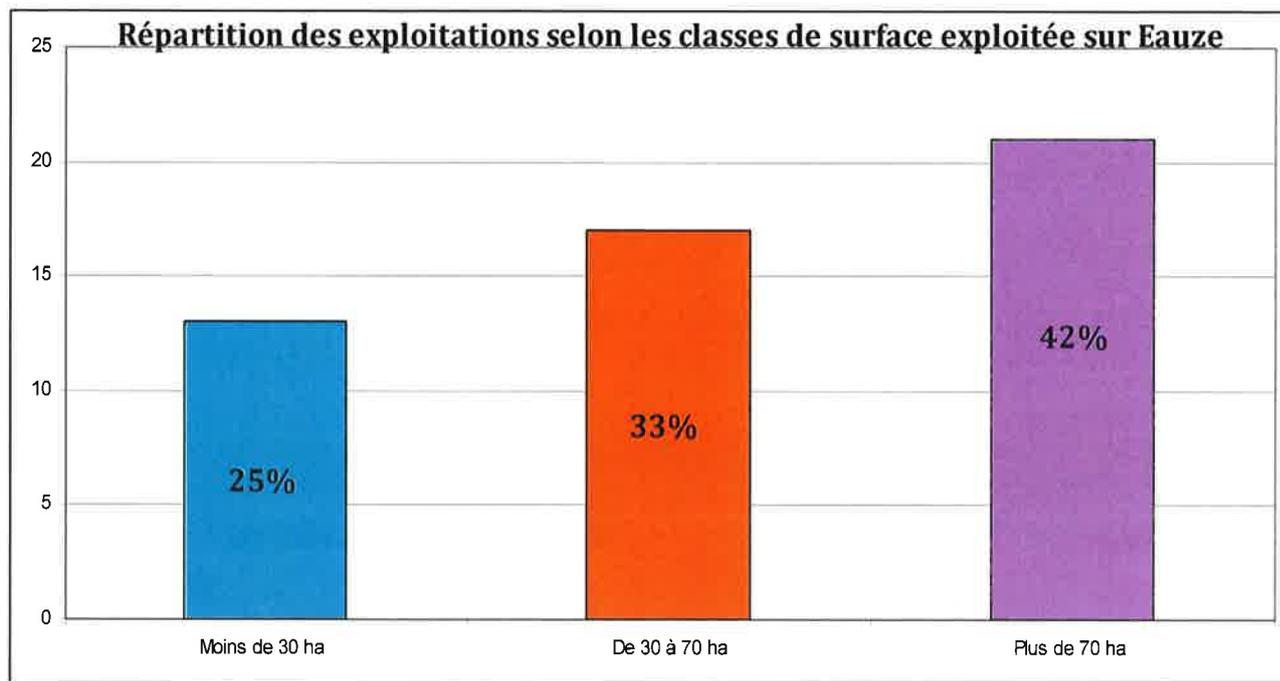
- des exploitations orientées en maraîchage, apiculture, peu de foncier mobilisé ;
- à des structures portées par des systèmes de production économes en foncier parmi lesquels l'atelier hors sol avicole, le gavage, des cultures à forte valeur ajoutée, ou encore les activités de loisirs/tourisme ;
- des structures agricoles orientées sur la vigne presque exclusivement, ou associée à de grandes cultures ou un atelier avicole ;

Commune d'Eauze

→ des exploitations traditionnelles armagnacaises élevage bovins viande et vigne ;

→ des exploitations spécialisées d'Eauze :

* les domaines viticoles



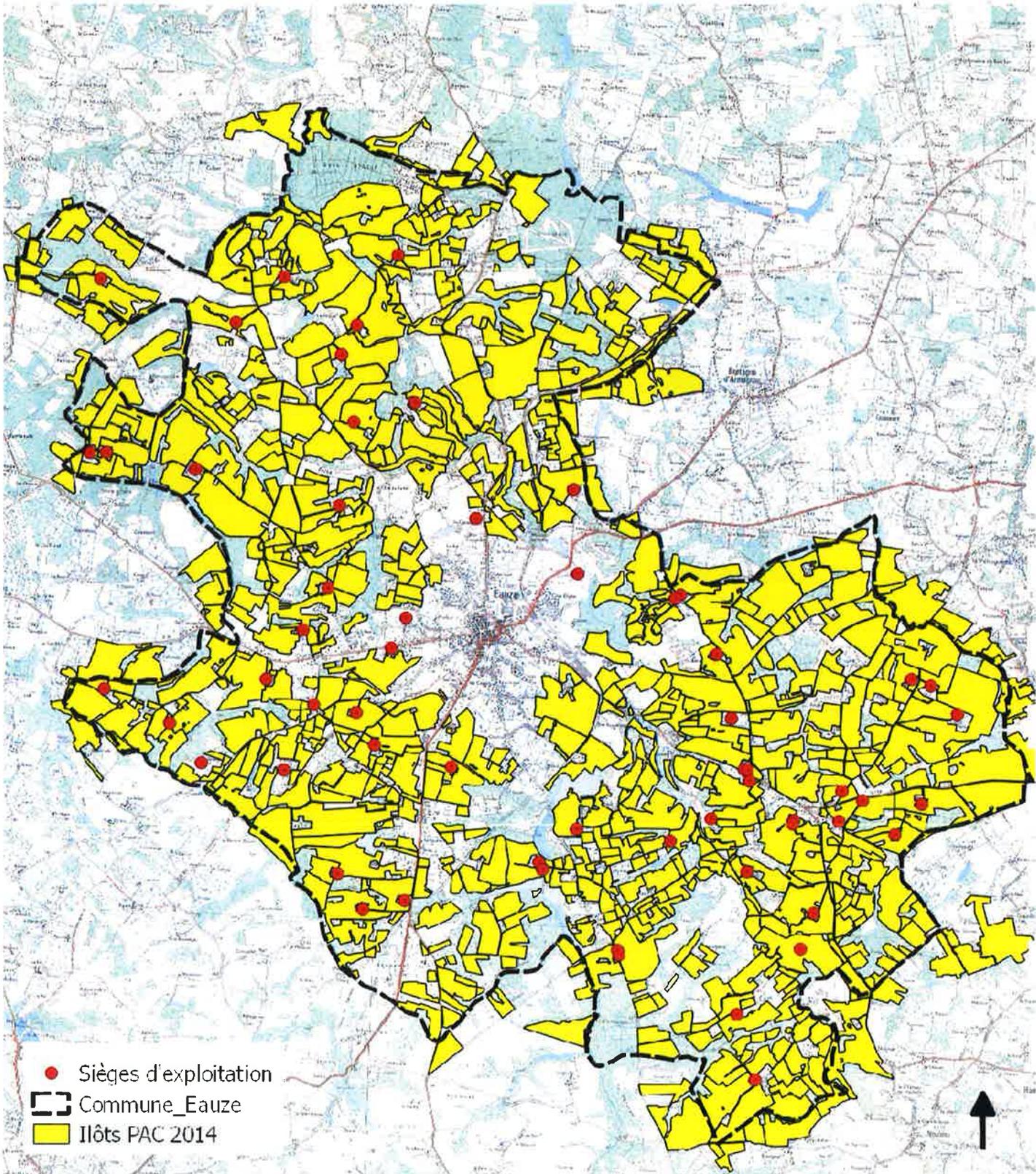
* les exploitations orientées sur la production de fruits à coque

DES SURFACES AGRICOLES INSEREES DANS UN ENVIRONNEMENT

Les agriculteurs d'Eauze mettent en valeur 4 822 hectares de SAU (enquêtes communales 2015) dont 3 235 ha de SAU sur la commune (correspondant à 66 % de leur surface exploitée, les surfaces exploitées hors d'Eauze sont situées en général sur les communes voisines).

Selon les déclarations PAC 2014, 56% du territoire communal est consacré à l'agriculture soit 3 900 ha. Les agriculteurs d'Eauze exploitent 80% de cette surface. Les exploitants extérieurs (une quarantaine d'exploitations) interviennent donc sur 665 hectares de SAU de la commune.

Eauze présente ainsi un profil particulier avec près de 56 % de son territoire mis en valeur par les activités agricoles dont une part importante dédiée à la vigne.



1:59 000

Localisation des ilôts PAC et des sièges d'exploitation

Commune d'Eauze

Le foncier s'organise en partie autour du siège d'exploitation avec une augmentation de la SAU réalisée dans le prolongement du siège pour une partie d'entre elles, sur des îlots plus éloignés pour d'autres, constituant au final des structures conséquentes.

Les agriculteurs ont en moyenne 30% de leur SAU située sur une ou plusieurs communes voisines, combinant ou non l'existence de différents sites de production pour une même unité d'exploitation ; les déplacements dépassent donc largement le cadre communal.

L'activité habituelle des exploitations implique **des déplacements réguliers sur l'ensemble de la voirie communale**, y compris dans le centre ville, avec un renforcement du trafic agricole à différentes époques de l'année (semis, vendanges, ...). Le secteur agricole avec une filière viti-vinicole très développée sur Eauze est important ; il représente un atout économique capital, pôle d'activités économiques et d'emplois, en lien direct avec les exploitants, comme les caves particulières ou cave coopérative (implantée route de Manciet) ; **les déplacements des engins agricoles, le transport et l'enlèvement physique des productions, la fluidité du trafic agricole entre les sites de production, les structures de valorisation, les organismes collecteurs constituent une nécessité, un besoin, qui en fait un enjeu majeur pour le maintien de la vocation agricole sur la commune.**

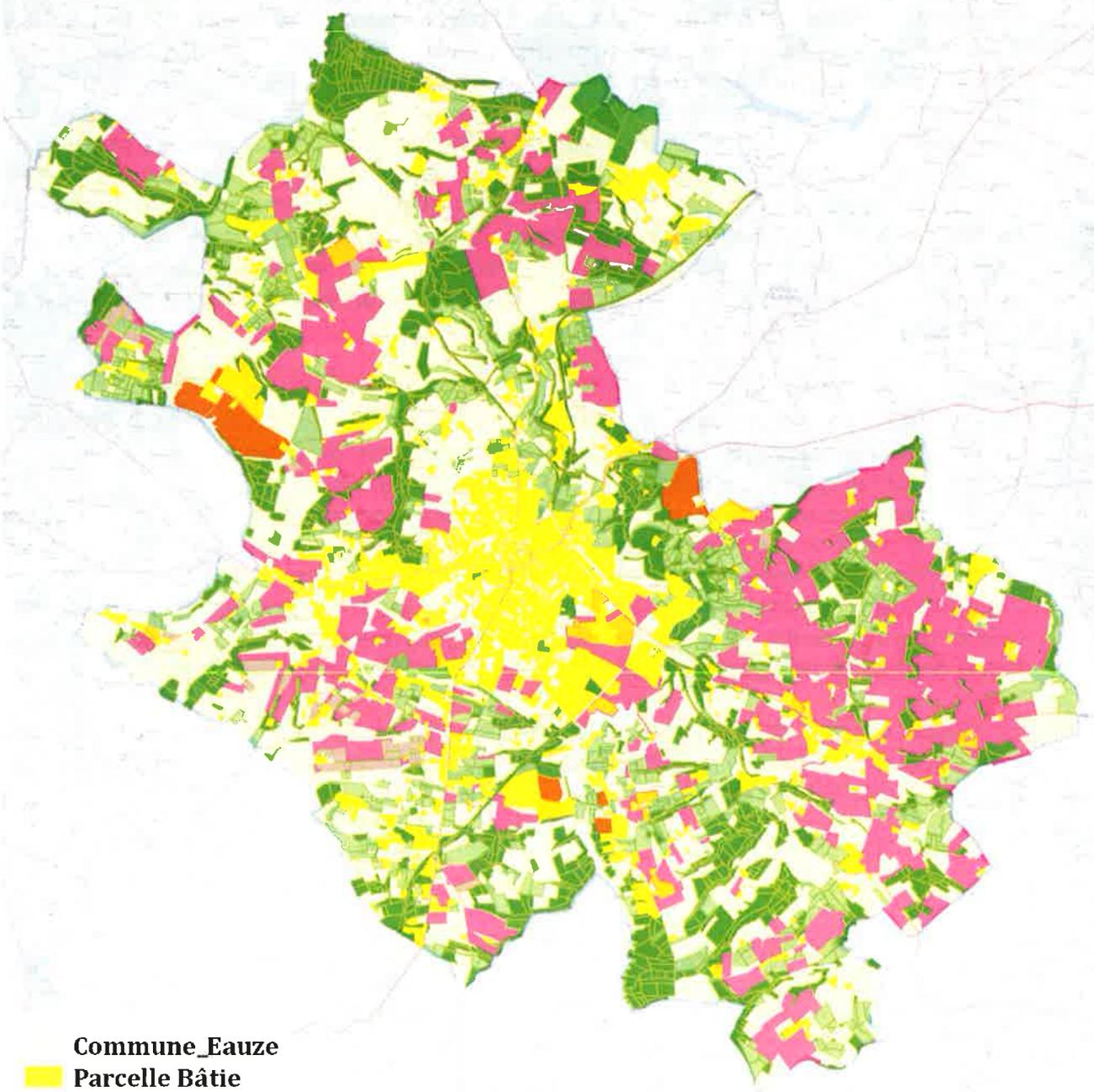
De plus l'existence :

- de plusieurs sites de production sur la commune et/ou les communes limitrophes ;
- de projets d'installation, en reprise ou en association, progressive ou non ;
- de besoin d'agrandissement d'une partie des exploitations ;
- de développement de production à forte valeur ajoutée, de productions labellisées ou avec des contraintes réglementaires importantes pour quelques unes d'entre elles (exploitations viticoles/ICPE, l'Elevage avicole, bovins viande, Prêt à Gaver (PAG)) ;

...génère des besoins en équipements réguliers, parfois spécifiques, en bâtiments, en habitat dans le cadre de la décohabitation, en infrastructures agricoles de type accès, en terme de fluidité indispensable pour des conditions de travail adaptées.

En raison de ces enjeux dans l'activité agricole, les éléments de développement des exploitations connus et pressentis constituent des points clés pour le zonage et règlement futur du document d'urbanisme.

Occupation du sol sur Eauze



- Commune_Eauze**
- Parcelle Bâtie
 - Herbe
 - Vergers
 - Vigne
 - Bois

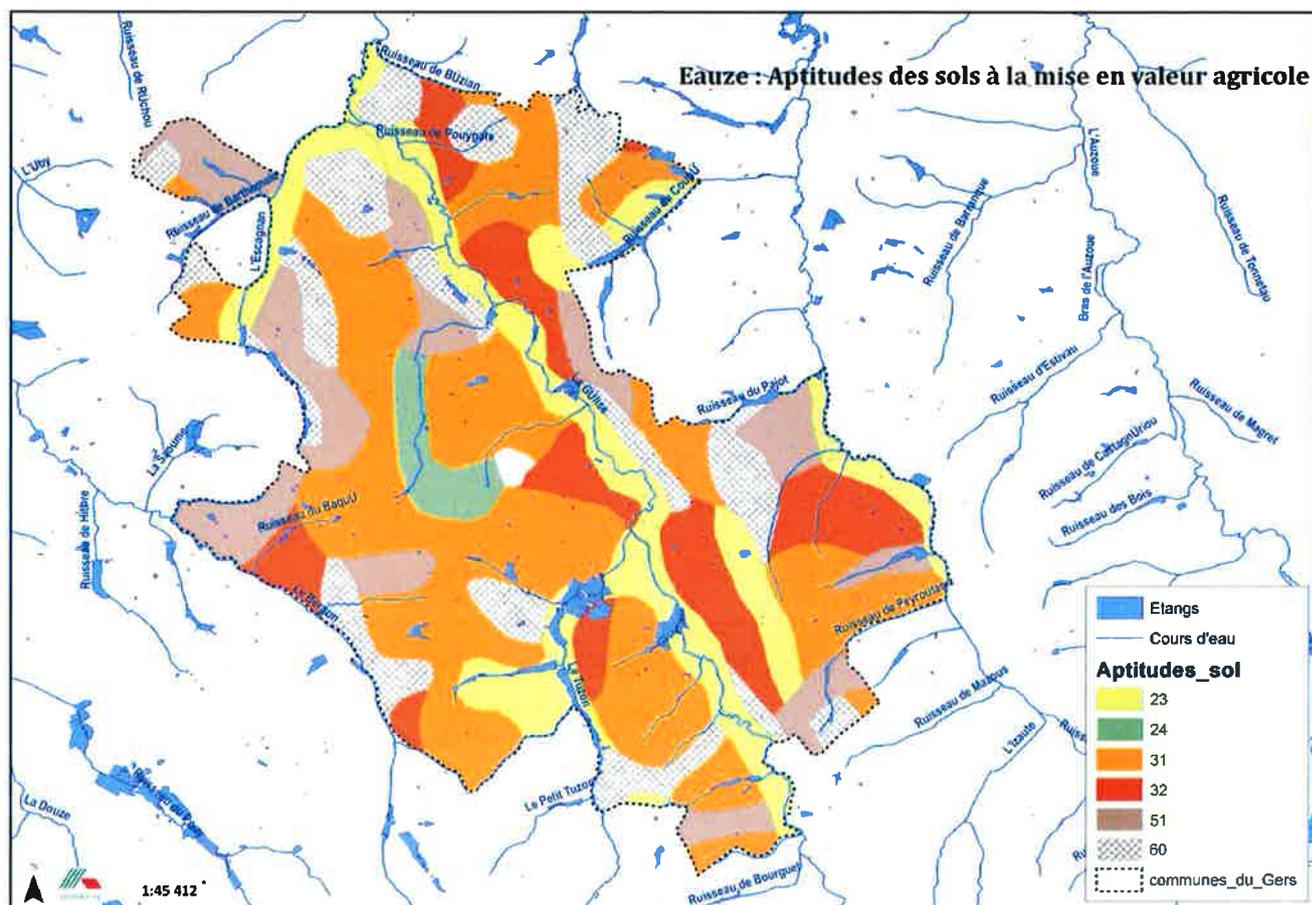


Commune d'Eauze

Globalement, Eauze se répartit entre 1 374 hectares de bois, 1 074 hectares de surfaces en herbe (agricoles comme non agricoles), 1 596 hectares de vigne, 440 hectares de vergers, 1064 hectares de cultures.

d) Le potentiel agronomique des terres

La nature et l'hétérogénéité des sols confèrent une aptitude limitée à la mise en valeur agricole intensive, la majorité des sols est classée en aptitude moyenne, une grande partie en peu favorable, voire inapte, les terrains favorables étant ceux de bord de rivière. C'est pourquoi à l'origine, les systèmes de production agricole étaient tournés vers l'élevage et la vigne.



e) Les systèmes d'exploitation

Les systèmes de production sur Eauze sont nombreux et diversifiés avec cependant la vigne qui occupe une place majeure avec en terme d'occupation du sol 40% de la surface agricole communale, pour 22% de la surface totale d'Eauze.

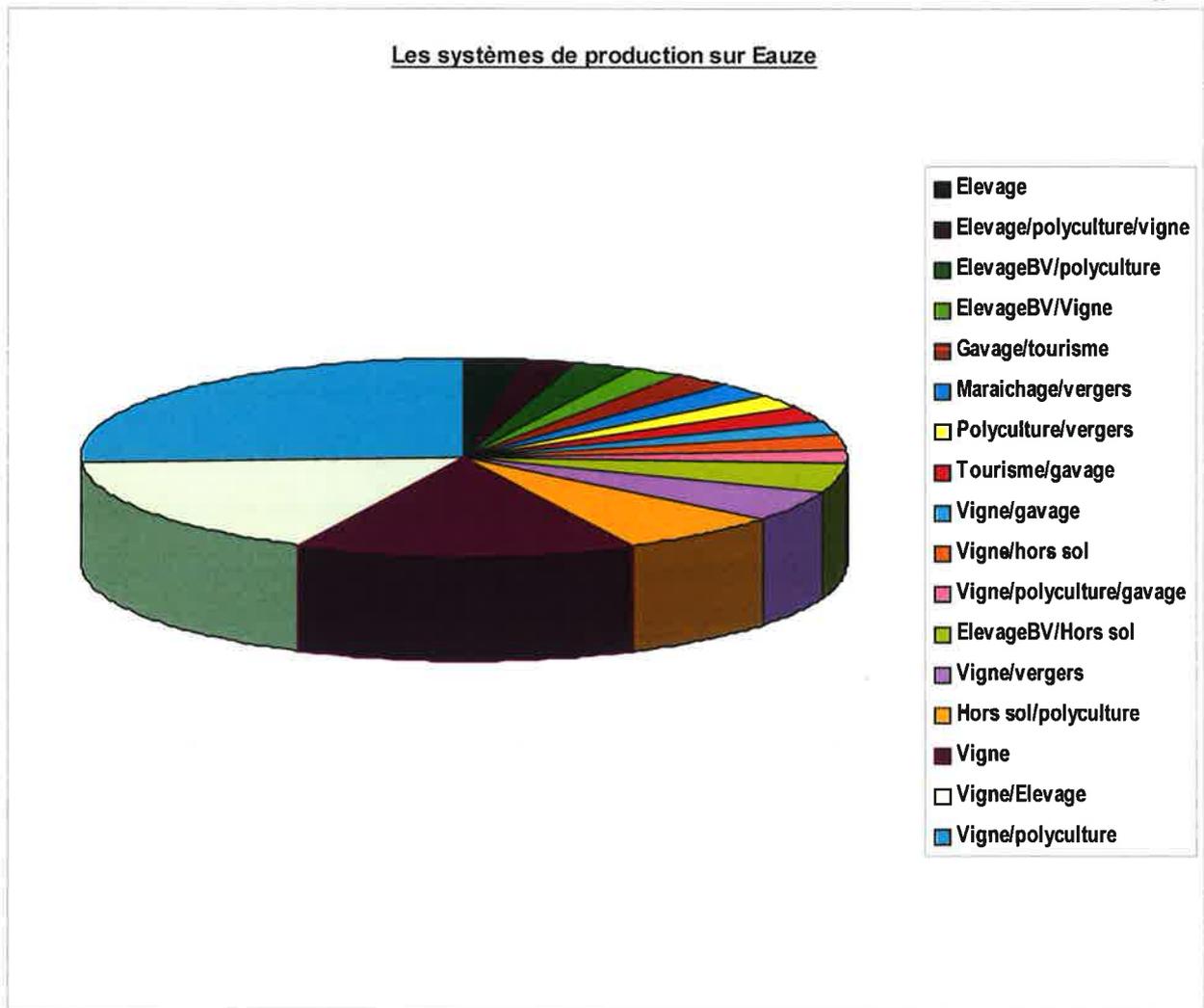
L'activité agricole est singulière sur la commune car elle compte aussi :

→ des ateliers de diversification : le gavage souvent associé à du PAG, l'œnotourisme...

→ de l'élevage bovins viande et avicole ;

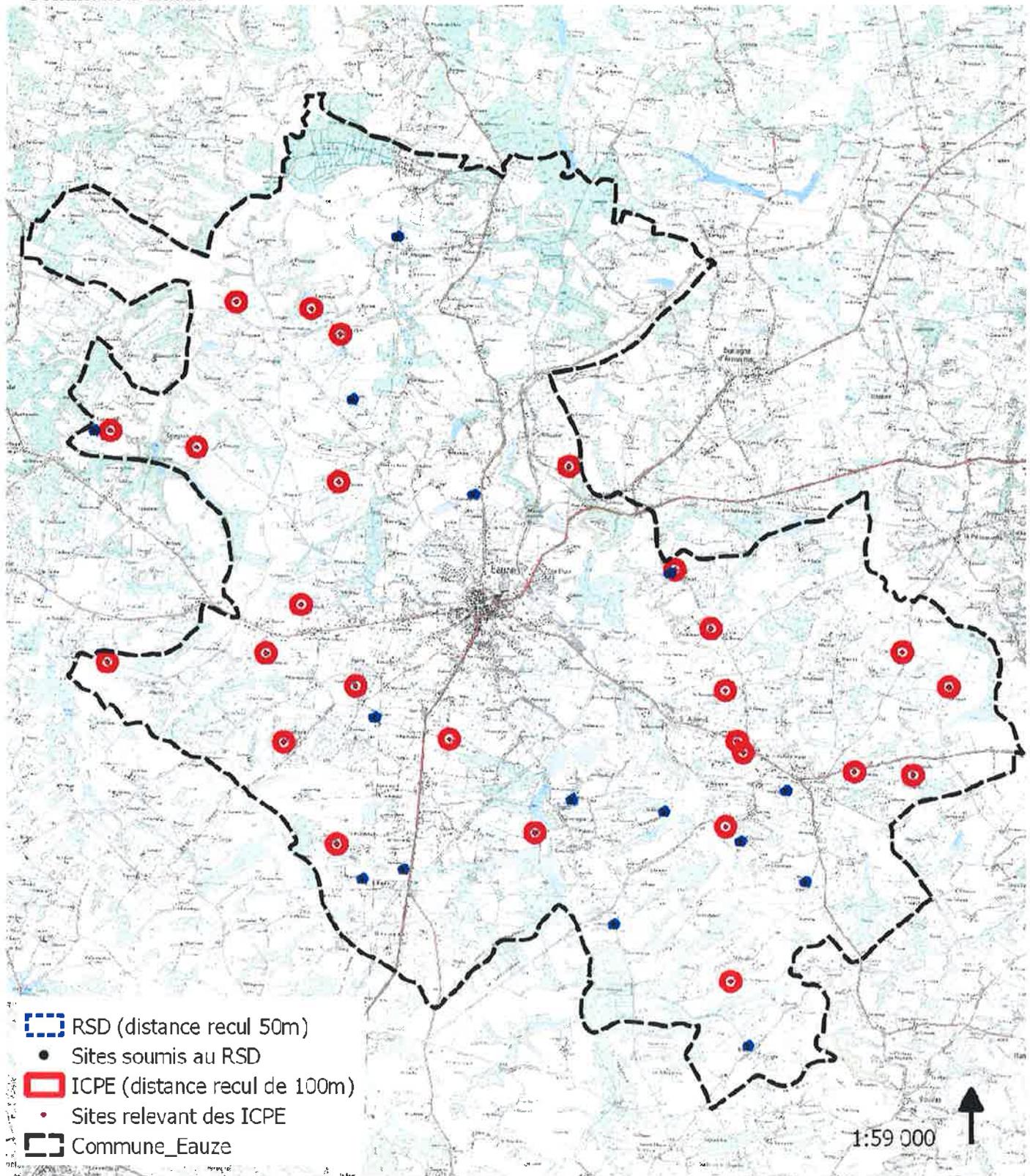
→ des unités de valorisation associées (conserverie, ferme auberge, accueil, vente directe) ;

L'activité d'élevage est encore bien présente et concerne 25 exploitations ; Eauze compte 14 élevages bovins viande, 12 ateliers hors sol (avicole, PAG, Gavage).



Les obligations réglementaires (gestion et traitement des effluents et épandage) et les exigences inhérentes à l'activité agricole comme par exemple les déplacements de matériels, le stockage (céréales, produits phytosanitaires, gasoil), ... seront à prendre en compte dans les orientations futures du document d'urbanisme.

Les exploitations avec un atelier bovins viande relèvent toutes du Règlement Sanitaire Départemental « RSD » (dont le respect d'une distance minimale de recul par rapport aux habitations tiers de 50 mètres); mais Eauze comprend aussi de nombreuses exploitations avec des ateliers relevant de la réglementation sur les Installations Classées « ICPE », ateliers Hors sol comme Viticole ; la carte suivante présente l'ensemble des exploitations relevant du régime des ICPE, soit 26 exploitations.



Localisation des sites agricoles soumis à contraintes (Réglement Sanitaire départemental ou ICPE..) sur Eauze

2.4.4 Les Productions sous signe de qualité

La commune d'Eauze est couverte par 15 IGP (Indication Géographique Protégée) et 7 AOC (Appellation d'origine Contrôlée) :

EAUZE		
AOC - Appellation d'origine contrôlée		Armagnac
AOC - Appellation d'origine contrôlée		Blanche Armagnac
	IGP - Indication géographique protégée	Bœuf de Bazas
	IGP - Indication géographique protégée	Canard à foie gras du Sud-Ouest (Chalosse, Gascogne, Gers, Landes, Périgord, Quercy
	IGP - Indication géographique protégée	Côtes de Gascogne
AOC - Appellation d'origine contrôlée	AOP - Appellation d'origine protégée	Floc de Gascogne
	IGP - Indication géographique protégée	Gers
	IGP - Indication géographique protégée	Jambon de Bayonne
	IGP - Indication géographique protégée	Pruneau d'Agen
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles de Gascogne
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles des Landes
	IGP - Indication géographique protégée	Volailles du Gers

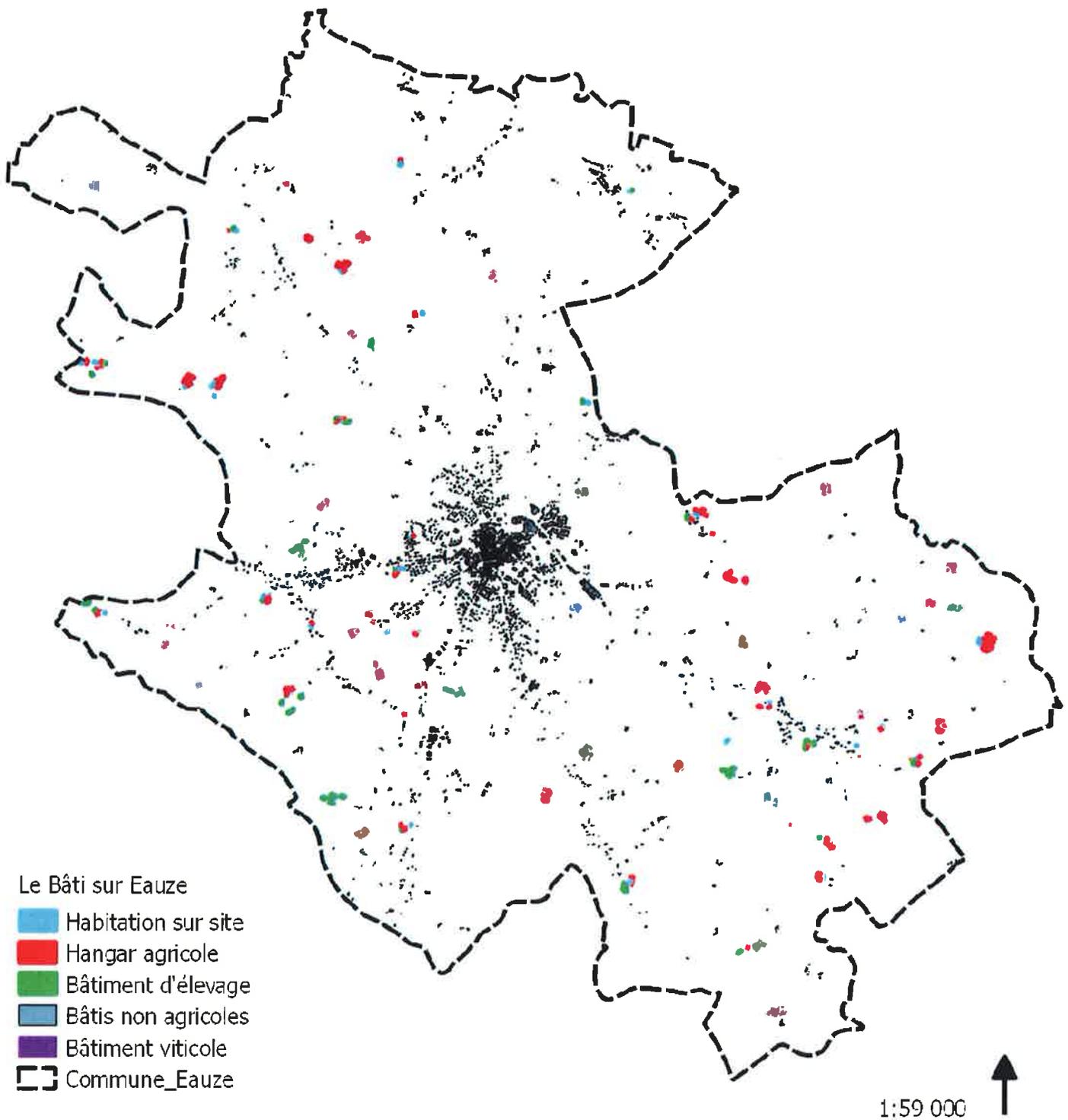
Tableau des productions sous signe de qualité

Source INAO – 22/08/2016

2.4.5 Le Bâti agricole dans l'espace communal

L'activité des 56 exploitations est dense sur l'espace communal ; elle s'organise en premier autour des sièges et sites de production proches voir inclus dans de petites unités bâties.

Eauze dispose de peu de secteurs où le bâti est absent, et l'activité agricole s'est de tout temps accommodée de cette situation ; par le PLU, avec le zonage et le règlement, l'activité agricole trouve sa place et peut être préservée dans son intégrité.



Localisation du bâti agricole et non agricole sur Eauze

Commune d'Eauze

A une situation très dense de sites de production s'ajoutent des projets, des besoins qui accompagnent les phases de développement ou d'adaptation de l'outil de production et d'amélioration des conditions de travail.

Commune rurale, l'activité agricole est un secteur économique important : le diagnostic révèle que la commune dispose d'un maillage fin d'exploitations agricoles avec une orientation marquée par la vigne et ses ateliers vinicoles.

Elle dispose de structures conséquentes (42% sont supérieures à 70 ha) même si elle présente des situations contrastées dans la répartition parcellaire. Les projets portant sur les moyens de production existent mais portent plus sur une mise à niveau à moyen ou long terme.

La diversité des systèmes d'exploitation présents atteste de la diversité économique des situations rencontrées, l'occupation du sol en témoigne, bien intégrée dans un milieu naturel riche et multiple. En effet, Eauze recèle une multiplicité de milieux au niveau des exploitations (prairies et zones enherbées, zones humides, arbres isolées, bâtis de caractère, petit patrimoine bâti) dont les fonctionnalités et la qualité paysagère représentent des atouts majeurs pour la commune.

L'agriculture a progressivement modelé le paysage communal et pèse largement sur les évolutions des milieux et de la physionomie rurale d'Eauze.

2.4.6 Les enjeux agricoles

Différentes tensions et risques animent la commune :

- Le marché foncier sur la commune très actif et concurrentiel ;
- Une grande proximité entre les premiers espaces agricoles et le milieu urbain (possible objet de tension, mais élément de qualité paysagère...) ;
- La problématique de la transmission/reprise-installation des exploitations agricoles et du renouvellement des générations en agriculture ;
- Les contraintes d'exploitation en milieu périurbain (perte de foncier, accessibilité réduite, cohabitation, construction proche des sites de production, ...) ;
- Le décalage potentiel entre pratiques agricoles et attentes de la population ;

Le diagnostic rend compte d'enjeux majeurs, fonciers et économiques, éléments déterminants dans les orientations et déclinaisons du document d'urbanisme :

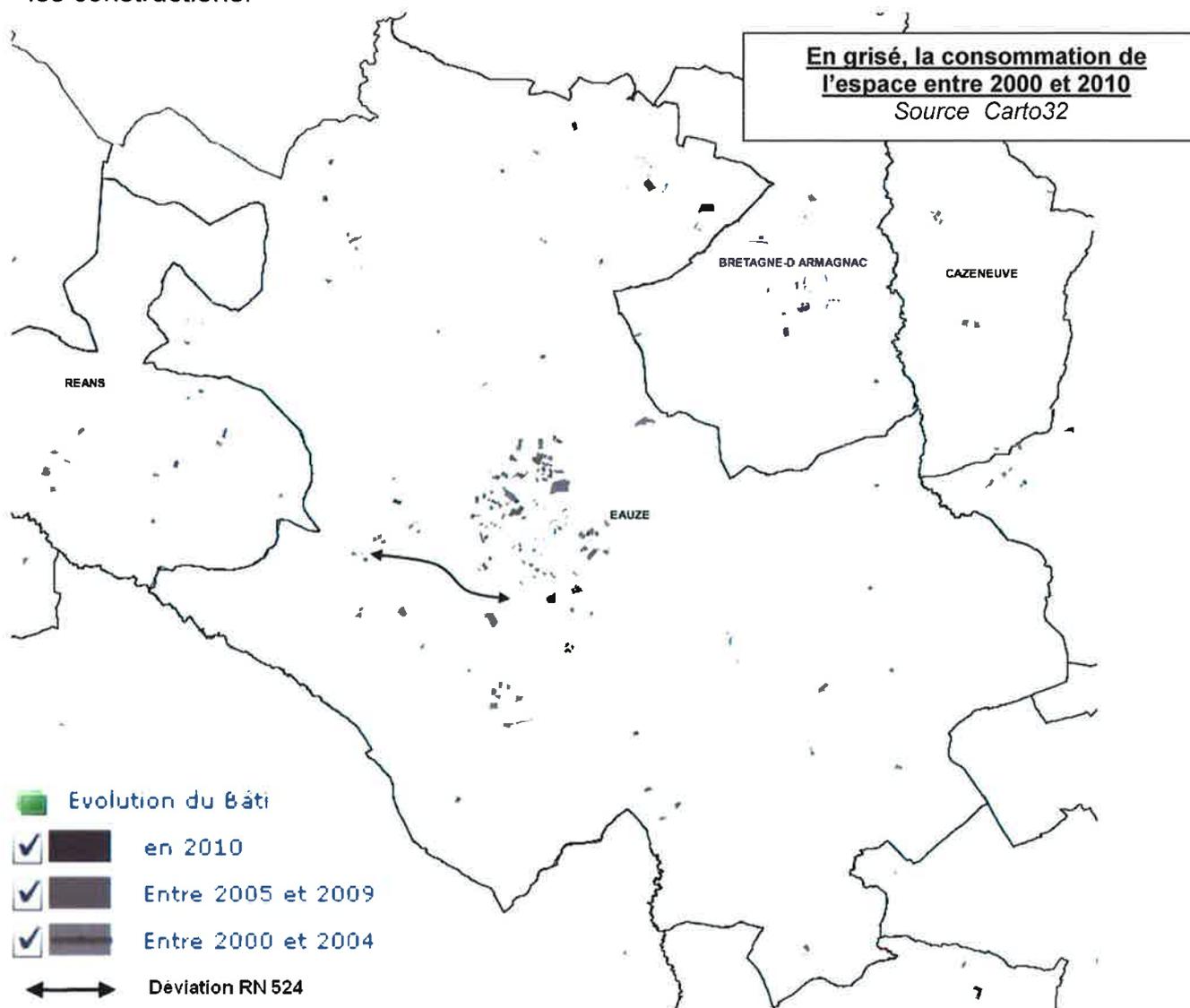
- La nécessaire prise en compte des sièges d'exploitation et de leurs propres besoins, attachés à leur activité, en matière d'urbanisme.
- Le maintien et le développement des exploitations (dont l'accompagnement de l'installation) en pérennisant notamment la vocation agricole des terres par un zonage agricole dédié à même de modérer les phénomènes de spéculation foncière ; en effet l'impact de l'urbanisation sur le foncier ne doit pas fragiliser les systèmes existants
- La force d'un secteur agricole viticole dynamique (exploitations, coopérative, caves particulières, qualité des produits, entreprises agro-alimentaires, ETA etc...)
- La prise en compte de la répartition géographique des exploitations, des acteurs des filières, et de leurs déplacements, des contraintes inhérentes à leurs activités ; en effet le type de choix d'urbanisme (pavillonnaire, étalement, renforcement des hameaux, renforcement et densification du centre ville) conditionne l'exercice harmonieux de la cohabitation ;
- La préservation de l'outil de production et des investissements réalisés (établir un règlement de zonage adapté respectant la diversité des fonctions et des productions au niveau des bâtiments : décohabitation, élevage, stockage, transformation, accueil à la ferme...)

Commune d'Eauze

- La définition de zonages adaptés aux contraintes réglementaires (viticulture, élevage, épandage ...), aux productions sous contrat ou labellisées
- L'accompagnement de la diversification associé à des modalités de règlement à même de préserver l'unité agricole.
- La valorisation et préservation de la vie locale organisée autour du marché, des circuits courts en agriculture.
- Le lien étroit entre l'activité agricole et l'activité touristique, et ces mêmes activités avec l'environnement (Natura 2000, ZNIEFFs).
- L'accompagnement des pratiques agricoles favorables au maintien d'un patrimoine naturel riche en biodiversité

2.5) La consommation de l'espace

Le Porter A Connaissance de l'Etat (PAC) précise qu'entre 2000 et 2010 : l'artificialisation des parcelles supportant un bâti construit durant cette période portait **sur environ 52 ha de terres** ; la moyenne était durant cette période de 5,2ha par an pour les constructions.

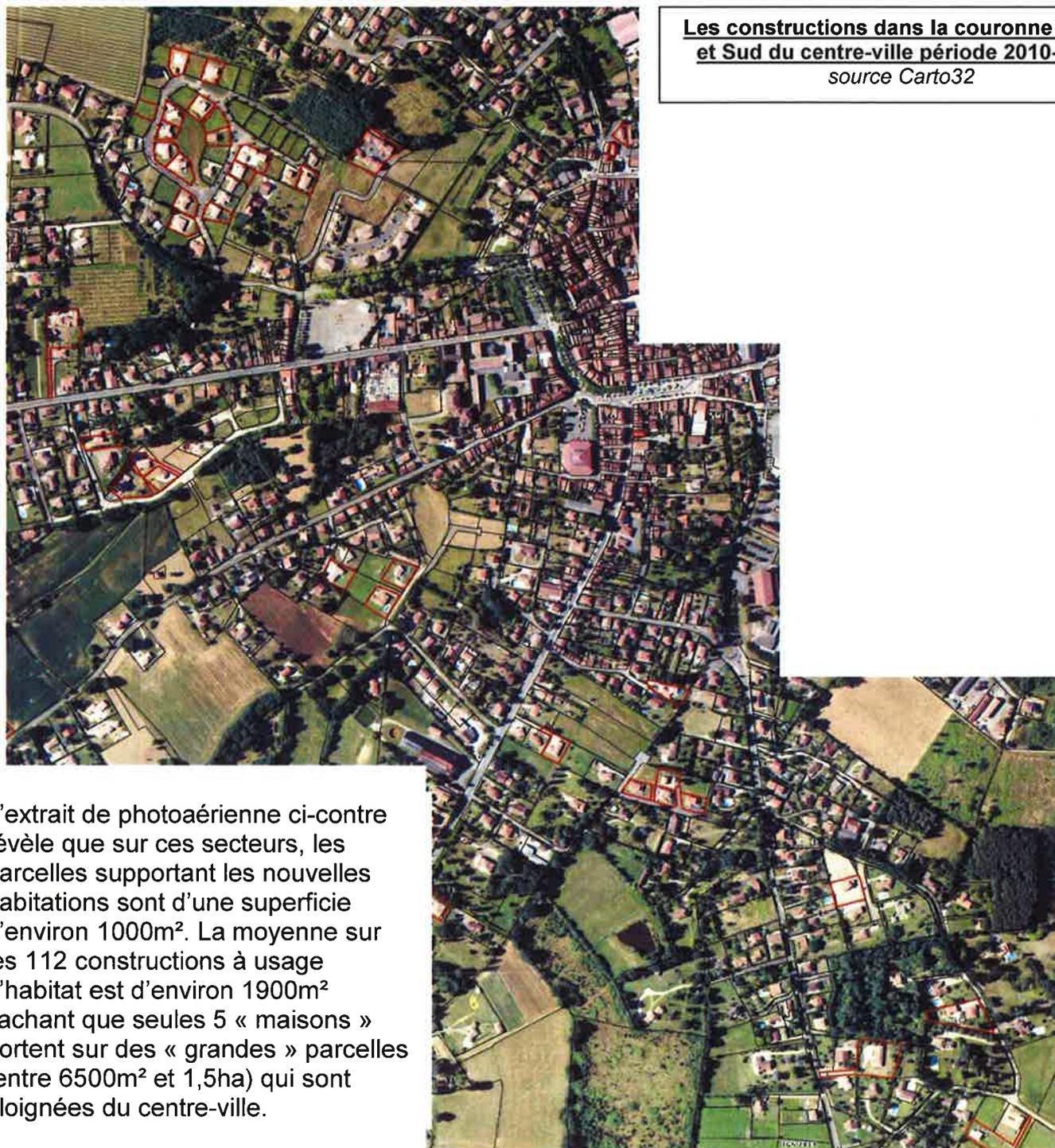


Durant la dernière décennie, l'analyse de la consommation urbaine entre **2005 et 2015 a mis en évidence une consommation globale d'environ 48,6ha** soit un rythme moyen de « consommation de l'espace » de près de 5ha par an.

Ainsi, le PAC rappelle qu'entre **2005 et 2009 ce sont 27ha qui ont été utilisés** pour la création de constructions nouvelles (habitat, activités, équipements divers...).

Plus récemment, les **données communales et cadastrales montrent que de 2010 à 2015**, 79 constructions identifiées comme « maisons » représentent près de 19 ha. De plus, un Permis Groupé comprenant 22 habitations sur 1,2ha a été réalisé au Golf de Guinlet. Ce sont donc environ 20ha qui ont porté 101 « maisons » auxquelles il faut ajouter les « appartements : 11 immeubles comprenant plusieurs logements ont porté sur environ 1,4ha.

Ainsi, de 2010 à 2015, 112 constructions à usage d'habitat (dont 11 comprenant plusieurs logements) ont été réalisées sur 21,6ha. Rapporté au nombre de logements, de 2010 à 2015, ces 21,6ha ont permis la création de 137 logements (cf Chapitre I)-2)-2.2-2.2.4).



Les constructions dans la couronne Ouest et Sud du centre-ville période 2010-2015
source Carto32

L'extrait de photoaérienne ci-contre révèle que sur ces secteurs, les parcelles supportant les nouvelles habitations sont d'une superficie d'environ 1000m². La moyenne sur les 112 constructions à usage d'habitat est d'environ 1900m² sachant que seules 5 « maisons » portent sur des « grandes » parcelles (entre 6500m² et 1,5ha) qui sont éloignées du centre-ville.

A noter pour les activités économiques : les zones ZA de la Carte Communale de 2006 offrent actuellement 29,6ha d'espaces disponibles (données PAC).

De 2010 à 2015, l'apparition de 10 locaux a été recensée (commerces avec et sans réception du public) sachant que plusieurs sont issus de changements de destination de constructions existantes.

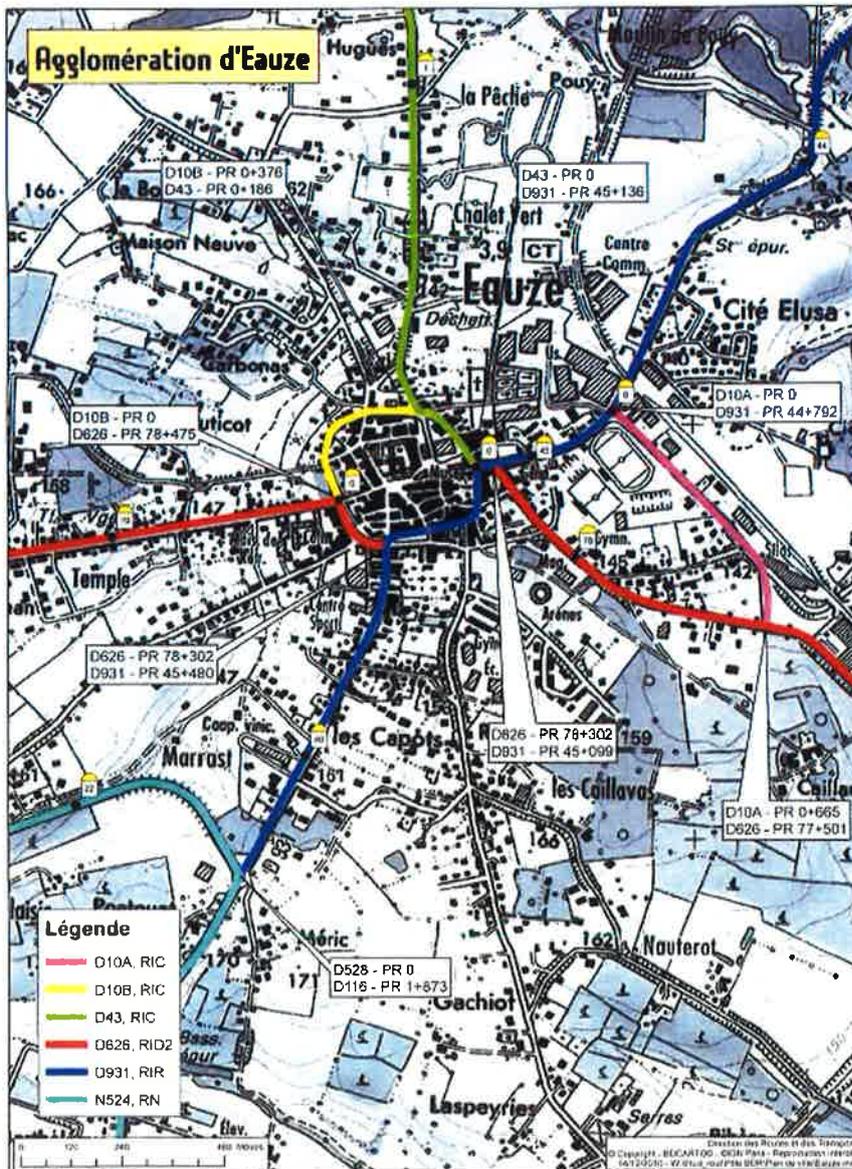
Pour l'industrie, aucune nouvelle implantation n'a eu lieu depuis 2005.

2.6) Les déplacements

2.6.1 L'accès à la ville

EAUZE se trouve dans un système de voiries radioconcentriques qui convergent vers la ville. La réalisation de la déviation de la RN 524, partie de l'itinéraire à Grand Gabarit (IGG), est venue corriger en partie cette faiblesse. Néanmoins, les liaisons Nord-Sud et Est-Ouest demeurent dans ce système originel. Un contournement d'EAUZE par le sud, de la route de Cazaubon à la route d'Agen était inscrit au P.O.S. ; la carte communale qui a remplacé ce document ne pouvait le reprendre. Seule la partie réalisée dans le cadre de l'IGG a été concrétisée et on notera que des constructions ont été autorisées sur le tracé initial de l'emplacement réservé au POS...

Les trafics de transit autres que ceux avec Cazaubon utilisent donc les boulevards de la ville, avec tous les inconvénients que cela comporte.



2.6.2 Les transports collectifs

Une liaison interurbaine Cazaubon-Eauze-Condom-Auch dessert la commune, par deux allers-retours, les lundi, mercredi et vendredi.

2.6.3 Les déplacements quotidiens

Les horaires de cars ne correspondent pas à ceux des déplacements quotidiens. La voiture particulière demeure le moyen quasi unique de déplacement et comme le précise le Chapitre 1 - 2.3.1 sur la population active, c'est environ un millier de personnes qui effectuent un déplacement quotidien vers Eauze entre le domicile et le travail.

Les déplacements internes

C'est majoritairement l'automobile qui permet de relier le centre-ville en raison de la configuration de la ville qui s'est étirée le long des principales voies d'accès : après le développement aggloméré des années 2000-2010 qui était principalement sur le Nord-Ouest et à l'Ouest, on assiste depuis les cinq dernières années à un nouveau développement au Sud du centre-ville.

Les grandes opérations d'aménagement de la ville n'ont pas pris en compte l'objectif d'amélioration des circulations internes et plus particulièrement entre les quartiers, ce qui vient compromettre la réalisation d'un réseau continu.

Certains grands équipements commerciaux se trouvent en périphérie et dans un cas à bonne distance de la ville (Zone de Lauron) comme le précise la carte du chapitre 1 -2.3.2 sur le tissu économique.

Les déplacements piétons

EAUZE se trouve sur la Via Podiensis du Pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle. Ce chemin est très fréquenté, notamment durant l'été. Il est également le support de promenades par les élusates.

L'aménagement des espaces publics de la vieille ville et du tour de ville a permis de donner plus de place aux piétons, avec le souci d'en faciliter l'accessibilité et la sécurité (zone de rencontre 30km/h entre autre).

La ville recèle d'intéressantes potentialités de liaisons piétonnes notamment avec les établissements scolaires.

Il convient de signaler qu'un plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) est en cours d'élaboration.

2.6.4 Le stationnement

Ville-centre ayant un marché et une zone de chalandise importants, EAUZE s'est dotée de grands parcs de stationnement et notamment le parc de Beaulieu et la place du Bataillon de l'Armagnac (cf carte ci-dessous).

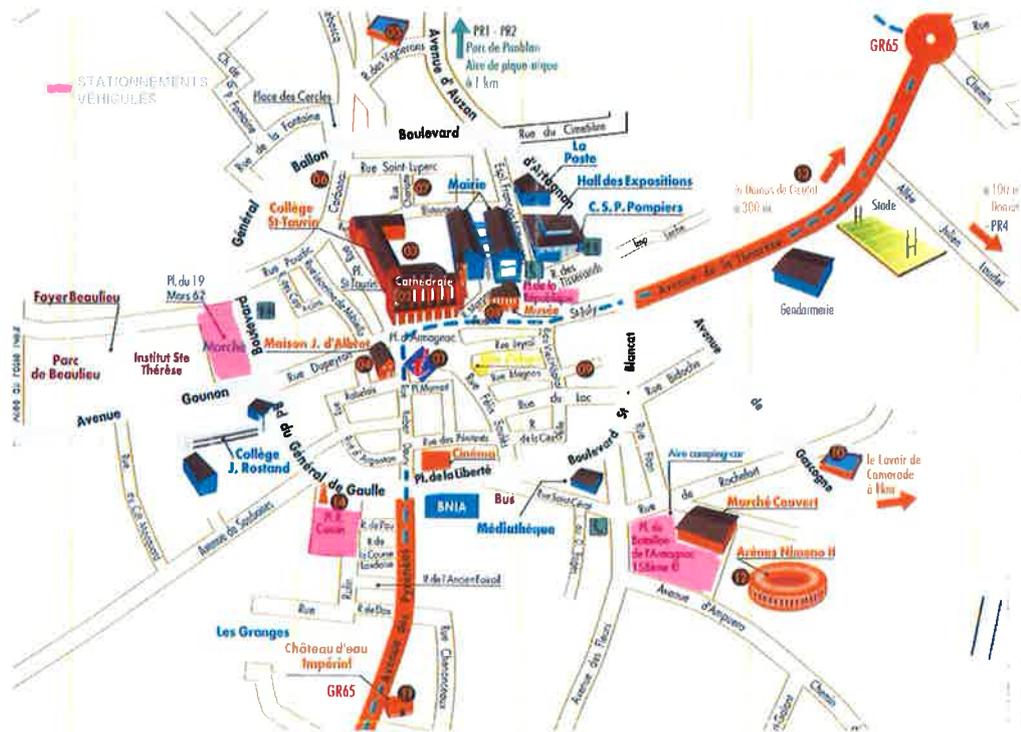
Hors des jours de grandes manifestations et de marché, il n'y a pas de réels problèmes de stationnement dans la ville. Les récents aménagements des espaces publics ont permis d'augmenter le nombre des emplacements de stationnement de proximité et la création d'une zone bleue en a sensiblement amélioré l'efficacité.

Près de 410 places sont disponibles le long des principales rues du centre-ville et environ 700 places dans des parking signalés (dont deux parkings gratuits, Places du 19 Mars qui est le lieu pour le covoiturage et du Bataillon de l'Armagnac). A noter, peu de stationnements aux abords des stades.

Concernant l'offre pour les véhicules hybrides, excepté 1 borne de rechargement électrique prévue Place du Bataillon de l'Armagnac, elle se gère dans l'espace privé.

Enfin, pour les modes de déplacement doux (vélos,...) du mobilier urbain a été mis en place suite aux aménagements des espaces publics entre 2012-2014...La mutualisation des capacités de stationnement concernera l'obligation de réaliser des espaces adaptés à chaque futur projet avec la possibilité de rétrocession de ces espaces dans le domaine public ou le domaine privé de la commune. A l'inverse les espaces actuels pourraient, sous convention, être pris en compte pour des opérations privées.

L'urbanisation qui s'est faite en opérations d'ensemble, dans les lotissements, la voiture doit souvent trouver sa place au détriment du piéton et ces opérations ne sont pas soumises à la réglementation accessibilité des personnes à mobilité réduite.



2.7) Equipements et services

- Enseignement maternel et élémentaire
 - + École maternelle Beausoleil :
 - + École élémentaire Félix Soules,
 - + École élémentaire Saint Taurin
- Enseignement secondaire
 - + Collège Jean Rostand.
 - + Collège prive Saint Taurin
- La petite enfance
 - + Halte-Garderie "Les 3 Pommes" avec 20 places en janvier 2015.

- Personnes âgées

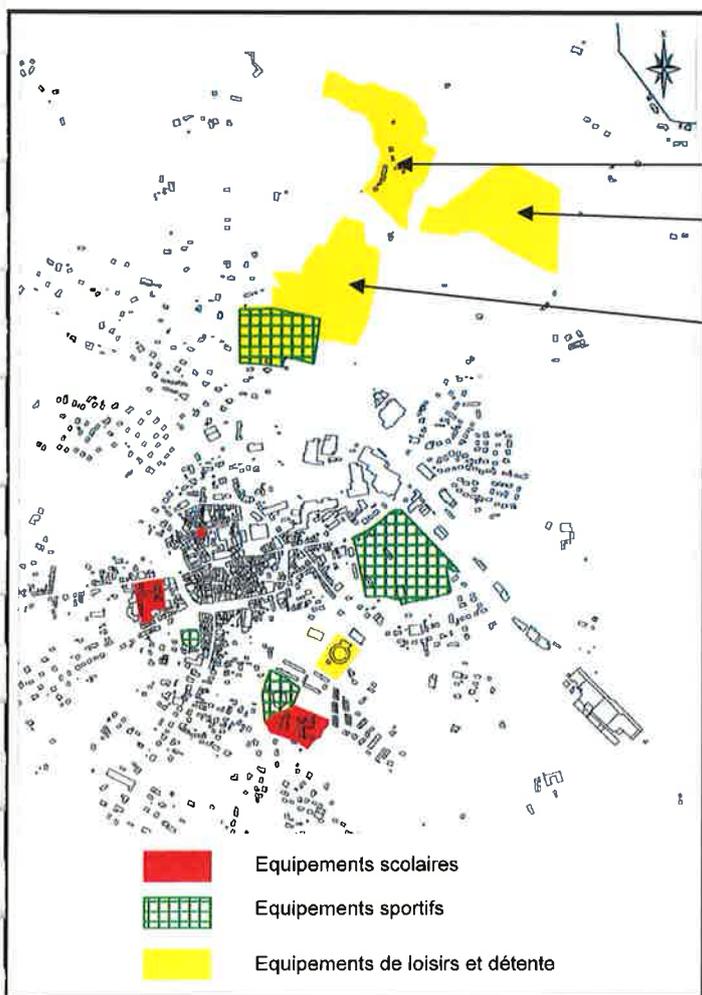
EAUZE dispose d'une maison de retraite. La Communauté de Communes assure et gère le service d'aide et d'accompagnement à domicile et le service de portage de repas à domicile

- Culture- loisirs

- + Cinéma
- + Bibliothèque

Depuis 2013, la création, dans les locaux de l'ancienne école Félix Soules, d'un pôle social et culturel : la ludothèque et médiathèque.

EAUZE dispose d'équipements de sports et de loisirs extrêmement importants. En particulier le parc paysager de Panblan et la base de loisirs du moulin de Pouy constituent des équipements exceptionnels.



A noter : La taxe d'aménagement pour 2016 était de 2,8%.

3) Organisation de l'espace

3.1) Une très grande dispersion de la construction



Localisation de la construction diffuse non agricole

Il s'agit là d'une caractéristique forte. La dispersion de la construction est traditionnelle. Mais, depuis le dernier tiers du XXe siècle, la mutation fondamentale est la forte «colonisation urbaine» des campagnes, plus particulièrement par un étirement de l'agglomération en direction de Réans (RD 626) d'une part, de Manciet (RD 931) d'autre part, de Bascous enfin. La mutation de nombreux bâtiments agricoles en résidences principales ou en résidences secondaires est venue ajouter à la profonde mutation des territoires ruraux.

Les hameaux traditionnels sont rares et certains ont connu un développement important : Maignan (ancienne église) et Saint-Amand (ancienne église). D'autres à l'inverse sont restés plus confidentiels : Broustet (puits commun)... De plus, par le biais de documents d'urbanisme successifs de nouveaux hameaux se sont créés : Cuhercle, Guinlet...

3.2) La ville

3.2.1 L'évolution spatiale



En 1949, EAUZE avait les caractéristiques d'un bourg centre dont les faubourgs, limités sur les pénétrantes aboutissant aux boulevards, étaient à peine amorcés.

EAUZE en 1949 (source IGN)



EAUZE en 1959 (Source IGN)

En 1959, le bourg a amorcé son éclatement (la cité Elusa est commencée). La construction vers le sud et l'ouest se poursuit.



EAUZE en 1980 (Source IGN)

La ville a sa configuration actuelle. La construction linéaire le long des principaux axes est en place. Toutefois, d'importantes opérations de logements collectifs, à caractère social, sont intervenues dans la continuité urbaine et à proximité du centre-ville. Les années 1980-2000 marquent un net reflux de cette forme d'habitat et un grand engouement pour la construction pavillonnaire qui a grandement participé à l'étalement aujourd'hui constaté.



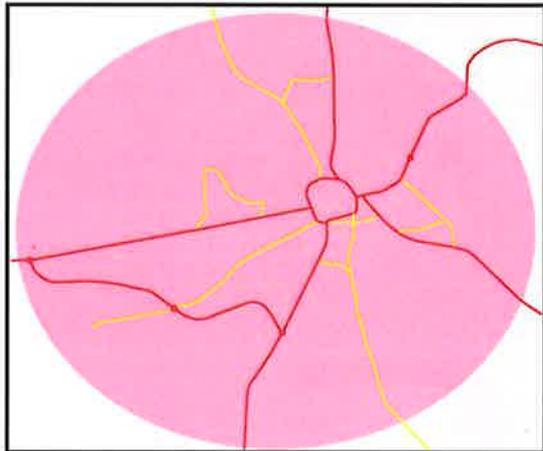
EAUZE 2009 (Source IGN)

Commune d'Eauze

L'évolution intervenue sur la ville, outre le contournement sud-ouest (RN524/IGG), est la confortation de la construction linéaire.

Dans les toutes dernières années, est intervenu un changement radical (et unique) en matière de modalités de terrains à bâtir et de construction : une importante opération de logements locatifs a été réalisée au nord du parc de Beaulieu ; il est prolongé par une opération de lotissement en cours de réalisation.

3.2.2 La structure urbaine : un système radioconcentrique perturbant



Le système de voiries est tel qu'à l'exclusion de la liaison sud→ouest, tous les trafics convergent et utilisent les boulevards. Cette situation est particulièrement perturbante pour la vie en centre-ville. Les aménagements du tour de ville ont atténué ces inconvénients sans les faire disparaître. Sont aussi bien concernés les trafics de transit (et notamment de poids-lourds) que les trafics locaux.

Le système viaire radioconcentrique

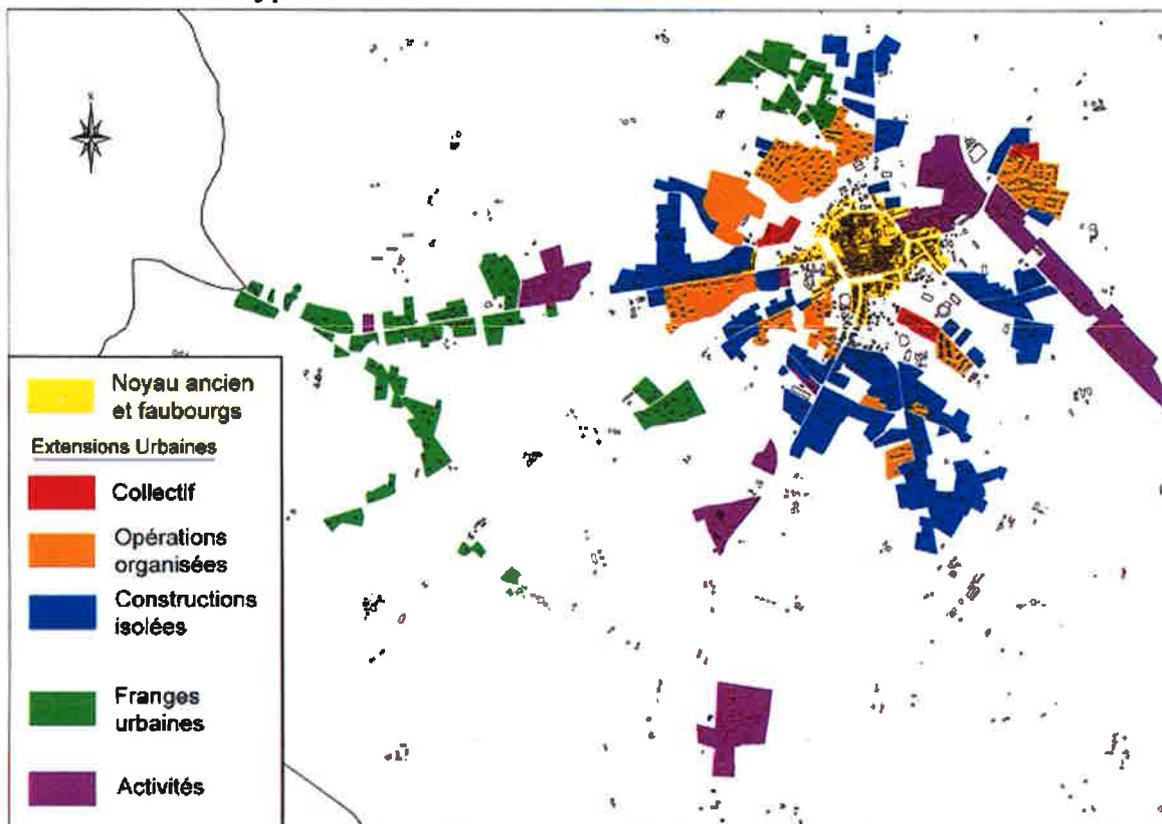
L'estimation du trafic journalier annuel (TMJA) faite au titre des classements sonores des infrastructures de transports terrestres (en l'absence de comptage) sur le tour de ville est de 7 000 véhicules/jour. Les comptages effectués en 2009 affichent

- 5594 véhicules/jour sur la RD 931 en direction d'Agen (entre le chemin de Lacapère et le carrefour de la RD 29 –Route de Bretagne d'Armagnac)
- 4492 véhicules/jour sur la RN 524 au sud de la zone d'activités de Lauron
- 3336 véhicules/jour sur la RD 626 (Avenue de l'Armagnac)

Il est symptomatique de constater que :

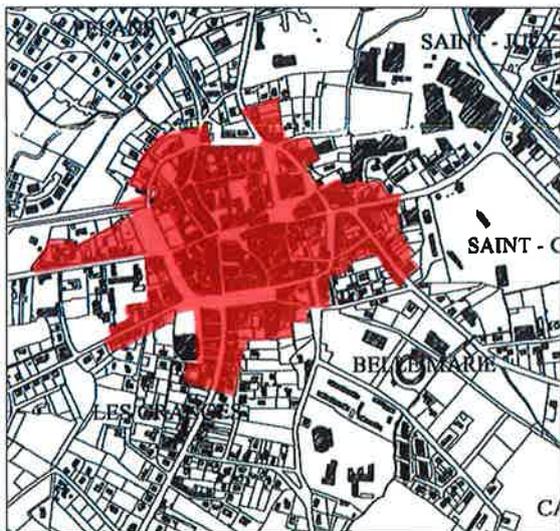
- les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement et groupes d'habitation aptes à structurer un quartier et l'agglomération notamment en créant de la voirie) sont peu nombreuses
- très fréquemment, les voies créées sont en impasse, dimensionnées pour une desserte très locale et non susceptible de prolongement
- les opérations récentes et en cours de réalisation au nord du parc de Beaulieu n'ont pas toujours amorcé cette continuité urbaine qu'il convient de trouver par ailleurs.
- la construction dispersée, aux détachements ponctuels et linéaires vient rendre impossible toute organisation urbaine ultérieure non prévue au préalable.
- la déviation sud, inscrite au P.O.S. remplacé par la carte communale, est obérée par des autorisations d'urbanisme accordées.

3.2.3 Les types d'habitat et les activités



Les formes urbaines

3.2.4 Le noyau médiéval et les premiers faubourgs



Le noyau ancien

Le noyau médiéval est caractérisé par sa structure et son paysage urbain (dont les monuments et architectures "ordinaires"). Les constructions sont implantées à l'alignement des voies et en continuité. C'est une forme urbaine qui se retrouve dans les faubourgs dont il convient de noter la faible importance qui semble indiquer à tout le moins une longue stagnation de la ville.

Si l'occupation des sols par les constructions est très forte (souvent 100% de la surface du terrain), si les rues de la partie médiévale sont étroites, les places y sont par contre largement dimensionnées.

Cette structure et ce paysage ont été, dans la seconde moitié du XXe siècle profondément perturbés dans le quadrant nord-est par des opérations (qui seraient aujourd'hui qualifiées de renouvellement urbain), d'initiative publique.

Le centre médiéval est le site du commerce de détail non alimentaire et des services. Il est largement concurrencé par les centres commerciaux périphériques. Mais le marché hebdomadaire conserve son attraction et une vitalité.

Les faubourgs plus spécifiquement implantés sur les pénétrantes (et à la rue du fossé en rive ouest du parc de Beaulieu) abritent encore de nombreuses activités liées à l'agriculture ou à la route.

La dégradation du patrimoine bâti est évidente, et ce malgré les diverses OPAH qui sont intervenues ou interviennent. Il y a là un réel problème pour l'image du centre et d'EAUZE. La création d'un parc locatif neuf, confortable, ("Sporting Elusa") au parc de Beaulieu, est venu rendre la situation un peu plus difficile par l'évasion de locataires vers plus de confort.

Les récents aménagements des espaces publics centraux et du tour de ville, le lancement d'une nouvelle OPAH ouvrent cependant de nouvelles perspectives pour le centre ancien.

3.2.5 Les quartiers récents

Il s'agit ici des quartiers formant encore la ville.

Ces quartiers se sont formés dès la seconde moitié du XX^e siècle, de manière dominante par addition de constructions au gré des détachements, le plus souvent unitaires, de terrains à bâtir et dans une moindre mesure par des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et permis groupés). Le premier type de création de terrains à bâtir met à profit les infrastructures existantes réalisées par la collectivité. Il est créateur d'une forme urbaine unique (le pavillon au milieu de son terrain), linéaire, le plus souvent sur une seule profondeur bâtie. Il est le principal responsable de l'étalement urbain et l'obstacle à une évolution organisée et fonctionnelle de la ville.

Dès les années 1960, les lotissements ont été un mode de production de morceaux de quartier plus organisés. Ils ne sont cependant quasiment jamais intégrés à leur environnement, ni porteur d'un développement urbain continu ultérieur. Cet inconvénient persiste aujourd'hui. Il est l'un des facteurs de la persistance du modèle radioconcentrique.

Toutefois, d'importants programmes de logements collectifs ont été réalisés dans le troisième quart du XX^e siècle. Trois sites en ont fait l'objet.

Les circulations notamment piétonnes sont totalement ignorées et c'est parmi les infrastructures anciennes (chemins ruraux, voie ferrée) qu'il faut chercher ces liaisons, localement inadaptées.

3.2.6 Les franges urbaines

Il s'agit de la construction qui s'est récemment diffusée au-delà de la continuité agglomérée et qui a constitué des groupements d'habitation, sans structure, sans autres espaces collectifs que la chaussée et les fossés des voies, ce qui les distingue des hameaux traditionnels. Ces groupements, qui ont pris de l'importance au cours des dernières années, se trouvent en concurrence et peuvent se trouver en conflit avec l'activité agricole. Ces implantations obligent à des déplacements automobiles quotidiens plus longs. Par ailleurs, limitées à l'usage de la seule parcelle, elles introduisent dans les espaces agricoles et de nature des éléments de paysages citadins sans lien avec leur environnement. Enfin, les chemins autres que départementaux les desservant ont conservé leurs caractéristiques rurales, pas toujours adaptées.

3.2.7 L'arbre dans la ville

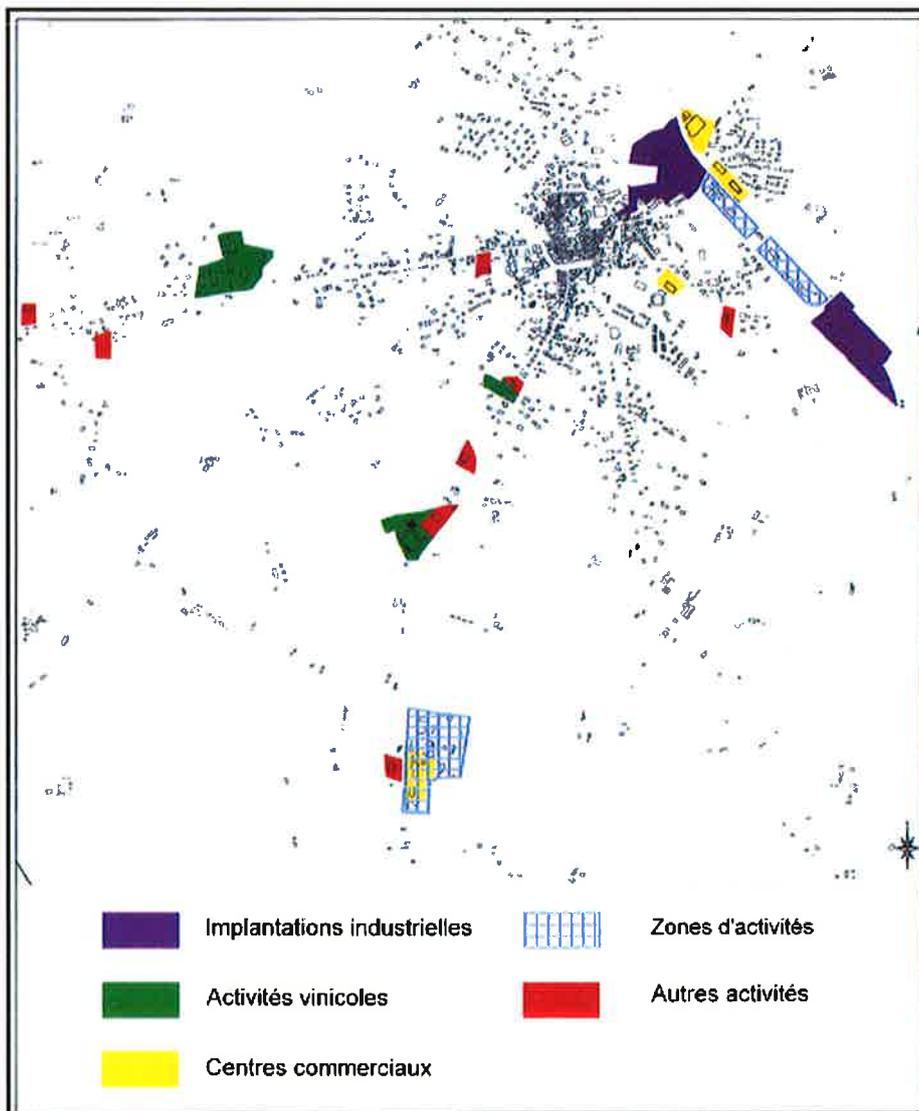
Le centre ancien est traditionnellement minéral. L'arbre y est peu présent. L'esplanade F. Mitterrand, parking planté, l'esplanade du 19 mars 1962 et le boulevard du Général de Gaulle sont les principaux sites de plantations arbustives. Par contre, sur espaces privatifs, en limite des certaines parties de boulevards, existent des parcs privés souvent très arborés.

Dans les quartiers nouveaux, la présence de l'arbre (surtout le chêne) est plus forte. De beaux alignements sont recensés sur certains sites (Maurras par exemple).

3.3) Les hameaux traditionnels

Ils sont peu nombreux et de petites dimensions excepté pour Maignan et Saint-Amand. Certains ont conservé une activité agricole très présente. Très souvent, l'habitat citadin (sans lien avec l'exploitation agricole) a pris le dessus ; parfois même, les nouveaux "hameaux" sont uniquement constitués d'un groupement de constructions individuelles récentes, sans organisation fonctionnelle et sans fondement autre que le hasard des divisions foncières et la présence des équipements de desserte.

3.4) Les activités



Localisation des activités hors centre-ville

Le centre-ville ancien abrite le commerce de détail, les services marchands et non marchands, une bonne partie des services publics.

Pour les autres activités, il convient de distinguer entre :

- les deux grands établissements industriels (menuiseries) qui sont localisés à l'ouest de la ville. Ces deux installations sont sources de nuisances (bruits)
- les établissements de vinification
- les centres commerciaux, localisés en périphérie et route de Nogaro
- les autres établissements de plus faible dimension.

Commune d'Eauze

La **zone d'activités de Lauron** est remplie pour une bonne part. Elle est à l'écart de toute habitation : la plus proche est à plus de 100 mètres. Il n'en va pas de même pour la plus importante des deux menuiseries.

Les **activités touristiques**, moins visibles, revêtent une importance économique réelle. Les grands équipements de loisirs, le golf de Guinlet, le parc d'habitation légères de loisirs des Tournesols, le site d'hébergement saisonnier « Domaine du Possible » à Escoubet, la ressource archéologique, les chemins de randonnées, les grands espaces de nature, les manifestations réputées d'EAUZE forment un capital non négligeable.



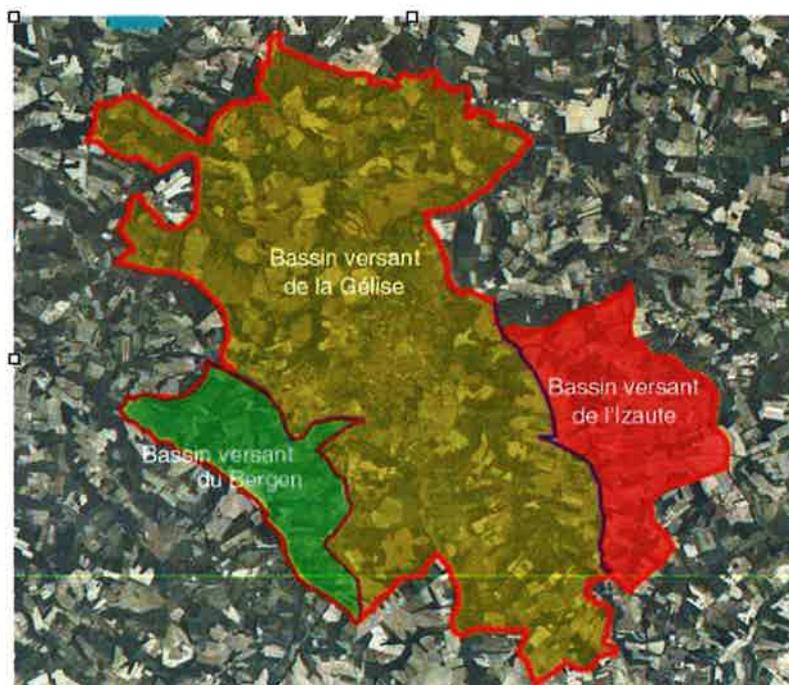
4) ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1) Approche géographique

Eauze se situe au sein du territoire des «sables fauves» caractérisant cette région du Bas-Armagnac. Celle-ci présente un système hydrographique particulier : situé au niveau du partage des eaux des bassins versants de l'Adour et de la Garonne, c'est le lieu de naissance de multitudes sources et ruisseaux, découpant le paysage en nombreux petits bassins versants allant de un à quelques dizaines d'hectares qui s'encastrent les uns dans les autres. Cette caractéristique est à l'origine d'une mosaïque complexe et riche de milieux diversifiés.

Le paysage est composé de formes adoucies : dominance de pentes faibles, larges terrasses ou glacis étendus et de faibles pentes entre vallées, coteaux et plateaux sur des sols sableux.

Le territoire d'Eauze se construit principalement autour d'une tranche du bassin versant de la Gélise, qui traverse la commune dans son axe Nord/Sud. Ce territoire est complété par une petite portion de rive gauche du bassin versant de la rivière Izaute constituant la limite Est de la commune, et d'une petite portion de rive droite du bassin versant du ruisseau du Bergon constituant la limite Ouest de la commune.



La commune est traversée par un réseau de voiries diverses (Itinéraire A380, départementales, voiries communales) se déroulant en étoile à partir de la ville d'Eauze.

4.1.1 Le relief

Les cours d'eau principaux et leurs affluents ont découpé le relief en une multitude de micro bassins versants, laissant trois principaux plateaux d'une altitude de 182 mètres, un plateau boisé au Nord, aux environs de Guinlet, un plateau occupé par la vigne au Nord/Est dans le secteur d'en Pajot, et un plateau de vallonnements enherbés au Sud/Ouest aux environs de Pénabert.

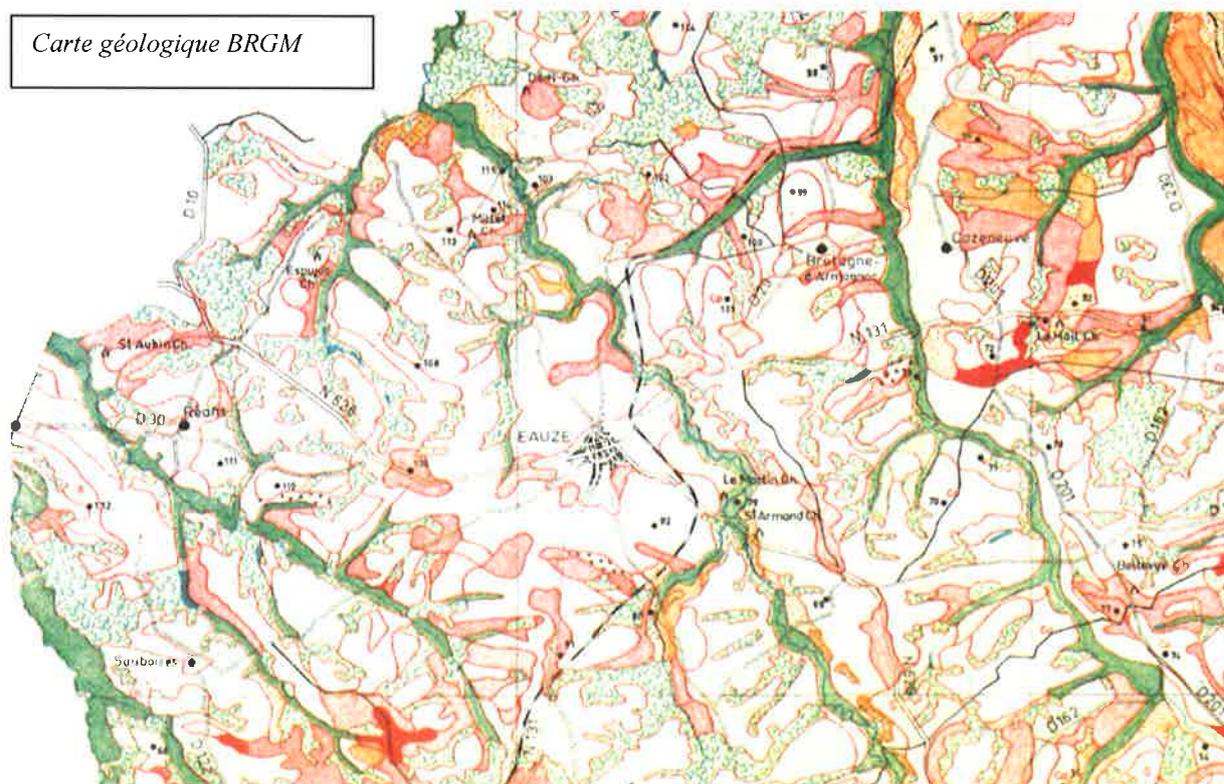
La ville d'Eauze est en position centrale, installée dès l'époque médiévale sur une butte de la rive gauche de la vallée de la Gélise, à une altitude de 150 m. Le point bas de la commune se situe en limite Nord de la commune au bord de la Gélise à 109 mètres d'altitude.

La carte des pentes fait apparaître quelques zones à forte pente, c'est-à-dire supérieures à 15%. Ces zones ne représentent que de très petites surfaces très localisées sur la rive droite de la partie centrale de la vallée de la Gélise ainsi que sur une portion Nord-Ouest de la commune en rive droite du ruisseau d'Escagnan. Il s'agit, dans la plupart des cas, de pentes boisées.

4.1.2 Géomorphologie/Aptitude des sols

La formation géologique des Sables Fauves date de l'étage du Tortonien avec des sables acides colorés de fer du Miocène supérieur, puis des argiles et des galets du Pliocène. Ces matériaux acides ont été remaniés au Quaternaire par l'érosion et la solifluxion. On observe donc des basses plaines avec des sols alluviaux, des terrasses et des glacis avec des sols lessivés sablo-limoneux, ou encore des sols bruns limono-argileux à argileux sur un socle de sables acides.

Carte géologique BRGM

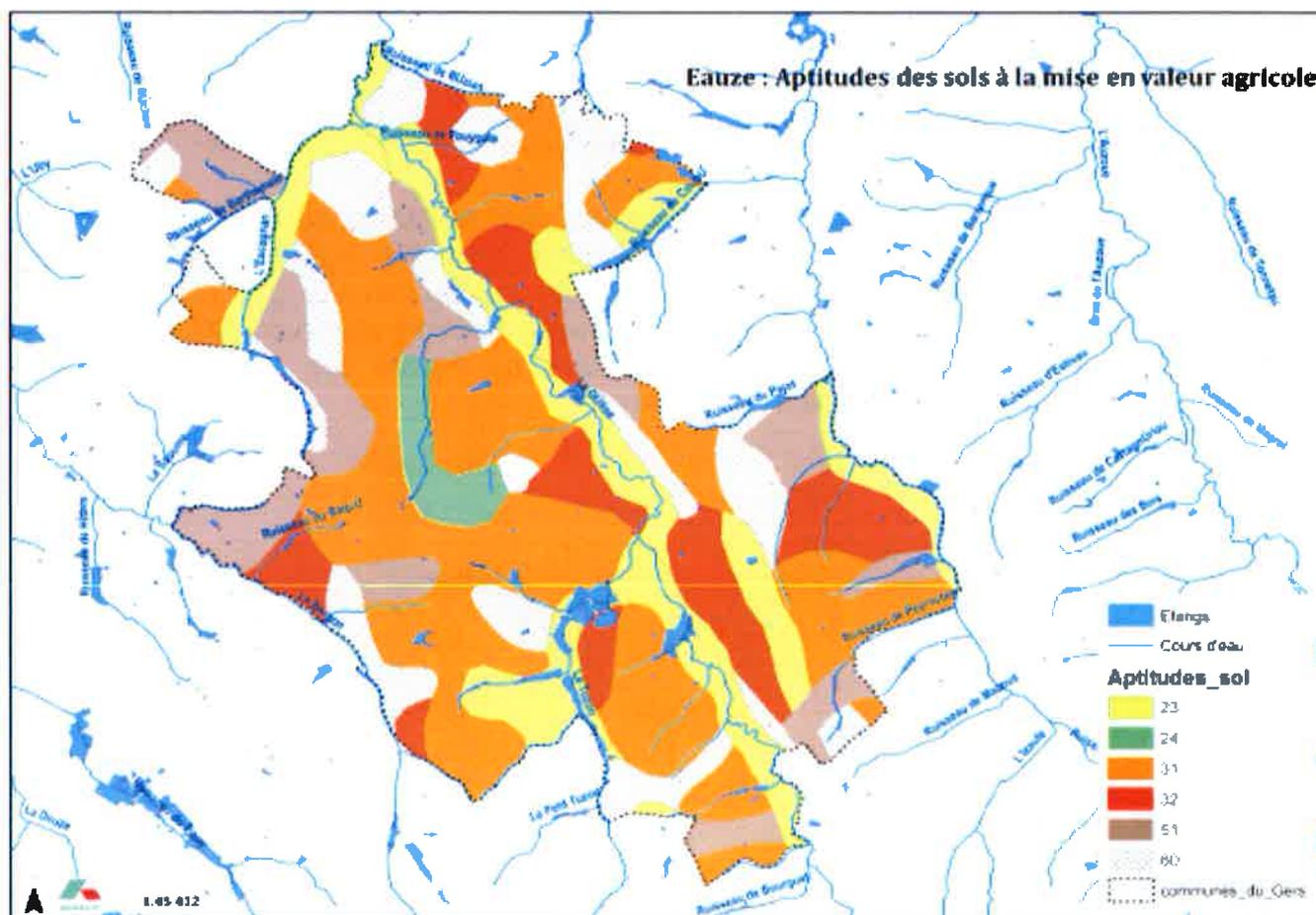


Les remaniements géologiques successifs ont conduit à une forte fragmentation des types de sol :

Commune d'Eauze

- Boulbènes limoneuses ou limono-sableuses (généralement profondes et à degré d'hydromorphie variable) qui couvrent la majorité des larges bassins versants de rive gauche présentant l'aspect de plateaux et glacis.
- Sols sableux ou sablo-limoneux, situés sur les crêtes ou glacis inférieurs des rives droites des vallées.
- Alluvions argilo-limoneuses dans les vallées des rivières.
- de rares sols calcaires et des formations colluviales complexes occupent quelques secteurs de fortes pentes des zones plus encaissées de rive droite.

La nature et l'hétérogénéité des sols confèrent une aptitude limitée à la mise en valeur agricole intensive, la majorité des sols est classée en aptitude moyenne, une grande partie en peu favorable, voire inapte, les terrains favorables étant ceux de bord de rivière. C'est pourquoi à l'origine, les systèmes de production agricole étaient tournés vers l'élevage et la vigne (se reporter au paragraphe 2.4) sur l'agriculture).



4.1.3 Climat

Les données climatologiques suivantes sont issues de l'analyse des trente dernières années par Météo France. L'influence océanique est très marquée avec des précipitations annuelles situées entre 900 et 1000 mm, 88 jours de brouillard par an, 34 jours d'orage et 4,6 jours de grêle.

L'Armagnac connaît une moyenne des températures minimales de 8 à 9°C et de 18 à 19°C pour les maximales. La durée d'ensoleillement est évaluée à 2000 heures par an. Ce territoire se caractérise par des influences atlantiques qui s'atténuent ensuite progressivement dans le reste du département qui est davantage soumis aux influences

Commune d'Eauze

méditerranéennes et continentales. La vitesse moyenne des vents est de 47 km/h. Deux vents dominants alternent leur influence :

- Les vents de secteur Ouest, d'origine atlantique qui sont chargés d'humidité.
- Le vent de secteur Nord-Ouest Nord, froid et relativement sec.

4.2) L'hydrologie

Le Bas Armagnac est un exemple unique de zones humides constituées par l'accumulation d'eau piégée par les matériaux imperméables des molasses sous-jacentes (Miocène inférieur issu du démantèlement des Pyrénées, contrairement aux sables des Landes issus du Quaternaire), associés à une couche supérieure constituée par des sables fauves (étage du Tortonien Miocène supérieur) remaniés au quaternaire (érosion, solifluxion).

Cet ensemble constitue un réservoir aquifère superficiel, à l'origine de multiples résurgences, auquel s'associe une nappe plus profonde de l'Eocène, réservoir aquifère captif utilisé non loin d'Eauze pour le thermalisme et la géothermie (Barbotan est la plus importante station thermale de Midi-Pyrénées). Cette caractéristique unique est à l'origine de la diversité des types de milieux humides: mares, étangs, prairies humides, landes atlantiques, boisements alluviaux, cours d'eau, le tout formant un dense réseau.

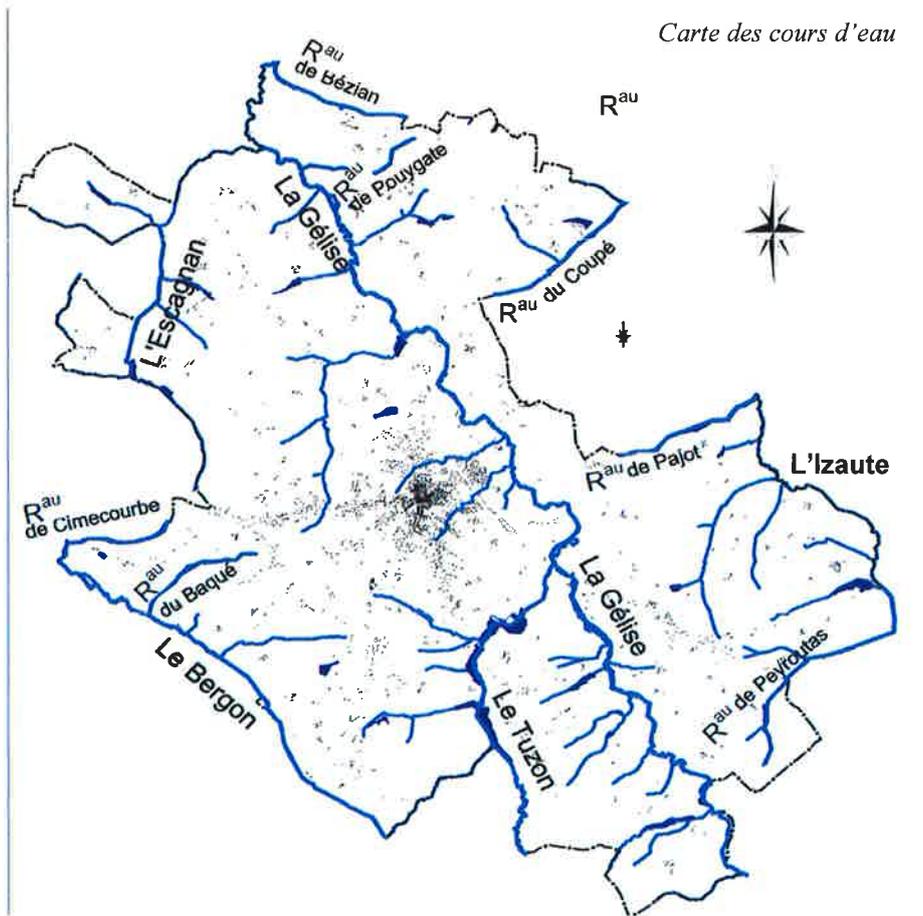
Descriptif du fonctionnement hydrologique

Les faciès des Sables Fauves présentent un grand intérêt pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation. Il s'agit d'une formation constituée par des sables fins parfois argilo-limoneux de bonne perméabilité, découpés par l'érosion fluviale ou par des affleurements de molasse (rides molassiques). Ces découpages et parfois leur faible épaisseur ne permettent pas la constitution de stocks d'eau importants. Mais les sources sont nombreuses, ce qui compense leur débit relativement faible (1 à 10 l/s).

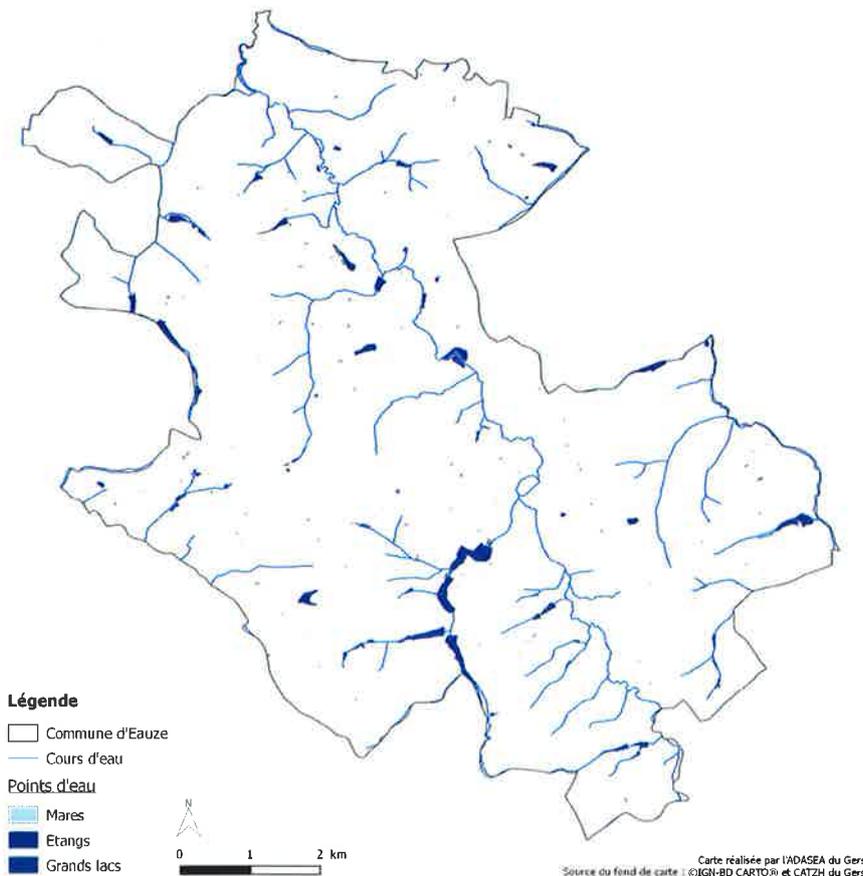
Ce territoire du Bas-Armagnac joue un rôle majeur pour l'alimentation en eau potable avec une densité forte des points de captage. Les sables fauves étant très filtrants, ils permettent l'alimentation des nappes souterraines. Par ailleurs, le stockage hivernal des eaux dans les différents milieux humides (étangs, mares, prairies...) est non négligeable pour la restitution de l'eau en périodes estivales.

Alors que dans le reste du département l'eau potable dépend des rivières gersoises réalimentées par le système Neste qui récupèrent les eaux pyrénéennes, le territoire des sables fauves est en revanche approvisionné par une multitude de sources qui produisent de l'eau dont la qualité est directement dépendante des éventuelles activités humaines pouvant impacter la qualité de l'eau.

4.3) L'hydrographie



Inventaire des points d'eau de la commune d'Eauze



Dans le contexte de cette partie du Bas-Armagnac, trois cours d'eau prennent une importance particulière : l'Isaute à l'Est, la Gélise au centre (tous deux font partie du bassin de la Garonne) et à l'Ouest, le Bergon (qui appartient au bassin de l'Adour). Seule la Gélise traverse le territoire communal, les deux autres rivières contribuant à la limite communale. Ces cours d'eau, auxquels il convient d'ajouter toute une série de ruisseaux affluents, façonnent un relief en général doux dont témoigne la faible différence des altitudes des divers points du territoire communal (moins de 100 mètres).

Le territoire d'Eauze s'organise de part et d'autre de la vallée de la Gélise. Celle-ci traverse la commune du Sud vers le Nord. Comme tous les cours d'eau de l'éventail gascon, la Gélise présente un versant de rive droite généralement court et abrupt, alors que celui de la rive gauche est relativement long et descend en pente douce. Au Nord de la ville, ce contraste s'adoucit très sensiblement pour offrir une vallée plus ouverte.

La Gélise borde la ville à l'Est et participe largement à la vie locale à travers les activités de loisirs, camping, piscine et parc aménagé qui occupent ses rives sur son parcours à proximité d'Eauze. Deux ruisseaux traversent en partie la ville, en partie Nord le Ruisseau de Pelan et en partie Sud le ruisseau de Cieutat.

De part l'hydrologie très particulière décrite au chapitre précédent et au regard de l'enjeu qualité de l'eau particulièrement important dans ces sables fauves, il y a une hiérarchisation en matière de prise en compte des cours d'eau dans le document d'urbanisme :

- les très nombreux petits affluents de haut de bassin versant représentent de multiples écoulements sur lesquels un recul de 10 m minimum de non constructibilité doit être appliqué.
- Certains ruisseaux affluents plus importants et grossissant de part de nombreuses confluences voient s'appliquer un recul plus important de la constructibilité, allant progressivement de 10m à la première confluence à 50m aux dernières confluences plus en aval.
- Les trois rivières suivent les prescriptions liées à leur caractère inondable.

Les risques seront aussi à prendre en compte en aval des ouvrages importants de retenue d'eau. En ce qui concerne les principaux barrages à prendre en considération sont répertoriés :

- sur le Tuzon : barrage de la retenue de Guerre et barrage du lac Saladie Georges ;
- bassin versant de l'Isaute : barrages des plans d'eau Planterieu, Le Hour et Le Hour Amont ;
- bassin versant du Bergon : barrage du lac du Pountet ;
- bassin versant de la Gélise : seuils des moulins de Martin, Pouy, Répassac, Maignan, Malajasse ;

4.4) La gestion de l'eau

Sur le territoire communal, l'eau et les milieux aquatiques sont la source de nombreux usages :

- agricole (irrigation, rejets de pollution diffuse...)
- domestique (adduction d'eau potable, assainissement, ...)
- loisirs (pêche, baignade...)
- touristique (promenade, découverte de milieux naturels...)
- cadre de vie (qualité de l'environnement, inondations...)

Un schéma de gestion des Eaux Pluviales pourra être mis en place suite au P.L.U.

4.5) La qualité des eaux

L'importance du réseau hydrographique a déjà été soulignée. Elle n'est pas étrangère à la multiplicité des sites d'intérêt écologique.

La loi sur l'eau a pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau qui vise à assurer notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- la conservation du libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;

Les enjeux de l'unité hydrologique de référence rivières de Gascogne sont :

- Pollutions diffuses agricoles (grandes cultures) ;
- Déficit des débits d'étiage ;
- Fonctionnalité des cours d'eau : artificialisation des rivières (ripisylve, berges, lit mineur...), raréfaction des zones humides...
- Vulnérabilité des ressources AEP (Eau Potable) ;

4.5.1 La qualité des eaux superficielles

Cette qualité concerne à Eauze tous les enjeux eau, en dehors de l'enjeu eau potable, celle-ci étant prélevée en eau souterraine. Les masses d'eau superficielles référencées (base Agence de l'eau) sont :

Cours d'eau nommés (hors bras):
O6--0330 La Gélise
O67-0400 L'Izaute
Q2230500 Le Bergon
O6710680 ruisseau du tréou
O6710580 Le Tuzon
O6740500 Ruisseau du Coupé
Q2230520 Ruisseau du Baqué
Q2230530 Ruisseau de Cimecourbe
O6710670 Ruisseau de Pouygate
O6720500 Ruisseau de Bézian
O6730600 Ruisseau de Peyroutas
O6730640 Ruisseau du Pajot

La classification est hiérarchisée depuis la rivière aux affluents moins importants. Parmi les masses d'eau les plus suivies, on compte la Gélise et l'Izaute, puis le ruisseau du Treou (l'Escagnan), le Tuzon et le Bergon

Commune d'Eauze

Les données de suivi concernent l'état écologique, physico-chimique, chimique et biologique des masses d'eau suivantes.

FRFR221 [La Gélise du barrage de Candau au confluent de la Baïse](#)

FRFR623 [L'Izaute](#)

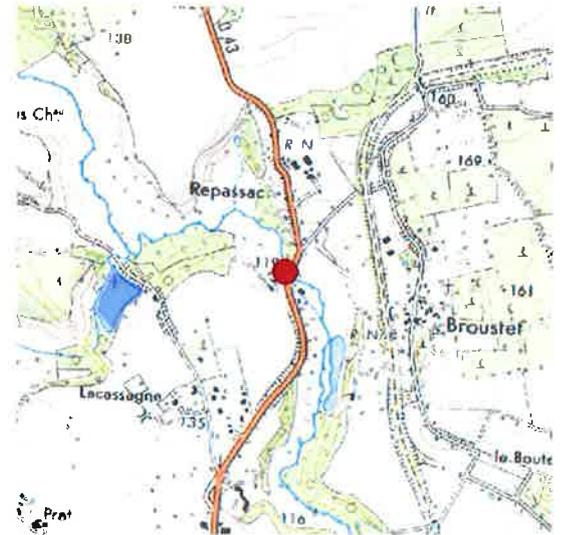
FRFR221_1 [Ruisseau du Tréou](#)

FRFR221_2 [Le Tuzon](#)

FRFR227_2 [Le Bergon](#)

La Gélise.

Entre les données 2006/2007 ayant servi d'état des lieux pour la préparation du SDAGE (en majorité prises en aval d'Eauze à Nérac), et les données plus récentes issues de la nouvelle station de mesure de qualité des eaux située à Eauze au niveau de Repassac qui permet un suivi de la rivière plus spécifique au niveau d'Eauze depuis 2008, l'état de la masse d'eau « Gélise » est passée de mauvais à médiocre pour les critères physico-chimique, de moyen à médiocre pour les critères biologiques.



La climatologie influant les données, on peut suivre l'évolution des 6 années disponibles pour les critères biologiques, avec un état des eaux évoluant :

❖ En amélioration sur cette période sur certains critères :

D'un passage de moyen à bon pour les critères : oxygène dissous, ammonium, eutrophisation, et critère biologique diatomées.

D'un passage de médiocre à moyen pour le critère phosphore.

D'un passage de bon à très bon pour le critère carbone.

D'un passage de médiocre à bon pour le critère nitrite.

❖ En stabilité sur cette période sur certains critères :

Stabilité des nitrates au niveau bon.

Stabilité de l'hydrogène au niveau très bon.

Stabilité de la température entre bon et très bon.

❖ En dégradation sur cette période sur certains critères :

Dégradation du critère saturation passant de bon à moyen.

Dégradation du critère indice biologique général passant de moyen à médiocre.

La dégradation de l'indice biologique général n'est pas à imputer à une dégradation physico-chimique de l'eau, dont les critères sont stables ou améliorés, en sus de l'éventualité de la présence de molécules chimiques non étudiées, le problème demeure et se dégrade au niveau de la turbidité des eaux et des particules fines. En effet ces particules colmatent les milieux aquatiques nécessaires aux espèces (les invertébrés étant les indicateurs du critère) en uniformisant le milieu en substrats vaseux.

Nous avons vu que les sols des sables fauves sont particulièrement sujets à solifluxion, la préservation et/ou la mise en place de corridors enherbés et/ou arborés en tout endroit susceptible de générer de l'érosion et atterrissage en cours d'eau est donc particulièrement indiquée.

Physico-chimie (2006-2007)

Mauvais

Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur deux années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la valeur qui est supérieure à 90 % des valeurs annuelles relevées.

Oxygène

	Valeurs retenues *
Carbone Organique (COD)	Mauvais 17,6 mg/l
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5)	Bon 3,6 mg O2/l
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Très bon 8,3 mg O2/l
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Bon 89 %

Nutriments

Ammonium (NH4+)	Moyen 0,55 mg/l
Nitrites (NO2-)	Bon 0,25 mg/l
Nitrates (NO3-)	Bon 25,8 mg/l
Phosphore total (Ptot)	Médiocre 0,57 mg/l
Orthophosphates (PO4(3-))	Moyen 0,59 mg/l

Acidification

Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon 7,9 U pH
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Très bon 8,2 U pH
Température de l'Eau (T°C)	Très bon 18,1 °C

Biologie (2006-2007)

Moyen

La valeur retenue pour qualifier un indice biologique sur deux années correspond à la moyenne des notes relevées chaque année.

	Notes
Indice biologique diatomées (IBD 2007)	Bon 14,5 /20
IBG RCS	Moyen 11,5 /20
Variété taxonomique, 2006-2007	15-25
Groupe indicateur, 2006-2007	5-7
Indice poissons rivière (IPR)	Bon 12,27 /30

ECOLOGIE

Médiocre

Physico-chimie (2013-2015)

Moyen

Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur trois années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la valeur qui est supérieure à 90 % des valeurs annuelles relevées.

	Valeurs retenues *	Evolutions
Oxygène		
Carbone Organique (COD)	Bon 6,4 mg/l	Voir l'évolution
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5) (DBO5)	Bon 3,7 mg O2/l	Voir l'évolution
Oxygène dissous (O2 Dissous)	Bon 7,1 mg O2/l	Voir l'évolution
Taux de saturation en oxygène (Taux saturation O2)	Bon 74,2 %	Voir l'évolution
Nutriments		
Ammonium (NH4+)	Moyen 0,52 mg/l	Voir l'évolution
Nitrites (NO2-)	Bon 0,19 mg/l	Voir l'évolution
Nitrates (NO3-)	Bon 17 mg/l	Voir l'évolution
Phosphore total (Ptot)	Moyen 0,34 mg/l	Voir l'évolution
Orthophosphates (PO4(3-))	Bon 0,46 mg/l	Voir l'évolution
Acidification		
Potentiel min en Hydrogène (pH) (pH min)	Très bon 7,6 U pH	Voir l'évolution
Potentiel max en Hydrogène (pH) (pH max)	Très bon 8,1 U pH	Voir l'évolution
Température de l'Eau (T°C)	Très bon 18,9 °C	Voir l'évolution

Biologie (2013-2015)

Médiocre

La valeur retenue pour qualifier un indice biologique sur trois années correspond à la moyenne des notes relevées chaque année.

	Notes
Indice biologique diatomées (IBD 2007)	Bon 15,3 /20
IBG RCS	Médiocre 9,5 /20
Variété taxonomique, 2013-2015	19-absent
Groupe indicateur, 2013-2015	4-absent

Polluants spécifiques (2013-2015)

Bon

L'année retenue pour qualifier l'indice "polluants spécifiques" est la plus récente pour laquelle on dispose d'au moins 4 opérations de contrôle, dans la période de trois ans.

Source : base AEAG

4.5.2 La qualité des eaux souterraines

Eauze est concernée par 8 masses d'eau Souterraine :

Masse d'eau	Nom de la masse	Etat quantitatif	Etat Chimique
FRFG043	Molasses du Bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Bon	Mauvais
FRFG066	Sables fauves BV Adour région hydro q	Mauvais	Mauvais
FRFG080	Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Bon	Bon
FRFG081	Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain	Bon	Bon
FRFG082	Sables, calcaires et dolomies de l'éocène paléocène captif sud AG	Mauvais	Bon
FRFG083	Calcaires et sables de l'oligocène à l'Ouest de la Garonne	Bon	Bon
FRFG085	Sables fauves BV Garonne région hydro o	Bon	Mauvais
FRFG091	Calcaires de la base du crétacé supérieur captif du sud du bassin aquitain	Bon	Bon

Les premières couches d'eau souterraines, correspondant à des substrats sableux et molassiques sont dégradées en qualité mauvaise, nécessitant d'aller de plus en plus profond pour les nouveaux forages. Les forages au niveau des molasses sont également en mauvais état et si les forages actuels prélèvent au niveau des couches éocène/paléocène où l'eau est en bon état physico-chimique, elle est classée en mauvais état au niveau balance (trop de prélèvements par rapport à la recharge).

4.5.3 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et son programme de mesures (PDM)

Pour préparer le projet de nouveau SDAGE, de PDM et suite à l'état des lieux, le comité de bassin a adopté en décembre 2013 les six enjeux majeurs sur lequel le SDAGE doit se focaliser et le calendrier de travail pour mettre à jour le SDAGE et le PDM.

Après deux années de travail, une consultation du public et des partenaires sur le bassin, le SDAGE et le programme de mesures 2016-2021 ont été approuvés le 1er décembre 2015 et rendu applicable depuis le 21 décembre 2015.

Le SDAGE définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour Garonne et le PDM identifie les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE.

L'actualisation de l'état des lieux comporte deux objectifs :

- Informer le public et les acteurs du bassin sur l'état des masses d'eau, l'évolution et le niveau des pressions et des impacts issus des activités humaines ;
- Identifier les principaux problèmes du bassin ainsi que les masses d'eau sur lesquelles engager des actions de nature à atteindre le Bon état des eaux Bon état des eaux.

Le nouveau SDAGE couvrant la période 2016-2021 est applicable depuis le 21 décembre 2015.

Le SDAGE est élaboré par le Comité de bassin.

Il définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour-Garonne.

Portée juridique du SDAGE : Le SDAGE et ses prescriptions s'imposent à l'ensemble des programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains dans le domaine de l'urbanisme.

OBJECTIF 2021 : 69% des rivières du bassin en bon état.

4 PRIORITES D'ACTION :

Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables

Mieux gérer l'eau au niveau local et rationaliser les efforts

Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques.

Mieux évaluer le coût des actions et leurs bénéfices environnementaux.

Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

Orientation B : réduire les pollutions

Agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement des activités industrielles.

Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée.

Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau.

Préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux sur le littoral.

Orientation C : améliorer la gestion quantitative

Approfondir les connaissances et valoriser les données.

Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique.

Gérer les situations de crise notamment lors des sécheresses.

Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques (ZH, lacs, rivières...)

Réduire l'impact des aménagements et des activités.

Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral.

Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments.

Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau.

Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Pour atteindre ces objectifs, on estime à 3 milliards d'euros le coût des actions.

PDM

Le *PDM* traduit les dispositions du SDAGE, il est établi par le *Préfet coordonnateur de bassin* qui s'appuie sur les services déconcentrés de l'État et les établissements publics.

Il regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles. Il évalue le coût de ces actions.

Portée juridique : Le PDM n'est pas opposable aux actes administratifs.

Différentes mesures :

- Les mesures de la thématique gouvernance et connaissance et les mesures économiques

Commune d'Eauze

- Les mesures de la thématique réduction des pollutions
- Les mesures de la thématique gestion de la ressource en eau
- Les mesures de la thématique restauration des fonctionnalités des milieux aquatiques.

Les zonages réglementaires

La commune est située en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.

La mesure des pressions (incidence d'une activité humaine sur les milieux aquatiques) subies par la masse d'eau était à l'époque la suivante (situation 2004) :

● Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2004)

	Pression	Evolution
Agricole :	Moyenne	→
Domestique :	Moyenne	→
Industrielle :	Moyenne	→
Ressource :	Moyenne	→
Morphologie :	Moyenne	→
Agricole Nitrates :	Moyenne	→
Agricole Pesticides :	Moyenne	→
Autres micropolluants :	Faible	→

4.5.4 L'eau potable

L'eau potable n'est pas issue de prélèvements en rivière mais par des forages plus ou moins profonds, au nombre de quatre actuellement. Le captage profond de Bernède a été mis en service en 2011. Le captage du Pouy est abandonné suite à la délibération du SAT du 28/09/2016.

Trois niveaux de réglementations de protection interviennent en ce qui concerne ces périmètres de captage :

Périmètre éloigné :

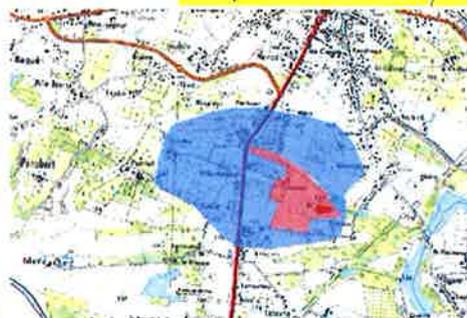
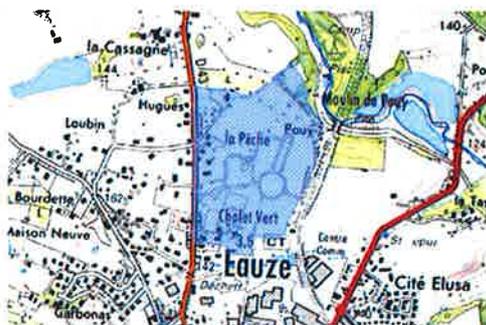
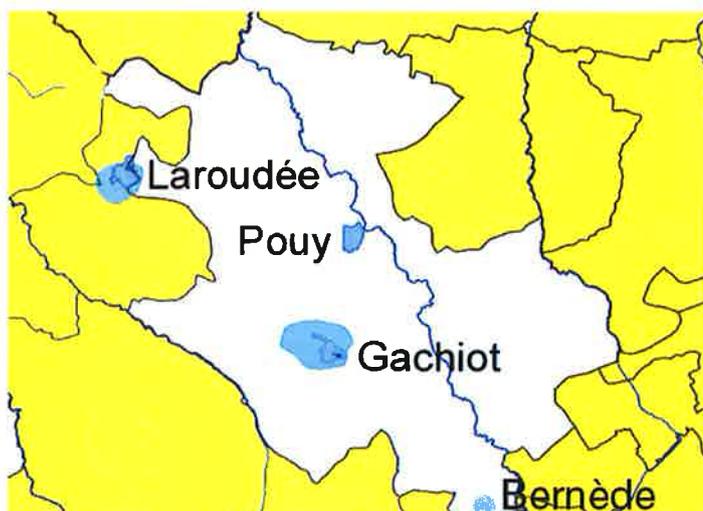
Source gachiot 20/11/2008
Source Larroude 20/11/2008

Périmètre immédiat :

Source Gachiot 20/11/2008
Forage eauze Bernede 22/03/2010
Source Larroude 20/11/2008

Périmètre rapproché :

Source du Pouy
Source Gachiot 20/11/2008
Source Larroude 20/11/2008



Périmètre de protection captage de Pouy

Périmètre de protection captage de gachiot

Périmètre de protection captage de Laroudée

La distribution de l'eau est assurée par le Syndicat Armagnac Ténarèze (SAT) auquel adhèrent 20 communes et qui dessert une population de 10 000 habitants.

Le dernier forage profond de Bernède peut fournir 150 m³/heure, un nouveau réservoir de 1 500 m³ a été créé chemin des Landes. Suite à cet aménagement, il est estimé que la capacité de production va plus que doubler.

Service
Eau potable SYNDICAT ARMAGNAC TENAREZE Mode d'organisation : Intercommunalité Mode de gestion : Régie Donnée validée retraitée
Assainissement collectif SYNDICAT ARMAGNAC TENAREZE Mode d'organisation : Intercommunalité Mode de gestion : Régie



Situation du forage de Bernède

4.5.5 L'assainissement

Une station d'épuration de 5000 équivalents habitants (Eq/H) a été mise en service en 2011. Elle est implantée au lieu-dit Broustet en rive droite de la Gélise.

Les boues sont amenées au centre de stockage du SYDEC dans les Landes.

◆ Stations d'épuration

0532119V001	EAUZE Hors service depuis le 04 juin 2010
0532119V003	EAUZE
0532119V004	EAUZE (Guinlet)

Plusieurs établissements de vinification disposent de bassins de décantation et les Vignerons du Gerland, établissement de vinification, dispose également d'un point de rejet. Enfin, les maisons du lotissement touristique du Golf de Guinlet disposent d'une station d'épuration de 450 Eq/Hab (cf image ci-dessous).

◆ Point de rejet de collectivité

RJ_0532119V0011	EAUZE
RJ_0532119V0031	EAUZE
SC_0532119R002	EAUZE (CAVE VITICOLE)
RJ_0532119V0041	EAUZE (Guinlet)

◆ Point de rejet d'établissement industriel

EI32119006	CHATEAU DU TARIQUET
EI32296100	COOPERATIVE VITICOLE
EI32119107	E.A.R.L. CHATEAU MILLET
EI32119108	S.A.R.L. LES CONCENTRATEURS DU GERS
EI32119126	S.C.E.A. DE LA TREILLE



Le SAT qui a la compétence assainissement va engager une révision du zonage d'assainissement collectif suite à l'approbation du PLU : ci-dessous le zonage actuel issu du Porter A Connaissance de l'Etat.

Limite des zonage d'assainissement collectif
Commune de EAUZE



4.6) Les unités paysagères

Le paysage est très marqué par la présence de l'arbre. Le relief étant peu accidenté, c'est suivant la densité et les formes arborées que vont se dessiner les unités paysagères.

4.6.1 Les quatre unités principales

- Unité « Talweg boisé » :

Cette unité paysagère est la plus caractéristique de l'unité géographique des sables fauves.



Elle correspond aux encaissements des cours d'eau, avec des chapelets d'étangs en cascades, masqués par des massifs boisés.

Elle prend l'aspect d'une zone boisée recouvrant les talwegs des ruisseaux, sans que l'on distingue les points d'eau dissimulés dans le couvert boisé.

Cette unité est particulièrement représentée au sein des bassins versant de la Gélise, du Tuzon et de l'Escagnan.

- Unité « plateau » :

Par contraste, cette unité se retrouve au niveau des positions hautes du relief.

Les paysages y sont très ouverts et les vues portent loin ; c'est plus particulièrement le cas de la basse terrasse de l'Isaute au sud (La Plaine, Tarriquet).

Les grandes cultures ou la vigne y sont largement dominantes et la végétation arbustive peu présente.



- **Unité « coteaux pentes douces » :**



Les « *découplements* » par les ruisseaux en vallonements dessinent une unité paysagère dissymétrique donnant l'aspect de coteaux ondulés dans lesquels l'occupation du sol est plus variée, dominée par une mosaïque de surfaces cultivées, d'éléments enherbés et arborés.

Cette unité occupe les zones de transitions entre les unités plus marquées, elle favorise les vues lointaines, la végétation arbustive étant moins denses et d'avantage sous forme linéaire.

En passant d'une unité paysagère à l'autre, se présente une alternance de paysages courts et de vues lointaines sous l'effet du relief et de la végétation, avec des passages à l'aspect forestier quand la route traverse un fond de talweg.

- **Unité « urbaine » :**

La ville occupe la partie centrale du territoire ; de divers points de son environnement existent des vues intéressantes sur la ville ancienne et inversement de la ville ancienne sur ses environs.

L'habitat est dispersé au sein des diverses unités sans mode d'implantation particulier, en dehors du bourg qui s'étale en étoile le long des axes routiers.

Le projet d'AVAP en cours sera en partie retranscrit règlementairement dans le zonage et le règlement écrit afin de valoriser la ville et ses abords.



4.6.2 Les formes sensibles des paysages

Les 3 bassins versants constitués d'Est en Ouest de l'Isaute, de la Gélise et du Bergon dessinent des paysages présentant quelques différences.

Les paysages du bassin versant de l'Isaute : il s'agit d'un système collinaire dominant, entaillé par quelques cours d'eau et limité à l'Est par la plaine de l'Isaute. Les paysages y sont très ouverts et les vues portent loin ; c'est plus particulièrement le cas de la basse terrasse de l'Isaute au Sud (La Plaine, Tarriquet). La vigne y est largement dominante et la végétation arbustive peu présente ; elle est principalement localisée dans la continuité des quelques cours d'eau.

Les paysages du bassin versant de la Gélise : ils sont plus variés et plus riches ; la végétation arbustive y est très présente et imprime sa marque. Il s'agit le plus souvent de plantations linéaires, sauf au Nord. La rive droite de la Gélise porte un relief marqué, de Aymiche au Sud à Broustet au Nord ; au-delà de Broustet, la vallée s'élargit et avec elle, les vues. Se présentent ainsi une série de paysages courts et de vues lointaines sous l'effet du relief et de la végétation. La ville occupe la partie centrale ; de divers points de son environnement existent des vues remarquables sur la ville ancienne et de la ville ancienne sur ses environs.

Les paysages du bassin versant du Berçon : il s'agit d'un relief ondulé plus marqué qu'ailleurs et qui favorise les vues lointaines, allié qu'il est avec une végétation arbustive faiblement présente. C'est aussi un secteur où les labours sont plus présents.

4.6.3 L'accès à la nature

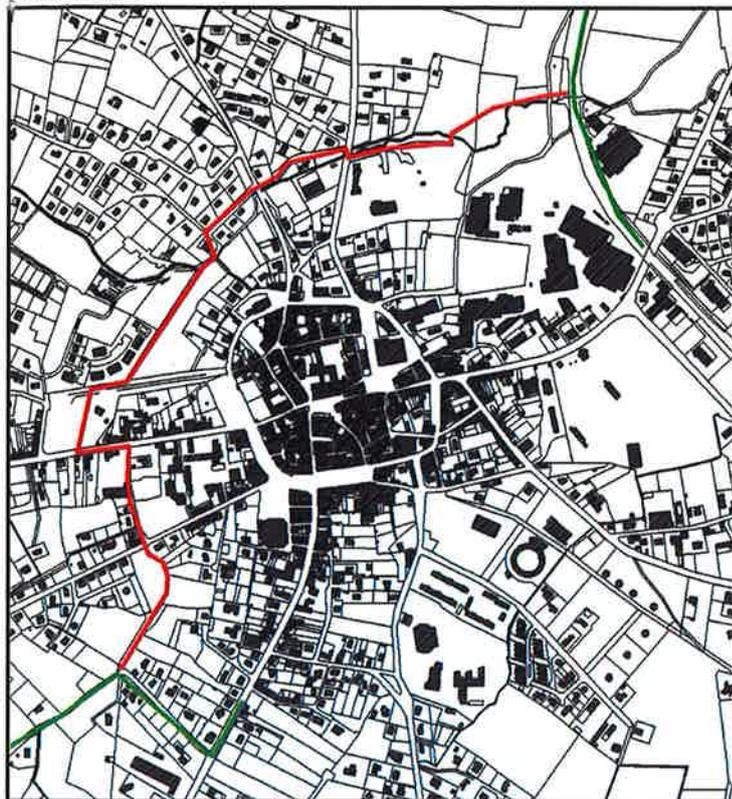
Le GR65 et l'assise de l'ancienne voie ferrée, qui s'y confond en partie dans son tracé Nord, constituent le principal accès à la nature proche. D'autres circuits permettent la promenade et la randonnée dont le chemin des moulins ou le circuit de Juglaron.

Le parc de Panblan et l'ensemble du moulin de Pouy y participent de manière essentielle. Ces deux sites ont des vocations complémentaires :

- le site de Pouy est étroitement lié à la présence de l'eau et d'une forte végétation arbustive dans un site étroit et visuellement fermé.
- le site de Panblan est au contraire très largement ouvert et largement consacré à la promenade. Ils sont tous deux accessibles à pied par le chemin de l'ancienne voie ferrée.

Si le site de Panblan a une fonction plus locale, celui du moulin de Pouy est au contraire très largement ouvert vers le tourisme. La fréquentation de ces deux sites ne fait pas peser de menaces particulières sur leur qualité. Par contre, le moulin de Pouy est soumis aux crues de la Gélise.

Il existe dans la ville une potentialité de nouvelle liaison piétonne entre le chemin de Soumcié (Saint-Jacques-de-Compostelle - GR 65) au sud et le tracé nord du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle permettant de d'accéder au parc de Panblan et au Moulin de Pouy. La totalité du tracé est propriété communale.



En rouge, le potentiel de liaison piétonne pour contourner la ville au Nord depuis le GR 65 (en vert).

4.6.4 Enjeux sur le paysage

Il y a un lien étroit entre ces paysages et

- les usages du sol qui les façonnent ;
- la richesse écologique des milieux ;
- l'attractivité touristique et de promenades ;

La dispersion, récemment accentuée, de la construction citadine dans ces milieux ruraux est de nature, si elle se poursuit, à faire peser une menace sur le maintien de leur qualité.

Le projet d'AVAP en cours sera en partie retranscrit réglementairement dans le zonage et le règlement écrit afin de valoriser la ville et ses abords.

4.7) La biodiversité

La connaissance de la diversité biologique et des écosystèmes passe d'abord par les inventaires qui ont été réalisés ici au titre de trois approches : les **sites Natura 2000**, les **ZNIEFF** et les **zones humides**.

Les sites répertoriés de la diversité biologique et des milieux naturels sont :

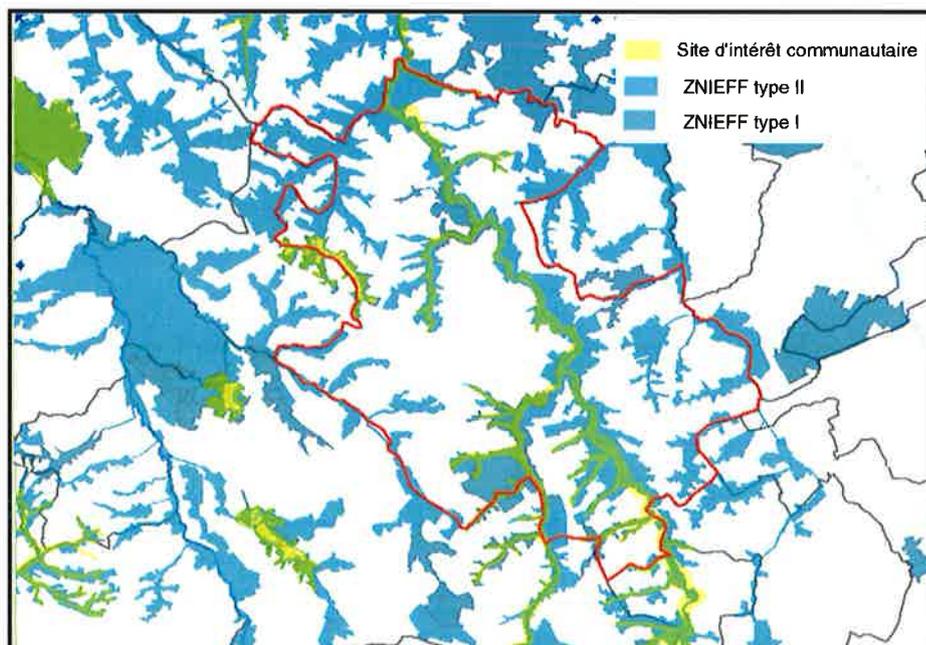
- **Le réseau Natura 2000** : *Natura 2000* est un réseau européen de sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. Si ce classement ne constitue pas une servitude, il n'en a pas moins une portée juridique directe sur les travaux et activités susceptibles de l'affecter, les préoccupations d'environnement pouvant aller jusqu'à l'interdiction des aménagements susceptibles de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier à des espèces animales ».

- **les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** : ces inventaires n'ont pas de portée réglementaire directe. Néanmoins, le P.L.U. doit prendre en compte les espèces animales ou végétales protégées figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- *les zones de type I*, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- *les zones de type II*, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. EAUZE se situe dans un réseau particulièrement dense de milieux naturels protégés (Natura 2000) ou inventoriés (ZNIEFF). Dans cet ensemble la Gélise et les étangs d'Armagnac prennent une importance particulière.



Source DREAL

Commune d'Eauze

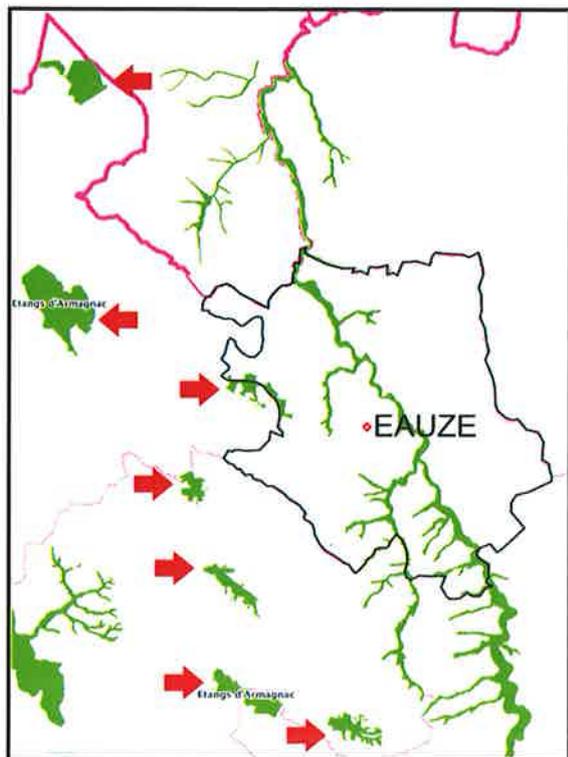
- **l'inventaire départemental des zones humides** : on entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

4.7.1 Les sites Natura 2000

Deux sites d'importance communautaire existent sur le territoire communal : les étangs d'Armagnac et la Gélise.

+ Les étangs d'Armagnac

La zone de conservation FR7300891 :



Ce Site d'Intérêt Communautaire d'une surface totale de 1 030 ha se trouve à cheval sur deux départements : les Landes (1% de la surface) et le Gers (99% de la surface)

Il a été désigné en août 1998 et a fait l'objet d'un Document d'Objectifs (DOCOB) validé en juillet 2003.

Il se compose de 7 sous-ensembles :

- cinq étangs dont les bassins versants sont à vocation agricole ;
- un secteur de prairies bocagères au bord de la rivière Douze ;
- une zone forestière marécageuse associée à des landes.

A Eauze, l'emprise est très faible et intéresse 44 ha, soit 0,6% de la surface totale communale et 4% de la surface totale de la ZSC.

Description du site concernant Eauze [Etangs d'Escagnan]

PS – les éléments qui suivent sont issus du DocOb de la ZSC « Etangs de l'Armagnac ».

Selon le document d'objectifs du site, plusieurs types d'habitats d'intérêt communautaire sont présents sur la commune d'Eauze :

Les lacs eutrophes naturels sont des plans d'eau anciens alimentés par des sources, le ruissellement des eaux de pluie et des dérivations de rivières. Ces milieux sont utilisés pour la pisciculture extensive et l'irrigation. La végétation aquatique submergée (magnopotamion) est très dégradée, la végétation flottante n'est guère en meilleur état.

Ces milieux sont menacés par la dégradation de la qualité de l'eau (agriculture intensive entre autre), par prolifération d'espèces invasives comme l'écrevisse de Louisiane et le ragondin et l'abandon de l'activité de pisciculture extensive. Ainsi leur pérennité passe par les points suivants :

- Préserver Amélioration de la qualité des eaux.
- Contrôle de la population des ravageurs.
- Maintien de la pisciculture extensive.

Les forêts alluviales sont présentes à l'état résiduel autour des étangs d'Escagnan. Ces formations boisées sont caractérisées par des espèces typiques des milieux humides telles que les saules (*Salix* sp.), le peuplier noir (*populus nigra*), les frênes (*Fraxinus* sp.), l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)... Bien qu'ayant fait, par le passé, l'objet d'exploitation intensive (coupes rases), ces habitats sont aujourd'hui dans un état de conservation intéressant, notamment au niveau de la queue des étangs. Les principales menaces pour ces habitats sont l'abaissement de la nappe phréatique par curage et rectification des cours d'eau et la plantation de peupliers hybrides.

Les chênaies galicio-portugaises à chênes pédonculé et tauzin sont assez répandues dans le Sud-Ouest de la France. Les principales espèces indicatrices de ces peuplements sont le chêne pédonculé (*Quercus robur*), le chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*), l'alisier torminal (*Sorbus torminalis*), la bruyère cendrée (*Erica cinerea*), la bourdaine (*Frangula alnus*), la molinie bleue (*Molinia caerulea*), la callune (*Calluna vulgaris*)... Ces peuplements sont plutôt bien conservés autour des étangs d'Escagnan et ne subissent pas de pression extérieure; seule leur fermeture (dynamique naturelle) pourrait conduire à leur régression.

Au Nord du site, une parcelle de **pelouse calcicole à tendance atlantique** présente un habitat intéressant de par la diversité de graminées et la probable diversité d'orchidées. Ces milieux sont historiquement tenus ouverts par la pratique du pacage, si bien que la principale menace qu'ils subissent est la disparition de l'élevage.

Les milieux de transition entre les lacs et les formations boisées (principalement localisés à l'amont des lacs) sont caractérisés par :

- des communautés de plantes des vases (*Bidens* – *Bidens tripartita*, *Bidens cernua* – Immortelle des marais - *Filaginella uliginosa*...) ; ces habitats nécessitent un certain marnage saisonnier des plans d'eau.
- des mégaphorbiaies hydrophiles (*Alliaire officinale* – *Alliaria petiolata* – Reine des prés - *Filipendula ulmaria* - Géranium herbe-à-robert - *Geranium robertianum* - Lierre terrestre - *Glechoma hederacea* ...) ; ces habitats sont très sensibles aux traitements chimiques (désherbage).

Les espèces animales remarquables :

Au delà des différents habitats, ce site Natura 2000 est reconnu pour plusieurs espèces animales dont certaines ont été inventoriées sur la commune :

La cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) – espèce protégée – est une petite tortue amphibie très présente dans les étangs de l'Armagnac et tout particulièrement dans les étangs d'Escagnan. Elle affectionne les berges végétalisées (bois, étendues de roseaux), calmes (loin de l'activité humaine) et ensoleillées. Pour la ponte (mai, juin, juillet), les femelles recherchent des sols chauds, sableux et bien dégagés). Cette espèce est principalement menacée par les dégradations de son habitat (mise en culture des prairies naturelles, qualité des eaux), la concurrence avec des espèces envahissantes (ragondin, écrevisse) et une prédation importante sur les œufs et les jeunes. Sa conservation passe par une bonne gestion des plans d'eau et des berges et le maintien des zones de ponte.

D'autres espèces n'ayant pas fait l'objet d'un recensement systématique sont présentes sur la commune d'Eauze. Celles-ci sont liées à des habitats boisés très nombreux sur le site :

Commune d'Eauze

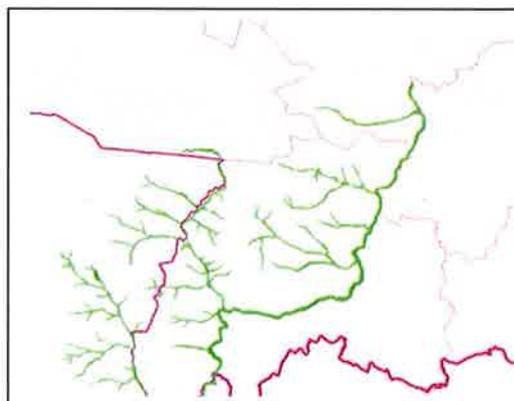
Le lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) est un gros insecte coléoptère phytophage lié aux vieux arbres (chênes, charmes, merisiers...) La présence de vieux arbres est donc une condition indispensable pour le maintien de cette espèce.

Le grand capricorne (*Cerambix cerdo*) est un insecte coléoptère phytophage qui vit dans les chênaies et affectionne tout particulièrement les vieux chênes dont il dépend pour sa reproduction. La présence de vieux arbres est donc une condition indispensable pour le maintien de cette espèce.

+ La Gélise

Site d'Intérêt Communautaire FR7200741

A Eauze, son emprise est importante; en effet ce sont près de 644 ha qui sont intéressés, soit plus de 9% de la surface totale communale et 17% de la surface totale du SIC.



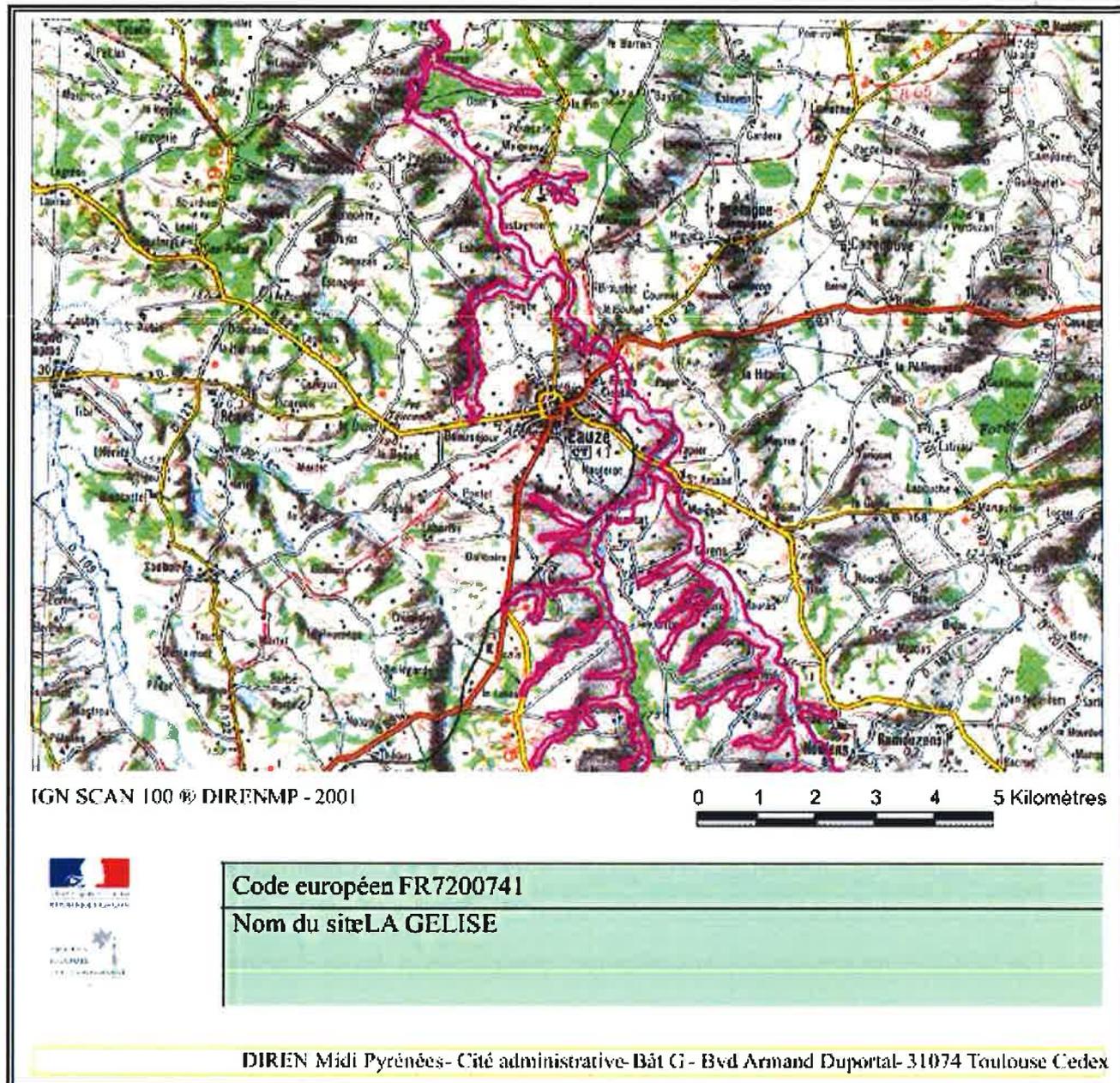
Ce Site d'Intérêt Communautaire d'une surface totale de 3 815 ha traverse trois départements : les Landes (20% de la zone), le Lot et Garonne (80% de la zone) et le Gers (40% de la zone), et concerne 28 communes.

Il couvre, pour l'essentiel le lit mineur de la Gélise et de plusieurs de ses affluents, les berges et quelques milieux annexes (boisements, terres arables, landes et broussailles...).

Il a été désigné le 29 décembre 2004. Depuis, le site a réalisé un Document d'Objectif (DOCOb), sous la maîtrise d'ouvrage conjointe du Pays d'Albret et du comité de bassin de la Gélise.

Ce DOCOb ne trouve pas actuellement d'application, faute d'animateur.

Cependant, en attendant, pour la partie gersoise, l'Adasea du Gers, en tant qu'opérateur Agri-environnemental, a mis en place un programme spécifique de mesures MAE répondant aux deux enjeux Natura 2000 et Zones humides, applicable sur les exploitations agricoles sur la période 2015-2021.



Description du site

Le site de la Gélise est reconnu pour deux types d'habitats forestiers :

La forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* qui se présente comme un fin cordon arboré longeant la rivière. Cette structure boisée est constituée d'une mosaïque d'habitats forestiers caractérisés par un sous bois dense et la dominance de certaines espèces végétales :

- forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*, dominée par des arbres à bois tendres (saules, peupliers)
- forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* dominée par des arbres à bois durs (frênes, érables)
- Boisements mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus sp.* et *Fraxinus sp.*

La répartition de ces habitats est liée à différents facteurs écologiques comme le niveau hydrométrique et la nature du sol, la fréquence des inondations, le niveau de développement du peuplement (la dynamique naturelle de ces boisements démarre à un stade de formation à bois blanc type saules, peupliers, aulnes et peut aboutir à une

Commune d'Eauze

chênaie ormaie. Toutefois, les conditions écologiques ne permettent pas toujours une évolution jusqu'au stade ultime).

La principale menace pour ces habitats réside dans la mise en œuvre de travaux hydrauliques modifiant le régime des inondations et le niveau de la nappe phréatique d'accompagnement et pouvant entraîner ou accélérer l'évolution vers une forêt à bois durs. Ainsi leur pérennité passe par les points suivants :

- Préserver le cours d'eau et sa dynamique afin d'éviter l'évolution accélérée et systématique vers une forêt à bois durs.
- Eviter les travaux de drainage sur les parcelles agricoles voisines qui auraient pour effet d'abaisser le niveau de la nappe phréatique.
- Ne pas effectuer de coupes rase de la végétation qui a un rôle de stabilisation des berges.

La chênaie galicio-portugaise à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*, si nous n'avons pas vu de peuplements purs de chênes tauzins, ni même de peuplements où la présence de cette espèce serait remarquable, il n'en reste pas moins que plusieurs espèces indicatrices de cet habitat sont présentes (le chêne pédonculé – *Quercus robur*, l'alisier torminal – *Sorbus torminalis*, la bruyère cendrée – *Erica cinerea*, la bourdaine - *Frangula alnus*, le châtaignier – *Castanea sativa*).

Ce type d'habitat assez répandu dans le Sud-Ouest de la France ne connaît pas de réelles menaces si ce n'est la sensibilité à l'oïdium (pour le chêne tauzin) et sa fugacité dans le temps : le chêne tauzin a un caractère pionnier et héliophile qui le pousse à subsister à la lisière des boisements lorsque celles-ci ne sont pas déstructurées par l'activité agricole.

Les espèces animales remarquables

Au delà des différents habitats, ce site Natura 2000 est reconnu pour plusieurs espèces animales présentes :

MAMMIFERES :

Vison d'Europe (*Mustela lutrola*) POS

POISSONS :

Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*) PP

Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*) POS

INVERTEBRES [CRUSTACE] :

Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*) POS

On peut évaluer leur probabilité de présence en comparant les types d'habitats nécessaires à leur survie et les milieux décrits le long de la Gélise et de ses affluents. La codification choisie est la suivante :

PRES → espèce PREsente

POS → présence POSSible

PP → présence Peu Probable

- Les menaces et risques principaux : Ces espèces sont sensibles à la préservation de leur nourriture, à l'acidification des eaux et aux pollutions industrielles et aux pesticides.

Le maintien de la qualité des eaux est indispensable à la sauvegarde de ces espèces. De même, il est nécessaire de maintenir le fonctionnement des milieux aquatiques.

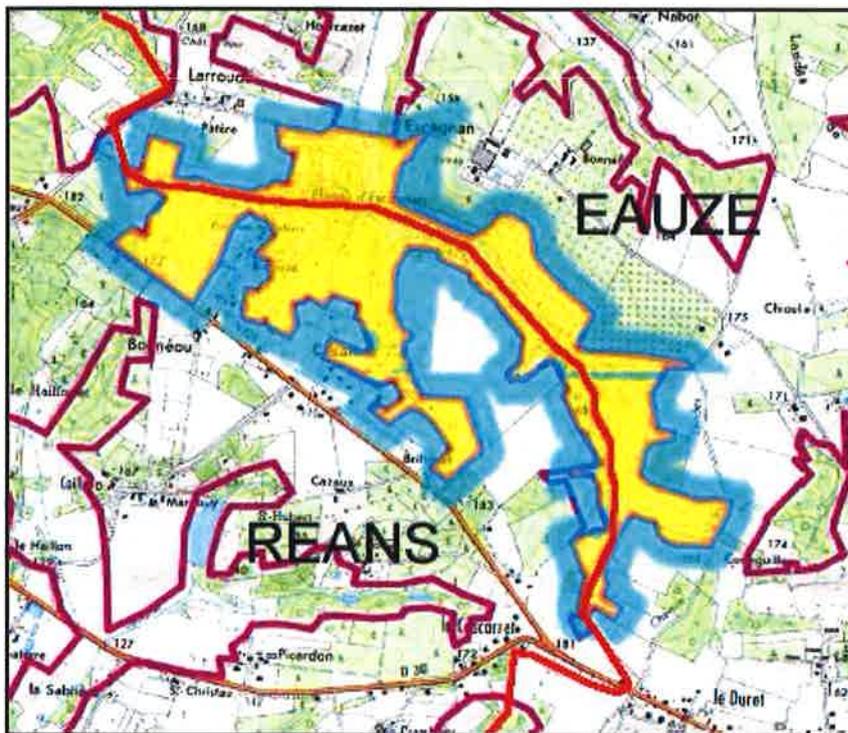
Au titre des actions susceptibles de concerner le P.L.U., il convient de relever

- le maintien général des boisements alluviaux et des boisements de berges ;
- le souci d'éviter les écoulements des effluents industriels et artisanaux dans les cours d'eau ;

4.7.2 Les ZNIEFF

Les ZNIEFF concernées sont celles de 2e génération. Les données ci-dessous sont dans l'attente de validation (au 16-11-2011).

Les ZNIEFF de type I Etangs d'Escagnan - Z2PZ1056



Surface totale de 40 ha dont 33% sur la commune

Habitats : eaux stagnantes et prairies humides et mégaphorbiaies

Par la multiplicité des éléments fonctionnels et patrimoniaux que comporte ce site, les enjeux qui le concernent sont très importants.

source DREAL Midi-Pyrénées

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
25	reptiles
10	écologique (habitats)
36	phanérogames
Fonctionnels	
64	zone particulière liée à la reproduction
44	auto-épuration des eaux
43	soutien naturel d'étiage
42	ralentissement du ruissellement
41	expansion naturelle des crues
63	zone particulière d'alimentation
62	étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)

Version provisoire (source DREAL)

Dans la version précédente, les espèces remarquables suivantes sont recensées :

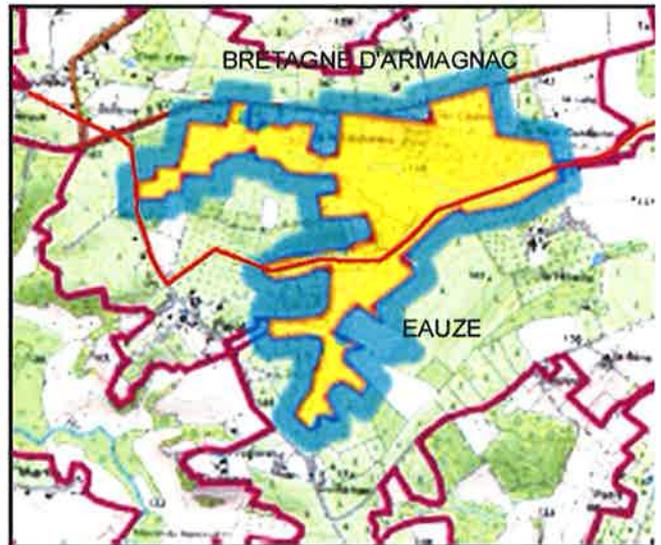
Chevalier guignette (*Actitis hypoleucos*)
Canard colvert (*Anas platyrhynchos*)
Héron cendré (*Ardea cinerea*)
Héron pourpre (*Ardea purpurea*)

Foulque macroule (*Fulica atra*)
Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*)
Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
Couleuvre à collier (*Natrix natrix*)

Cet étang est pour l'essentiel sur la commune voisine de Bretagne d'Armagnac et concerne le territoire communal d'EAUZE de manière minoritaire.

Surface totale : 19 hectares dont 31% sur la commune

Habitats : eaux stagnantes



source DREAL Midi-Pyrénées

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
10	écologique (habitats)
25	reptiles
30	floristique
26	oiseaux
Fonctionnels	
64	zone particulière liée à la reproduction
63	zone particulière d'alimentation
44	auto-épuration des eaux
42	ralentissement du ruissellement
41	expansion naturelle des crues
62	étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
86	historique

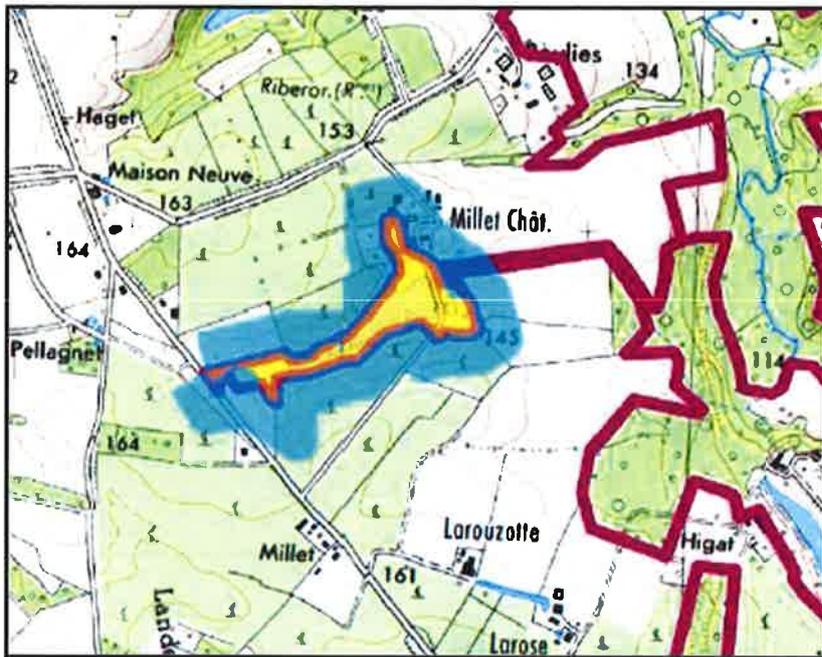
Versión provisoire (source DREAL)

Chevreuil (*Capreolus capreolus*)
 Putois (*Mustela putorius*)
 Blaireau (*Meles meles*)
 Ragondin (*Myocastor coypus*)
 Sanglier (*sus scrofa*)
 Rousserolle effarvatte (*Acrocephalus scirpaceus*)
 Martin pêcheur (*Alcedo atthis*)
 Canard pilet (*Anas acuta*)
 Canard siffleur (*Anas penelope*)
 Canard colvert (*Anas platyrhynchos*)
 Canard chipeau (*Anas strepera*)
 Héron pourpre (*Ardea purpurea*)

Fuligule milouin (*Aythya ferina*)
 Faucon émerillon (*Falco columbarius*)
 Foulque macroule (*Fulica atra*)
 Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)
 Tardone de Belon (*Tardona tardona*)
 Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
 Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*)
 Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*)
 Gallinule poule-d'eau (*Gallinula chloropus*)
 Torcol fourmilier (*Jynx torquilla*)

Dans sa version précédente les espèces remarquables suivantes sont signalées :

Menaces : forte présence des vignobles, écrevisse de Louisiane, ragondins.



source DREAL Midi-Pyrénées

Surface totale de 4,58 ha
entièrement sur la commune

Habitats : eaux stagnantes et
bocages

Menaces : présence importante de vignobles et de grandes cultures, absence de ripisylve en amont, ragondin, écrevisse de Louisiane.

CRITERES	
Patrimoniaux	
25	reptiles
26	oiseaux
36	phanérogames*

Version provisoire (source DREAL)

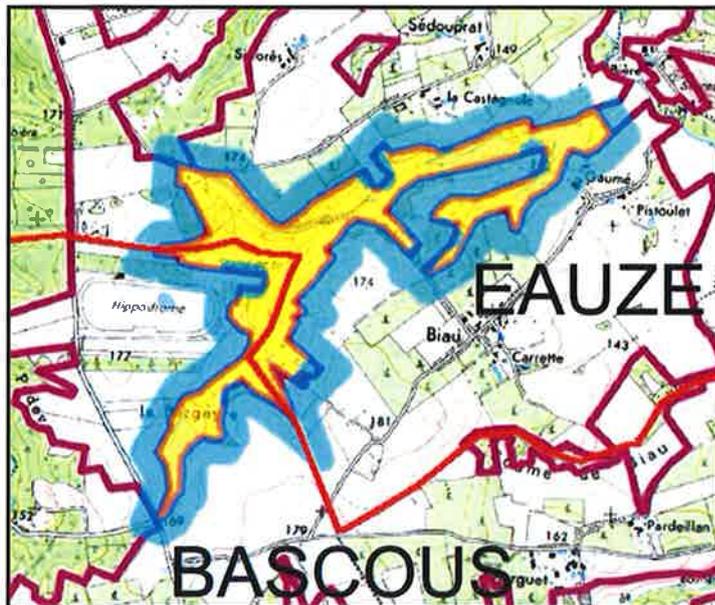
* Un végétal phanérogame est une *plante* ayant des organes de reproduction apparents dans le *cône* ou dans la *fleur*.

Dans sa version précédente les espèces remarquables suivantes sont signalées

Ragondin (*Myocastor coypus*)
Héron cendré (*Ardea cinerea*)
Grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*)
Bruyère (*Calluna vulgaris*)
Bruyère cendrée (*Erica cinerea*)
Bruyère vagabonde (*Erica vagans*)
Bourdaie (*Frangula dodonei*)

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne liège (*Quercus suber*)
Chêne tauzin (*Quercus toza*)
Pimprenelle (*Sanguisorba minor*)
Ajonc nain (*Ulex minor*)
Massette (*Typha latifolia*)

Etangs et bois de la Castagnole et de la Bergeyre - Z2PZ1059



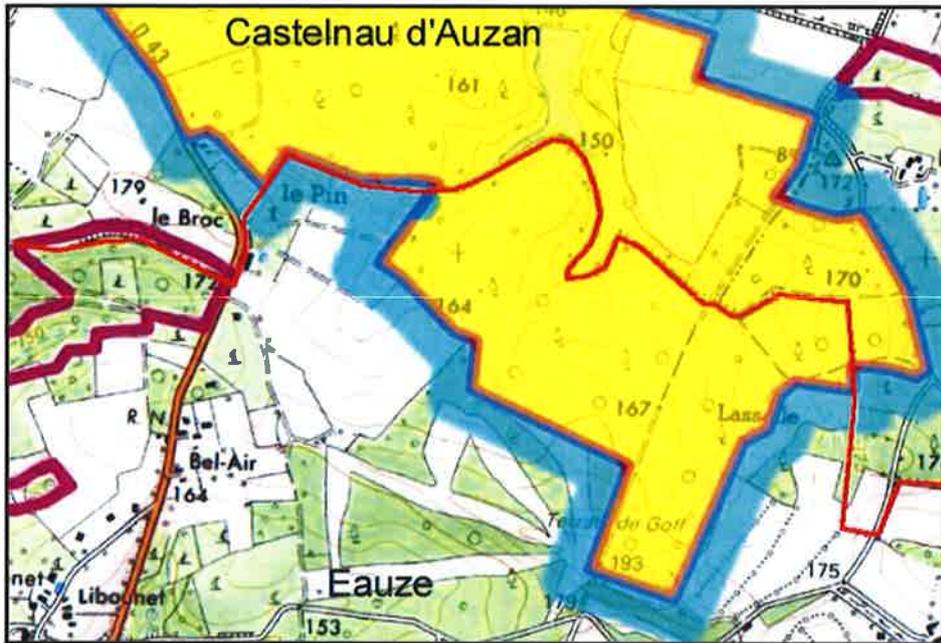
source DREAL Midi-Pyrénées

Les quatre étangs et leurs boisements riverains participent d'une continuité écologique et pour partie de la zone Natura 2000 de la Gélise

Menaces : Cet étang est le seul sur le territoire d'Eauze à être infesté par la Jussie, cette situation est d'autant plus préoccupante qu'il est situé tout proche de la Gélise.

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
10	écologique (habitats)
25	reptiles
Fonctionnels	
44	auto-épuration des eaux
42	ralentissement du ruissellement
43	soutien naturel d'étiage
64	zone particulière liée à la reproduction
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)

Version provisoire (source DREAL)



source DREAL Midi-Pyrénées

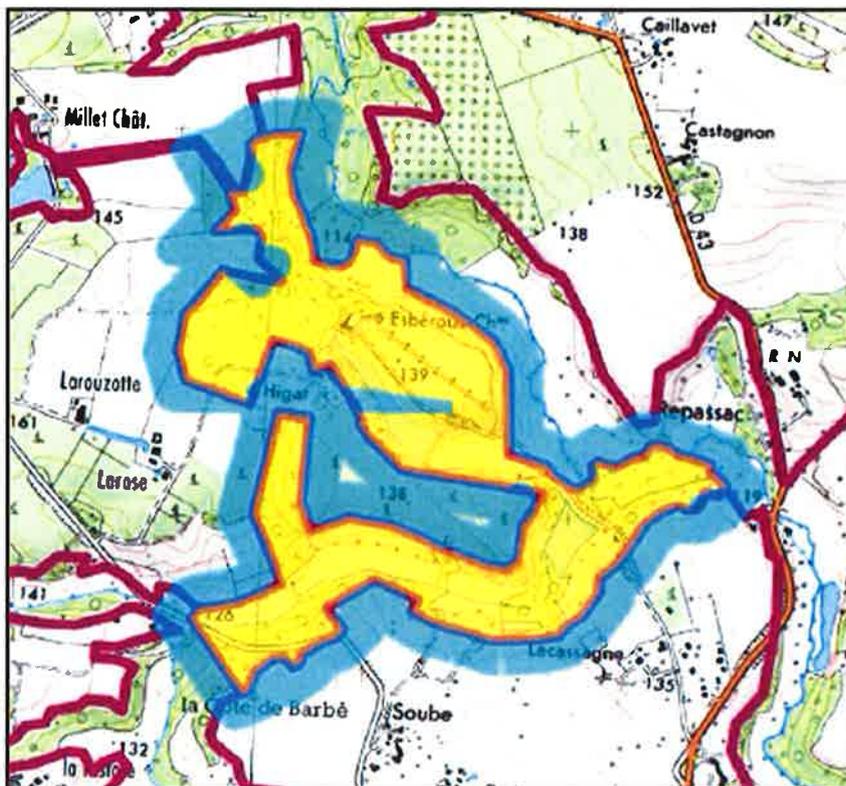
L'ensemble de la zone s'étend sur 3 communes.

L'enjeu concernant Eauze est sa participation en tant que périmètre de tête de bassin versant.

Menaces : Ragondins, écrevisse de Louisiane ; irrigation intensive, poissons carnassiers.

CRITERES D'INTERET	
Patrimoniaux	
10	écologique (habitats)
25	reptiles
22	insectes
27	mammifères
26	oiseaux
30	floristique
Fonctionnels	
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
42	ralentissement du ruissellement
43	soutien naturel d'étiage
44	auto-épuration des eaux
64	zone particulière liée à la reproduction
63	zone particulière d'alimentation
62	étapes micratoires, zones de stationnement, dortoirs
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
86	historique

Version provisoire (source DREAL)



source DREAL

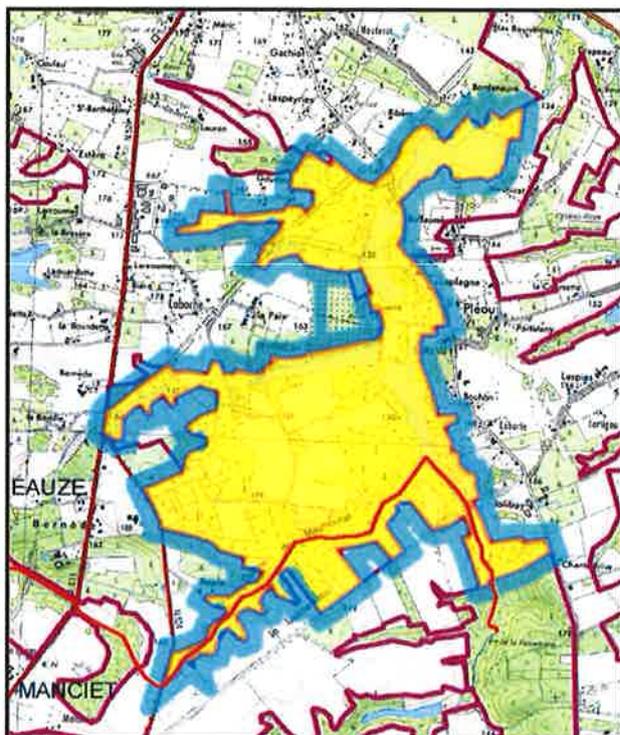
Diversité de milieux favorable au développement de nombreuses espèces. Participe d'un corridor écologique.

Ce site représente un enjeu très fort en raison de la présence d'un milieu très rare de zone marécageuse dit « le marais gaulois ».

L'étang et ses abords compte le plus grand dénombrement de cistudes observées de toute la région du Bas armagnac.

Menaces : ragondins, écrevisse de Louisiane, intensification agricole.

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
25	reptiles
24	amphibiens
30	floristique
Fonctionnels	
44	auto-épuration des eaux
42	ralentissement du ruissellement
64	zone particulière liée à la reproduction
63	zone particulière d'alimentation
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
Complémentaires	
86	historique
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)



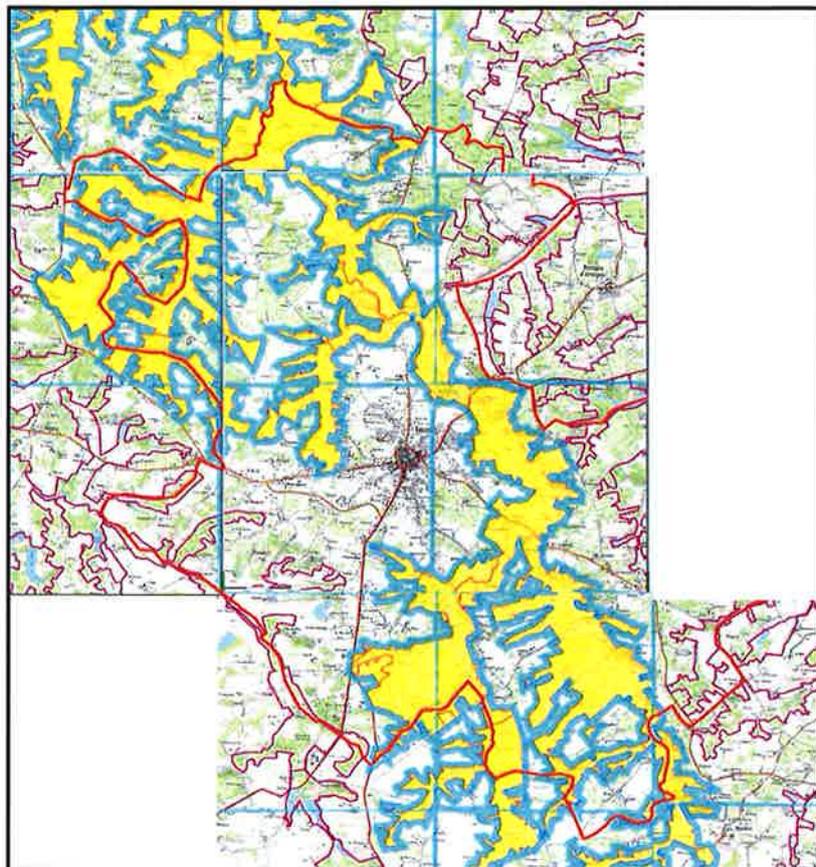
source DREAL

Cet ensemble participe d'une continuité écologique et facilite notamment le déplacement des cistudes et amphibiens.

Ce site est d'une très grande importance du fait de la capture avérée d'une loutre (2004) et de l'observation d'oiseaux rares tels le balbuzard pêcheur et le butor étoilé.

Ce site comporte également une forte population de cistudes.

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
10	écologique (habitats)
25	reptiles
27	mammifères
24	amphibiens
Fonctionnels	
43	soutien naturel d'étiage
42	ralentissement du ruissellement
44	auto-épuration des eaux
60	fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
63	zone particulière d'alimentation
64	zone particulière liée à la reproduction
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
86	historique



Ce site étendu qui recouvre une bonne partie du territoire communal est pour partie soumis à des mesures de protection au titre de la directive habitat (réseau Natura 2000).

La portion du site concernant Eauze comporte la plus forte densité d'étangs du site.

source DREAL

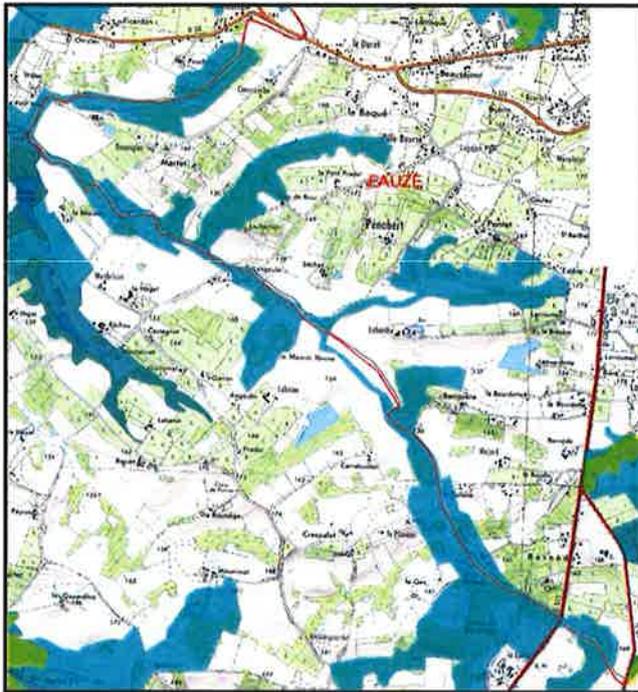
CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
27	mammifères
25	reptiles
24	amphibiens
22	insectes
30	floristique
10	écologique (habitats)
Fonctionnels	
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
64	zone particulière liée à la reproduction
63	zone particulière d'alimentation
62	étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
44	auto-épuration des eaux
41	expansion naturelle des crues
42	ralentissement du ruissellement
Complémentaires	
86	historique
83	géologique (présence de types géologiques)
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)

source DREAL

Dans une version précédente sont recensées les espèces remarquables suivantes :

- Loutre (*Lutra lutra*)
- Ragondin (*Myocastor coypus*)
- Martin pêcheur (*Alcedo atthis*)
- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
- Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*)

Bassin versant de la Douze - Z2PZ2009



source DREAL

La ZNIEFF du bassin versant de la Douze concerne une faible partie du territoire communal, sur sa marge sud-ouest.

Surface totale de 25 687 ha dont 3% sur la commune

Ce site concerne les habitats : eaux courantes et bocages associés

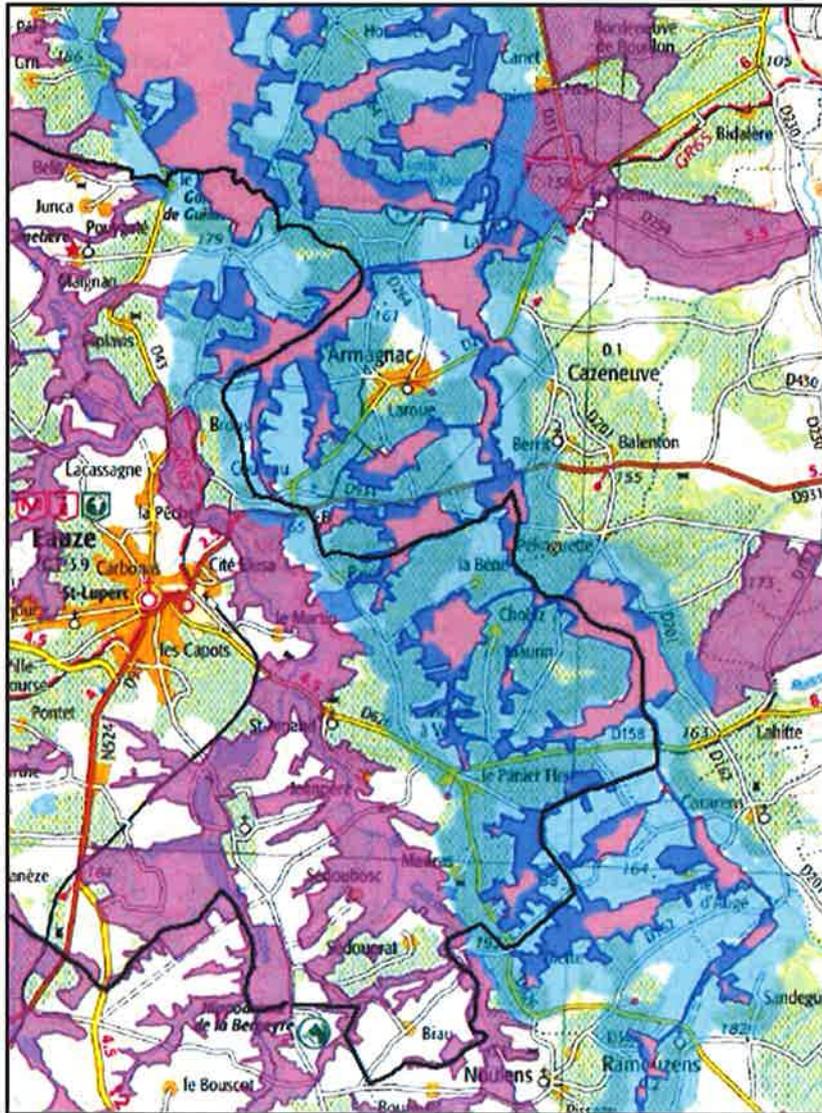
CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
25	reptiles
24	amphibiens
26	oiseaux
22	insectes
27	mammifères
36	phanérogames
10	écologique (habitats)
Fonctionnels	
41	expansion naturelle des crues
64	zone particulière liée à la reproduction
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
62	étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
Complémentaires	
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
86	historique

source DREAL

Dans une version précédente sont recensées les espèces remarquables suivantes :

- Loutre (*Lutra lutra*),
- Martin pêcheur (*Alcedo atthis*),
- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).

L'Isaute et ses milieux annexes – Z2PZ2013-05-14



source DREAL

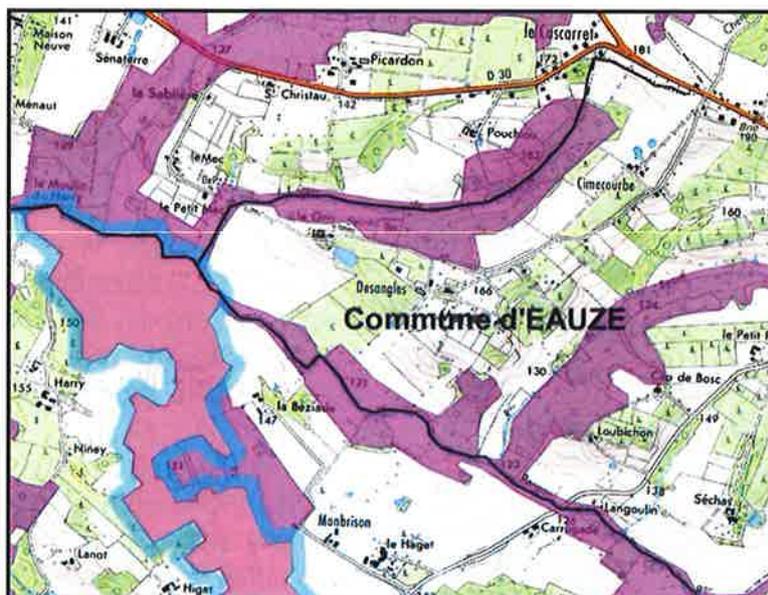
L'enjeu sur ce site est très fort concernant le maintien des milieux protégeant le cours d'eau de la turbidité et du colmatage.

De récents retournements sur le secteur d'Eauze de prairies remarquables en bordure du cours d'eau, qui retenant les particules de terre responsables des colmatages, pour être transformées en grandes cultures biologiques vont à l'encontre des objectifs concernant cette rivière classée en liste2...

Cet exemple montre la complexité des enjeux croisés

CRITÈRES D'INTÉRÊT	
Patrimoniaux	
25	reptiles
10	écologique (habitats)
30	faunistique
22	insectes
26	oiseaux
Fonctionnels	
61	corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
62	étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs
64	zone particulière liée à la reproduction
63	zone particulière d'alimentation
44	auto-épuration des eaux
41	expansion naturelle des crues
Complémentaires	
86	historique
81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
83	géologique (présence de types géologiques)

Etang du Juge et de Réchou – Z2PZ1086



CRITÈRES D'INTÉRÊT

Patrimoniaux

25	reptiles
10	écologique (habitats)
24	amphibiens
30	historique

Fonctionnels

64	zone particulière liée à la reproduction
40	fonctions de régulation hydraulique

Complémentaires

81	paysager (paysage esthétique, issu de pratiques culturelles ancestrales)
----	--

4.7.3 Les zones humides

Le pôle départemental des zones humides et aquatique regroupe dorénavant les différents inventaires, notamment le premier inventaire du Département, abondé régulièrement par les données de la Cellule d'assistance technique aux zones humides (CATZH).

Notre propos se basera donc sur cet inventaire étoffé.

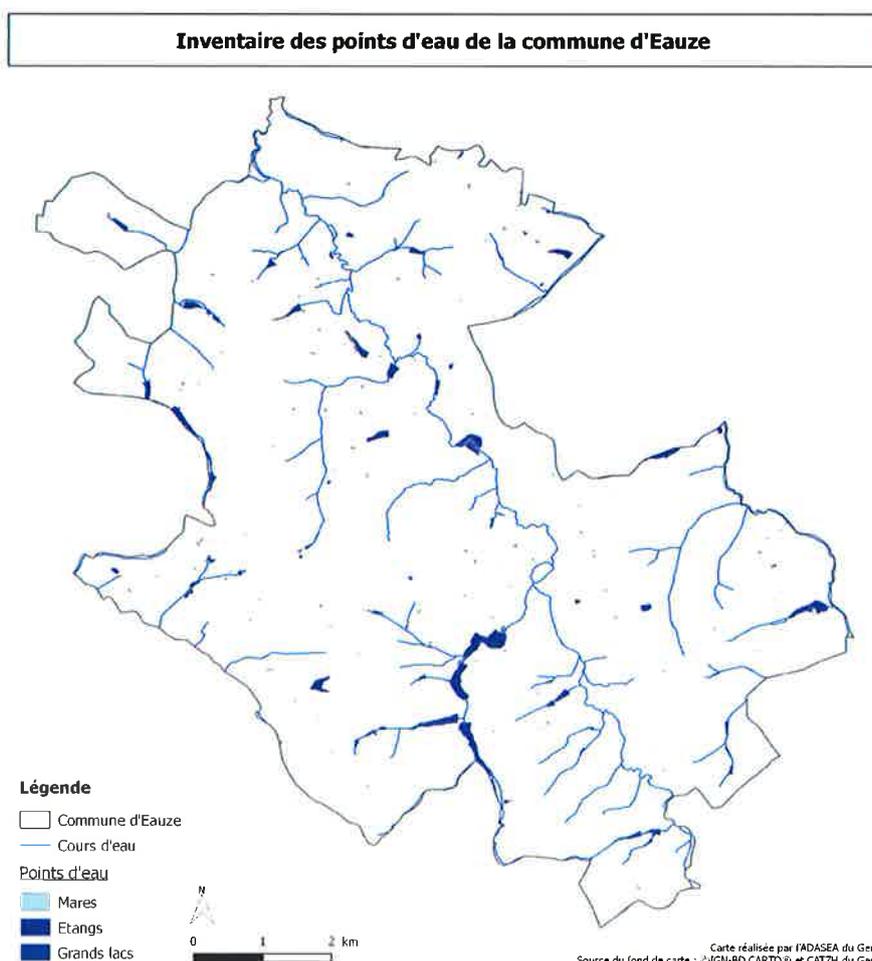
On distinguera trois types de zones humides :

Les zones humides liées à un plan d'eau ;

Il s'agit en particulier de la frange de végétation semi aquatique en bordure ou en queue de plan d'eau. La cartographie en est délicate en raison de l'étiage, la zone humide pouvant apparaître de façon temporaire pour les zones exondées ou permanente de la frange.

On se basera donc sur la cartographie des différents types de plan d'eau, la frange humide concernée étant protégée au titre de la protection de l'élément aquatique qui lui est lié par le zonage Ne1, associé le cas échéant d'une protection TVB.

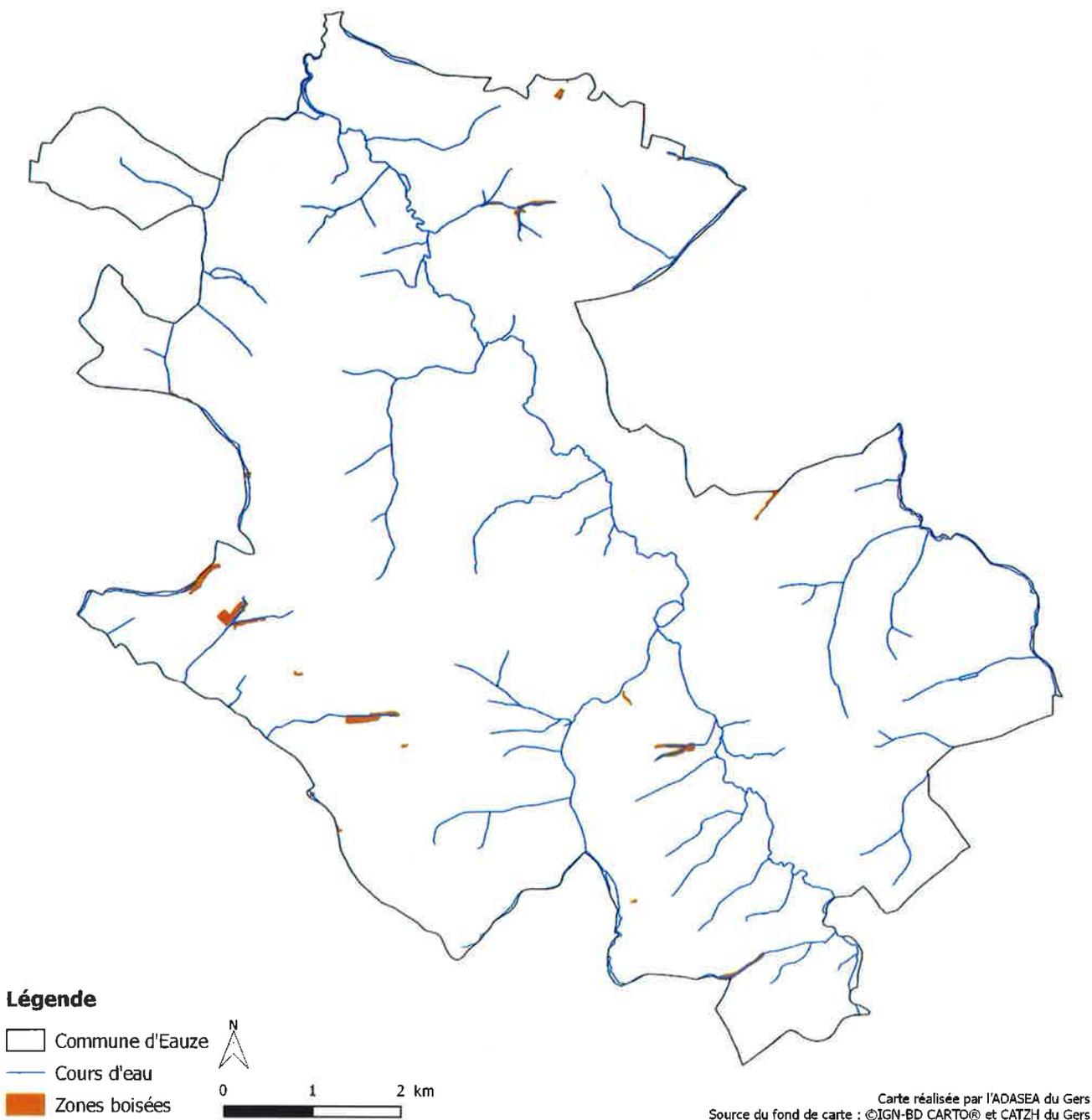
On se référera à la carte des points d'eau (avec leur typologie expliquée dans le chapitre « trame bleue » du rapport de présentation) .



Les zones humides boisées :

Il s'agit des zones humides de type boisées, elles concernent des micro secteurs boisés très humides en contexte de talweg de ruisseaux, de zone inondables de rivière, sources ou bordures d'étangs. La mobilisation de l'outil EBC ou L151-23 se fera en fonction de la hiérarchisation des enjeux concernant la zone.

Inventaire des zones humides boisées de la commune d'Eauze

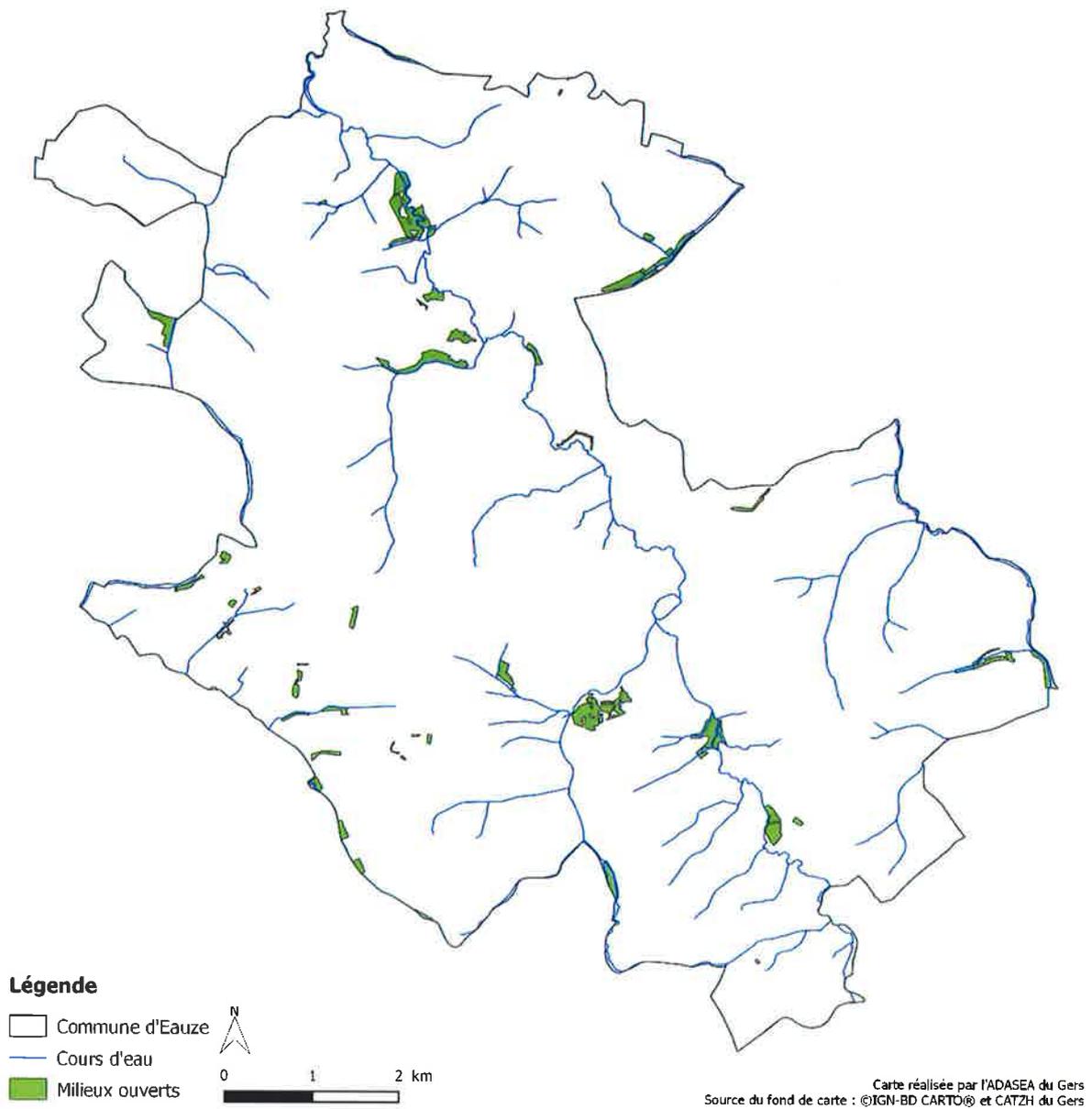


Les zones humides de milieux ouverts :

Il s'agit des zones humides non boisées de type prairies, mégaphorbiaies ou landes atlantiques, elles concernent également des micro secteurs très humides en contexte de talweg de ruisseaux, de zone inondables de rivière, sources ou bordures d'étangs.

La mobilisation de l'outil L 151-23 sera utilisé avec précaution en fonction notamment de la compatibilité avec un usage spécifique agricole.

Inventaire des zones humides de milieux ouverts de la commune d'Eauze



L'ensemble de ces micro-zones s'insèrent au sein du chevelu de ruisseaux, sources, étangs, mares, prairies humides, landes atlantiques et boisements alluviaux de la commune.

4.7.4 Les autres milieux naturels

Le milieu naturel de la commune est d'une très grande richesse :

Le fond agricole aux activités diverses (vignes, agriculture céréalière, prairies, arboriculture) offre, de par sa multiplicité, une belle variété de milieux propices à de nombreuses espèces animales attirées par les milieux ouverts.

Le reste du territoire, si l'on fait abstraction des espaces urbanisés, est caractérisé par une mosaïque de boisements appartenant à la série du chêne pédonculé (*Quercus robur*) typique des conditions atlantiques qui règnent dans cette partie du département. De petites dimensions, ces boisements ont été façonnés par l'activité humaine.

Selon les secteurs, ces peuplements sont associés à d'autres espèces. Ces associations sont adaptées des conditions écologiques locales :

- Lorsque les sols sont légers et sableux (généralement au niveau des interfluves), le chêne est accompagné de pins (*Pinus pinaster*), et de châtaigniers (*Castanea sativa*) ;
- En descendant dans les talwegs, le pin laisse généralement la place à l'orme (*Ulmus minor*). Ces peuplements sont plus ou moins proches de la chênaie galicio-portugaise ;
- Les fonds de vallons sont occupés par des boisements (assez proches des structures alluviales) où l'on retrouve le chêne pédonculé (*Quercus robur*), l'aulne (*Alnus glutinosa*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), avec un sous bois très humide, extrêmement dense, localement impénétrable.

L'équilibre entre ces espèces végétales est lié à différents facteurs écologiques comme le niveau hydrométrique et la nature du sol, la fréquence des inondations, le niveau de développement du peuplement.

Ces milieux laissent quelquefois la place à des espaces plus ouverts de type prairies humides ou landes atlantiques (ajonc et molinie s'y rencontrent).

D'un point de vue global, le territoire communal offre une grande variété de milieux très contrastés (on parle de mosaïque paysagère), structurés et connectés par de puissants corridors tels que les vallées de la Gélise et de ses affluents (rivières permanentes pour certaines, temporaires pour d'autres, ce qui amène encore de la diversité dans les habitats naturels), ainsi que l'ancienne voie ferrée très largement colonisée par un peuplement forestier.

Les boisements de tailles variables sont assez bien connectés entre eux par un réseau de haies dont une grande partie offre des structures intéressantes (structure multistrates).

Eauze (32)

Carte des espaces naturels

Corridors humides majeurs :
la Gélise et ses principaux affluents
(zone Natura 2000)



Corridors humides secondaires



Corridors forestiers



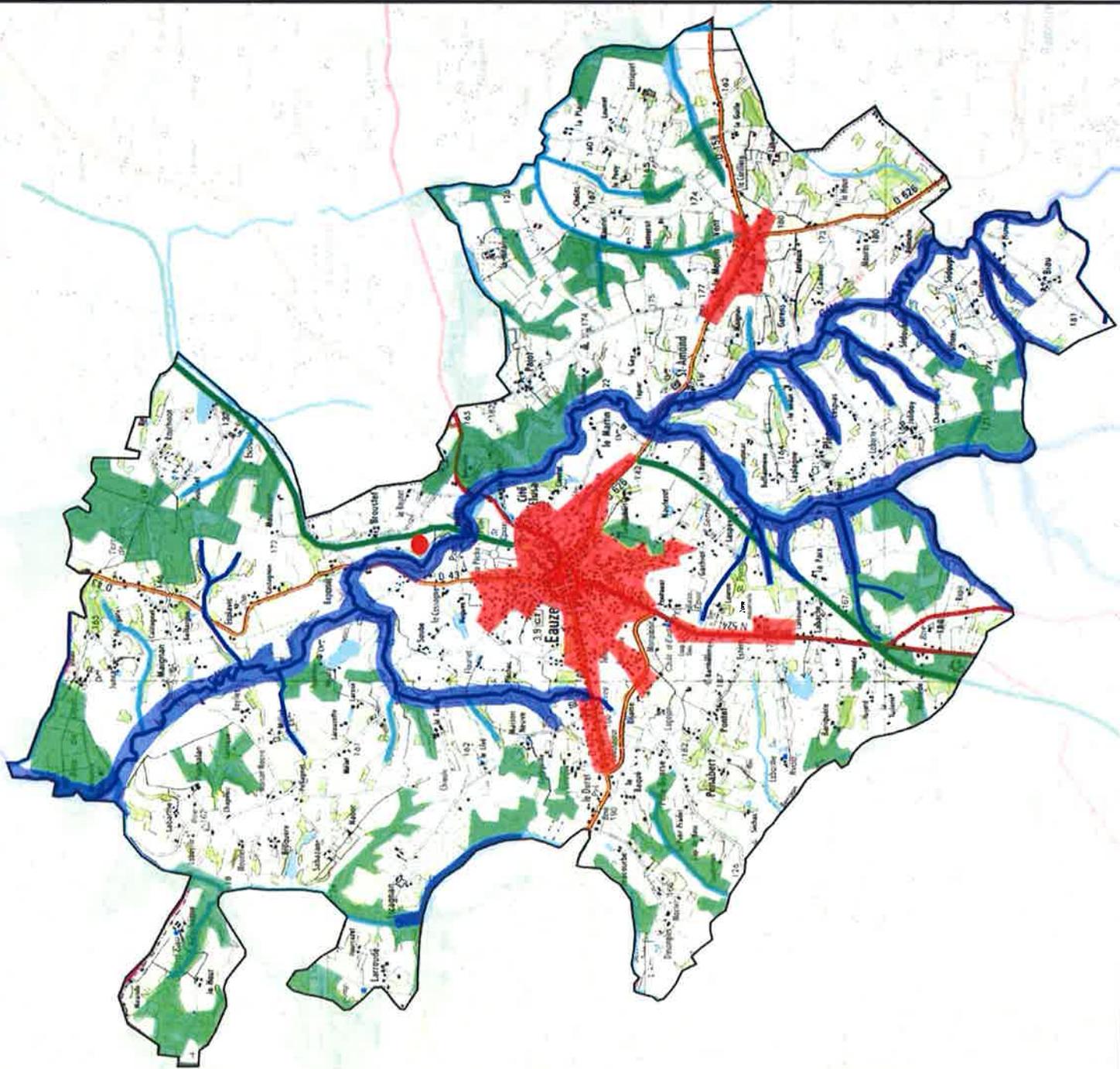
Milieux à dominante forestière



Milieux à dominante aquatique



Milieux à dominante urbaine ou industrielle



4.8) L'analyse de la trame verte et bleue de la commune

4.8.1 La Trame bleue

La trame bleue est constituée de tous les éléments aquatiques présents sur le territoire communal : les lacs, les mares et les cours d'eau, les zones humides.

Cet ensemble assure de multiples fonctions dont il est nécessaire de tenir compte dans la planification de l'urbanisation :

- Ressource : Approvisionnement en eau.
- Economie : Cette trame bleue assure également une fonction économique à travers les usages d'irrigation.
- Fonctions environnementales et climatiques : à travers la constitution d'habitats d'espèces et de corridors de circulation, ainsi que des fonctions de régulation climatiques.

Typologie et caractéristiques des zones humides

La **typologie** de la classification Ramsar permet de révéler la diversité des types de zones humides en présence et surtout de mieux en faire le lien avec les activités qui les génèrent (*source : dossier candidature ramsar 2006*)

On se trouve en présence de nombreuses catégories identifiées dans cette typologie :

4 – Terres agricoles saisonnièrement irriguées.

M -- Rivières/cours d'eau/ruisseaux permanents.

N -- Rivières/cours d'eau/ruisseaux saisonniers/intermittents/irréguliers.

Xf -- Zones humides d'eau douce dominées par des arbres; y compris forêts marécageuses d'eau douce, forêts saisonnièrement inondées, marais boisés ; sur sols inorganiques.

Tp -- Mares/marais d'eau douce permanents; étangs (moins de 8 hectares), marais et marécages sur sols inorganiques; avec végétation émergente détrempée durant la majeure partie de la saison de croissance au moins.

2 – Étangs ; y compris étangs agricoles, étangs pour le bétail, petits réservoirs ; (généralement moins de 8 hectares).

6 -- Zones de stockage de l'eau; réservoirs/barrages/retenues de barrages/retenues d'eau ; (généralement plus de 8 hectares).

W -- Zones humides dominées par des buissons; marécages à buissons, marécages d'eau douce dominés par des buissons, saulaies, aulnaies ; sur sols inorganiques.

Ts -- Mares/marais d'eau douce saisonniers/intermittents sur sols inorganiques ; y compris prairies inondées saisonnièrement, marais à laïches.

1 -- Étangs d'aquaculture.

9 -- Canaux et fossés de drainage, rigoles.

8 -- Sites de traitement des eaux usées ; y compris champs d'épandage, étangs de sédimentation, bassins d'oxydation, etc.

Y --Sources d'eau douce

Xp -- Tourbières boisées ; forêts marécageuses sur tourbière.

Zg -- Zones humides géothermiques.

Zk (b) -Systèmes karstiques et autres systèmes hydrologiques souterrains, continentaux.

7 – Excavations ; gravières/ballastières/glaisières; sablières, puits de mine

Caractéristiques écologiques générales

La description des principaux habitats se fait par types de végétation, communautés végétales et animales présents ; ils assurent également des services écosystémiques.

Le réseau hydrographique dense, composé des multiples sources (dont certaines géothermiques) et des ruisseaux plus ou moins intermittents qui en sont issus, sont des habitats d'eau douce pour de nombreuses espèces aquatiques, faunistique et floristique ; les communautés végétales associées sont notamment des communautés des fonds de rivières et des communautés annuelles des vases (*Bidentetea tripartitae*), ou des Ourlets riverains mixtes.

Les ruisseaux et rivières sont quasi-systématiquement accompagnés de cordons boisés, de franges ombragées, des Forêts alluviales de Frênes et d'Aulnes (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) et de Chênaies pédonculées (*Fraxino excelsioris - Quercetea roboris*).

Côté espèces notables, l'Anguille (*Anguilla anguilla*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*) sont les 2 poissons les plus remarquables ; de nombreux oiseaux comme le Martin-pêcheur (*Alcedo atthis*), Héron cendré (*Ardea cinerea*), Héron garde-bœufs (*Bubulcus ibis*), Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) fréquentent et nichent sur ces cordons rivulaires, des chauves-souris y chassent et s'y déplacent (notamment la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) y vit. La Loutre (*Lutra lutra*), présente en aval, y apparaît sporadiquement.

Quelques belles forêts, notables, sont présentes en vallée inondable, présentant un faciès de Chênaies aquitano-ligériennes acidiphiles avec faciès à hêtre (*Rusco-Quercetum petraea*). Elles constituent un écosystème forestier riche en insectes du bois et de l'humus, oiseaux (plusieurs espèces de Pics), chauves-souris forestières, petits mammifères.

Dans les méandres des rivières existent des **zones de prairies inondables**, à végétation bien typée dite de « prairie humide atlantique », (*Calthion palustris*, *Bromion racemosi*, *Deschampsion cespitosae* de la classe des *Molinietalia*) avec des espèces protégées et rares régionalement, comme la Véronique à Ecusson (*Veronica scutellata*), auxquelles sont associées une entomofaune spécifique, variée et rare (*Odonates* (*Coenagrion mercuriale*), *Orthoptères*, *Rhopalocères*, *Arachnides*).

Autour des sources se développe parfois une végétation herbacée vivace typique *Montio fontanae - Cardaminetea amarae* ; elles laissent rapidement place, en fond de talweg amont et à l'occasion de replats inondés, à des zones marécageuses où la végétation de *Mégaphorbiaies* (*Filipendulo ulmariae - Calystegietea sepium ssp. Sepium*) prédomine, avec de nombreuses espèces de *Carex*, *Scirpus*, *Eleocharis*, *Juncus*, *Iris* ; ces zones, parfois peu étendues, mais en connexion entre elles via le réseau de cours d'eau et les boisements, constituent l'habitat de plusieurs Amphibiens (notamment le Crapaud Calamite (*Bufo calamita*) et Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*)) et du Lézard vivipare (*Lacerta vivipara*). Elles sont parfois boisées, constituant alors des taillis d'Aulnes et Saules (*Franguletea alni*) accueillant notamment l'Osmonde royale (*Osmunda regalis*), le Populage des marais (*Caltha palustris*), et autres plantes typiques de sous-bois humides (*Anemone nemorosa - Caricetea sylvaticae*). Certaines de ces zones boisées très engorgées voient se développer des Sphaignes (*Sphagnum*) accompagnées

Commune d'Eauze

d'espèces rares de sous-bois marécageux (Fougère à penne espacées (*Dryopteris remota*), Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), Ecuelle d'eau (*Hydrocotyle vulgaris*).

Souvent des **mares ou des petits étangs** ont été creusés pour l'abreuvement du bétail dans les siècles passés, souvent en lien avec des sources et ces petites zones marécageuses ; elles peuvent, selon leur configuration, présenter différentes communautés végétales : communautés à Potamogeton flottant *Potamogeton pectinatus*, à Utriculaires *Utricularia intermedia* - *minoris*, à lentilles *Lemna minoris*. Ce sont des lieux de reproduction importants pour les Amphibiens et les Odonates, mais aussi des lieux essentiels d'hivernage et de vie des jeunes de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*).

De même, de nombreux **étangs ont été construits du Moyen-Âge à nos jours, le long du réseau hydrographique**, formant un réseau de plans d'eau très dense. Ces étangs se nichent au fond des vallons entaillés dans la mollasse recouverte de sables, aux contacts des fonds argileux qui ont favorisé leur implantation.

Souvent masqués aux regards par une végétation abondante, ils sont alimentés par les eaux de ruissellement de petits ruisseaux et des sources issues du contact entre les sables et les mollasses, parfois à l'intersection de talwegs, au bénéfice d'une rupture de pente.

Tous artificiels, les plus anciens datent du Haut Moyen-Âge. Certains ont été construits en cascade ou en chaîne. Ces étangs ont la particularité d'être de petites tailles (de 0,5 ha à un peu plus de 10 ha), et présentent une profondeur à la digue allant jusqu'à 5 mètres et une queue d'étang au contraire peu profonde ayant les caractéristiques d'une zone humide naturelle avec parfois une roselière. **Ces étangs aujourd'hui comme hier, ne sont présents que dans le Bas-Armagnac.**

Les facteurs à l'origine de cet état de fait sont d'ordre géologique et hydrologique. Dès que l'on sort du domaine géologique des Sables Fauves (dépôts sableux d'estuaires et de deltas de la fin de l'ère Tertiaire), ce type d'étang disparaît.

A fond très plat, stagnants, eutrophes et acidiphiles, ils accueillent des communautés végétales semi-aquatiques et flottantes variées : *Nasturtium officinale*, *Littorella uniflora*, des roselières *Phragmites australis* - *Caricetum elatae*, ainsi que des communautés annuelles des vases en période d'étiage *Isoetes velatae*.

Ils se prolongent presque systématiquement par une **zone marécageuse boisée en queue d'étang**, du type des mégaphorbiaies décrites plus haut et d'aulnaies – saulaies. Ces boisements alluviaux sont le principal lieu de vie et de chasse des Cistudes, que l'on peut observer nombreuses sur les plus tranquilles et les plus boisés ; on pense que la présence du réseau très dense d'étangs du Bas-Armagnac explique la très forte population de Cistudes d'Europe dans l'Armagnac. De nombreux autres animaux profitent de ce réseau d'eaux stagnantes : des Mollusques (*Anodonta*), des Odonates, des Oiseaux d'eau nicheurs et/ou hivernants, des Amphibiens, etc...

Enfin, **des habitats de Landes atlantiques humides** *Calluno vulgaris* - *Ulicetea minoris*, caractérisées par des communautés de Bruyères ciliée (*Erica ciliatis*) et à 4 angles (*Erica tetralix*) et d'Ajonc nain (*Ulex minor*), sont présents sur certaines zones de sables imperméables hors talweg : souvent boisées artificiellement, elles conservent en sous-bois leurs plantes caractéristiques. Le Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) leur est souvent associé, mais en très petites populations. **C'est également sur cet habitat qu'étaient plantées et exploitées autrefois des forêts de chêne liège (*Quercus suber*) ; il n'en subsiste plus sur le territoire communal d'Eauze.**

4.8.2 La Trame verte

La trame verte est constituée de tous les éléments arborés présents sur le territoire communal : les bois, les haies, les ripisylves, les alignements, les arbres isolés.

Chacun représente une fonction dans les domaines aussi variés que la régulation climatique, l'épuration/filtre (eau, sol, air), ou la biodiversité sous forme d'habitat d'espèces, de refuge ou de corridor.

Les bois

La commune d'Eauze fait partie des communes du département du Gers dans lesquels le seuil de surface de massifs soumis à autorisation de défrichement est de 4 ha.

Néanmoins, une analyse plus fine des éléments boisés de la commune fait ressortir des enjeux suffisamment importants pour envisager une éventuelle prise en compte dans le document d'urbanisme. Les enjeux ne sont pas les mêmes suivant la nature des éléments boisés.

❖ Du point de vue environnemental :

Les nombreux petits massifs de moins de 4ha, situés au sein des talwegs, représentent des cordons particulièrement importants pour la protection des eaux des nombreuses branches de ruisseaux et étangs qu'ils abritent, associés à un rôle primordial de cœur de biodiversité et de corridors écologiques. Les enjeux concernent à la fois leur préservation et leur connectivité.

❖ Du point de vue économique :

Plusieurs secteurs sont concernés par des boisements économiques, soit pour la production forestière : peupleraies en fond de vallée, pins sur le plateau notamment dans le secteur de Guinlet, soit pour la production agricole : noyers, noisetiers..., notamment dans le secteur d'Escagnan, de Pajot et de Guerre et Paix. Les enjeux concernent leur prise en compte en tant que production pérenne ayant mobilisé de nombreux financements, qu'il convient de ne pas gâcher.

Les bosquets et alignements

Diverses formes d'alignements et de bosquets forment autant de relais en terme d'éléments arborés. La plupart de ces haies sont des ripisylves, elles permettent d'assurer les fonctions de protection des eaux et de corridors reliant les espaces de plateau aux cordons boisés des fonds de talweg

L'enjeu de préservation concerne essentiellement le secteur Est de la commune dans les zones de plateau, où ces éléments de connectivité se font rares.

Les arbres isolés

Les arbres isolés en plein champ ou ceux qui accompagnent le bâti marquent également des points paysagers arborés et constituent autant de relais « en pas japonais » en matière de fonctions environnementales, de nombreux spécimens abritent également des espèces protégées.

La trame enherbée

En terme de fonctionnalités et de continuités environnementales, les éléments enherbés constituent des relais entre les différents éléments arborés ou aquatiques existants. Les zones enherbées sont les espaces qui ont le plus disparus au gré des évolutions agricoles avec la diminution de l'élevage. Les exploitations d'élevage qui demeurent sont situées sur le pourtour de la ville, en particulier dans un triangle autour des deux axes du Sud entre St- Amand, Pléou et Pénabert.

Les bandes enherbées de la PAC le long des cours d'eau, soit en principal, soit en complément avec un linéaire arboré, ont pris le relais dans une certaine mesure, en renforçant le contexte de corridors.

4.9) Le patrimoine bâti

La commune d'EAUZE dispose d'une richesse patrimoniale urbaine, architecturale et archéologique exceptionnelle. Une procédure d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours de procédure. Les études détaillent ces patrimoines. Les thèmes propres à l'AVAP sont ici abordés dans la mesure où ils sont de nature à pouvoir influencer sur le contenu et les options du P.L.U. dans un rapport de complémentarité entre les deux démarches.

4.9.1 Le patrimoine urbain et architectural de la ville ancienne et des ses faubourgs.

La structure urbaine est constituée de la trame des espaces publics dont le tour de ville ancien, les places, les rues souvent étroites et la forme urbaine caractérisée par la continuité de bâti formant des îlots fermés. Il convient d'y ajouter, pour certains des îlots les plus anciens, un parcellaire régulier en lanières. Les constructions observent une grande homogénéité de gabarit.

La place d'Armagnac est dotée de maisons à couverts. Des éléments d'architectures médiévales subsistent ainsi que des maisons à pans de bois et encorbellement des XV^e et XVI^e siècles. Néanmoins, le style classique avec ses ordonnancements rigoureux, ses encadrements apparents et parfois un décor abandon est aujourd'hui prédominant dans le paysage bâti.

Si une bonne part des îlots conserve une forte occupation du sol, de grands jardins et des cours ont été créés en périphérie.

Commune d'Eauze

Les faubourgs qui se sont édifiés jusqu'au milieu du XXe siècle ont poursuivi, le plus souvent, à la fois la continuité bâtie et l'implantation à l'alignement.

Il convient également de signaler les arènes Nimeno II.

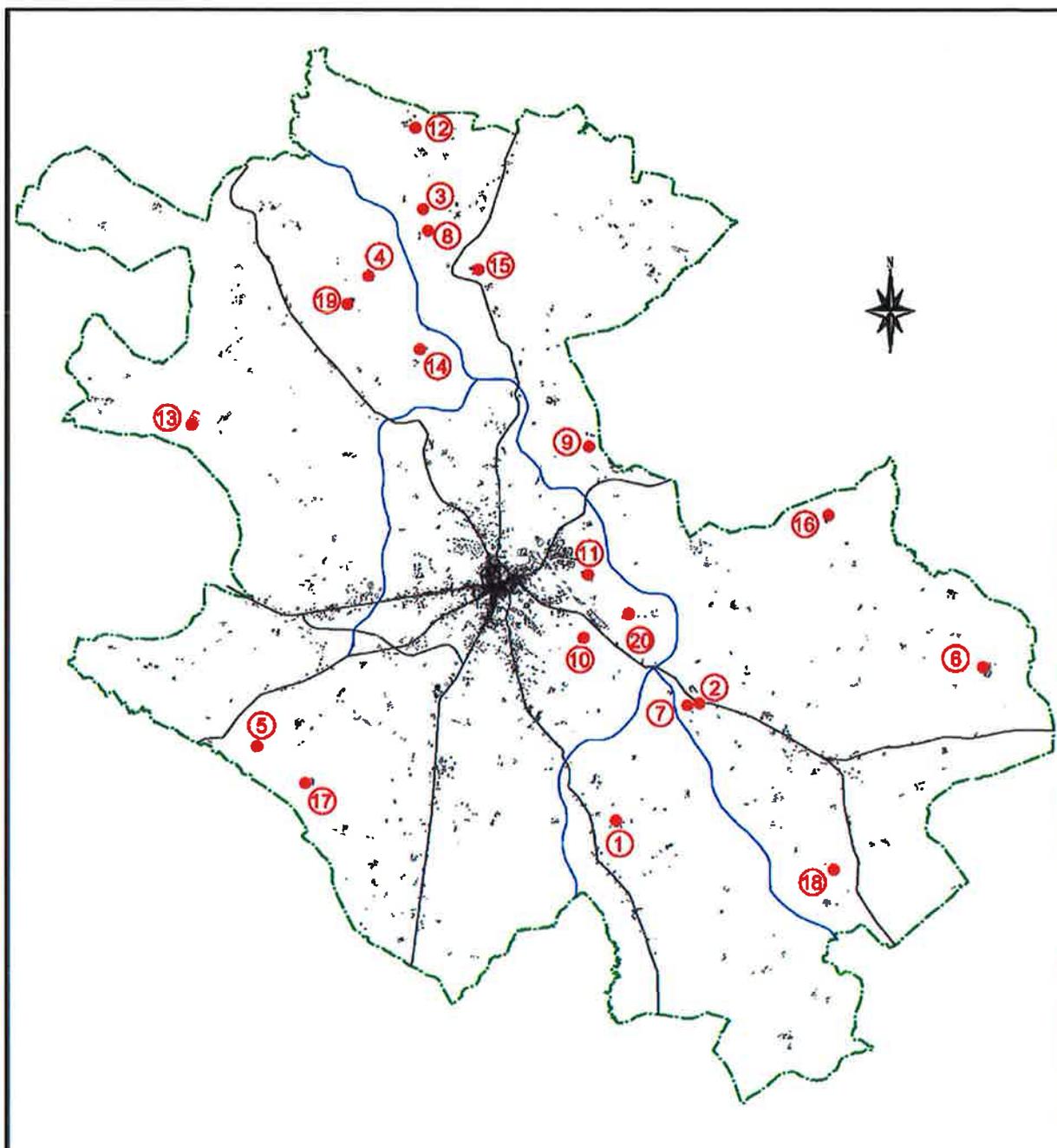
L'arbre est peu présent dans cette partie ancienne de la ville, bien que quelques parcs et jardins en cœur d'îlot et en périphérie ouest en recèlent.

4.9.2 Le patrimoine bâti hors de la ville

Le territoire communal hors de la ville recèle de nombreux châteaux, demeures rurales et divers bâtis remarquables. La plus grande part de ces bâtiments ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. Toutefois, certains d'entre eux bénéficient d'une qualification de "patrimoine d'intérêt" au titre des éléments bâtis non protégés mais dont la qualité patrimoniale est à prendre en compte.

Il convient d'y ajouter des hôtels particuliers du XVIII^e siècle dans la ville ancienne.

Il existe de nombreuses maisons rurales, de communs et de bâtis ruraux qui sont de nature à présenter un intérêt architectural.



- 1 – Eglise de Pléou
- 2 – Eglise de Saint-Amans
- 3 – Eglise de Maignan (site inscrit)

- 4 - Riberon
- 5 - Sechas
- 6 - Tarriquet
- 7 - Saint-Amand (château)
- 8 - Bordeneuve
- 9 – Le Boutet
- 10 - Caillaubert
- 11 – Le Cieutat

- Demeures anciennes à
- 12 – Doat (château)
 - 13 – Escagnan
 - 14 – Esbérous (château)
 - 15 – Esplavis
 - 16 – La Hitaire
 - 17 – Labarthe
 - 18 - Maurras
 - 19 - Millet
 - 20 – Le Martin

Le patrimoine bâti d'intérêt non protégé

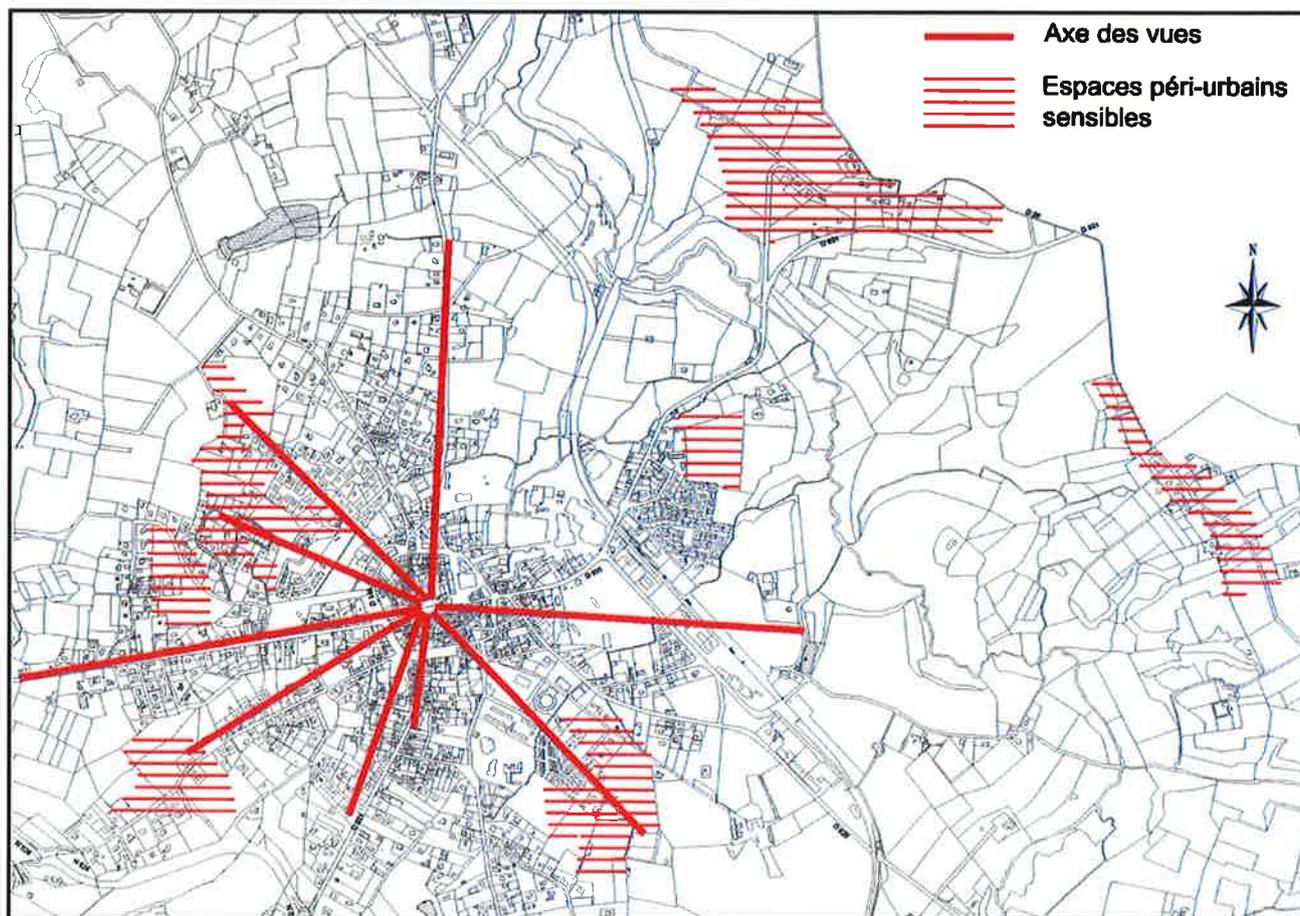
4.9.3 Les vues de et sur la ville

La configuration morphologique des lieux met en exergue la butte sur laquelle s'est installée la ville médiévale. Cette partie de la vallée de la Gélise est caractérisée par :

- le talus de la rive droite qui domine la vallée et la ville
- la vallée légèrement encaissée de la Gélise à l'Est
- le vallon tracé au Nord et à l'Ouest par le ruisseau de Pelan
- la butte d'EAUZE

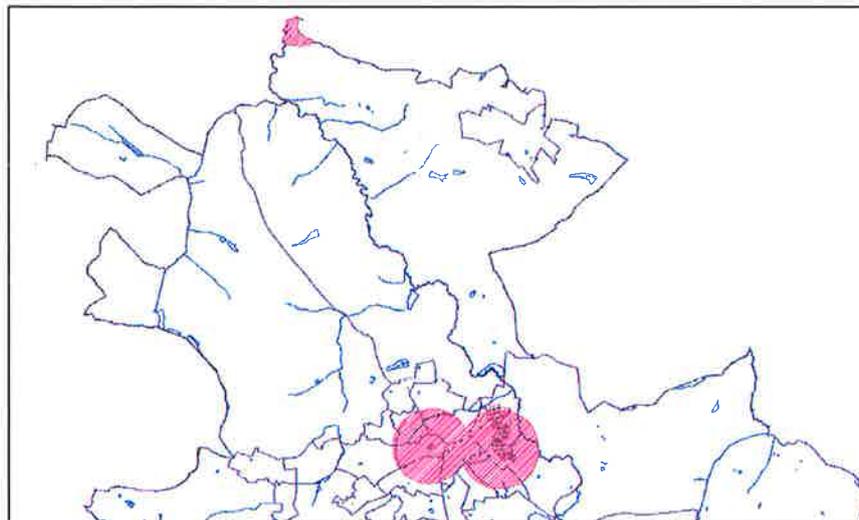
L'implantation sommitale de l'église avec son clocher emblématique donne au site une valeur sensible toute particulière. Les vues sur la ville depuis les environs immédiats sont nombreuses.

Les vues depuis la ville le sont tout autant en particulier vers le Nord et l'Ouest :



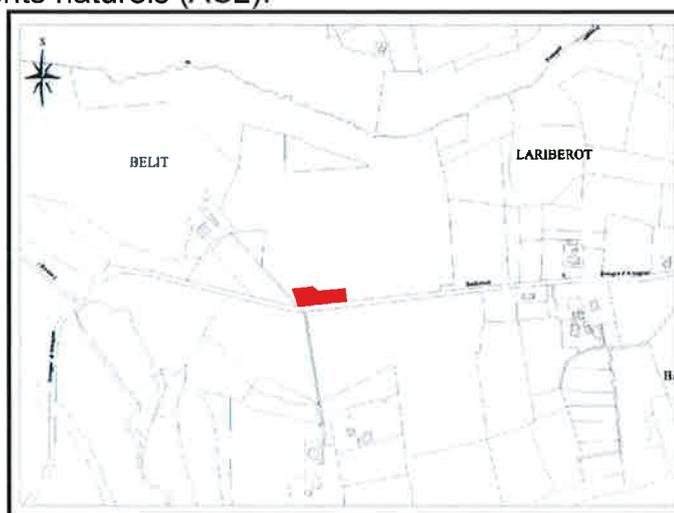
4.9.4 Les protections du patrimoine urbain et bâti

La ville médiévale et ses faubourgs, la cité antique de Tasta/Elusa et les Abords de l'Eglise Notre-Dame de Mauras à Parleboscq (40) au nord de la commune sont couverts par des servitudes de monuments historique (AC1).



Périmètre des 500m générés par les servitudes AC1

Le cimetière de l'église de Magnan avec ses cyprès est soumis à une protection au titre des sites et monuments naturels (AC2).



Servitude AC2 – Cimetière de l'église de Magnan (en bordure de la VC n°10)

La commune a une réelle préoccupation de préservation et de reconquête de la ville médiévale ; elle a réalisé d'importants travaux d'aménagement de ses espaces publics et du tour de ville qui ont permis une valorisation considérable.

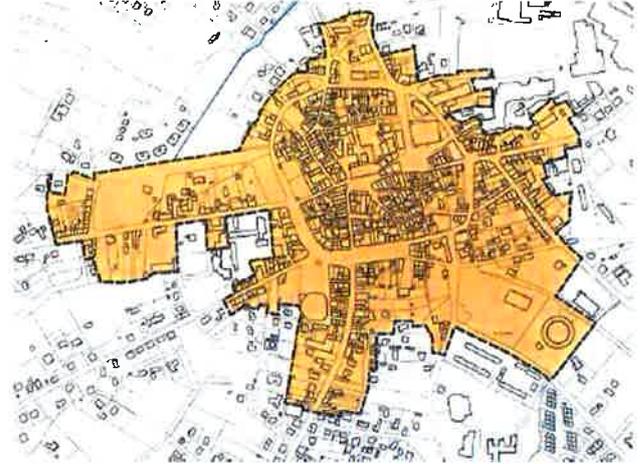
Les premiers documents réalisés dans le cadre du projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) traduisent une forte préoccupation de préservation de ce patrimoine bâti et naturel, géographiquement élargi, qui participe de manière essentielle à son cadre de vie, son histoire et son image.

Les schémas à suivre détaillent certaines orientations de cette AVAP qui ont permis de constituer le zonage PLU et des éléments du règlement :

**PRINCIPES DE DELIMITATION DE L'AVAP ET
DE DIVISION EN TROIS SECTEURS**

Secteur 1 :

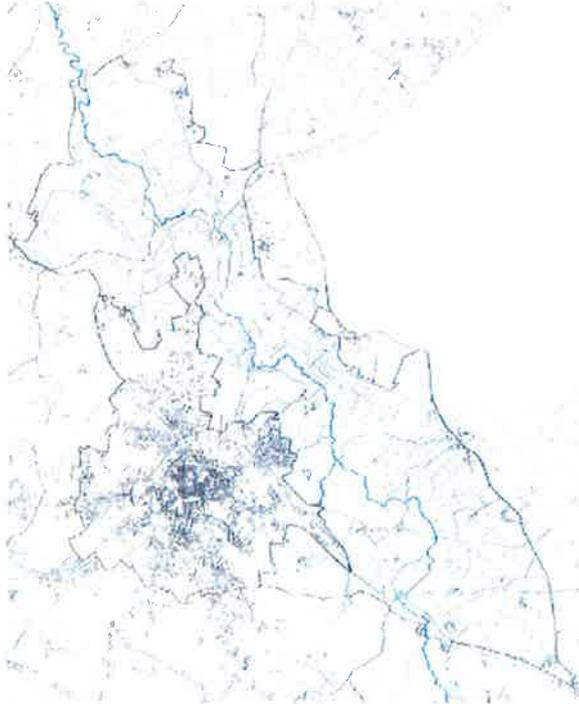
le cœur de ville et les faubourgs anciens continus,



Secteur 1

Secteur 2 :

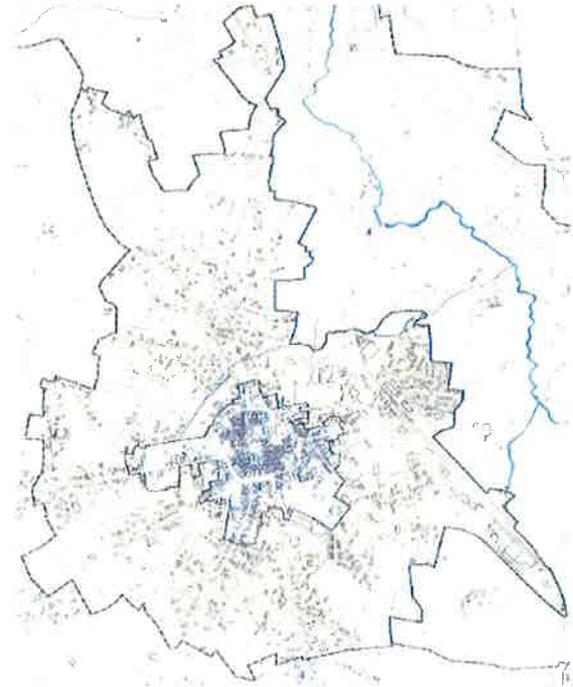
le paysage de la vallée de la Gélise, Elusa et Esberous



Secteur 2

Secteur 3 :

l'enveloppe urbaine récente sensible dans le paysage



Secteur 3

La mise en œuvre d'une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH) par la Communauté de Communes du Grand Armagnac vise notamment à prolonger sur le bâti et les logements ces divers objectifs.

4.10) Le patrimoine archéologique

Le territoire communal est exceptionnellement riche en patrimoine archéologique. Il convient en particulier de signaler la *Domus* de la ville antique d'Eauze qui a bénéficié de forts investissements.

Les numéros renvoient aux sites repérés sur Plan des Servitudes et Contraintes (annexe 6)

01 – Bétoulin 1, station préhistorique
02 – Golf de Guinlet, station préhistorique (en partie détruit)
03 – Sédouprat 1, station préhistorique
04 – Repic de devant 1, habitat néolithique
05 – Prada/La Jalousie, station mésolithique
06 – Pontet, station préhistorique
07 – Joliboy, station préhistorique et néolithique
08 – Castagnole 1, station mésolithique
09 – *Elusa*, ville antique
10 – Esbérous/Higat, *oppidum* du 2^e âge du Fer
11 – Eauze, bourg monastique médiéval
12 – Pipé/Lasplaces, occupation du 2^e âge du Fer (détruit)
13 – Pouygaté, occupation du 2^e âge du Fer
14 – Gaumé 1, villa gallo-romaine
15 – Castagnon, occupation 2^e âge du Fer et haut-empire romain
16 – Maignan, villa gallo-romaine
17 – Le Pléou, église médiévale
18 – Bérus 2, motte castrale
19 – Saint-Amand 2, village castral, motte et château
20 – La Tastote, église médiévale disparue
21 – Cholit 1, occupation gallo-romaine
22 – Guinlet, ferme gallo-romaine
23 – Pennabert/Pillebourse, villa gallo-romaine
24 – Repic de derrière, occupation médiévale
25 – Millet 1/Lanot, occupation du 2^e âge du Fer et du haut-empire romain
26 – Garens, ferme gallo-romaine
27 – La Bourdette, ferme gallo-romaine
28 – Pajot, ferme gallo-romaine
29 – Mounissot 2 et 3, ferme gallo-romaine
30 – Séchas, occupation gallo-romaine
31 – Loumet 1, 2 et 3, hameau gallo-romain
32 – Bernède, occupation gallo-romaine
33 – Laouardette, ferme gallo-romaine
34 – Bouhon, occupation gallo-romaine
35 – Magnau 1, occupation gallo-romaine
36 – Mounet, occupation gallo-romaine
37 – Pellagnet/Las Lannes, occupation gallo-romaine
38 – Millet 2, ferme médiévale et moderne
39 – Tariquet 3, ferme médiévale et moderne
40 – Doat, occupation gallo-romaine
41 – Jeanperé, occupation gallo-romaine
42 – Caillavet, occupation gallo-romaine
43 – Magnau 2, occupation gallo-romaine
44 – Salle de Bétoulin, maison noble médiévale et moderne
45 – Douc de Lassalle, motte médiévale (détruite en partie)
46 – Daryacas, motte médiévale
47 – Caillaubert 2, motte médiévale et château
48 – Lamothe, motte médiévale
49 – Salle de Guerre, maison noble médiévale et moderne (détruite en partie)

50 – Salle de Nauterot, maison noble médiévale (?) et moderne
51 – Salle de Gachiot, maison noble médiévale (?) moderne
52 – Salle de Pléchac, maison noble médiévale (?) moderne
53 – Château de Bernède, maison noble médiévale (?) moderne
54 – Salle d'Esplavis, maison noble médiévale (?) moderne
55 – Pouchalan, maison noble médiévale (?) moderne
56 – Flouriet, maison noble médiévale (?) moderne
57 – Pétarin, maison noble médiévale (?) moderne
58 – Loubichon, maison noble médiévale (?) moderne
59 – Larroque, maison noble médiévale (?) moderne
60 – Sifforès, maison noble médiévale (?) moderne
61 – Gaumé 2, église médiévale disparue
62 – Maignan 2, église médiévale disparue
63 – Cholit 2, maison noble médiévale (?) moderne
64 – Salle de Guillaman, maison noble médiévale (?) moderne
65 – Salle de Mauras, maison noble médiévale (?) moderne
66 – Château de Martin, motte castrale, château médiéval et moderne
67 – Salle de Labarthe, maison noble médiévale (?) moderne
68 – Salle de Ribéron, maison noble médiévale (?) moderne
69 – Salle de La Hitaire, maison noble médiévale (?) moderne
70 – Château de Doat, château et maison noble médiévale (?) moderne

Indices de sites archéologiques

A – Sédoubosc
B – Birebouteille
C – Guerre
D – Drapeau/Calion
E – Mounissot
F – Caillaubert 1
G – Sédouprat 2/La Castagnole
H – Juglaron/Guillaman
I – Castagnole 2
J – Au Gay 1
K – Laguille
L – Saint-Amand 1
M – Bétoulin 2
N – Tariquet 1
O – Tariquet 2
P – Repic de devant 2
Q – Au Gay 2

Recommandation en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine archéologique

Des arrêtés du préfet de région délimitent des zones de présomption de prescriptions archéologiques, même en dehors de la présence de sites avérés : 3 zones de ce type existent sur la commune d'Eauze, elles concernent la ville antique et ses abords larges, l'oppidum d'Esbérous/Higat et le bourg médiéval. Créées dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, elles permettent aussi de concilier les intérêts parfois opposés entre les nécessités du développement économique d'une commune et la nécessité de la sauvegarde du patrimoine archéologique, non renouvelable par essence. Dans ces zones, sauf découverte exceptionnelle, la sauvegarde des vestiges archéologiques est assurée soit par la modification de la consistance du projet, soit par la fouille et l'archivage des données scientifiques (dans ce cas les vestiges immobiliers ne sont pas conservés en place à la fin de la fouille archéologique, les aménagements peuvent se faire).

De nouvelles modalités de protection et de mise en valeur se déclinent aujourd'hui selon trois niveaux :

- niveau 1 : sites d'intérêt reconnu dont la conservation en l'état est nécessaire ;
- niveau 2 : site archéologique intégré dans une zone de présomption de prescription archéologique ;
- niveau 3 : sites mal localisés, ou mal caractérisés, ou partiellement détruits, qui doivent faire l'objet d'une surveillance.
- éléments archéologiques remarquables du paysage, à conserver.

A - Niveau 1 : protection majeure

Après étude des 70 sites archéologiques et 17 indices de sites archéologiques reconnus aujourd'hui sur la commune d'Eauze, il apparaît que les 43 sites ci-dessous méritent, au vu de leur intérêt archéologique, d'être préservés de tout aménagement ou travaux de construction (dans le sens du code de l'urbanisme), notamment de tout mouvement de sol (affouillement et exhaussement, drain, dessouchage), à l'exception de ceux requis par une activité à but archéologique (fouille, mise en valeur...) ou nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif. Ces travaux autorisés doivent faire l'objet d'une instruction auprès du préfet de région, service régional de l'archéologie de Midi-Pyrénées.

Ces sites, situés en zone A ou N du P.L.U. arrêté, et localisés sur extrait cadastral en annexe, sont les suivants :

N° 3 - Sédouprat. L'emprise porte sur une partie des parcelles D 327 et 328.

N° 4 - Repic de Devant 1. L'emprise porte sur une partie de la parcelle E 146.

N° 5 - Prada/La Jalousie. L'emprise porte sur les parcelles J 82 et 83 en totalité et sur la partie centrale de la parcelle 85.

N° 6 - Pontet. L'emprise porte sur la totalité de la parcelle F 452 et une partie de la parcelle F1114.

N° 7 - Joliboy. L'emprise porte sur la partie sud de la parcelle D 456 et l'angle sud-ouest de la parcelle 576 attenante.

N° 8 - Castagnole 1. L'emprise porte sur une partie de la parcelle D 7.

N° 10 - oppidum d'Esbérous/Higat. Une partie de ce site est compris dans une zone de présomption de prescription archéologique. Seules les parcelles mentionnées dans le tableau joint en annexe 1, hors zonage, sont concernées, à l'exclusion des parcelles bâties. Le service régional de l'archéologie envisage de modifier la zone de prescription archéologique dans ce secteur (cf infra).

N° 13 - Pouygaté. L'emprise porte sur la parcelle A 95 en totalité, A 96 en quasi-totalité et les bordures sud des parcelles A 93 et 94.

N° 14 - Gaumé 1. L'emprise porte sur un peu plus de la moitié occidentale de la parcelle D 84

N° 15 - Castagnon. Ce site est partagé entre les zones Ap et Np. Le site s'étend en totalité sur les parcelles A 761 à 766, 768 et 769, et pour partie sur les parcelles A 759 et 760.

Commune d'Eauze

N° 16 - Maignan 1. L'emprise du site concerne une partie des parcelles A 123 et A 817 et 818, ainsi que la totalité des parcelles A 124 à 126

N° 18 – Bérours 2. L'emprise de la motte castrale n'est pas clairement définie à ce jour. Elle s'inscrit dans la parcelle I 195.

N° 19 - Saint-Amand 2. Pour ce site, seule la parcelle située en Zone A n°125 peut être inconstructible. Les autres parcelles du site, situées en zone Ahp pourront faire éventuellement l'objet d'un zonage archéologique complémentaire, afin de ne pas bloquer l'évolution normale des constructions qui s'y trouvent, tout en permettant la sauvegarde du patrimoine archéologique par l'étude.

N°20 – La Tastote. L'église disparue de Saint-Luperc, succédant à un site d'époque romaine, est localisée dans la partie sud-est de la parcelle H 1406.

N° 21 – Cholitz 1. L'emprise concerne la totalité de la parcelle 559 et la partie en lanière de la parcelle 560 qui s'allonge entre la 559 et la 557. Le reste de la parcelle 560 est signalé en tant qu'élément remarquable du paysage au titre de l'archéologie (cf infra)

N° 22 – Guinlet. L'emprise du site se trouve dans la partie orientale de la parcelle A 431.

N° 23 – Pennabert/Pillebourse. L'emprise du site s'étend sur la parcelle F 480 et une partie de la parcelle F 479.

N° 24 – Repic de Derrière. L'emprise du site couvre pour partie les parcelles E 190, 191, 452 et 520 et la parcelle 451 en totalité.

N° 25 – Millet1/Lanot. L'emprise du site s'étend, de manière discontinue (plusieurs bâtiments) sur les parcelles I 240 à 245 et 259.

N° 26 – Garens. L'emprise du site est à cheval sur une partie des parcelles J 299 et 477.

N° 27 – La Bourdette. L'emprise du site est à cheval sur une partie des parcelles J 390 et 394.

N° 29 – Mounissot 1 et 2. L'emprise du site se trouve à l'intérieur de la parcelle A 473.

N° 30 – Séchas. L'emprise du site s'inscrit dans la parcelle F 276.

N° 31 – Loumet 1, 2 et 3. L'emprise du site s'étend sur une partie des parcelles B 642, 646, 647, 649.

N° 32 – Bernède. L'emprise du site se trouve dans l'angle sud-ouest de la parcelle F 1142.

N° 33 – Laouardette. L'emprise du site est contenue dans la partie nord de la parcelle F 648.

N° 34 – Bouhon. Le site est localisé dans l'angle nord-ouest de la parcelle D 391.

N° 35 – Magnau 1. Le site est localisé dans l'angle est de la parcelle J 214.

N° 36 – Mounet. Le site est localisé au centre de la parcelle H 202.

N° 37 – Pellagnet/Las Lannes. Le site s'étend sur les parcelles H 222 et 224 sans les couvrir entièrement.

N° 38 – Millet 2. L'angle oriental de la parcelle I 26 accueille le site de la ferme médiévale et moderne de Millet2, attenante au site de Millet 1.

N° 39 – Tariquet 3. L'emprise du site s'étend sur la parcelle B 630 à proximité des bâtiments existants du domaine de Tariquet.

N° 40 – Doat. L'emprise du site se trouve dans la partie centrale de la parcelle A 63.

N° 41 – Jeanpéré. Le site est localisé dans la partie sud de la parcelle J 500

N° 42 – Caillavet. L'emprise du site est localisée sur la parcelle C 265 (construite), et sur les parcelles C 151, 268 et 270 en Zone A. Seules ces trois dernières parcelles sont concernées par la prescription.

N° 43 – Magnau 2. Le site est localisé dans l'angle nord-ouest de la parcelle J 384.

N° 48 – Lamothe. L'emprise du site se trouve dans les bois en bordure de la Gélise, sur les parcelles K 73 et 76.

N° 50 – Salle de Nauterot. La salle de Nauterot est contenue dans la grande parcelle AT 43. La partie zonée Ah n'est pas concernée par la prescription de non construction.

N° 56 – Flouriet. L'emprise du site s'étend sur les parcelles H 537 et 538. Seule la parcelle H 537 est concernée par la prescription de non construction.

N° 57 – Pétarin. L'emprise du site s'étend sur la totalité de la parcelle K 99 et à ses abords sur les parcelles K 88, 89 et 97.

N° 60 – Sifforès. L'emprise du site s'étend sur les parcelles 352 et 351, ainsi que sur une petite partie de la parcelle 365. L'aménagement d'un chemin d'accès sur la parcelle 351 a une forte probabilité d'avoir détruit une partie du site. Le prescription de non construction s'applique aux deux autres parcelles dans la limite du site définie graphiquement sur l'extrait cadastral joint en annexe 2.

N° 61 – Gaumé 2. L'emprise du site se situe dans la partie orientale de la parcelle D 84.

B – Niveau 2 : zones de présomption de prescription archéologique

10 sites et indices de sites archéologiques présentent un potentiel archéologique et/ou patrimonial suffisant pour qu'aient été mis en place les dispositions du code du patrimoine, articles L. 522-5, R. 523-1 à R. 523-8, sous la forme d'un arrêté du préfet de région déterminant des zones géographiques et/ou fixant des seuils, appelées « zone de présomption de prescription archéologique ».

Ces trois arrêtés de zonage concernent les sites et indices de sites de :

Sites : n° 1, Bétoulin 1 ; n° 9, la ville antique d'*Elusa* et ses abords ; n° 10, une partie de l'*oppidum* d'Esbérous-Higat ; n° 11, le bourg médiéval d'Eauze ; n° 28, la ferme gallo-romaine de Pajot ; n° 44, la salle de Bétoulin ; n° 46, la motte de Daryacas ; n° 47, le château de Caillaubert.

Indices de sites : F, Caillaubert 1 et M, Bétoulin 2.

C – Niveau 3 : 12 sites et 17 indices de sites sont donnés pour information.

Sites n° 2 du Golf de Guinlet ; n° 17 de l'église de Pléou ; n° 19 pour partie ; n° 45 du Douc de Lassalle ; n° 49 de la salle de Guerre ; n° 51 de la salle de Gachiot ; n° 52 de la salle de Pléchac ; n° 53 du château de Bernède ; n° 54 de la salle d'Esplavis ; n° 55 de la maison forte de Pouchalan ; n° 58 de la maison seigneuriale de Loubichon ; n° 59 du site fossoyé de Laroque , ainsi que les 17 indices de sites répertoriés sur la commune.

D – éléments archéologiques remarquables du paysage : 9 sites

En l'état actuel des connaissances de l'administration, il apparaît que certaines salles médiévales et modernes de la commune (en tout 9 sites dont les numéros figurent au Plan des Servitudes) ont conservés des éléments caractéristiques du paysage (tertres, fossés, enclos, forme générale ...) qu'il serait souhaitable de conserver en l'état comme témoins historiques.

N°	Nom du site	Localisation	Nature et chronologie (données d'Octobre 2012)	éléments archéologiques remarquables du paysage
64 - N°32-119-0132	Salle de Guillaman	section B 03, parcelles 143, 151, 866, et 346 à 351	Maison forte médiévale avec fossés (livre terrier de 1666). Le système défensif en trois fossés successifs de cette maison noble est probable ; un seul d'entre eux subsiste, il s'agit du fossé intérieur qui devait abriter la maison forte	Fossé, enclos
65 - N°32-119-0167	Salle de Mauras	section C 02, parcelles 183 et 185	Maison forte médiévale (XIIIe siècle ?) très bien conservée. Plateforme quadrangulaire surélevée entourée d'un système de double fossé, bâti pour le fossé intérieur. Construction à deux tours en partie préservée	Tertre, fossés, bâti
66 - N°32-119-0179	Château de Martin	section AS, 01, parcelle 29 dans le zonage archéologique	Salle, basse cour et château mentionné en 1666. Le site peut être plus ancien et remonter au Moyen Âge. Le cadastre napoléonien garde encore la trace du ou des fossés qui devaient le défendre. Les constructions actuelles comportent encore des vestiges de tours. L'espace de la basse-cour est particulièrement bien visible à l'ouest du château et les traces de fortifications sont discernables du côté oriental.	Double tertre, bâti
67 - N°32-119-0180	Salle de Labarthe	section F 05, parcelles 1422, 1424, 1425, 1459	Les fossés de la salle, ou maison noble, de Labarthe, sont encore conservés en partie ; ils englobaient encore au XIXe siècle les bâtiments de la parcelle 1459 qui formaient un quadrilatère fermé autour d'une vaste cour centrale. Une partie de ces bâtiments a aujourd'hui disparue, mais des éléments bâtis remarquables subsistent encore dans ces bâtiments (parcelles 1459 et 1460) et sont signalés dans le PLU.	Fossé, bâti
68 - N°32-119-0181	Salle de Ribéron	section I 02, parcelles 159, 693, 694, 695 et 696	La salle de Ribéron, mentionnée comme telle dans le livre terrier de 1666, est qualifiée de château sur le cadastre napoléonien et partiellement entourée de fossés. Aujourd'hui elle porte le nom des Baylies, d'après la métairie qui existait un peu plus au sud au début du XIXe siècle.	Bâti, forme topographique

Commune d'Eauze

69 - N°32- 119- 0184	Salle de La Hitaire	section B 02, parcelles 268 à 271, 276	Salle, basse cour et château mentionnés en 1666. Le château actuel daterait du XVIe ou du XVIIe siècle (bâtiment carré avec tours). Aucun fossé n'est plus signalé sur le cadastre napoléonien. Deux tertres quadrangulaires conservés. Le tertre supérieur accueille le château. Le second devaient abriter la basse-cour.	Double tertre, bâti
70 - N°32- 119- 0185	Château de Doat	section A 01, parcelles 70, 73 et 74	Mentionnée dans le livre terrier de 1666, la salle de Doat possédait des fossés. Le château qui lui succède, juché sur une plate forme, date dans son ensemble du XVIIIe siècle mais peut avoir conservé des éléments plus anciens.	Tertre, bâti
56 - N°32- 119- 0189	Site fossoyé de Flouriet	section H 04, parcelles 537 et 538 (p)	Mentionné comme métairie dans le livre terrier de 1666, le site fossoyé de Flouriet présente un dispositif de fossés limitant deux enclos juxtaposés pour une superficie d'un peu plus d'un ha. Ces formes de fortifications sont anciennes (Moyen Âge) et des vestiges de bâtiments doivent subsister sous le sol actuel de la parcelle 537.	Fossés, enclos,
63 - N°32- 119- 0238	Maison forte de Cholitz 2	section B 04 , parcelle 560 (p)	Maison seigneuriale citée dans le livre terrier de 1666. Les fossés qui la cernaient subsistent encore en partie.	Fossés, enclos,

Textes législatifs en vigueur réglementant l'archéologie à prendre en compte :

- Le Code du patrimoine, livre V avec notamment :

• L'article L.531-14, sur la découverte fortuite lors de travaux : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la **déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet** ». Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, de la Connaissance et de la Protection, (32 rue de la Dalbade – BP 811 - 31080 Toulouse cedex 6 - tél. 05.67.73.21.14 - fax. 05.61.99.98.82).*

• L'article R.531-8 : « *En cas de découverte fortuite, le préfet de région doit être avisé, en application de l'article L.531-14. Il peut faire visiter les lieux. »*

• L'article L.522-1 et article R. 523-5 relatifs à l'archéologie préventive.

• L'article L.542-1 : « *Nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherches de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir, au préalable, obtenu une autorisation administrative délivrée en fonction de la qualification du demandeur ainsi que de la nature et des modalités de la recherche* ».

• L'article L.542-2 : « *Toute publicité ou notice d'utilisation concernant les détecteurs de métaux doit comporter le rappel de l'interdiction mentionnée à l'article L. 542-1, des sanctions pénales encourues ainsi que des motifs de cette réglementation. »*

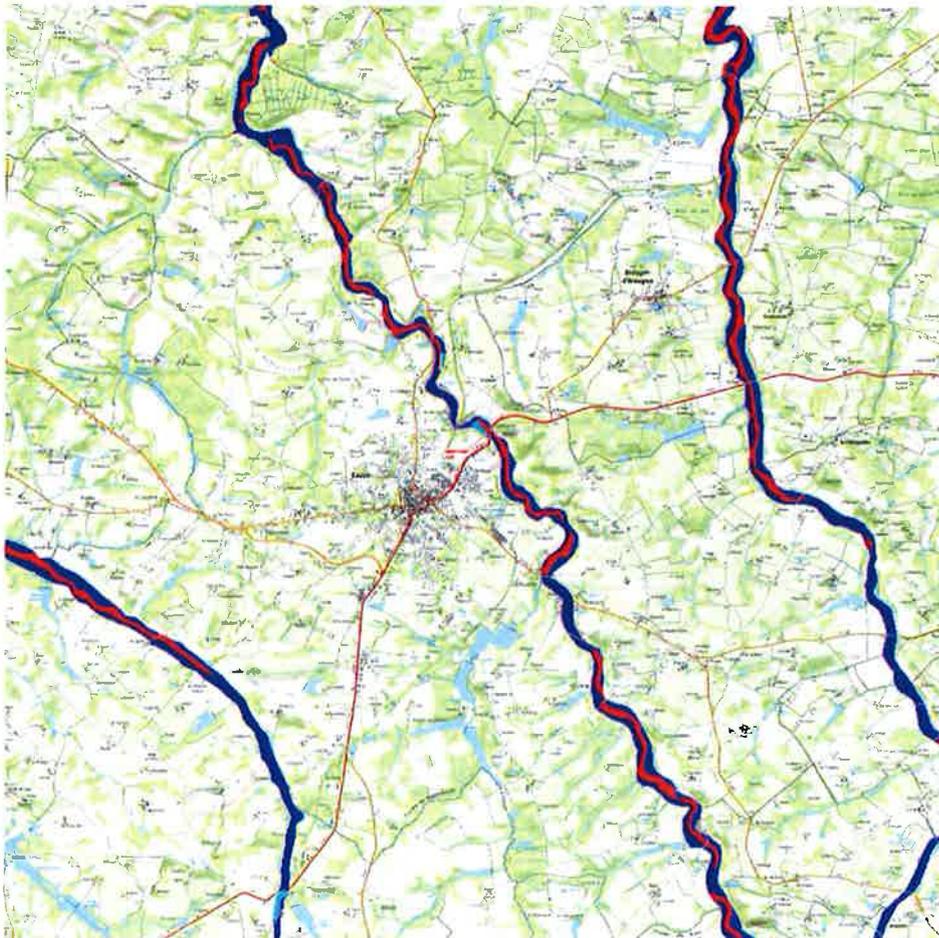
- Le Code pénal

L'article 322-3-1 sur la protection des biens publics.

4.11) Risques Naturels

La commune dispose d'un Dossier Communal Synthétique (DCS) notifié par arrêté préfectoral du 1er juillet 2003 et ayant valeur de document d'information communal sur les risques majeurs (DICROM).

- Le risque inondation (Cartographie Informative des Zones Inondables – CIZI)
Il concerne les rivières suivantes : la Gélise, le Bergon, l'Isaute. Il existe un service d'annonce des crues pour le Gélise.



source CIZI

La commune d'Eauze est identifiée au sein du PPRI « vallées du Midou-Douze-Auzoue ». Ce PPRI n'est ni approuvé, ni PSS valant PPRI, ni en cours d'élaboration et dans la programmation, il est le dernier dans l'ordre d'élaboration. Par conséquent, en attendant la future définition des éventuels nouveaux aléas, c'est la CIZI qui s'applique.

Commune d'Eauze

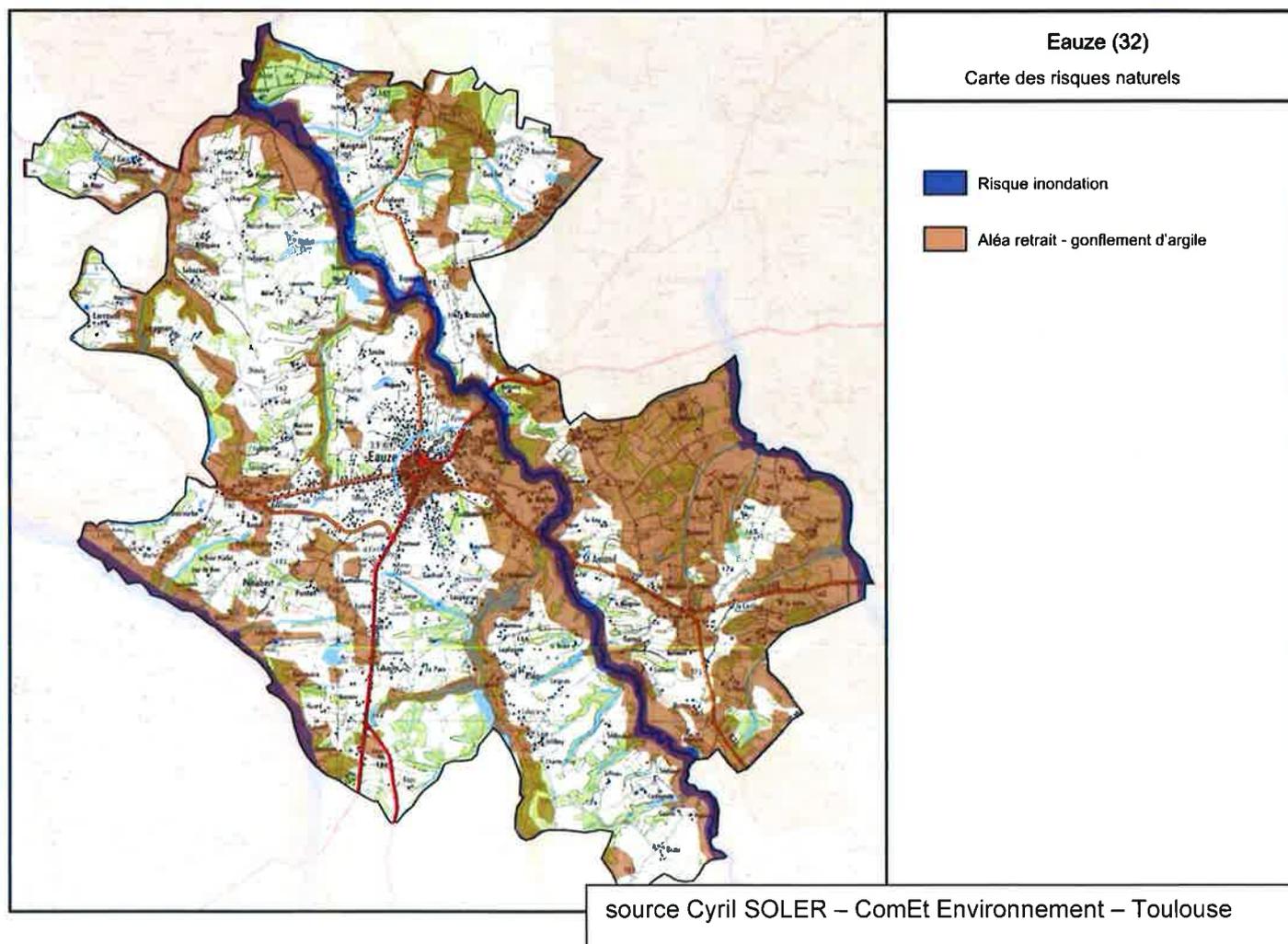
- Le risque retrait gonflement des argiles

Un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) a été arrêté en février 2014.

- Le risque sismicité

EAUZE est soumise à un risque de niveau 1, très faible. Il n'y a aucune exigence pour les bâtiments neufs.

- Plusieurs **arrêtés de catastrophes naturelles** ont constatées des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (non cartographiables). L'avis DDT sur le PLU initial de 2013 liste un risque érosif sur les parcelles A 423, 424, 1122, 1123, 1126, B 76 et D 66, 67.



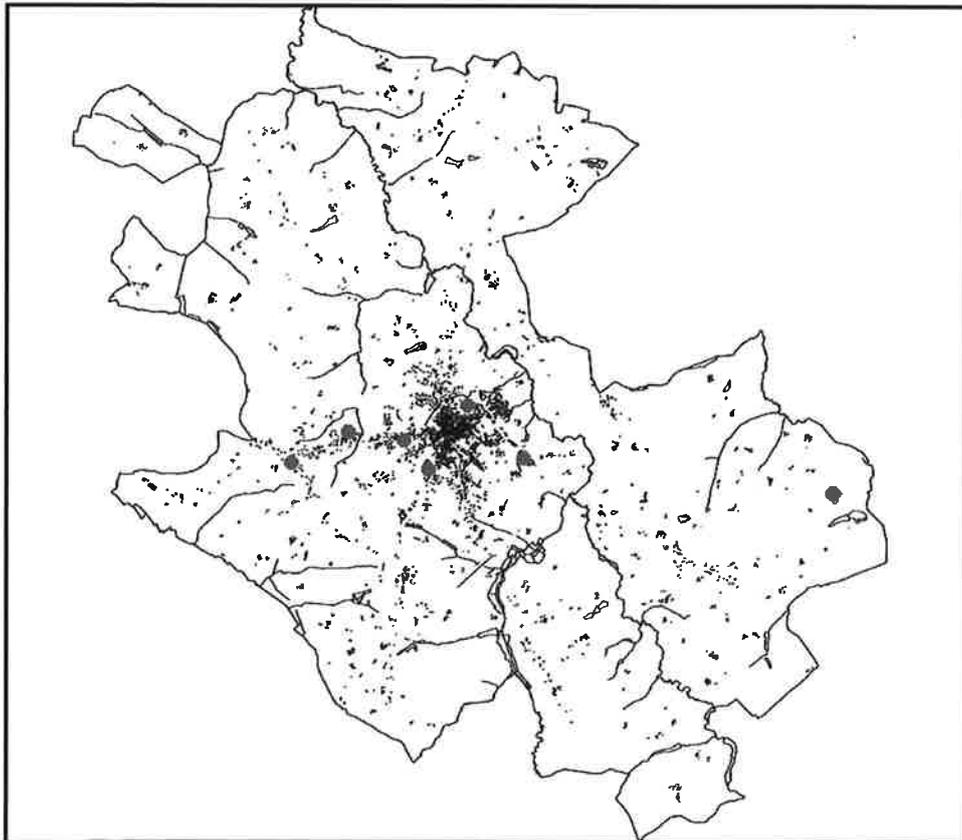
4.12) Pollutions et nuisances

4.12.1 Les installations classées

Sept établissements non agricoles dont l'activité est soumise au régime de l'autorisation au titre de la réglementation sur les ICPE sont implantés sur EAUZE.

Deux installations sont des établissements de distillation, deux des fabricants de produits bois et deux des dépôts de ferrailles.

Ces installations ne sont productrices d'aucune servitude d'utilité publique. Elles sont par contre de nature à générer des nuisances pour le voisinage.



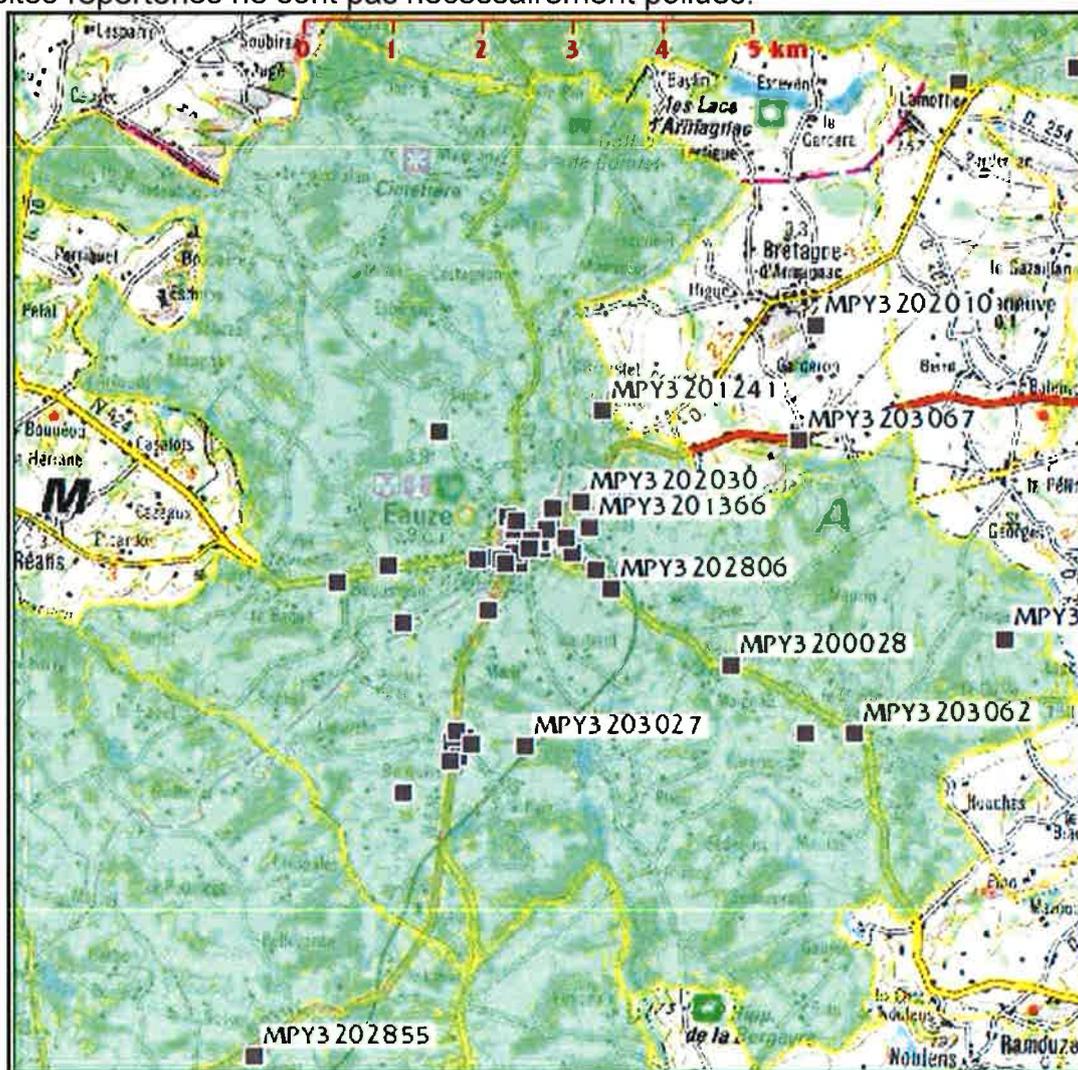
Les installations classées soumises à autorisation

- Le Château du Tariquet → distillation d'alcool et d'eau de vie
- Jeld Wen France → fabrication de produit bois et de meubles
- Saint Loubert SA → scierie et fabrication de panneaux
- Société des produits d'Armagnac → industrie des boissons
- Vignerons du Gerland → industrie des boissons
- Viu (Eauze Casse Auto) [2 sites] → dépôts de ferraille

Par delà les installations classées, est souligné le risque que peut comporter pour la préservation de la qualité des eaux des divers cours d'eau qui recèlent des espèces protégées ou peu fréquentes, la proximité de bassins de traitement des effluents des distillations. De même, les eaux de ruissellement lessivant chaussées et parkings se chargent des résidus d'hydrocarbures issus des véhicules automobiles.

4.12.2 La pollution des sols

La carte à suivre reprend un inventaire des anciens sites industriels et de services, en activité ou non, susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués ; tous les sites répertoriés ne sont pas nécessairement pollués.



Source BRGM/BASIAS – Inventaire historique des sites potentiellement pollués

4.12.3 Pollution agricole

La commune est classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Ceci signifie qu'elle peut être concernée de la façon suivante :

- les eaux atteintes par la pollution : eaux souterraines et les eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrate est supérieure à 50 milligrammes par litre [...]
- les eaux menacées par la pollution : eaux souterraines et eaux douces superficielles, notamment celles servant au captage d'eau destinée à la consommation humaine, dont la teneur en nitrate est comprise entre 40 et 50 milligrammes par litre et montre une tendance à la hausse [...]

4.12.4 L'assainissement des eaux usées domestiques

La commune d'Eauze s'est dotée, via le Syndicat Armagnac Ténarèze, d'une nouvelle station d'épuration dont la capacité de 5000 équivalents habitants répond aux

Version Approuvée Décembre 2016

Commune d'Eauze

projections de l'évolution de la population. Cet ouvrage a pour rôle de traiter les effluents des habitants connectés au réseau de collecte des eaux usées, ainsi que les boues de vidange des systèmes d'assainissements autonomes de quelques 3 000 habitants équipés de ces systèmes.

Un système d'épuration indépendant existe également à Guinlet.

4.12.5 Le bruit

La qualité de l'environnement sonore est, aujourd'hui plus qu'hier, un élément d'appréciation du cadre de vie des populations, plus particulièrement des populations urbaines. Certes, il s'agit d'un domaine où le ressenti et la gêne jouent un rôle important. Toutefois, le bruit peut avoir des effets sur la santé.

Outre pour les voies de circulation, les bruits de voisinage concernent également, les centres commerciaux, les zones d'activités et grandes activités mêmes si elles n'abritent pas d'ICPE.

4.12.6 Les déchets ménagers

EAUZE adhère au SICTOM Ouest depuis 1999. Le syndicat est membre du syndicat mixte départemental de traitement des déchets ménagers et assimilés (Trigone) compétent notamment pour le traitement et l'harmonisation de la collecte des DMA de toutes les communes gersoises et de douze communes landaises.

Les déchets collectés sont acheminés vers l'usine de broyage-compostage et décharge du HOUGA. Les déchets recyclables (35% environ) sont triés et conditionnés sur le centre de tri d'Auch.

4.13) Menaces et évolution probable du territoire communal

Au regard de la taille de la commune et de la population, aucune menace particulière ne semble impacter de manière significative le territoire. Toutefois, il faut signaler quelques dynamiques, qui, si elles se confirmaient pourraient avoir des effets négatifs :

- Le développement économique et la faible croissance démographique pourraient contribuer à dégrader certains espaces naturels le long des principaux axes routiers (RD626 et RD931 principalement).
- Les étangs d'Escagnan sont à proximité de parcelles agricoles (arboriculture fruitière) susceptibles d'utiliser des quantités importantes de produits phytosanitaires. Ces derniers, pourraient avoir des effets très négatifs sur les équilibres aquatiques des plans d'eau.

Bien que la nouvelle station d'épuration permette un traitement optimal des effluents urbains, le rejet direct dans la Gélise est un point sensible car un éventuels dysfonctionnement pourrait générer une pollution sur le cours d'eau et avoir des conséquences significatives sur les équilibres naturels de la rivière.

(source Cyril SOLER – ComEt Environnement – Toulouse)

5) Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales voir à des interdictions de construire.

Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

• AC1 Protection des monuments historiques

Articles R425.1, R425.16 du Code de l'Urbanisme - contraintes sur l'immeuble et sur les immeubles en covisibilité

Abords monuments historiques

Eglise Notre-Dame de Mauras à Parleboscq (40) 06/01/1998

Service: DRAC

Inscrit

Eglise Saint Luperç 04/01/1945

L'édifice

Site archéologique de la ville antique Tasta Elusa (R500) 20/03/1996

Site archéologique

Site archéologique de la ville antique Tasta Elusa (R0) 20/03/1996

Site archéologique

Service: DRAC

Partiellement Inscrit

Maison du XVème siècle 15/01/1929

Façade Place de l'église (parcelle 336)

Maison du XVème siècle 15/01/1929

Façade Place de l'église (parcelle 335)

Service: DRAC

• AC2 Protection des sites et monuments naturels

Articles R425.17, R425.18, R425.30 du Code de l'Urbanisme

Inscrit

Cimetière de l'église de Maignan avec ses Cyprès 23/01/1945

Service: DRAC

• AS1 Périmètre de captage

Interdictions ou réglementations des activités mentionnées dans la servitude

Eloigné

SOURCE GACHIOT 20/11/2008

SOURCE LARROUDE 20/11/2008

Service: ARS

Immédiat

SOURCE GACHIOT 20/11/2008

SOURCE GACHIOT 20/11/2008

FORAGE EAUZE BERNEDE 22/03/2010

SOURCE LARROUDE 20/11/2008

Service: ARS

Rapproché

SOURCE DU POUY

SOURCE GACHIOT 20/11/2008

SOURCE LARROUDE 20/11/2008

Service: ARS

- **PM1 r Plan de prévention des risques de retrait gonflement des argiles**

Prescriptions et interdictions figurent dans l'acte de servitude

28/02/2014

Service: DDT32

- **PT2 Télécommunications: protection contre les obstacles**

Limitation de hauteur

Eauze - Nogaro 30/08/1978

Auch- Embats - Eauze 30/08/1978

Eauze-Le Duret 30/08/1978

Service: France Télécom

- **T1 Voies ferrées**

Servitude non aedificandi et non plantandi

Voie ferrée

Service: SNCF

- **T7 Protection aéronautique hors dégagement**

Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération)

Service: DGAC

- **PT3 Télécommunications: Fibre Optique**

Obligation de déclaration 1 mois avant travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture.

Fibres optiques Eauze-Manciet 32F08, Condom-Eauze F2018E et Eauze-Barbotan 32F010

FRANCE TELECOM. Gestion affaires Gers-Quercy

BP 374

Avenue Sambre et Meuse

32000 AUCH

- Enfin, certaines voies sont soumises à des obligations d'isolation acoustique (RD n°931) ou de recul des nouvelles constructions (RN 524). Dans ce dernier cas, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes en prenant en compte et justifiant les aspects paysage, urbanisme, architecture, sécurité et nuisances.

Zone soumise à obligation d'isolation acoustique

Obligation d'isoler les habitations nouvelles

- Voie bruyante de Catégorie 3

RD931

Service: DDT32

- Voie bruyante de Catégorie 4

RD931

Service: DDT32

Zone de protection le long des routes à grande circulation et voies express

Interdiction de construire dans les zones non urbanisées à moins de 75 mètres ou de 100 mètres de l'axe

- Voie soumise à l'article L111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme

RN524

Service: Gestionnaire RN

6) L'Articulation du PLU avec d'autres documents de niveau supérieur

6.1) Le SDAGE Adour Garonne

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit "être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ..." (le SDAGE Adour-Garonne)

Rappel des 6 orientations fondamentales du SDAGE Adour-Garonne 2015 :

- Gouvernance et connaissance ;
- Assainissement ;
- Industrie et artisanat ;
- Pollutions diffuses ;
- Gestion de la ressource en eau ;
- Milieux aquatiques.

Ces thématiques permettent ainsi d'organiser, de cibler le PDM et de décliner tout ou partie de ses mesures.

Le P.L.U. devra en conséquence être cohérent avec le SDAGE plus particulièrement pour ce qui concerne l'amélioration de la qualité de l'eau et la protection des populations contre les risques.

6.2) Le SAGE de la Midouze

Le projet de SAGE de la Midouze a été validé en Commission Locale de l'Eau le 28 février 2012. Eauze n'appartient pas au périmètre du SAGE. Il convient néanmoins de le prendre en considération (avant son approbation) en raison de ce voisinage via le Bergon et les étangs d'Armagnac.

6.3) Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 27/03/2015 identifie plusieurs éléments de la Trame Verte et Bleue à prendre en compte.

Le SRCE distingue deux niveaux:

- Les cœurs de biodiversité (ensembles dont les composantes satisfont aux besoins des espèces et/ou des fonctions).
- Les corridors (linéaires correspondant à des connexions permettant aux espèces et/ou aux fonctions de se déplacer d'un cœur de biodiversité à l'autre. Chaque niveau étant classé par milieux et par enjeu de conservation, ou de reconstitution.

En terme de milieux boisés, cinq réservoirs de biodiversité concernent le territoire communal :

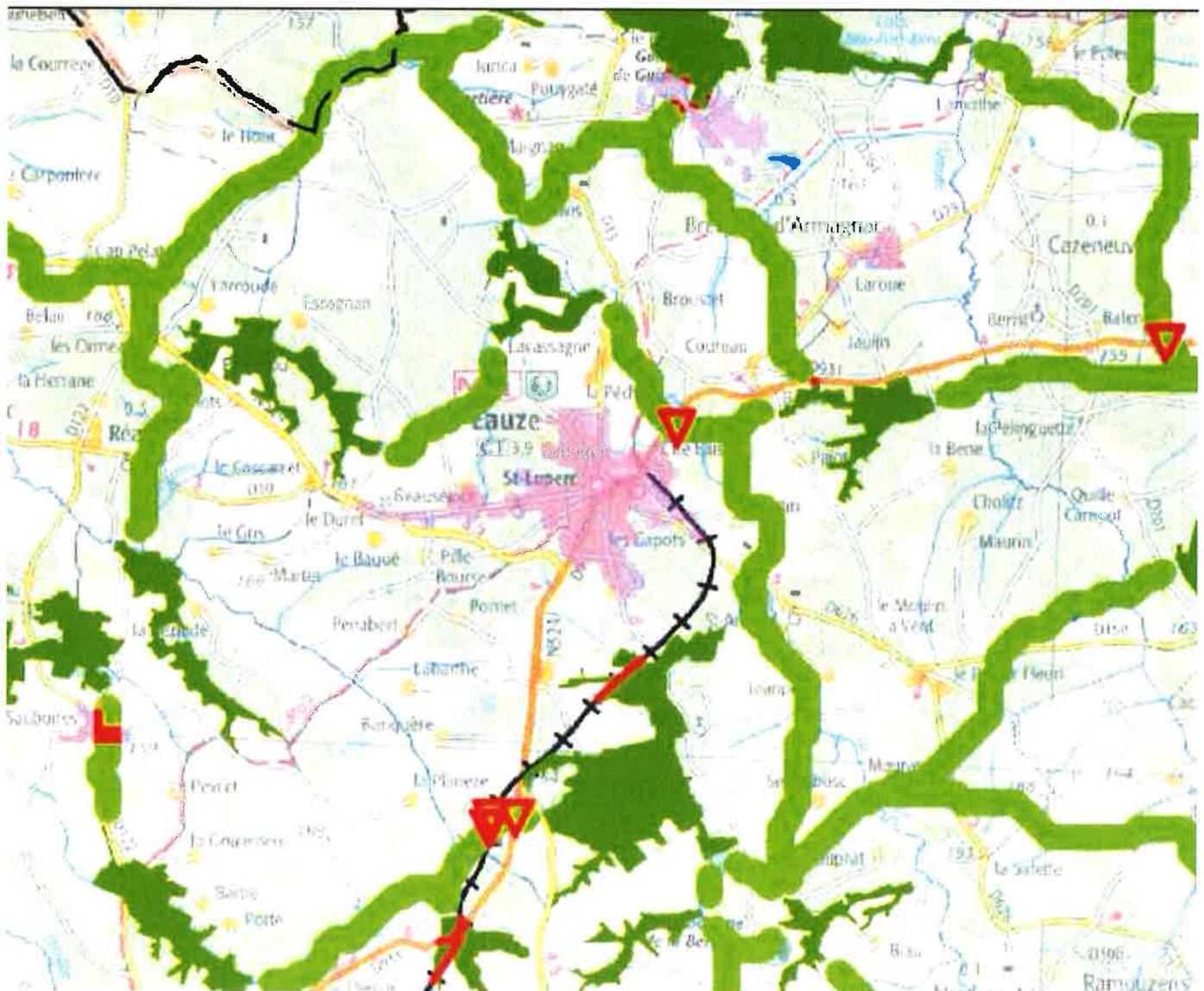
Le plus important se situe au Sud au sein du bassin versant du Touzon et des étangs de Guerre.

Un important site se situe au Nord dans le bois de Lassalle et de Doat.

Commune d'Eauze

Les autres sites correspondent à des micro bassin versant boisés dans les secteurs de Pajot, Esberous et Escagnan.

Les cordons verts linéaires de la carte correspondent à des corridors boisés de liaison à préserver.



Extrait du SRCE

Commune d'Eauze

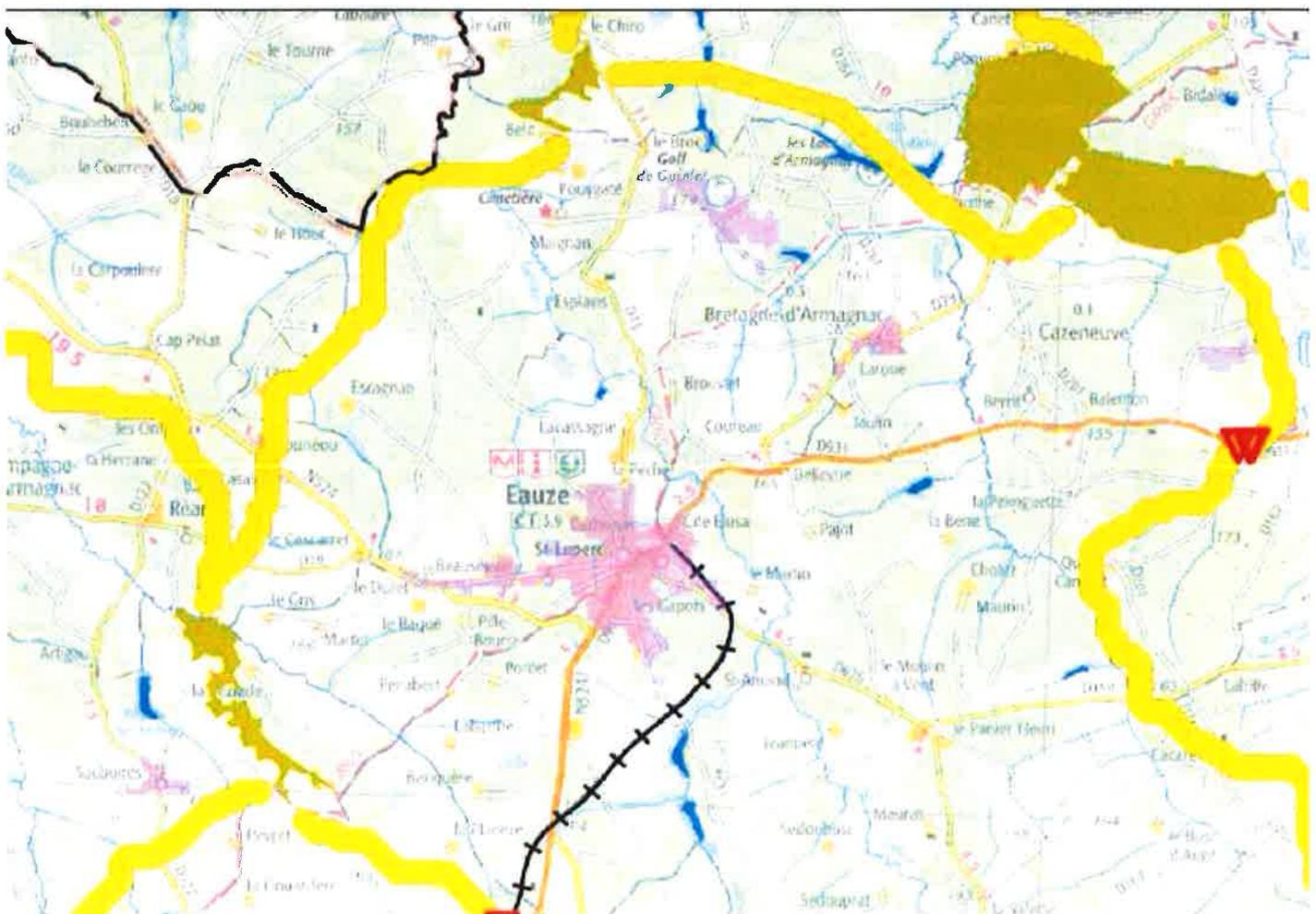
En terme de milieux semi ouverts, Eauze est concerné par un grand corridor de liaison entre trois réservoirs de biodiversité à enjeux multiples situés en bordure sur les communes limitrophes :

Au Nord Est, sur les communes de Montréal et Cazeneuve, le réservoir des milieux semi ouverts correspondant aux habitats des chiroptères du tunnel de Pomiro.

Au Nord, sur la commune de Castelnau d'Auzan,, le réservoir correspondant aux prairies humides du secteur de Pouchigu.

Au Sud Ouest, sur la commune de Sauboures, le réservoir correspondant aux prairies humides du secteur de La Hitère.

Le principe concernant Eauze est la conservation de corridors de milieux semi ouverts permettant la liaison entre ces sites.



Extrait du SRCE

En terme de milieux aquatiques, trois réservoirs de biodiversité concernent le territoire communal.

Ces réservoirs correspondent au nouveau classement de protection des cours d'eau par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques qui prévoit deux listes :

- Une liste 1 de « cours d'eau à préserver », cette liste concerne des cours d'eau en très bon état écologique, ou réservoirs biologiques (pépinières) , ou cours d'eau à très fort enjeu pour les poissons migrateurs.
- Une liste 2 de « cours d'eau à restaurer » ; cette liste concerne des cours d'eau à enjeu spécifiques, sur lesquels il s'agit d'assurer rapidement la compatibilité des ouvrages existants avec le transport des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.

Les conséquences réglementaires sont :

Pour la liste 1 : aucun nouvel obstacle, quel qu'en soit l'usage ; et pour les ouvrages existants et autorisés, une autorisation subordonnée au maintien du critère concerné.

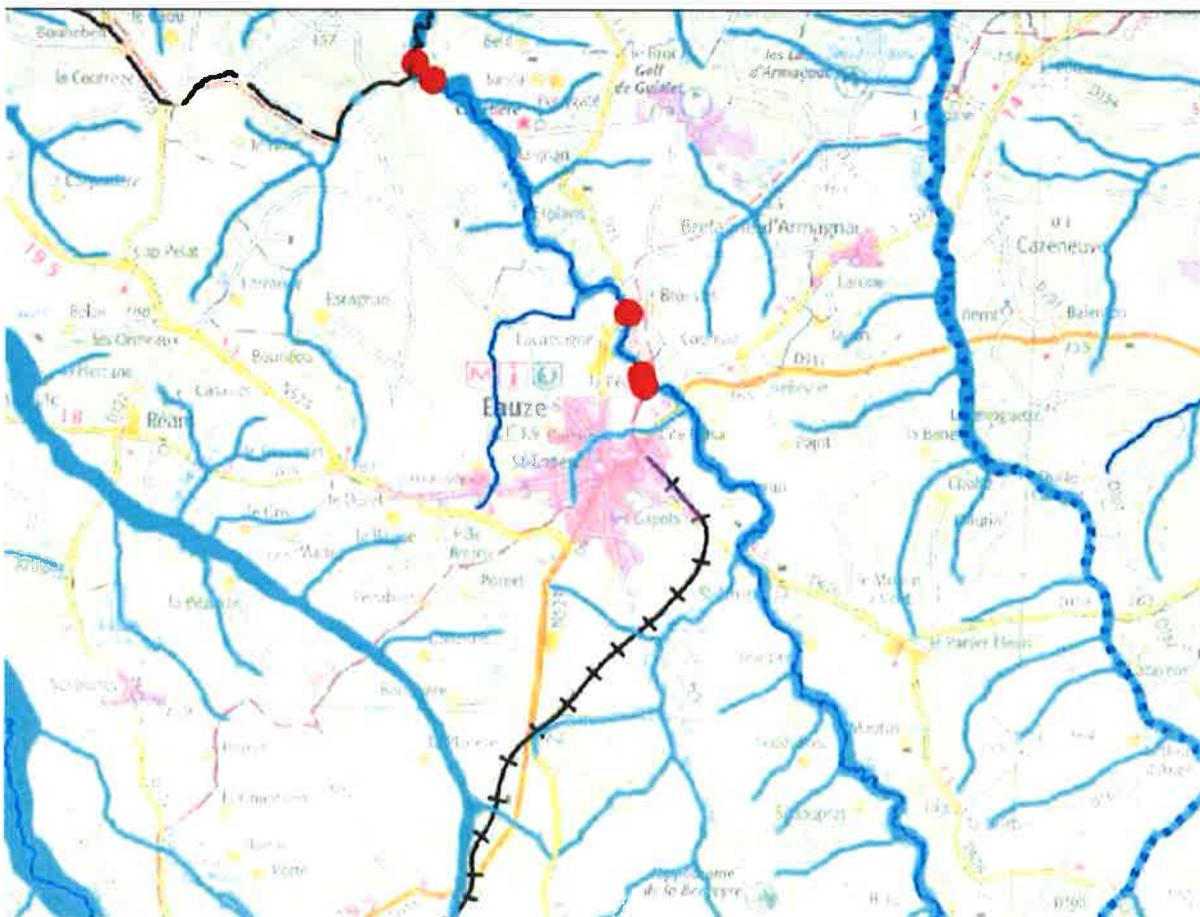
Pour la liste 2 : obligation de mise en conformité dans un délai très rapide.

Eauze est concernée par les deux listes :

Classés en Liste 1 : La Gélise et son affluent le Mouyotte.

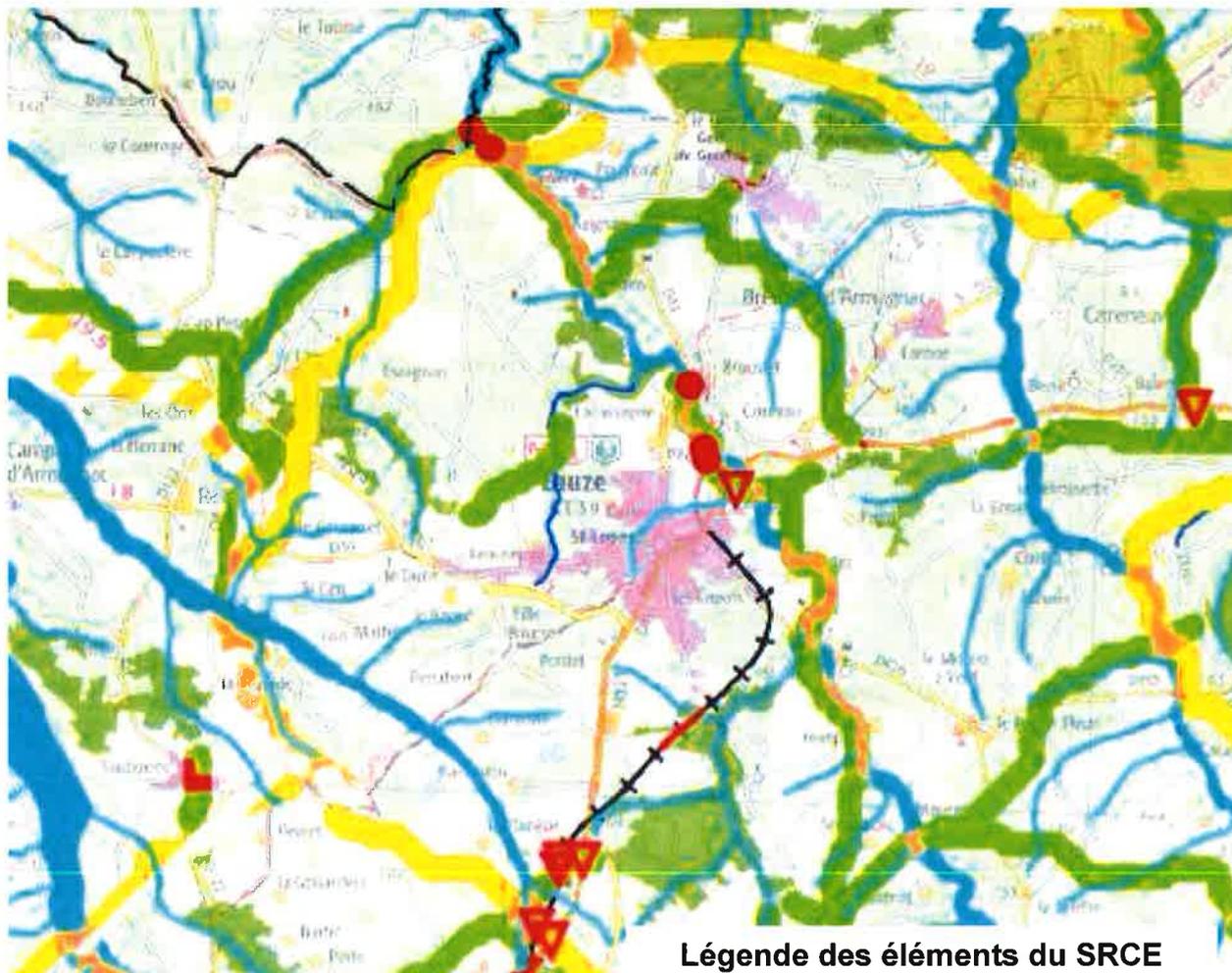
Classés en Liste 2 : L'Izaute.

Les autres cours d'eau cartographiés sont identifiés comme corridors linéaires ou surfaciques à préserver (en tant que continuité écologique).



Synthèse du SRCE :

Cette carte synthétique indique les éléments de biodiversité et les continuités écologiques dont il faut tenir compte dans les aménagements, avec le principe de préservation des fonctions correspondantes. Concrètement, c'est au sein de ces couloirs qu'il faudra privilégier l'utilisation des outils réglementaires du PLU.



Légende des éléments du SRCE

SRCE Midi-Pyrénées

Obstacles aux continuités

-  Points de conflit surfaciques
-  Points de conflit linéiques
- Points de conflit ponctuels
 -  Points de conflits ponctuels
 -  Obstacles à l'écoulement

Milieux boisés de plaine

-  corridors à préserver
-  corridors à remettre en bon état
-  réservoirs à préserver

Milieux boisés d'altitude

-  corridors à préserver
-  réservoirs à préserver

Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine

-  corridors à préserver
-  corridors à remettre en bon état
-  réservoirs à préserver

Milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude

-  corridors à préserver
-  réservoirs à préserver

Cours d'eau linéiques - Réservoirs de biodiversité

-  à préserver
-  à remettre en bon état

Cours d'eau linéiques - Corridors

-  à préserver
-  à remettre en bon état

-  Cours d'eau surfaciques à préserver

6.4) La Synthèse des enjeux environnementaux

Eauze est très concernée par une complexité d'enjeux environnementaux qu'il convient de hiérarchiser, selon la nature et l'importance de ces enjeux, nous les classerons en **enjeux de protection stricte** (principe concernant des éléments non déplaçables ou alors à compenser), ou en **enjeux de conservation** (principe de conservation de la fonctionnalité).

❖ **Les enjeux de protection stricte :**

Ils se déclinent selon la nature des milieux :

Enjeux de protection **stricte eau** : ils concernent le linéaire des cours d'eau avec leurs confluences, les zones inondables et les zones de protection de captage.

Enjeux de protection **stricte biodiversité** : ils concernent les habitats identifiés dans les zones Natura 2000.

Enjeux de protection **stricte zones humides** : ils concernent les éléments boisés, enherbés ou aquatiques identifiés en zone humides.

En raison de leur caractère « indéplaçable », ces éléments seront soit inconstructibles, soit protégés par un article du Code de l'Urbanisme spécifique en cas d'habitat ponctuel (Exemple : EBC pour boisement habitat en zone Natura 2000 ou arbre à cavité...).

❖ **Les enjeux de conservation se déclinant sous forme de « Maintien de fonctionnalité »:**

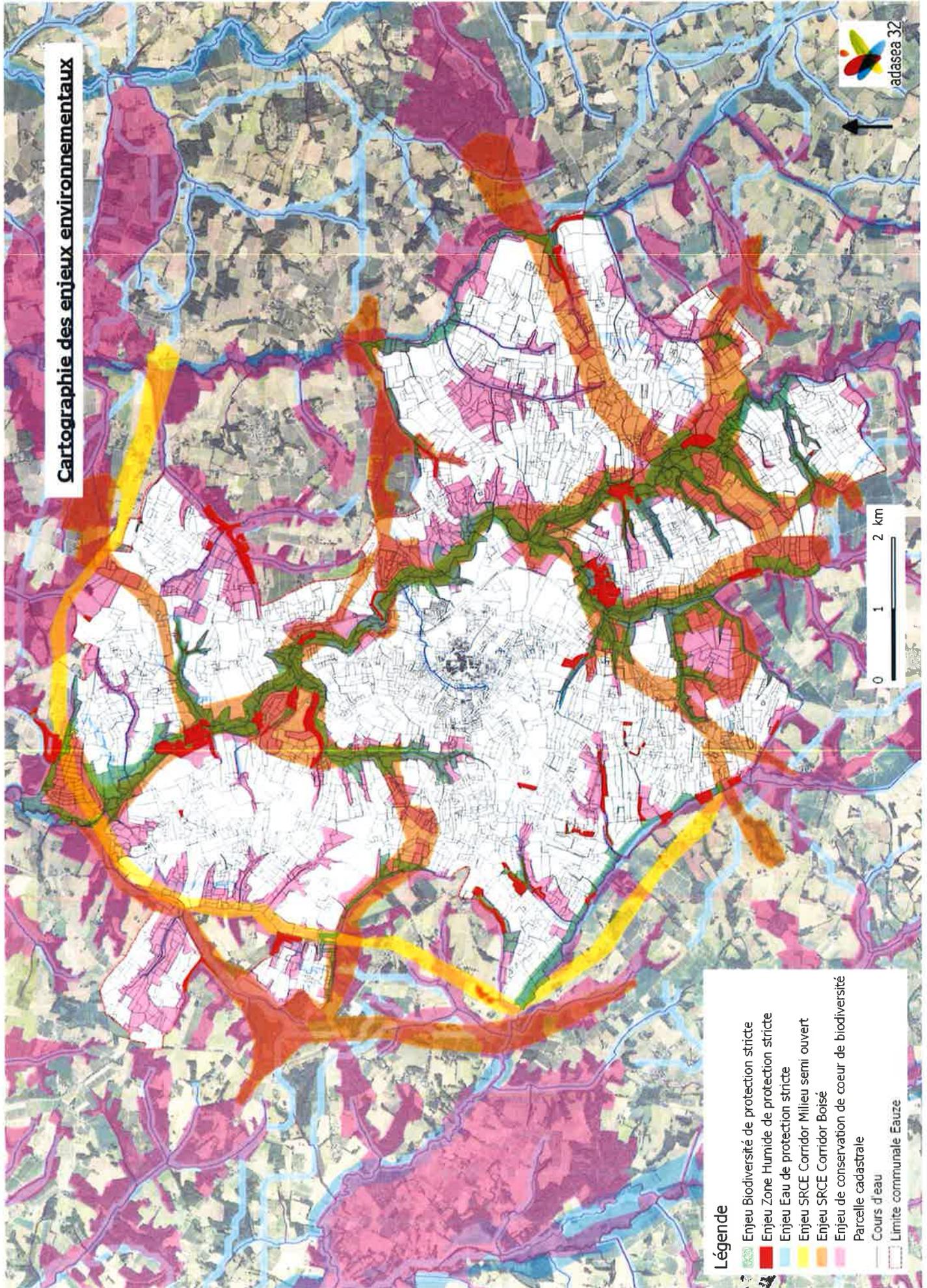
Enjeux de conservation en terme de **corridor SRCE** : Il s'agit de maintenir la continuité et les fonctions des corridors aquatiques, boisés et de milieux semi ouverts identifiés.

Enjeux de conservation multifonctionnel au sein de **cœurs de biodiversité** : ils concernent les Znieff de type 1 dont les éléments constituent un tout, favorable à des espèces végétales ou animales d'intérêts spécifiques.

En matière d'urbanisme, c'est par un zonage adapté avec une protection de certains éléments spécifiques (éléments à préserver) ou une règle de reconstitution (éléments à créer) que s'appliquera le principe de conservation des fonctions environnementales visées ; ces protections/reconstitutions au titre d'articles du Code de l'Urbanisme pourront être reprises dans des orientations d'aménagements.

La carte ci-après synthétise ces différents enjeux.

Cartographie des enjeux environnementaux



- Légende**
- Enjeu Biodiversité de protection stricte
 - Enjeu Zone Humide de protection stricte
 - Enjeu Eau de protection stricte
 - Enjeu SRCE Corridor Milieu semi ouvert
 - Enjeu SRCE Corridor Boisé
 - Enjeu de conservation de coeur de biodiversité
 - Parcelle cadastrale
 - Cours d'eau
 - Limite communale Eauze

7) Les prévisions économiques, démographiques et de logements - les besoins répertoriés.

- Les prévisions économiques : globalement la démographie des entreprises et la dynamique des emplois créés sont favorables (Chapitre I, 2-2.3) ; concernant les secteurs d'activités, on assiste à une sensible tertiarisation de l'économie. La place des activités non présentesielles (c'est à dire que l'activité économique n'est pas générée uniquement par la population qui réside sur le territoire) devra être plus importante : ce sont en effet ces activités qui sont susceptibles de créer le plus d'emplois par établissement (cas des menuiseries industrielles d'Eauze...).

Par delà l'achèvement de la zone d'activités de Lauron, il convient de prévoir des surfaces nouvelles et de favoriser la reconversion d'immeubles pour accueillir diverses activités. Si le Porter A Connaissance de l'Etat rappelle que 44ha à usage d'activités économiques sont disponibles à moins de 10km d'Eauze, la position de la ville comme « centre de Bassin de Vie » (données INSEE) et « pôle de services principal » (données diagnostic SCOT Pays d'Armagnac) amènent la commune à vouloir offrir suffisamment de potentiels mobilisables rapidement sans attendre des évolutions du document d'urbanisme (ce fut le cas lorsque le projet du Golf de Guinlet a été mis en œuvre : il a fallu abandonner précipitamment le POS pour passer en carte Communale).

L'exploitation agricole représente en 2012 près de 14% des emplois sur la commune et reste créatrice d'emplois notamment saisonniers. Elle conserve une place très importante et alimente d'autres activités en amont et en aval. De ce fait, il y a lieu de lui préserver les espaces qui sont nécessaires à son maintien et son développement. La réduction de la consommation d'espaces agricoles est un principe général dans l'élaboration du PLU.

Le tourisme est un axe de développement économique important pour l'ensemble du département : Eauze est une figure de proue via l'armagnac ou encore le site antique d'Elusa. Il permet d'accroître l'activité hôtelière ou commerciale en période estivale et le PLU ne devra pas freiner cet axe économique qui peut bénéficier aux particuliers via les gîtes ou encore la vente à la ferme...

- Les prévisions en matière de développement démographique : la croissance de la population est faible mais il y a croissance depuis les années 2000 (Chapitre I, 2-2.1)). La commune entend l'amplifier et redevenir le pôle d'attraction principal de son bassin de vie.

Les quinze dernières années ont vu une augmentation de la population de plus de 210 habitants (+14/an). Dernièrement, entre 2007 et 2015, on constate qu'il y a eu 230 nouveaux arrivants (solde migratoire), c'est donc le solde naturel (variation entre décès et naissances) qui pénalise le développement démographique. Le PLU devra permettre d'accentuer la dynamique démographique et fixe un objectif de 200 à 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.

La commune entend mettre à disposition suffisamment de surfaces constructibles pour faciliter cette perspective. L'analyse montre en effet que le lien entre le nombre de résidences principales créées et l'évolution de la population est ténu : ainsi, entre 2007 et 2012, à l'augmentation d'un habitant a correspondu une augmentation de plus de 3 résidences principales (sachant que la taille des ménages est en constante baisse)...

- Les prévisions en matière de développement des logements : depuis 9 ans, 127 « maisons » ont été construites soit environ +14 par an (Chapitre I, 2-2.2)). Toutefois il

Commune d'Eauze

est important de noter que certaines « maisons » sont de véritables programmes immobiliers comprenant plusieurs logements : ainsi, depuis 9 ans ce sont 209 logements qui ont été autorisés soit environ 23 par an.

Les chiffres montrent une tendance générale qui est d'environ 20 demandes de logements nouveaux par an distribués entre environ 10 résidences principales nouvelles, 5 résidences secondaires nouvelles et 5 réhabilitations de l'existant (en résidence principale ou secondaire).

La commune souhaite accentuer cette dynamique et permettre au moins la réalisation de 30 logements par an pendant 10ans avec une estimation de 5 logements par an réhabilités dans cette période : en effet, le parc d'immeuble existant fera l'objet de mutations pendant les 10 prochaines années. Toutefois, certains bâtiments tels les immeubles avec commerces en rez-de-chaussée du centre-ville ne deviendront pas forcément des logements car l'investissement pour « libérer » des logements à l'étage peut s'avérer important (ne serait-ce que la création d'accès distincts entre commerce et logements puisque qu'avant il était courant que le propriétaire du magasin vive à l'étage avec sa famille...ce qui est rare de nos jours).

La commune estime donc le besoin à environ 25 logements nouveaux par an pendant 10ans en sortant la part des potentiels existants (5 par an soit 50 réhabilitations).

Les superficies urbanisables doivent permettre l'accueil d'environ 250 logements pour permettre de dynamiser l'accueil de population avec toujours un objectif de diminution de la consommation d'espaces agricoles.

- Les besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat : le parc de logements sociaux est en constant renouvellement (opération de 16 logements type villas livrable à l'été 2016) et, par ailleurs, la poursuite d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) doit permettre d'agir sur le parc de la ville médiévale dont les espaces extérieurs ont fait l'objet d'un aménagement valorisant le cadre bâti. Des futurs propriétaires à titre de résidence principale pourraient en bénéficier pour leurs travaux d'économie d'énergie (isolation, système de chauffage...).

- Les besoins répertoriés en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité : le réseau des zones Natura 2000 et des Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est très dense ; il correspond à une richesse particulière en faune et en flore. Cette situation crée un devoir de préservation et il convient de maintenir l'intégrité de ces espaces naturels et de biodiversité. Une attention particulière devra être apportée non seulement aux cours d'eau, aux zones humides, aux ripisylves mais aussi aux espaces boisés qui se situent hors des zones protégées ou inventoriées. Ce réseau d'espaces de biodiversité dessine des continuités écologiques à prendre en compte et qui parfois seront des limites à la ville.

A ce titre, l'étalement et la diffusion de la construction citadine qui s'est développée il y a quelques décennies sont de grands consommateurs d'espaces naturels (agricoles ou environnementaux) et, par les déplacements automobiles qu'ils nécessitent, ils sont producteurs de gaz à effet de serre. Ils sont par ailleurs de nature à gêner l'exploitation agricole par d'éventuels problèmes de voisinage (traitements viticoles par exemple...). De ce fait, le PLU a pour objectif de contrecarrer l'étalement urbain réalisable par la carte communale en vigueur.

- Les besoins répertoriés en matière de préservation de la qualité des eaux : le projet de P.L.U. doit être compatible avec le SDAGE du bassin Adour-Garonne.

- Les besoins répertoriés en matière de préservation des paysages : une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours de procédure ; il convient dès à présent de prendre en compte les secteurs qui sont appelés à y figurer et pour lesquels le P.L.U. est susceptible de prolonger les propositions du document.

Les bois, les alignements plantés ou jardins de ville participent de manière essentielle aux paysages d'Eauze. Un fort besoin de protection existe. Il convient cependant de prendre en compte le fait que certaines plantations, notamment de pins, ont un caractère économique plus qu'environnemental.

- Les besoins répertoriés en matière de préservation du patrimoine bâti : par delà la ville médiévale et ses environs immédiats dont le site d'Esbérous pris en compte par le diagnostic AVAP, la commune abrite un certain nombre de châteaux et de demeures rurales qui sont un patrimoine architectural à pérenniser (protection, évolution de la destination du bâti, etc...).

- Les besoins répertoriés en matière de préservation du patrimoine archéologique : la réglementation très stricte qui assure la protection de ce patrimoine est à rappeler. Il convient que le P.L.U. joue son rôle d'information notamment sur la localisation des sites concernés via le Plan des Servitudes et Contraintes.

CHAPITRE 2. Contenu et mise en œuvre du P.L.U.

1) Le projet de territoire - explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La commune retient 6 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Conforter EAUZE dans son rôle de ville-centre
- Structurer et aménager la ville
- Favoriser les déplacements
- Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés
- S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune
- Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles et de nature

1.1) Conforter EAUZE dans son rôle de ville-centre

Cette confortation amorcée avec le redressement démographique prend appui sur 5 piliers :

- + accroître l'attractivité commerciale du centre-ville
- + développer la zone commerciale de la route de Condom et la zone artisanale de Lauron
- + créer un potentiel de développement près des centres commerciaux de la route de Condom
- + développer l'accueil touristique
- + autoriser le développement et la diversification des activités agricoles

Ce rôle de ville-centre est attaché à l'offre de services et d'emplois que la commune est en mesure de fournir aux populations de la ville et de ses environs. C'est en conséquence sur la nature de cette offre et son accroissement que la commune entend agir par l'intermédiaire du P.L.U.

Les actions sur le centre-ville ne passent pas prioritairement ni préalablement par le P.L.U. Les importants aménagements des espaces publics ont été réalisés, le maintien et l'accroissement de la population y seront notamment le résultat d'OPAH successives suivies par la Communauté de Communes du Grand Armagnac.

Le développement passe par l'accueil d'activités nouvelles et l'agrandissement de celles existantes. Et ce sont les établissements du tertiaire commercial, de l'industrie (notamment l'industrie liée à la vinification) et de l'artisanat qui sont les plus susceptibles de créer des emplois. Ces établissements ont besoin de surface pour eux même et l'accueil de leurs clients. La zone d'activités de Lauron dispose d'une capacité résiduelle. Il convient de prévoir un potentiel de développement de la zone de Saint-July (route de Condom) à vocation commerciale.

L'accueil touristique a connu un important développement avec la réalisation de l'ensemble résidentiel de loisirs dans la continuité du golf de Guinlet, confortant ainsi la fonction touristique du territoire. Le choix du P.L.U. devra être désormais de permettre également une diffusion de l'hébergement de loisirs en favorisant la réalisation de

logements saisonniers plutôt par aménagement de bâtiments existants, dans le cadre notamment d'une diversification de l'activité agricole. Ceci n'exclut pas la création de structures hôtelières.

1.2) Structurer et aménager la ville

La réalisation de cette orientation passe la mise en œuvre de plusieurs objectifs :

- + la reconquête du centre-ville
- + la réalisation d'une ville plus compacte
- + l'organisation des quartiers nouveaux
- + la maîtrise du rythme d'urbanisation
- + la recherche d'une mixité des formes urbaines et de la mixité sociale

La reconquête du centre-ville par l'aménagement (réalisé) de ses espaces publics, la lutte (en cours) de la vacance des logements, l'amélioration (réalisée) des conditions de circulation par une plus grande place faite aux piétons est un préalable.

La préservation et la mise en valeur des architectures et des paysages sont l'objet d'une AVAP (en cours de procédure) qui prolonge dans le temps et dans l'espace la préoccupation qui a prévalu pour le centre-ville.

Ramener l'essentiel de la construction neuve, citadine, en ville. Favoriser une meilleure densité autorise une consommation plus économe de l'espace. Par ailleurs, il apparaît nécessaire de mettre fin à l'étirement linéaire de la ville, coûteuse et peu propice à la réalisation d'espaces communs autres que la voirie. La recherche d'une meilleure compacité de la ville apparaît comme un objectif plus favorable au développement durable.

Les quartiers nouveaux doivent impérativement participer au bon fonctionnement de la ville grandissante. Ce bon fonctionnement se manifeste notamment par la garantie d'une continuité des voies et liaisons automobiles, cyclables et piétonnes et par une sécurité des déplacements des personnes à mobilité réduite. L'organisation des nouveaux quartiers doit également permettre la réalisation de formes urbaines diversifiées.

La maîtrise du calendrier et des priorités de l'urbanisation doit demeurer entre les mains de la commune et il convient en conséquence, à défaut d'une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des sites retenus, de laisser à la commune la faculté de prendre ses décisions de l'ouverture à l'urbanisation en fonction de ses divers choix et moyens.

La mixité sociale est une préoccupation forte du code de l'urbanisme. Des réhabilitations en centre-ville se font et se feront dans cette optique avec également l'accroissement d'un parc social en construction neuve.

1.3) Favoriser les déplacements

- + Autoriser des liaisons piétonnes continues dans la ville
- + Permettre la réalisation ultérieure du contournement de la ville

Il convient de favoriser les déplacements piétons. Sise sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (GR 65), EAUZE a en matière de randonnées une tradition bien établie. La ville en création permanente doit mieux intégrer cette préoccupation des déplacements piétons. Les aménagements du centre-ville et des boulevards ont intégré cette nécessité en mettant notamment l'accent sur la sécurité et le confort. La ville et plus particulièrement les quartiers nouveaux doivent prendre en compte cette préoccupation à la fois dans les déplacements de promenade et dans les déplacements quotidiens notamment avec les commerces, services et les écoles.

Le P.O.S. originel (révisé puis remplacé par la carte communale) mentionne une voie de contournement reliant la route de Cazaubon à celle de Condom par le sud. Il apparaît nécessaire de préserver au maximum les possibilités de réaliser un jour un tel ouvrage qui permettrait de rendre le tour de ville moins sollicité par les véhicules (et notamment les poids-lourds). Compte tenu des constructions réalisées sur le tracé (abandonné) du P.O.S. (supprimé), il conviendra de définir un nouveau tracé, ce qui n'interdit pas de préserver des "fenêtres" au carrefour avec les voies départementales et communales.

1.4) Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés

Il s'agit bien de ne pas fixer la construction neuve dans la seule ville mais de permettre aux hameaux existants d'avoir un développement modéré compatible avec les équipements les desservant. Les hameaux doivent permettre le développement d'une vie collective concrétisée *a minima* par l'existence ou la création d'espaces collectifs. Rares sont ceux qui en disposent. La modalité dominante de fabrication de terrains à bâtir, à savoir les détachements fonciers successifs et d'opportunité, n'a pas permis de telles créations.

1.5) S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune

Le territoire communal se distingue par le fait qu'à côté de la nature ordinaire largement présente par ses bois, ses haies, ses vignes, labours et prairies sont inventoriés et protégés des sites d'une richesse biologique particulière. Mêlé à un patrimoine bâti de qualité (châteaux, demeures rurales...) et des relais de nature au cœur de la ville (parcs, jardins, potagers, plantations arborées...) ce potentiel environnemental participe grandement à la valeur des paysages et à l'image d'EAUZE.

Par-delà la nécessité de mettre le développement durable au cœur des préoccupations d'aménagement et de développement, la commune entend bien asseoir ses choix sur les qualités de son environnement biologique et paysager.

1.6) Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles naturels.

Le choix de la commune, en lien avec la réglementation de l'urbanisme, est de réserver à l'exploitation agricole des espaces dédiés. Néanmoins, un patrimoine bâti rural présentant d'indéniables qualités architecturales subit les mutations techniques et économiques du monde agricole. Il convient de préserver ce patrimoine, notamment en facilitant le changement d'affectation à des fins d'habitation (saisonnaire ou permanente) ou de commerce (vente à la ferme...).

Les constructions diffuses plus récentes et qui n'ont pas de valeur patrimoniale particulière participent également à la vie du territoire et le PLU leur réserve le droit d'évoluer mais de manière plus restrictive pour éviter tout mitage (extensions et annexes à l'habitation seules autorisées).

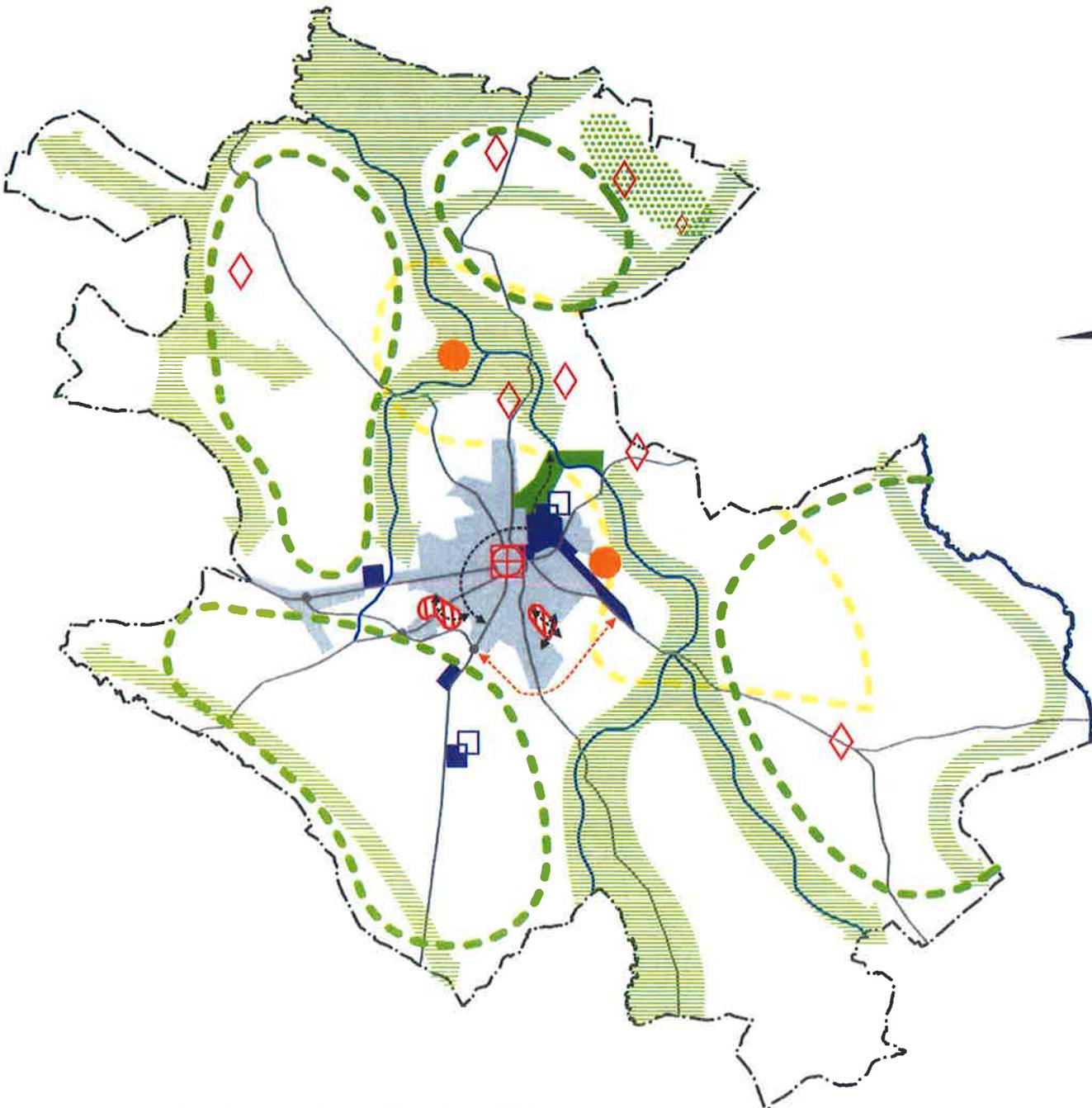
1.7) Le schéma de principe du PADD

Le schéma ci-après synthétise ces 6 grandes orientations, il n'a pas de portée juridique sur les autorisations d'urbanisme contrairement au plan de zonage.

Ce schéma rappelle les données patrimoniales prégnantes du territoire, en particulier la présence de sites archéologiques majeurs et d'enjeux paysagers relevés par le projet d'AVAP en cours, notamment sur les secteurs des vallées de la Gélise et du site d'Esbérous.

Commune d'Eauze

-  Zone urbanisée (habitat dominant) existante
-  Zones d'activités existantes
-  Principales zones de loisirs et d'hébergement de loisirs
-  Accroître l'attractivité commerciale du centre-ville
Restaurer le patrimoine architectural et urbain du centre-ville
-  Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés
-  Pôles archéologiques
-  Favoriser les liaisons piétonnes
-  Créer ou conforter les pôles commerciaux et artisanaux
-  Permettre la réalisation du contournement futur de la ville
-  Organiser le développement des quartiers nouveaux
-  Autoriser le développement et la diversification des activités agricoles et viti-vinicoles
-  Préserver les sites et couloirs de la biodiversité
-  Prendre en compte le paysage des vallées de la Gélise, et du site d'Esberous



1.8) Les thématiques ciblées du PADD

Le PADD précise plusieurs notions autour des thèmes de l'Habitat, des Transports et Déplacements, le Développement des Communications Numériques, l'Équipement Commercial et le Développement Économique et des Loisirs : ces notions doivent servir à inspirer les futurs projets. Les maîtres d'ouvrage devront s'appuyer sur ces termes pour développer leurs argumentaires et grandes orientations.

1.9) Les objectifs concernant la consommation de l'espace

La commune définit par ce paragraphe du PADD les moyens de quantifier la consommation de l'espace dans le futur : ce seront les zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU) qui feront référence. En effet, elles correspondent à des espaces voués principalement à de l'habitat nouveau ou des activités économiques hors agriculture et qui pourront être densifiées au cours du temps.

Pour l'habitat, la commune propose de ramener le rythme de consommation de l'espace de 5ha/an (moyenne entre 2005 et 2015) à 4ha/an pour les 10 prochaines années : près de 41,3ha seront disponibles pour la création d'habitat sachant que plus de 50% de ce potentiel se trouve dans une enveloppe urbaine dense (23,6ha seront disponibles dans les zones UA et UB).

Pour les activités économiques, la commune propose de réduire de plus de 50% le potentiel disponible dans les zones d'activités : au 29,6ha disponibles actuellement dans les zones ZA de la Carte Communale, seuls 12,6ha seront intégrés dans le projet de PLU (UE et 1AUe)

Les emprises communales en UL ne sont pas comptabilisées dans les objectifs de consommation de l'espace car ils supportent déjà des stades, campings ou équipements collectifs type piscine municipale ou parc : le PLU restreint leur potentiel à des activités touristiques.

Le tableau du paragraphe 3 à suivre servira de base de calcul pour les évolutions futures du PLU.

2) Expose des motifs de la délimitation des zones et des règles

2.1) Les changements apportés aux zones constructibles de la carte communale

La carte communale délimite les secteurs constructibles et ceux qui ne sont pas constructibles, tels que les espaces agricoles et naturels à préserver.

Le plan local d'urbanisme distingue **quatre types de zones** : les zones **urbaines (U)**, les zones **à urbaniser (AU)**, les zones **agricoles (A)**, les zones **naturelles et forestières (N)**.

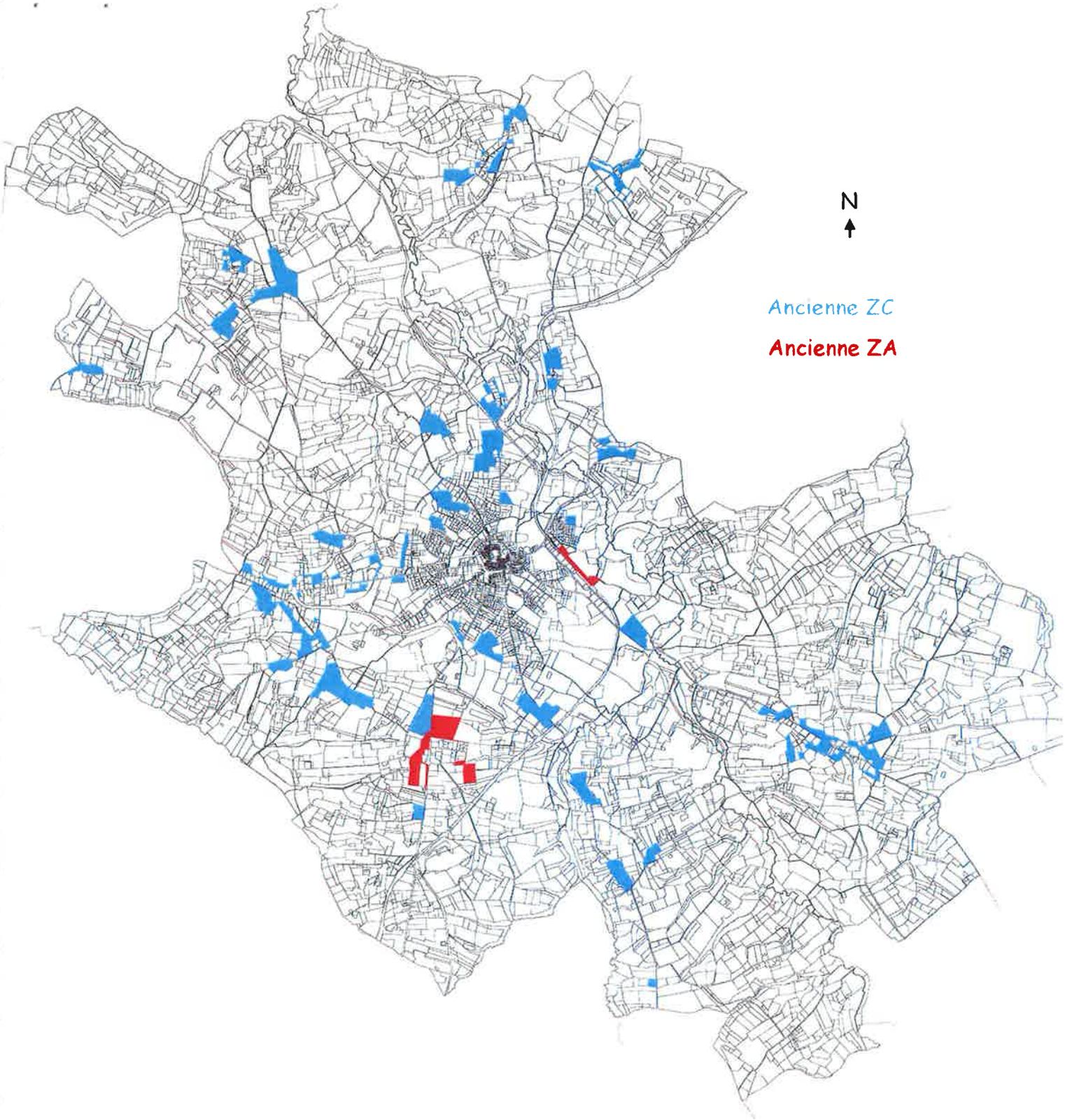
Le P.L.U. ne reprend pas strictement les zones constructibles (ZC ou ZA) de la carte communale. Les parties en bleue et rouge de la carte ci-après signifient que les terrains concernés disposent au P.L.U. d'un statut de zones agricoles ou naturelles dont la constructibilité est très limitée et exclut notamment la construction neuve en habitation (autre que celle nécessaire à un exploitant agricole ou les extensions de l'habitat existant). Pour certaines constructions en zones A et N du P.L.U., des aménagements et extensions peuvent être admis sous conditions.

Les motifs des changements apportés :

Les choix de la commune résultent d'un ou plusieurs des motifs suivants :

- les orientations du PADD et notamment celles qui visent à ramener la construction à la ville qui doit être plus compacte et plus dense. Cette option est la conséquence de l'objectif du Grenelle de l'environnement et de l'obligation issue de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme de pratiquer un usage économe du sol ;
- l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ;
- l'absence ou l'insuffisance de la desserte en eau potable ou en électricité ;
- la sécurité routière pour les terrains bordant notamment les routes départementales (RD 626 et la RD 43 dans leur tracé au sud de la ville, entre autre...) ;

La carte à suivre permet de visualiser ces changements sachant qu'au total ce sont 205,9ha de zones constructibles de la Carte Communale qui adoptent au PLU un statut de zones Agricole ou Naturelle (186,6ha anciennement en ZC et 19,1ha anciennement en ZA).



Carte des sites constructibles de la Carte Communale adoptant un statut de zones agricoles ou de zones naturelles au PLU

2.2) Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles du P.L.U.

Remarque : dans certaines zones, la dénomination de certains secteurs intègre l'initiale "p". Il s'agit de la prise en compte l'AVAP en cours de finalisation pour les dispositions qui peuvent concerner le P.L.U.

2.3) Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières correspondent à « *des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
 - 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
 - 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
 - 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
 - 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ; »*
- (article R.151-24 du code de l'urbanisme)

Les zones naturelles et forestières comportent plusieurs secteurs :

- la zone **N** englobe les corridors de la **Trame Verte et Bleue** (cf Chapitre I, 4-4.8) et 6-6.4)) caractérisés par la présence d'éléments patrimoniaux particuliers (chemin jacquaire, ancienne voie ferrée...) ou l'association d'éléments naturels : boisements, ruisseaux, lacs collinaires, étangs, etc...
- des secteurs **Nie** correspondant à des sites nécessitant une forte protection car soumis au risque naturel inondation (indice i), ou en raison de la présence des périmètres de protection des stations de pompage eau potable, ou en raison de leurs potentiels en matière de biodiversité (indice e).
- des secteurs **Np** correspondant à des sites nécessitant une protection en raison de la qualité de leurs paysages (indice p). Le secteur Np est dans une situation de protection renforcée en raison du contexte paysager partagé avec la silhouette et les vues sur la vieille ville.
- des espaces de zone d'implantation **Nh et Nhp**, prennent en compte l'habitat résidentiel isolé sans lien avec l'activité agricole. Le règlement vise notamment à permettre une évolution normale et mesurée des constructions existantes. Les Nhp sont dans une situation de protection renforcée en raison du contexte paysager partagé avec la silhouette et les vues sur la vieille ville.
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité **Nap** correspondant à des terrains occupés par une activité non agricole (centre équestre, colonie, hébergements de loisirs ou ancien bâtiment communal loué aux « compagnons du devoir »). L'indice « p » s'applique du fait de la proximité de la ville ancienne ou du chemin jacquaire ou de la Gélise... Le règlement vise à permettre une évolution normale des constructions existantes dans le cadre de l'activité en place et éventuellement des constructions nouvelles mais avec une limitation par l'emprise au sol. De plus la construction nouvelle d'hébergement hôtelier ne sera autorisé dans les secteurs de LATASTE, GARENS et MAURAS qu'avec une restriction à « l'hébergement hôtelier insolite (type cabane dans les arbres...) »
- un secteur **NL** correspondant au parcours du golf de Guinlet avec un règlement très strict.
- un secteur **NLp** en bordure de l'allée du Fossé Neuf correspondant à une aire de jeu et de sports avec également le bassin sec de régulation des eaux pluviales en amont.

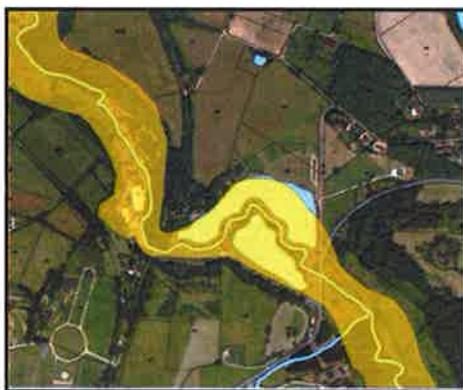
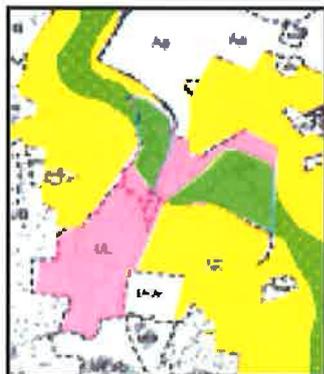
2.3.1 la zone N

Comme vu au diagnostic, les espaces naturels inventoriés (zone Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, corridors SRCE) ou ordinaires sont très importants. Le PADD énonce au titre de ses orientations générales d'aménagement et d'urbanisme "*s'attacher au fort potentiel environnemental de la commune*".

Le PLU identifie ces espaces comme des zones naturelles (N) avec en fonction des enjeux environnementaux (cf Chapitre I, 6-6.4) ou des enjeux paysagers soulignés au projet d'AVAP (cf Chapitre I, 4-4.9) la **définition de secteurs particuliers qui permettent de hiérarchiser les objectifs** : cela ira de l'inconstructibilité à l'application de contraintes volumétriques et d'intégration végétale sur les nouveaux aménagements. Le statut de zones naturelles – très limitatif de droits à bâtir - est attribué aux sites, souvent très linéaires, aptes à sauvegarder et conforter le réseau spécifique de biodiversité sur l'ensemble du territoire communal et au-delà. Il est étroitement lié aux cours d'eau, pérennes ou intermittents. Il comporte également des espaces de nature ordinaire et peut par endroit intégrer des terres agricoles lorsque ceux-ci autorisent le maintien d'une continuité écologique inventoriée.

Le fondement premier de la délimitation des zones naturelles est le souci d'identifier ces principaux espaces patrimoniaux qui doivent être considérés comme des atouts.

A noter : lorsque certaines parties de zone Natura 2000, de ZNIEFF ou de corridors SRCE ont une utilisation urbaine, de loisirs ou agricole avérée (cas du Parc communal du Pouy, des habitations du Golf de Guinlet, de sièges d'exploitations identifiés par le zonage, de vignes plantées etc...), elles sont identifiées par des zonages qui correspondent à la fonction du sol qui en est faite (U ou A).



La zone Natura 2000 sur le site du Moulin de Pouy

Il existe déjà une piscine, un camping et des équipements annexes... L'emprise effectivement minéralisée est partie actuellement urbanisée qui se situe néanmoins à un goulet d'étranglement de continuité environnementale.

2.3.2 Les secteurs particuliers Nie

La synthèse des enjeux environnementaux définit des **enjeux de protection stricte** qui concernent les zones inondables, les zones de protection immédiates ou espaces sensibles des captages Eau Potable (notamment la rivière souterraine qui alimente le site du Pouy), les habitats identifiés dans les zones Natura 2000 et les éléments boisés, enherbés ou aquatiques identifiés en zone humides.

Ce sont ces éléments qui caractérisent le zonage Nie et la commune rappelle que concernant le zonage, ce classement a lieu sauf si des usages particuliers sont déjà existants, par exemple, Ab sur un site d'exploitation agricole inclus dans la zone Nie, Nh pour une habitation isolée incluse ou A pour un usage agricole inclus ...

2.3.3 Les secteurs particuliers Np

La vallée de la Gélise qui confronte la ville sur sa partie Ouest a été identifiée par le diagnostic AVAP comme une zone de protection renforcée en raison du contexte paysager avec la ville historique. L'indice p s'applique donc sur ce secteur (appelé dans les documents provisoires AVAP « secteur 2 – vallée de la Gélise, Elusa, Esbérous ») que ce soit en partie naturelle, agricole ou urbaine...

2.3.4 Les secteurs particuliers NL et NLp

Le secteur NL qui correspond au parcours du golf de Guinlet dont l'usage est avéré et qui ne pourra accueillir aucune nouvelle construction...

Les secteurs NLp servent soit d'aire de sports pour un établissement scolaire soit de bassins secs de régulation des eaux pluviales. Ils conservent cette destination. Néanmoins, compte tenu du caractère inondable notoire, les constructions ne sont pas admises.

2.3.5 Les principales règles

Les articles N.1 et N.2 posent les occupations et utilisations du sol admises pour chaque secteur, avec un préalable : les réseaux (voie, eau potable et électricité) doivent exister en quantité suffisante à proximité immédiate.

❖ Dans les secteurs Nie ne sont admis que les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif de la règle : il s'agit d'un secteur de protection particulière (emprise CIZI et/ou des habitats Natura 2000 et/ou périmètre immédiat des stations de captage AEP).

❖ Dans les zones N, sont autorisés en sus uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Le motif de la règle : il s'agit de permettre l'évolution des activités agricoles ou forestières.

❖ Pour tous les secteurs indicés (p) il y a des règles de hauteur (N.10) et d'aspect extérieur (N.11) plus strictes afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage.

❖ Dans les espaces de zone d'implantation Nh et Nhp, sont admis les annexes et les extensions à l'habitation sous conditions (hauteur, implantation, emprise et densité) et le changement de destination des constructions désignées au règlement.

Le motif de la règle : il s'agit de permettre l'évolution des constructions existantes et l'usage des terrains concernés sans qu'il y ait lieu à "aggravation" de l'utilisation du sol ou mitage. Par exemple le changement de destination d'une grange à valeur patrimoniale en « hébergement hôtelier » découle du PADD (1-d) « développer l'accueil touristique ».

❖ Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nap, concernant des activités existantes ou des projets particuliers d'habitat touristique insolite (cabane dans les arbres...) d'échelle modeste, le principe est plus souple avec la possibilité d'extension des constructions type hangar, la possibilité de changements de destination (pour faire des bureaux, des commerces,...) et la possibilité de constructions nouvelles même à usage d'hébergement hôtelier mais à condition que cela soit nécessaire à l'activité existante et limité dans certains secteurs à de « l'hébergement insolite » (type cabane dans les arbres dans les secteurs nommés Nap2).

Le motif de la règle : il est le même que précédemment, constater une situation et permettre une évolution normale sans trouble aggravé pour le caractère naturel environnant. Il s'agit également d'assurer la pérennité d'une activité en développement

Commune d'Eauze

qui peut avoir besoin de s'agrandir et de se moderniser. La numérotation Nap1/Nap2 permet de mieux situer les lieux-dits où cela s'applique.

- ❖ Les secteurs NL et NLp ne peuvent accueillir que des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- ❖ Article N 11 : des constructions sont repérées au document graphique d'ensemble au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des dispositions d'aspect spécifiques sont prescrites.

Le motif de la règle : il s'agit de répondre à l'objectif de préservation et de mise en valeur de constructions présentant un intérêt architectural.

2.4) Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent à des "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (article R.151-22 du code de l'urbanisme)

On retrouve pour la zone agricole la même caractéristique que pour d'autres zones : une initiale "p" qui prend en partie compte les documents en cours AVAP.

2.4.1 Les différenciations dans les zones agricoles

- la zone **A**, (cf Chapitre I, 2-2.4) s'appuie sur de grands ensembles agronomiques définis à partir de données bibliographiques existantes, d'enquêtes locales et de la prise en compte des aménagements de valorisation agricole réalisés (vignes, irrigation, drainage, etc...). Elle se caractérise par des espaces majoritairement voués à l'agriculture où il y a peu d'éléments naturels importants : bois non commerciaux, ruisseaux, lacs, prairies, etc...
- un secteur **Ap** de même destination et qui se trouve dans une situation de protection renforcée en raison du contexte paysager partagé avec la silhouette et les vues sur la vieille ville.
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité **Aa** correspondant à des terrains occupés par des activités non agricoles. Le règlement vise à permettre une évolution normale des constructions dans le cadre de l'activité en place.
- des espaces de zone d'implantation **Ah et Ahp**, prennent en compte l'habitat résidentiel isolé sans lien avec l'activité agricole. Le règlement vise notamment à permettre une évolution normale et mesurée des constructions existantes. Les Ahp sont dans une situation de protection renforcée en raison du contexte paysager partagé avec la silhouette et les vues sur la vieille ville.
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité **Ab et Abp**, correspondant à des sièges d'exploitations pour lesquels est admise une diversification de l'activité agricole avec pour les Abp une protection renforcée.

2.4.2 Les principales règles

Les articles A.1 et A.2 définissent les occupations et utilisations du sol admises dans chacun des secteurs, avec un préalable : les réseaux (voie, eau potable et électricité) doivent exister en quantité suffisante à proximité immédiate.

- ❖ Dans les zones A, sont autorisés uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le motif de la règle : il s'agit de permettre l'évolution de l'activité agricole.

Commune d'Eauze

❖ Pour tous les secteurs indicés (p) il y a des règles de hauteur (A.10) et d'aspect extérieur (A.11) plus strictes afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions dans le grand paysage.

❖ Dans les espaces de zone d'implantation Ah et Ahp, sont admis les annexes et les extensions à l'habitation sous conditions (hauteur, implantation, emprise et densité) et le changement de destination des constructions désignées au règlement.

Le motif de la règle : comme dans le cas des Nh et Nhp, il s'agit de permettre l'évolution des constructions existantes et l'usage des terrains concernés sans qu'il y ait lieu à "aggravation" de l'utilisation du sol ou mitage.

❖ Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Aa, concernant des activités existantes, le principe est plus souple avec la possibilité d'extension des constructions type hangar, la possibilité de changements de destination (pour faire des bureaux, des commerces,...) et la possibilité de créer des constructions nouvelles excepté à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier sauf si cela est nécessaire à l'activité existante.

Le motif de la règle : comme dans le cas du Nap, il s'agit d'assurer la pérennité d'une activité en développement qui peut avoir besoin de s'agrandir et de se moderniser.

❖ Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité Ab et Abp, qui regroupe les sièges et/ou sites de production agricoles, on retrouve les mêmes règles que pour l'habitat résidentiel isolé avec en plus la possibilité de créer une habitation nouvelle si cela est nécessaire à l'activité agricole ou des constructions nouvelles si elles sont liées à l'activité agricole (camping à la ferme...).

Le motif de la règle : il s'agit de permettre une diversification de l'activité agricole en utilisant dans le règlement la notion de « lié » au lieu de « nécessaire ». Cette condition de « lien » permettra de soutenir l'économie agricole et découle du PADD (1-e) « Autoriser le développement et la diversification des activités agricoles et viti-vinicoles »).

2.5) Les zones urbaines et à urbaniser

2.5.1 Le projet urbain

La commune entend conforter son rôle de ville-centre du Grand Armagnac. La partie urbaine de cet objectif est principale ; la notion de développement (démographique, économique, culturel...) rejoint celle de préservation et de mise en valeur de son cadre bâti, patrimonial, historique, naturel.

Dans sa stratégie, la mise en valeur du centre-ville est apparue essentielle tant elle est liée à l'image de la ville. D'importants travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés. L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en cours de procédure prolonge, en ayant intégré ces aménagements, la valorisation patrimoniale et architecturale de la ville médiévale et des quartiers proches. Le périmètre du projet s'étend à des quartiers existants, des quartiers futurs, des espaces agricoles et naturels.

Si la ville s'est pour une part étendue de manière linéaire, plus particulièrement le long de la RD 626 (route de Cazaubon) et de la RD 43 (route de Castelnaud d'Auzan), la commune privilégie désormais la compacité de la ville en favorisant le colmatage des dents creuses déjà équipées et la contiguïté de l'urbanisation.

❖ **En matière de renouvellement urbain**, actuellement, la pression immobilière n'apparaît pas dirigée vers une densification du foncier bâti : pour l'instant très peu de Permis de Construire sont issus d'un détachement de terrain déjà bâti (depuis 2012 sont comptabilisées 3 opérations de ce type par la commune). Les règles du PLU n'iront pas à l'encontre de ce principe.

En complément, il faut souligner que le renforcement de l'amélioration de l'habitat ancien en centre-ville s'inscrit dans le cadre d'OPAH successives. Un dossier d'étude pré-

Commune d'Eauze

opérationnelle pour l'OPAH de revitalisation rurale de la Communauté de Communes du Grand Armagnac (PACT-HD Landes – 01-2012) relève néanmoins la difficulté de mobilisation des propriétaires (très souvent âgés) de logements anciens, en particulier à Eauze : l'estimation (provisoire) de logements locatifs susceptibles de figurer à titre d'objectifs est de l'ordre de 50 à 60, pour l'essentiel sur Eauze.

La recherche de la compacité de la ville a pour corollaire une limitation de la construction hors de la ville. Il s'agit là d'un changement important au regard de la carte communale qui donnait une part importante à la construction regroupée, sur des terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

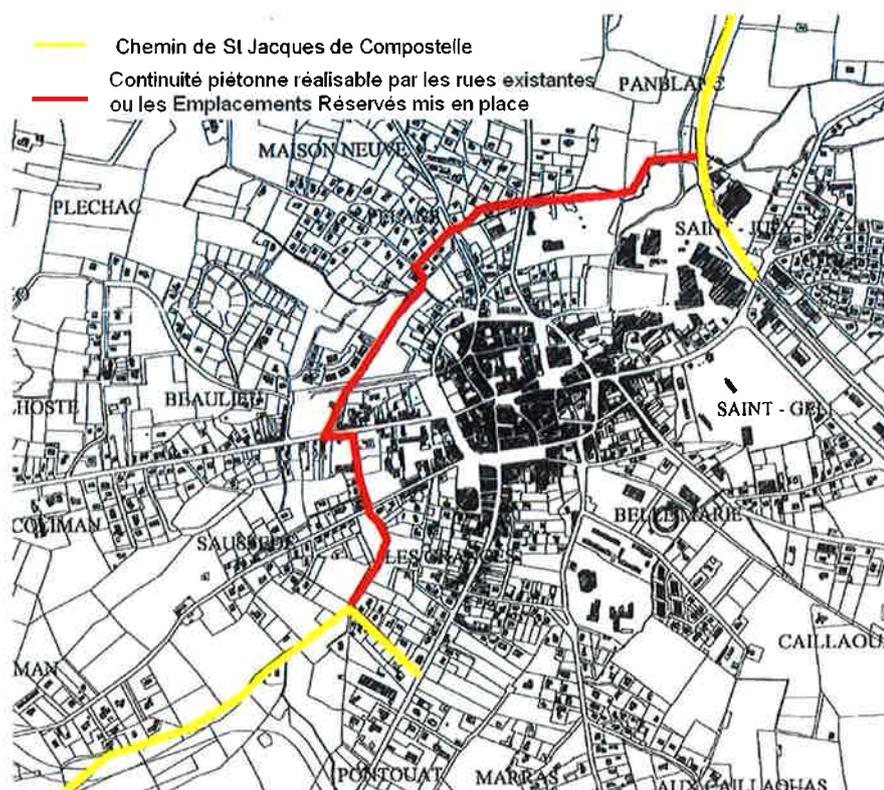
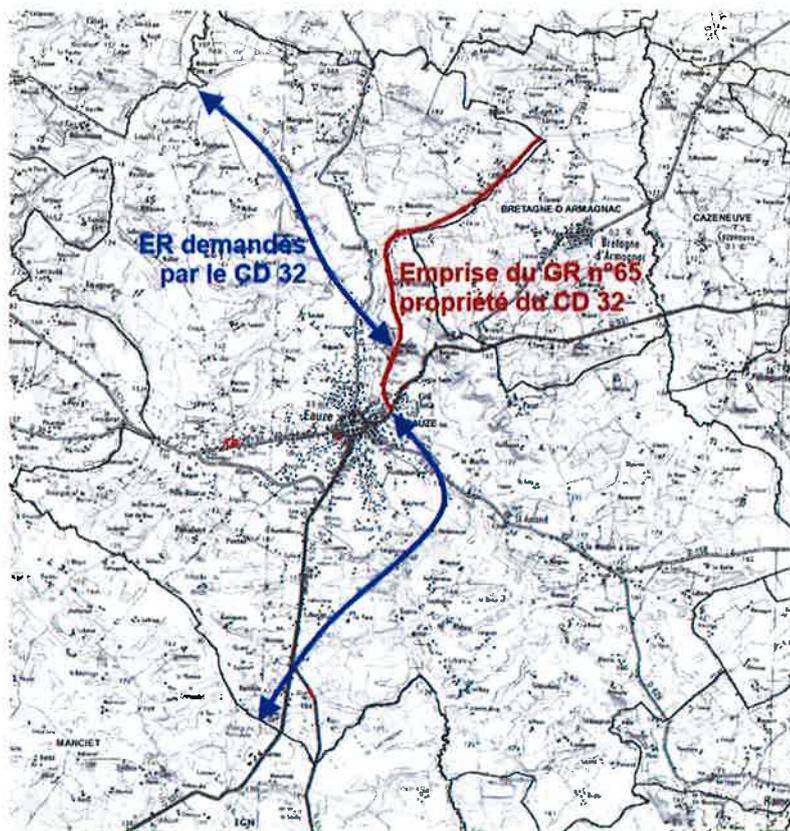
❖ **Les activités économiques** constituent un élément important de la fonction de ville-centre d'Eauze. D'où la préoccupation de la commune, traduite dans son P.L.U.:

- de préserver les grandes entreprises existantes et de favoriser leur évolution, notamment dans la menuiserie et la vinification ;
- d'achever la zone d'activités de Lauron avec des espaces non encore utilisés mais mobilisables rapidement pour les entreprises qui viendraient à s'installer (seuls les travaux d'aménagements seront à réaliser) ;
- de prévoir un potentiel de développement près des centres commerciaux de la route de Condom ;
- de rendre à l'exploitation agricole des superficies classées comme constructibles dans la Carte Communale en vigueur ;
- de développer les activités et l'hébergement touristique y compris en diversification de l'exploitation agricole ;
- de poursuivre la promotion de son patrimoine historique ;

❖ **Les activités de loisirs** disposent d'infrastructures importantes dont la base de loisirs du Moulin de Pouy et le parc de Panblanc : ils constituent les deux principaux potentiels à proximité de la ville et complètent le musée et le site antique d'Elusa. Le golf de Guinlet qui draine une clientèle géographiquement plus large ainsi que le parc d'habitation légères de loisirs des Tournesols ont été intégré à ce projet urbain : tous ces zonages urbains de loisirs devront permettre de pérenniser la dynamique de loisirs, de culture et de tourisme d'Eauze.

❖ **Les déplacements** : il s'agit ici de ce qui est de la compétence territoriale de la commune, à savoir les déplacements internes à la ville. Le PLU inscrit la poursuite du projet de déviation de la route de Cazaubon à la route de Condom, avec le souci à terme de débarrasser l'anneau du centre-ville de l'essentiel des trafics de transit (poids lourds en particulier). Plusieurs emplacements réservés sont désignés pour permettre de créer des continuités et des liaisons : ils découlent du PADD (3- « Favoriser les déplacements »).

L'emprise de l'ancien chemin de fer offre sur le long terme des possibilités de structurer les abords de la ville : comme demandé par le Conseil Départemental dans son avis du 18/08/2016, des Emplacements Réservés ont été mis en place sur ces anciennes voies, propriétés en majeure partie de « SNCF mobilités » et de l'Etat « Service des Domaines ».



En matière piétonne, est ouverte la possibilité d'une liaison depuis le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle (VC n°131, Rue de Soumucidé) au sud jusqu'à l'ancienne voie ferrée à Panblanc (chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle). Cette liaison est réalisable pour l'essentiel sur les emprises publiques et privées de la commune.

En sus, chaque fois que nécessaire, les opérations nouvelles (cas des zones AU) devront intégrer ce principe de facilitation des déplacements piétons par des liaisons continues, qu'elles soient « dures » (ouvertes aux véhicules) ou « douces » (fermées aux véhicules).

2.5.2 L'application de L'article L.111-6 du code de l'urbanisme

La RN 524 est soumise aux dispositions de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme qui stipulent :

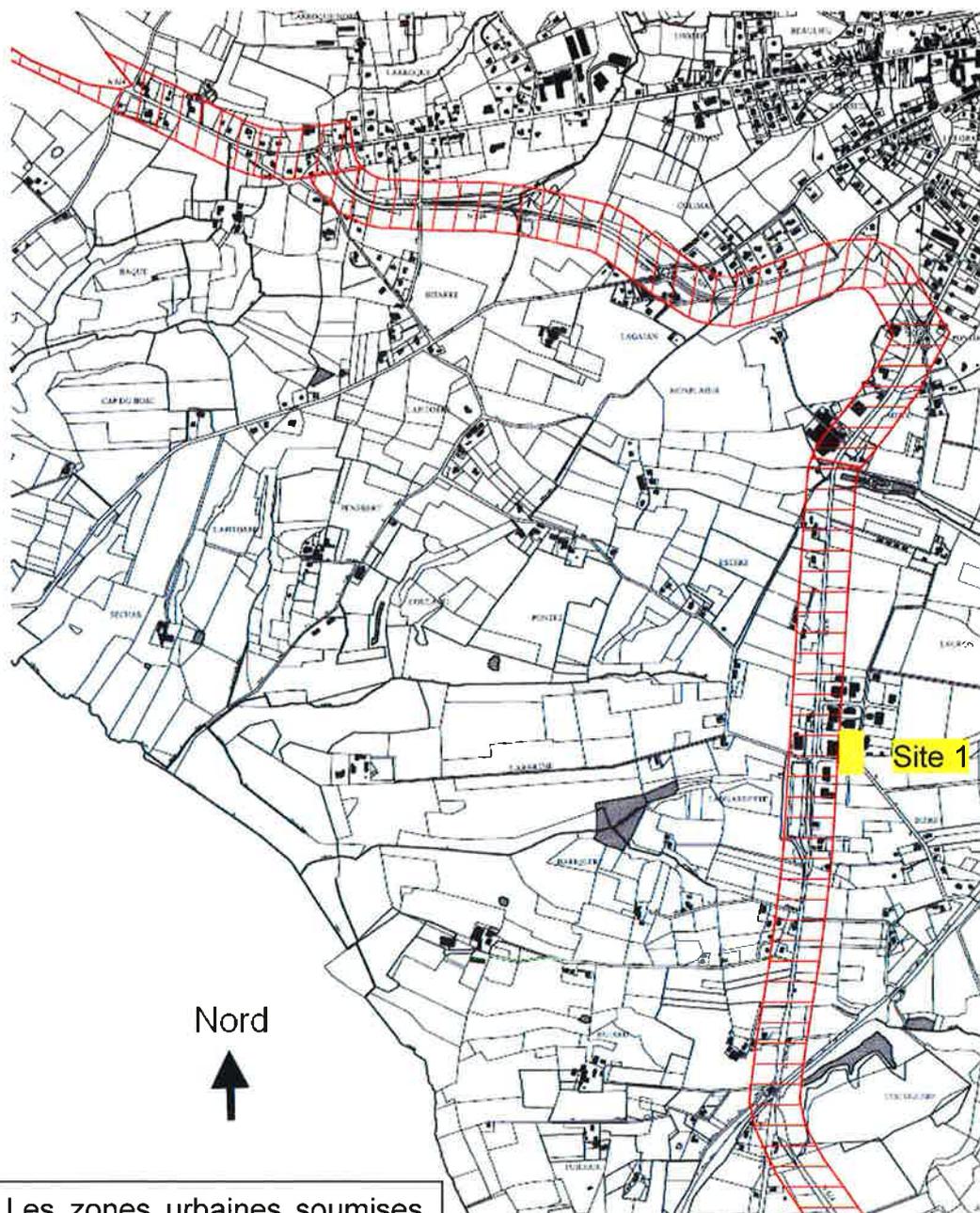
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*Hors parties actuellement urbanisées et hors zones A et N, 1 site est impacté par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- Site 1 : secteur Ue (zone d'activités de Lauron)



Les zones urbaines soumises
aux dispositions du L.111-6

Site 1 : secteur UEc de la zone d'activités de Lauron

Etat des lieux



Le site soumis est constitué, en bord de RN 524, d'un solde de la zone d'activités de Lauron; il dispose d'une façade sur RN d'une longueur de 100 mètres. Son environnement immédiat est fortement marqué par cette utilisation en activités diverses.

+ Les architectures

Les architectures dominantes, toutes au nord du site et dans sa continuité, sont caractéristiques des sites d'activités en entrée de ville : grands volumes, le plus souvent en bardage métallique, sans toitures apparente, avec acrotère périphérique.

Quelques rares constructions d'architecture rurale traditionnelles, petits volumes avec toiture en pente couverte en tuiles existent à proximité.

+ L'urbanisme

La zone d'activités de Lauron est constituée de grands îlots. La voie latérale à la RN permet que, sur l'îlot central, les façades principales soient tournées vers la RN 524. Il n'y a qu'un seul accès sur la RN. Une voie parallèle à la RN dessert les constructions au nord du carrefour.

En rive ouest de la RN, l'aire d'arrêt de l'IGG est en partie masquée par une haie existante en bord de voie.

+ Les paysages



La RN 524 se trouve légèrement en dessous de la ligne de crête ; néanmoins, la pente est faible, plus que le pente ouest, au point que le terrain peut être considéré comme plat dans la moitié de sa profondeur. En l'état actuel la vue pénètre en profondeur vers l'est, bien au-delà du site.



Le site (à gauche) - sens sortant



La RN 524 au nord du site – sens entrant

Dès le site dépassé, en entrant vers la ville, les bâtiments existants créent une barrière à la vue.

La végétation arbustive est absente dans le site et peu présente à proximité. Elle ne constitue pas un facteur important des paysages.

+ Les nuisances

Les activités existantes ne créent pas de nuisances du fait de leur activité ; il s'agit pour l'essentiel de surfaces commerciales. Ce sont les trafics, surtout de transit, qui sont émetteurs de bruit.

+ La sécurité

L'ensemble de la zone d'activités de Lauron est desservi par un carrefour aménagé en tourne-à-gauche. Tout accès direct est interdit. Une voirie interne dessert tous les établissements.

Lors des déplacements du convoi à grand gabarit, la portion de RN est fermée à la circulation.

Le projet communal – sa traduction dans le P.L.U.

La commune entend permettre l'achèvement de la zone d'activités. Cet achèvement passe pour l'essentiel par l'urbanisation de sa partie Est et Sud avec des terrains en bordure de la RN.

Les dispositions du projet de P.L.U. sont les suivantes :

La zone d'activités dispose d'un statut de secteur UEc dans lequel sont admises les constructions à destination industrielle, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'équipements collectifs. Les habitations y sont autorisées sous condition particulières notamment de fonction de surveillance ou de gardiennage, de surface de plancher maximale (150m²) et accolées au bâtiment principal d'activité.

+ Architecture

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres dans une bande de 100m à compter de l'axe de la RN. Ce mode de calcul exclu *de facto* du calcul de la hauteur les éléments de superstructure pouvant excéder le faîtage ou le sommet de l'acrotère. Au-delà de cette bande de 100m, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Le motif de la règle : dans la zone d'activités actuelle, aucune construction n'atteint les 12 mètres ; la fixation de cette hauteur dans une bande de 100 mètres vise néanmoins à éviter une réalisation bâtie venant s'opposer trop fortement à la hauteur constatée pour le front bâti. Au-delà, il n'y a pas d'inconvénient majeur à avoir une hauteur plus élevée qui, vue de la RN, se trouvera atténuée par la hauteur limitée des bâtiments de premier rang.

L'éventuel bâtiment d'habitation, pour une fonction de surveillance ou de gardiennage, devra être accolé au bâtiment d'activité. Sa superficie ne pourra excéder une surface de plancher de 150 m².

Le motif de la règle : il s'agit de maintenir une certaine homogénéité des architectures (qui n'exclut pas une certaine diversité). La limitation de la surface de plancher vise à éviter les excès et dérives éventuels.

+ Urbanisme

Les constructions devront être implantées à une distance de l'axe de la RN 524 au moins égale à 25 mètres ou à la limite d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende.

Le motif de la règle : la marge de recul des bâtiments existants est variable : 25 à 35 mètres. L'imposition d'une limite d'implantation obligatoire (pour les 2/3 au moins de la longueur de façade sur rue de la construction) vise à conforter un front bâti dans le prolongement des deux bâtiments existants au nord du site.

Conséquence de l'interdiction d'accès à la RN 524, l'accès se fera par la VC 12 dite de la Paix.

+ Paysages

Dans une bande de 25 à 35 mètres mesurés à compter de l'axe de la RN 524, sont interdits les aires de dépôts, de stockage ou d'exposition.

Le motif de la règle : il s'agit de préserver un bord de RN des expositions peu compatibles avec une entrée de ville, surtout en l'absence de plantations maîtrisées en façade sur la voie.

Les aires de dépôts, de stockage ou d'exposition au-delà de cette bande de 25 mètres seront soit localisées à l'arrière des bâtiments, soit masqués par des éléments bâtis homogènes avec l'architecture des bâtiments sis sur le terrain.

Le motif de la règle : le souci demeure le paysage créé vu depuis la RN.

Dans une bande de 3 mètres mesurés à compter de l'alignement de la RN 524, il ne sera autorisé aucune aire de circulation ou de stationnement.

Commune d'Eauze

Le motif de la règle : cette disposition est à corréliser avec l'article UE 13 qui exige une plantation de cette bande de 3 mètres. Cette exigence rend les autres utilisations du sol impossibles.

L'aspect des clôtures admises est réglementé.

Le motif de la règle : le souci est d'homogénéité.

La plantation des aires de stationnement est obligatoire.

Le motif de la règle : La plantation d'arbres (1 pour 4 emplacements) n'est pas nécessairement faite en répartition régulière sur le parking. Il ne s'agit pas forcément d'arbres de haute tige. La recherche paysagère d'ensemble est privilégiée.

Les espaces libres ne servant ni à la circulation ni au stationnement ni aux dépôts et aires d'exposition seront plantés ou engazonnés. Les clôtures seront doublées d'une haie d'essences locales.

Le motif de la règle : il s'agit bien de verdier le terrain de manière optimum avec le souci non pas de masquer mais de mettre en valeur. La mise en œuvre de cette disposition qui ne correspond pas aux traditions de la grande majorité des entreprises demande de l'information en continue sur l'image de la zone et de l'entreprise.

+ Les nuisances.

Les nuisances peuvent provenir de l'activité et des trafics engendrés. Les installations classées sont admises.

Le motif de la règle : les zones d'activités sont le lieu privilégié des installations classées. La réglementation des installations classées s'appliquera.

Il y a au sud de la zone, en bordure de la RN, une habitation distante de la limite du secteur UEc d'une trentaine de mètres et avec une remise en position intercalaire. La pollution visuelle pourrait être la plus contraignante. L'obligation de plantation en clôture apparaît de nature à en réduire l'effet.

Il n'est pas envisagé de création d'une voie autre que d'accès interne. Les trafics n'apparaissent pas susceptibles de nuisances sonores significatives.

+ La sécurité

Il n'y aura pas d'accès direct à la RN 524.

2.5.3 La délimitation et les principales règles de la zone UA

La délimitation :

La zone UA correspond à la partie médiévale de la ville et à ses faubourgs de la première moitié du XXe siècle. Ce sont ses caractéristiques homogènes et le souci de leur préservation qui conduisent à cette délimitation : elle correspond au secteur 1 « le cœur de ville et les faubourgs anciens continus » défini aux documents provisoires AVAP (cf Chapitre I, 4-4.9)) avec en plus le classement d'un conglomérat d'habitat et d'annexes rue de l'Hoste en direction de Cazaubon.

Les principales règles :

Le règlement vise principalement :

- la confortation du rôle de centre-ville via les services et commerces (articles UA.1 et UA.2) ;
- l'implantation des constructions à l'alignement et en continuité bâtie (article UA.6) ;
- La hauteur maximale des constructions, leur aspect extérieur relève davantage de l'Architecte des Bâtiments de France qui aura une approche plus fine de ces caractéristiques. Le règlement du P.L.U. ne mentionne pas de prescriptions.

- Il n'est pas fixé de règles de stationnement : dans le cadre de l'aménagement de ses espaces publics, la commune a pris en compte le stationnement ; le nombre de places *in situ* et en périphérie immédiate apparaît suffisant. Par ailleurs, il s'agit également de ne pas empêcher la réhabilitation de logements et locaux vacants.

Particularités et précisions :

Article UA.6 : il est fait état de constructions venant en deuxième rang. Il s'agit d'une rédaction de précaution. Par construction venant en deuxième rang, il est entendu une construction sise à l'arrière d'un bâtiment implanté entre elle et l'alignement. Dans le cas d'un terrain ayant deux façades opposées sur deux voies différentes, évoqué au premier alinéa, l'obligation d'implantation à l'alignement demeure pour l'un des deux bâtiments. Il ne peut y avoir uniquement des bâtiments de deuxième rang sur un même terrain (la notion de premier rang est détaillée au lexique du règlement).

2.5.4 La délimitation et les principales règles de la zone UB

La délimitation :

Il s'agit du tissu édifié depuis la seconde moitié du XXe siècle et constitué pour l'essentiel d'un habitat pavillonnaire avec quelques îlots d'habitat collectif et de logements individuels groupés. Une partie de la zone UB va se trouver dans l'éventuel périmètre AVAP mais la commune a choisi de définir des règles précises sur l'aspect extérieur et cela indépendamment de leur position par rapport à la ville historique ou les sites de la vallée de la Gélise, d'Esbérous ou d'Elusa...En effet, le principe sera d'avoir une ligne directrice imposée par le règlement écrit afin d'harmoniser au mieux la densification et le « comblement » de cette couronne urbaine à la ville historique.

Les limites à donner à la ville ont été discutées et seront du Nord en tournant vers l'Ouest :

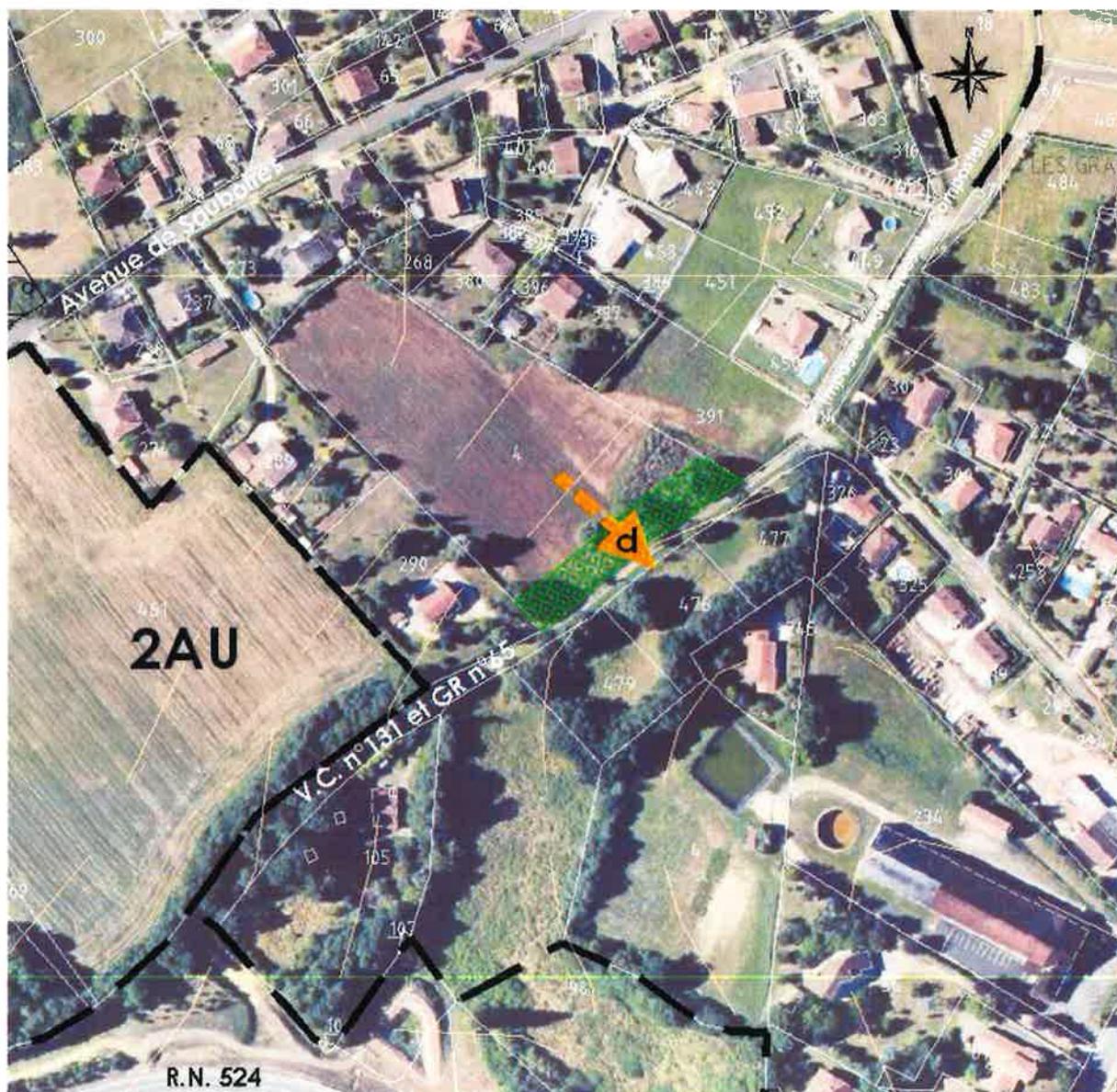
- le ruisseau qui descend du lac du Prat vers la Gélise
- La VC n°124 dite de « Maison Neuve »
- La VC n°126 dite de « l'Hoste »
- Le ruisseau de Larriou
- Les giratoires de la RN 524
- La VC n°137 dite de « Nauterot »
- L'emprise du Chemin de Fer qui longe les Allées Julien Laudet
- le CR dit du « Cimetière à la Grande Route » vers le ruisseau de Pelan

Elles correspondent à des éléments topographiques singuliers sachant que les emprises réservées pour le projet de contournement Sud de la ville « marquent » également cette délimitation et qu'une pré-étude ERDF réalisée en 2015 a permis de faire avancer la réflexion sur les opportunités ou inconvénients de classement/déclassement de certains sites...

Deux sites particuliers font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ces OAP sont issues des esquisses déposées au cahier de concertation et le règlement précisera que les sites des Granges et de Camarade devront être compatibles avec les OAP annexées au dossier PLU.

Il convient de remarquer que l'article UB.10 ne prend pas en compte la hauteur (R+2 et R+3) des bâtiments d'habitat collectif ; la commune n'entend pas créer de bâtiments de cette hauteur. Les aménagements des bâtiments existants sont possibles.

Commune d'Eauze
L'OAP des Granges



LEGENDE :

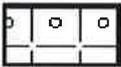
-  **Courbes de niveau (source IGN)** ———> un terrain penté Sud, vers la voie communale n°131 ;
-  **Espace commun champêtre à créer** ———> le choix de créer un espace valorisant aux abords du Chemin de Compostelle : cela doit « marquer » l'entrée du site et aider à mettre en valeur ce chemin patrimonial ;
-  **Voies champêtres de circulation ouvertes aux véhicules à créer** ———> une incitation à créer des voies « champêtres » c'est à dire arborées avec un seul trottoir et éviter tout « sur-aménagement » type pavage, etc... reprise du modèle des voies déjà existantes ;
-  **Entrée unique à prévoir pour valoriser le chemin jacquaire GR n° 65 (VC n°131)** ———> une « entrée » unique à ce site pour éviter une succession de « portails »...

Suite aux grands principes détaillés pour le site voisin de Coliman (cf ci-après 2.5.8), on retrouve pour justifier cette OAP :

Nota : pour l'évolution du secteur dans le temps long, la commune invite les porteurs de projets à se coordonner avec le site 2AU de Coliman pour par exemple proposer une sortie commune en (d)...



LEGENDE :

- - - **Courbes de niveau (source IGN)** → un terrain quasiment plat, facile à aménager ;
-  **Jardins inconstructibles** → - la proximité d'un parc urbain de qualité rendu inconstructible, qui permet de « masquer les grands silos depuis l'Avenue de la Gascogne notamment ;
- ~ ~ ~ **Haie champêtre à créer** → - une incitation à créer un rideau végétal champêtre afin d'isoler au mieux les futurs habitants des voies assez fréquentées de l'Av. de Gascogne (accès au centre-ville) et des Allées Julien Laudet (accès aux commerces et à la Domus) ;
-  **Entrée unique à prévoir** → - une « entrée » unique sur la voie la plus calme pour sécuriser les déplacements des futurs habitants et éviter une succession de portails ;
- ■ **Voies champêtres de circulation ouvertes aux véhicules à créer** → - une incitation à créer des voies « champêtres » c'est à dire arborées avec un seul trottoir et éviter tout « sur-aménagement ».

La position en « entrée de ville » de ce site, aux abords du grand projet de contournement Sud de la ville, impose quelques principes qui justifient cette OAP :

Les projets doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas empêcher leur réalisation ou aller à l'encontre de leurs dispositions. **Cette notion de « compatibilité » est à distinguer de la notion de « conformité ».**

Les principales règles :

En ne distinguant aucun sous-secteur, le P.L.U. entend renforcer l'homogénéité de la couronne urbaine de la ville historique.

- ❖ Les articles UB.1 et UB.2 donnent vocation "générale" d'habitation (principale ou saisonnière), d'activités sans nuisances et de services à la population aux secteurs UB et UBa.

L'article UB.1 précise également que sont interdits les terrains de camping à l'exclusion des aires de stationnement d'autocaravanes (camping cars). Les autocaravanes sont un type particulier (non tracté) de caravanes ; les aires de stationnement sont des terrains de camping. Il convient de ne pas entraver la dynamique de ce mode de tourisme et de ne pas l'exclure de la « ville » et des ses commerces et sites culturels.

- ❖ L'article UB.3 fait état dans son paragraphe 2 concernant les voies nouvelles d'une prise en compte de l'exigence de stationnement de l'article UB.12.

Le motif de la règle : le présent article UB.3 donne les caractéristiques minimales des voies comprenant la chaussée avec un moins un trottoir et qui sont des continuités invariables (sauf dimensions supérieures). L'article UB.12 demande un positionnement des places de stationnement longitudinalement en continuité de la voie, ce qui conduit à un élargissement ponctuel ou général de l'emprise de la voie. Sur les parties de voie sans stationnement longitudinal, la largeur minimale de l'emprise est celle mentionnée au présent règlement.

- ❖ L'article UB.6 fait ainsi opposition, au principe énoncé par l'article R.151-21 alinéa 3 (ancien R.123-10-1) qui veut que dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division les règles du P.L.U. "soient appréciées au regard de l'ensemble du projet", c'est à dire au regard des seules voies en limite externes de l'opération.

Le motif de la règle : le paysage de la rue et le fonctionnement urbain sont étroitement liés à la manière dont les constructions sont implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Par ailleurs, les lotissements font rarement l'objet d'une approche urbaine. Dès lors, il importe que ces types d'opération d'aménagement d'ensemble disposent d'un minimum de règles d'implantation ce que permettra le règlement défini.

La dernière phrase du premier alinéa assimile la limite d'emprise des voies privées à l'alignement.

Le motif de la règle : l'alignement est "la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines" (article L.112-1 du code de la voirie routière). Il n'existe pas en présence d'une voie privée. Cette rédaction est de précaution, les règles faisant référence au seul alignement.

Il est fait état des panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze.

Le motif de la règle : il s'agit de repères physiques pour permettre l'application d'une règle différenciée sans qu'il y ait lieu à création d'un nouveau secteur de la zone UB. L'au-delà et l'en-deçà se mesurent dans le sens sortant de la ville.

Une prescription particulière est énoncée pour la VC n°131 de Soumcié.

Le motif de la règle : cette portion de voie est une partie du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ; elle a aujourd'hui un caractère naturel marqué du fait de l'absence d'une urbanisation. La commune n'entend pas modifier sur ce site les options de la carte communale ayant par ailleurs reçu ici un début de réalisation. Par contre, le maintien d'un caractère « d'espace vert » de ses rives passe par une marge de recul plus importante des constructions.

Commune d'Eauze

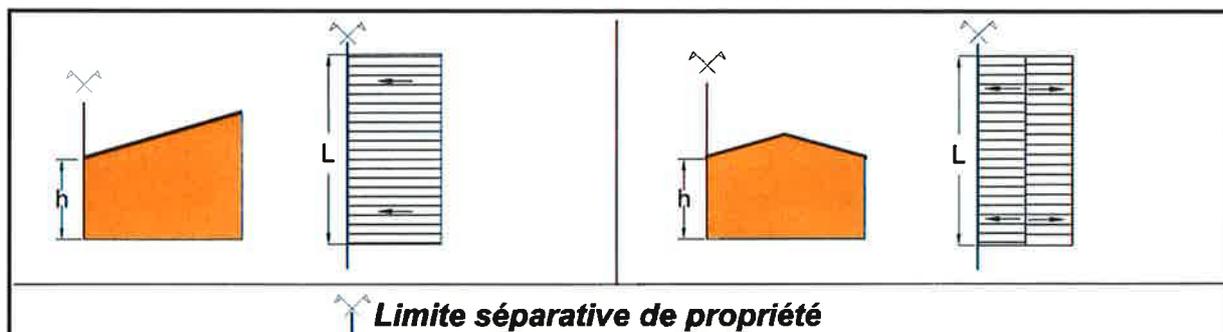
Pour les autres voies, les entrées de garage doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie d'accès.

Le motif de la règle : il s'agit de préserver sur le terrain un emplacement de stationnement en cas de changement d'usage du garage. La règle ne vaut que par rapport à la voie d'accès au garage.

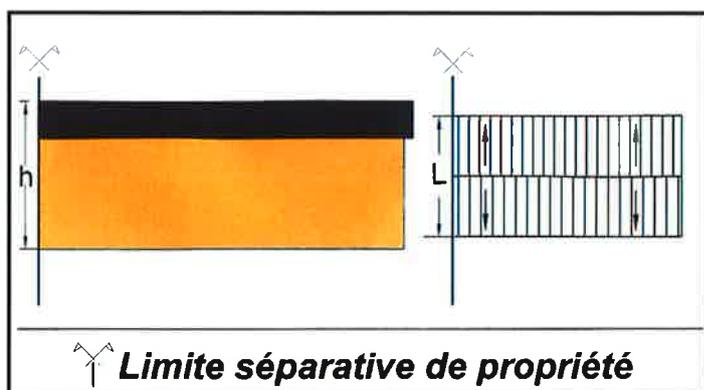
❖ L'article UB.7 reprend dans son premier alinéa l'exception au principe de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme examiné ci-dessus (cf article UB.6). L'application de la règle sera faite pour chaque lot dans la cadre des lotissements, pour le terrain d'assiette du permis de construire du groupe d'habitation dans le cas de groupe d'habitation valant division, pour chaque terrain du groupe d'habitation pour toute construction échappant au permis de construire initial (sauf cas modification du permis de construire) du groupe d'habitation.

Le même article UB.7 autorise une implantation en limite séparative notamment sous une condition de hauteur maximale mesurée sur la limite séparative.

Le motif de la règle : il s'agit de ne pas faire supporter par le fonds voisin une gêne excessive pouvant aller jusqu'à une réduction anormale de l'ensoleillement des pièces d'habitation de la construction du fonds voisin. Cette disposition n'interdit pas la construction en continuité bâtie ; elle la limite simplement.



Façade sous sablière en limite séparative - $h = 3 \text{ m}$ maximum $L = 8 \text{ m}$ maximum



Mur pignon sur limite séparative - $h = 4,5 \text{ m}$ au maximum $L = 8 \text{ m}$ au maximum

❖ L'article UB.11 donne des prescriptions sur l'aspect extérieur.

Le motif de la règle : Le secteur UB, si il est appelé à être couvert par le règlement de l'AVAP dans le futur, sera dans un premier temps cadré même pour les zones hors emprise des 500m ABF.

Le paragraphe 2 de l'article limite la réalisation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques : il faut qu'ils correspondent aux besoins domestiques des occupants du bâtiment à destination principale d'habitation.

Commune d'Eauze

Le motif de la règle : il y a destination principale d'habitation lorsque plus de la moitié de la surface de plancher du bâtiment (y compris les locaux accessoires) est destinée à l'habitation. L'expansion des systèmes solaires en toiture à des fins autres que la consommation domestique pose un problème de paysage urbain. Le dispositif n'interdit pas de telles réalisations au sol ou sur des bâtiments annexes ou à destination d'activité.

❖ L'article UB.12 distingue entre les emplacements de stationnement accessibles aux occupants de l'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation) et les emplacements individuels.

Le motif de la règle : il s'agit bien d'avoir une offre de stationnement qui évite la colonisation des trottoirs par les voitures. C'est dans ce même objectif qu'est prescrite une localisation au plus proche des constructions à desservir. Les localisations regroupées éloignées des habitations se révèlent d'utilisations dissuasives et contre performantes.

2.5.5 La délimitation et les principales règles de la zone UC

La délimitation :

Il s'agit de zones urbaines qui sont soit écartées de la ville (les hameaux) soit séparées de la ville par une limite naturelle ou patrimoniale (ruisseau, corridor environnemental...). A noter, certains secteurs sont dans le zonage d'assainissement collectif. Comme dans le cas des zones N et A, un indice p est mis en place pour les secteurs en situation de protection paysagère renforcée en raison de leur position par rapport à la ville historique ou les sites de la vallée de la Gélise, d'Esbérour ou d'Elusa : c'est le cas pour les hameaux de Cuhercle, de Broustet et de Lacassagne (Ucp).

Certains hameaux sont anciens et possèdent des reliquats d'espaces ou d'équipements publics : Maignan, Broquère, Broustet et Saint-Amand ; Cuhercle est un hameau plus récent qui s'étend également sur la commune de Bretagne d'Armagnac.

Les autres secteurs UC sont des groupements d'habitations pavillonnaires plutôt linéaires qui se sont implantés à la faveur des trames viaires existantes : le fait qu'ils soient séparés du centre-ville par des éléments naturels « visibles » a conditionné leur classement en UC (Route de Cazaubon et Lacassagne).

Enfin le secteur UC englobe les hameaux très récents implantés à la faveur de projets particuliers : c'est le cas pour les habitations du golf de Guinlet et celles du parc touristique des « Tournesols » (les deux sites sont voisins).

Ce sont les secteurs de la zone UC qui ont fait l'objet des diminutions de zones constructibles les plus importantes. Les motifs en ont été donnés ci-dessus. D'une manière générale, la délimitation des zones évite une extension linéaire le long des voies avec également un dimensionnement ajusté en fonction de la pré-étude ERDF réalisée en 2015 sur le potentiel de certains sites... Certains terrains ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU) ou de Permis de Construire (PC) récents. Lorsque ces CU/PC se trouvent dans la continuité bâtie d'un groupement de constructions, les terrains concernés ont été intégrés au site de la zone UC. Par contre lorsque des CU/PC favorables se trouvent à l'écart des zones définies comme « urbaines », les terrains sont soit en zone A ou N si aucun aménagement n'est engagé ou sont soit « pastillés » Ah/Nh pour prendre en compte l'occupation du sol actuelle. Ainsi, à défaut d'aménagements débutés dans le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme, les droits à construire antérieur seront perdus. Les raisons de ce choix se trouvent dans le PADD et la réglementation existante. Le PADD privilégie le développement de la ville et sa compacité, limite le développement des hameaux, vise à réduire la consommation des espaces agricoles.

Les principales règles :

Deux types de secteurs ont été définis : un secteur UCa pour les sites qui accueillent majoritairement de l'habitat principal et un secteur UCb où actuellement c'est l'habitat saisonnier ou secondaire qui domine (Golf de Guinlet et secteur satellite des Tournesols). Afin de permettre une évolution de ces deux sites particuliers classés UCb, le règlement ouvre l'occupation des sols à l'habitat (sans distinction principal ou secondaire) et le commerce en plus des fonctions actuelles d'hébergement hôtelier et de parc résidentiel de loisirs. De plus, en créant un 3^{ème} secteur UCp, le P.L.U. prend en compte l'éventuelle AVAP via un règlement plus restrictif sur l'aspect extérieur pour les hameaux situés dans le contexte paysager avec la ville historique ou les vallées de la Gélise ou d'Esberous.

❖ L'article UC.1 interdit les affouillements et exhaussements du sol dans le secteur UCp.
Le motif de la règle : il s'agit de la prise en compte d'une disposition des documents provisoires AVAP. Il est néanmoins précisé qu'ils sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération d'aménagement.

❖ L'article UC.3 n'impose pas un minimum pour les emprises de voies à créer ni la réalisation d'un piétonnier contrairement à l'article UB.3

Le motif de la règle : imposer la création d'un trottoir sur une emprise minimale dans les zones UB permet de continuer à « faire » la ville alors que les zones UC sont destinées à rester des « hameaux »...

❖ L'article UC.6 fait état en son premier alinéa d'une exception de l'article R.151-21 alinéa 3. Il assimile la limite d'emprise des voies privées à l'alignement. Il fait état de panneaux d'agglomération de la ville d'Eauze. et d'un "en-deçà" et d'un "au-delà" les concernant.

Le motif de la règle : cf article UB.6 ci-dessus.

VC n°10 à Guinlet : pour conserver le caractère de loisirs marqué des secteurs UCb, la commune précise une marge de recul plus importante selon les sites.

❖ L'article UC.7 fait état en son premier alinéa d'une exception de l'article R.151-21 alinéa 3. Il mentionne des conditions pour une implantation en limites séparatives.

Le motif de la règle : cf article UB.7 ci-dessus.

❖ L'article UC.11 mentionne pour les secteurs UCp des règles similaires à celle édictées pour le secteur UB. Ailleurs, c'est à dire hors contexte paysager particulier, le PLU ne fixe pas de règles sur l'aspect extérieur excepté sur la couleur de la couverture de toiture.

Le motif de la règle : ces secteurs pourront accueillir des constructions d'architecture plus novatrice alors que les abords de la ville devront rester d'aspect plus traditionnel.

❖ Article UC.12 – Cf article UB.12 ci-dessus

2.5.6 La délimitation et les principales règles de la zone UE

La délimitation :

La zone UE a vocation à recevoir des activités et c'est d'après les définitions des activités en place (cf Chapitre I, 3-3.4)) que des sous-secteurs ont été établis. Selon le secteur considéré peuvent être admis des activités commerciales, de bureaux, industrielles, d'hébergement hôtelier, d'équipements collectifs, des dépôts de ferrailles mais le principe a été de favoriser la reconversion des sites existants dans le futur : ainsi la commune a souhaité « verrouiller » les occupations du sol uniquement dans les secteurs UEp

Commune d'Eauze

(industrie interdite) car il jouxte le site d'Elusa, UEd (conserver l'aire de fonctionnement de l'IGG) et UEe (acter le dépôt de ferraille en place mais ne pas autoriser autre chose).

Une partie de la zone UE est appelée à être soumise aux dispositions de la future AVAP. Il s'agit des secteurs sis à l'Est de la ville : UEap (menuiserie industrielle et silos) et UEp (activités commerciales diverses).

Le secteur UEc de la zone d'activité du Lauron a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville détaillée au 2.5.2 ci-avant.

Les principales règles :

❖ L'article UE.1 interdit les constructions à destination industrielle sur le secteur UEp.

Le motif de la règle : il s'agit d'éviter l'écueil d'une installation industrielle à proximité du site antique de la Domus Elusa...

❖ L'article UE.2 fixe des conditions en cas de réalisation d'habitation. Il s'agit d'habitations nécessaires à la surveillance et au gardiennage. Il ne peut en conséquence être construit plus d'un logement de ce type. La surface de plancher ne peut dépasser 150 m². L'habitation doit être accolée au bâtiment d'activité (sauf interdiction réglementaire particulière).

Le motif de la règle : il s'agit de permettre la satisfaction du besoin strictement lié au fonctionnement des entreprises tout en cherchant à éviter les éventuelles dérives et à permettre la réalisation d'un paysage bâti satisfaisant.

❖ L'article UE.6 fait état en son premier alinéa d'une exception de l'article R.151-21 alinéa 3. Il assimile la limite d'emprise des voies privées à l'alignement.

Le motif de la règle : cf article UB.6 ci-dessus.

Pour le secteur UEc, la limite d'implantation est fixée à 35 mètres de l'axe de la RN 524 pour les 2/3 au moins de la longueur de façade du bâtiment, à au moins 25 mètres pour le 1/3 restant.

Le motif de la règle : L'implantation sur cette limite (35 mètres à compter de l'axe) est une obligation pour le bâtiment de 1^{er} rang. Il ne s'agit pas ici d'une distance minimale puisque, dans un souci d'animation des façades (animation existante déjà pour certaines bâtiments), est admise une implantation en deçà de cette limite et jusqu'à 25 mètres mesurés à compter de l'axe de la RN pour au plus 1/3 de la longueur de façade du bâtiment.

❖ L'article UE.7 fait état en son premier alinéa d'une exception de l'article R.151-21 alinéa 3.

Le motif de la règle : cf article UB.7 ci-dessus.

Le même article prescrit une marge minimale de recul des constructions par rapport aux limites séparatives commune avec les secteurs UCa, Ah et Nh.

Le motif de la règle : il s'agit de sites à destination d'habitation hors des limites de la ville auxquels il convient d'assurer une certaine protection en matière de nuisances notamment visuelles et de bruit.

Une implantation sur les limites séparatives internes (autre que la limite périmétrale) est admise avec une limitation à 8 mètres de la hauteur du bâtiment.

Le motif de la règle : la plupart des activités peuvent utiliser ce principe sans risque. Il s'agit de permettre une meilleure utilisation du sol, notamment à l'occasion d'un agrandissement. Ce qui permettrait d'éviter un transfert. Cette possibilité est exclue pour les limites externes (bordure extérieure) de la zone ou du secteur afin de protéger les fonds voisins qui ont une destination différente.

Commune d'Eauze

❖ L'article UE.10 limite à 12 mètres la hauteur des constructions dans une bande de 100 mètres mesurés à compter de l'axe de la RN 524. Néanmoins, dans cette bande de 100 mètres, les silos et cuves pourront dépasser cette hauteur.

Le motif de la règle : il s'agit de préserver le paysage bâti de la RN en bordure de laquelle les bâtiments ont une hauteur inférieure à 12 mètres. Au-delà de cette bande, les bâtiments pourront dépasser cette hauteur, l'enjeu paysage de l'entrée de ville étant bien moindre.

Dans le secteur UEE, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

Le motif de la règle : il s'agit d'un site sensible (dépôt de ferraille ancien) en bordure de la RN 524, dans sa partie contournement de la ville.

❖ L'article UE.11 prescrit des règles d'intégration paysagère renforcée pour les sites à l'Est de la ville qui sont proches du site de la Domus Elusa. De plus, au titre du traitement des abords des constructions, une interdiction d'aire de dépôts, de stockage ou d'exposition

- pour les secteurs UEa et UEc, entre l'alignement et la limite de 35 mètres

- pour le secteur UEE, dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la RN 524.

Le motif de la règle : la règle, prenant en compte l'état existant, vise à créer sur cette entrée de ville (secteur UEc) soumise aux dispositions L.111-6 (amendement Dupont), une homogénéité compatible avec les critères de paysage et d'urbanisme de la loi. Pour le secteur UEa, il s'agit de ne pas aggraver une situation existante.

Pour le secteur UEc, la règle crée une limite d'implantation obligatoire (à 35 m de l'axe de la RN) et une limite minimale (à 25 m de l'axe de la RN). Ce dispositif autorise la poursuite des implantations existantes qui apparaissent satisfaisantes dans leur ensemble.

Le bâtiment de 1^{er} rang est celui qui se trouve au plus proche de l'alignement de la RN ou de la voie de desserte la longeant.

Dans le secteur UEc, pour ces aires de dépôts, de stockage ou d'exposition, la règle prescrit une localisation à l'arrière des bâtiments de 1^{er} rang ou la création d'un masque bâti à la vue depuis la RN.

Le motif de la règle : il s'agit toujours de prendre en compte le souci de paysage créé en entrée de ville. Dans le cas de création d'un masque, le dépôt peut être réalisé dès la limite de 35 mètres.

Une bande plantée de 3 mètres doit préserver cet usage.

Le motif de la règle : il s'agit toujours de la préoccupation paysagère.

❖ L'article UE.13 fait état en son 1^{er} alinéa d'une localisation des plantations favorisant la meilleure intégration du projet à son environnement.

Le motif de la règle : la plantation régulière à l'intersection de 4 places de stationnement n'est pas toujours satisfaisante et est la plus susceptible de disparition progressive des plantations. Par ailleurs, elle ne tient pas compte du projet. Une liberté est ici laissée aux aménageurs.

2.5.7 La délimitation et les principales règles de la zone UL

La délimitation :

Il s'agit d'une large zone propriété de la commune et dédiée aux sports, à la promenade et aux loisirs sise sur deux sites limitrophes : Panblanc et le Moulin de Pouy (cf Chapitre I, 2-2.7)). Ces sites sont en relation avec le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle. Piscine, camping et restaurant notamment figurent parmi les équipements présents au Moulin de Pouy.

La délimitation reprend l'emprise existante des deux sites. Le site du Moulin de Pouy est soumis pour une bonne part aux crues de la Gélise (cf limite zone inondable issue de la CIZI) : à ce titre et pour favoriser la lisibilité de cette partie inondable un sous-secteur ULs a été défini (s pour « submersible »).

Les principales règles :

La totalité de la zone UL est appelée à être couverte par le projet d'AVAP un toutefois pour l'instant aucune règle stricte sur l'aspect extérieur n'a été développée car la vocation touristique du site fait que des aménagements et constructions particulières pourraient y être établies : la commune étant propriétaire, le principe sera de ne pas se fixer trop de contraintes mais d'ajuster les projets si nécessaire en concertation avec l'ABF. De plus, le fait que le site englobe l'habitation d'un particulier, il a été prévu l'extension mesurée de certaines construction.

L'article UL.1 interdit notamment les constructions à usage d'habitat (hors gardiennage) et l'installation de caravanes. De même, dans la partie inondable, les constructions liées au tourisme seront autorisées si elles sont déplaçables (afin d'éviter d'aggraver le risque inondation en amont ou en aval du site...).

Le motif de la règle : ces limitations visent à conserver et promouvoir la dynamique touristique du site en prenant en compte sa valeur paysagère et environnementale.

2.5.8 La délimitation et les principales règles des zones 1AU et 1AUe

La délimitation :

Sites équipés en quantité suffisante, ils ont capacité à recevoir immédiatement des constructions. Ils constituent des éléments de quartiers ; pour cette raison des conditions particulières prévalent à leur urbanisation et sont esquissées dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Deux secteurs ont été identifiés suite à la concertation de la population et la validation de la présence effective des réseaux (via la pré-étude ERDF 2015 notamment) : un secteur à dominante résidentielle dit « **1AU de Coliman** » et un secteur à dominante économique dit « **1AUe de Saint-July** ». Les secteurs 1AU et 1AUe ont aujourd'hui un caractère naturel ; ils ne sont pas urbanisés. Ils disposent d'une superficie allant de 4,1 hectares (1AUe) à 5,6 hectares (secteur 1AU)

Dans sa 2^{ème} orientation générale d'aménagement et d'urbanisme, "structurer et aménager la ville", le PADD d'une part vise une ville plus compacte (2-b)), d'autre part se fixe pour objectif l'organisation du développement des quartiers nouveaux et leur participation au fonctionnement de la ville, notamment "par la création de facilités et de continuités des déplacements" (2.c)). Les OAP viennent en appui de ces objectifs.

La commune n'a délibérément pas appliqué la condition d'une réalisation par une « opération unique » afin que les propriétaires puissent, s'ils le souhaitent, ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure des ventes et réalisations des équipements internes sur leur terrain...

Ces conditions visent essentiellement à permettre une réalisation aussi proche que possible des objectifs de la commune, une intégration de l'opération au quartier et chaque fois que possible, une participation à l'amélioration du fonctionnement du quartier. Elles sont en partie issues des éléments de la concertation (esquisses déposées au cahier de concertation pendant la procédure d'élaboration).

Le souci de compacité et d'organisation des quartiers énoncé au PADD, la recherche d'un usage économe des sols et l'absence d'équipements internes à ces secteurs motivent ce statut de « zones à urbaniser ».

❖ **Le secteur de Coliman (1AU)**

Le site de « Coliman » est le principal secteur d'évolution de la ville : au total il couvre 9,7ha et dans un soucis d'organisation urbaine, son ouverture a été sectorisée en deux parties.

Dans un premier temps c'est le versant Nord de l'Avenue de Sauboures qui est ouvert à l'urbanisation via un zonage 1AU. Une fois cette partie réalisée, c'est le versant Sud qui fera l'objet d'une évolution du PLU pour être classé de 2AU (actuellement zone non constructible dite « zone urbaine fermée ») en zone 1AU....

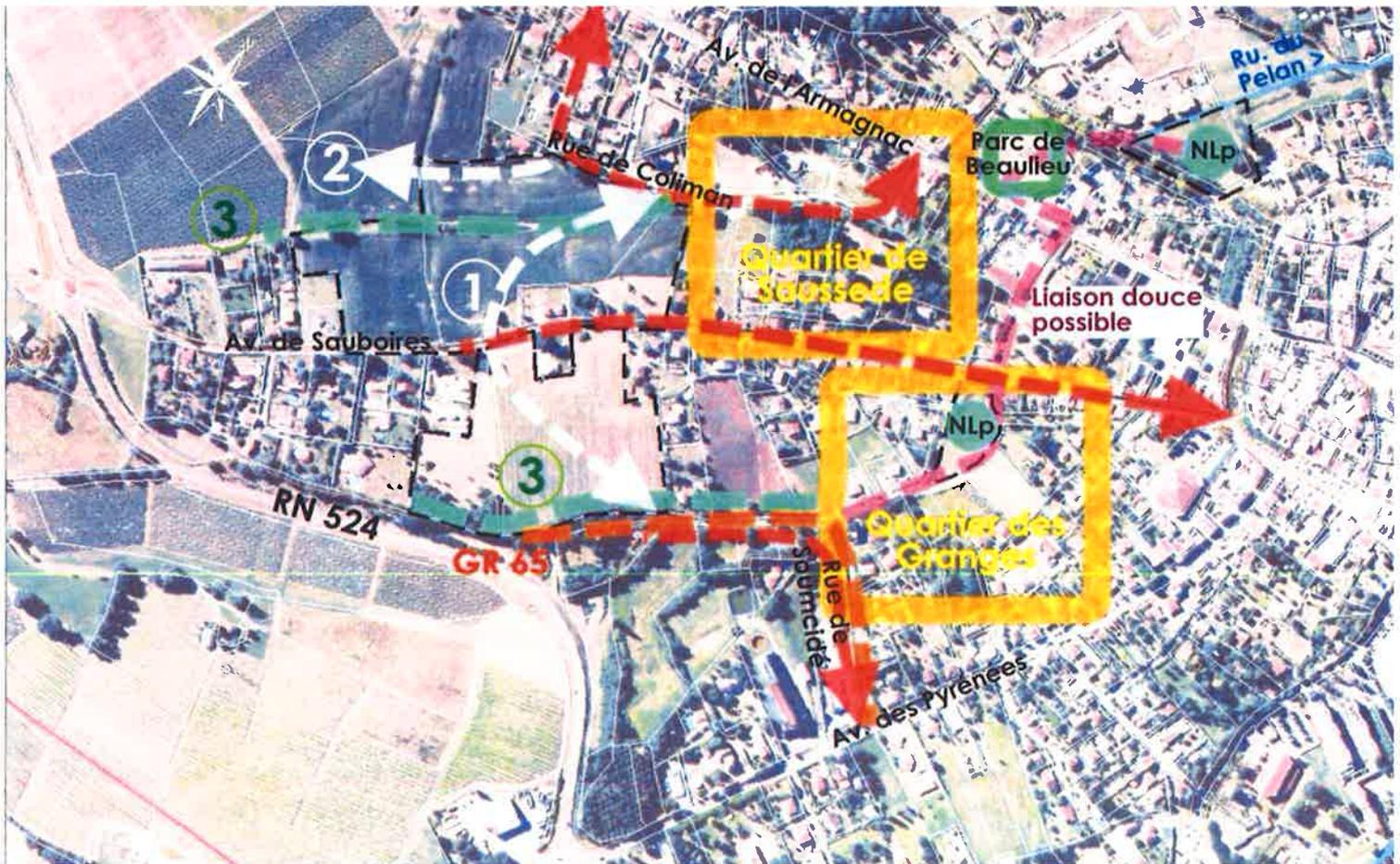
Le principe général des OAP actuelles et à venir de ce nouveau quartier seront (Cf Schéma à suivre) :

1°-permettre in fine une liaison « inter-quartiers », entre l'Avenue de l'Armagnac (RD 626) et l'Avenue des Pyrénées. Cela reprend le principe de « voies concentriques » qui devront favoriser la circulation sans passer forcément par les boulevards du tour de ville (orientation 2-c du PADD, « organiser le développement des quartiers nouveaux et les faire participer au fonctionnement de la ville »).

Commune d'Eauze

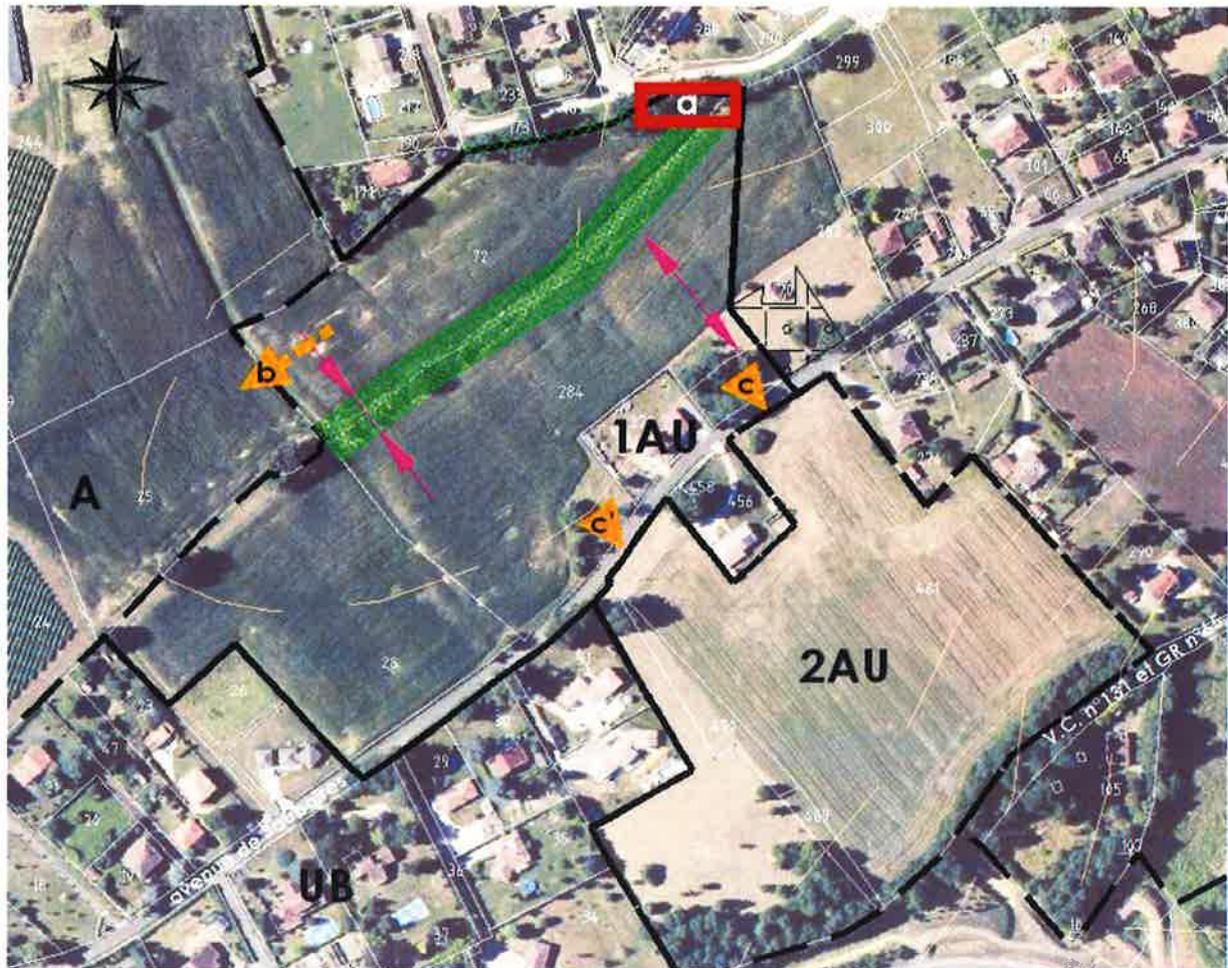
2° - réserver une ouverture vers la partie Nord-Ouest de ce secteur. En effet le PADD n'exclu pas la « création d'activités adossées à la déviation RN 524 » (orientation 1-c).

3° - créer des espaces verts « tampon » de part et d'autre des points bas afin de préserver cette tête de bassin versant du ruisseau du Pelan et afin de favoriser un prolongement, un accompagnement des parcs urbains ou des éléments patrimoniaux (chemin jacquaire de la Rue de Soumcié). Ce principe de « relais vert » se justifie car la partie Nord est en amont du quartier de Saussede et de l'aire de jeux et de sports de l'Allée du Fossé Neuf (secteur NLp) et la partie Sud en amont du quartier des Granges et du bassin sec de régulation des eaux pluviales de l'Impasse de Compostelle (secteur NLp) : l'orientation 5 du PADD, « s'attacher au fort potentiel environnemental de la commune », est ainsi respectée.



Le principe général des OAP de Coliman

L'OAP de la zone 1AU de Coliman



LEGENDE :

Suite aux grands principes évoqués ci-avant, on retrouve pour justifier cette OAP :

- Courbes de niveau (source IGN)** → une ligne de points bas en limite de propriétés (AC 72 et 284)
- Jardins inconstructibles** → un jardin à préserver aux abords d'une cabane de vigne atypique, cela permettra de « marquer » les abords du quartier ;
- Espaces plantés linéaires à conserver** → une haie de chêne en bordure de la Rue de Coliman qui donne une plus-value au site ;
- Espace commun champêtre à créer** → - le choix de créer un espace valorisant central (cheminement doux, gestion des eaux pluviales par noues paysagères, etc...)

→ - la nécessité de connecter les 2 propriétés par des cheminements doux (non ouverts aux véhicules) pour permettre de rejoindre l'Avenue de Saubouires (point haut du site) ;
- Connexions douces à créer** → cheminements doux (non ouverts aux véhicules) pour permettre de rejoindre l'Avenue de Saubouires (point haut du site) ;
- Voies champêtres de circulation ouvertes aux véhicules à créer** → une incitation à créer des voies « champêtres » c'est à dire arborées avec un seul trottoir et éviter tout « sur-aménagement » type pavage, etc...reprise du modèle des voies déjà existantes ;
- Entrée de quartier champêtre à créer** → une « entrée » de quartier à créer toujours dans un esprit « champêtre » et qui sera le pendant de la cabane de vigne de l'Avenue de Saubouires : faire de cet espace un « marqueur » du nouveau quartier ;
- Continuité de voie à prévoir** → une obligation de penser l'évolution du site dans le temps long : réserver des ouvertures à l'Est ou préparer l'urbanisation du versant Sud de Coliman (en AU2) ;
- Entrée unique C ou C' à choisir pour assurer la continuité avec le secteur Sud en 2AU** →

❖ **Le secteur de Saint-July (1AUe)**

Ce site vient en soutien du développement économique présent aux abords directs de la ville. Il correspond à l'orientation 1-b) qui vise à pérenniser et développer les activités existantes de la route de Condom. Il a une spécialisation commerciale (cf règlement 1AU2) et les enseignes qui s'y implanteront devront s'inspirer des thématiques ciblées du PADD sur les transports et déplacements (thème 2), l'équipement commercial (thème 4) ou le développement économique et des loisirs (thème 5).

La phase de concertation a confirmé la création de ce site par un dossier déposé en mairie qui présente les grandes lignes d'un projet de commercialisation par des enseignes franchisées notamment.

Le principe général de l'OAP de ce nouveau secteur commercial a été de prendre en compte le statut de « capitale touristique Elusa », la proximité des sites de loisirs du Pouy et Panblanc, le Chemin Jacquaire attenant au site et le fait que ce projet « marquera » l'entrée de ville Ouest...

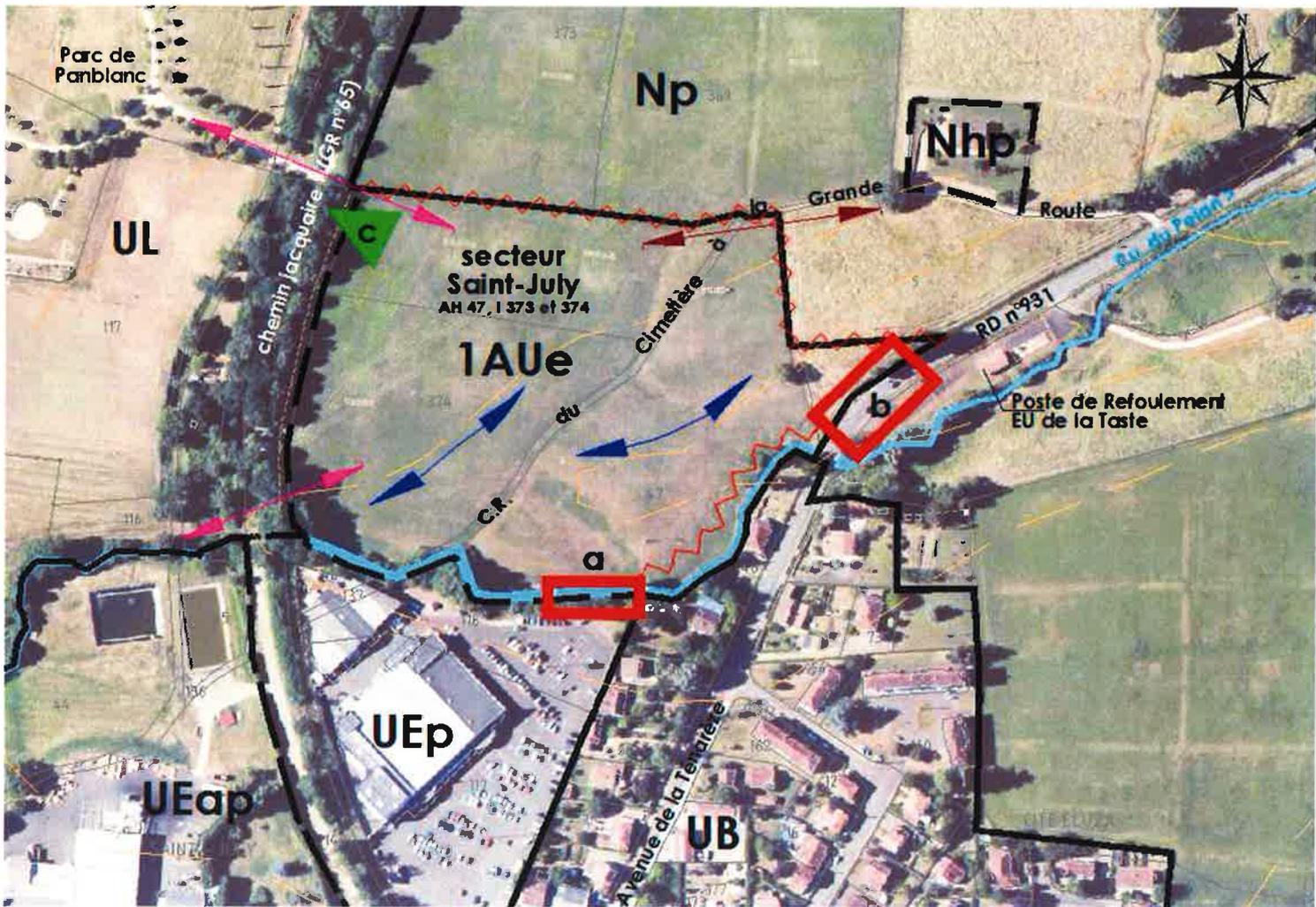
Ainsi « Saint-July » doit conforter l'offre commerciale de ce secteur (Centre Leclerc, Bricomarché, garage Renault existants) et interagir également avec le commerce du centre-ville en offrant un potentiel dévolu spécifiquement aux activités économiques de proximité. La commune s'engage à porter l'aménagement pour verrouiller le choix de la future offre de chalandise : le principe sera d'amener des offres équivalentes ou complémentaires ou nouvelles.

La confortement de l'ensemble commercial de Saint-July doit également interagir avec la fréquentation touristique et les sites dédiées : chemin jacquaire, sites voisins de la Domus ou de Panblanc (classé en UL). Enfin, grâce au chemin jacquaire ou au large secteur communal de Panblanc, « Saint-July » devra également favoriser les déplacements doux des zones d'habitat proches vers ce site économique : cité Elusa, centre-ville, quartier Nord de Bernadotte et Sud-Est de Caillaubert (situés à moins de 1km).

Concernant les flux de transits (livraison ou clients), le giratoire actuel de la RD 931 devra permettre d'accéder à ce site via le secteur UEp existant.

C'est dans la droite ligne de l'orientation 1 du PADD, « *conforter Eauze dans son rôle de ville-centre* », que la délimitation de cette zone a été actée.

Commune d'Eauze
L'OAP de la zone 1AUe de Saint-July



LEGENDE :

-  Courbes de niveau (source IGN)
 -  Haie champêtre/ceinture verte/masque végétal à créer
 -  Connexions douces à créer
 -  Connection du C.R. existant à faire avec le GR n°65
 -  Implantation des faitages des constructions à adapter à la topographie du site
 -  entrée d'opération champêtre à créer depuis le secteur UEp existant
 -  entrée de ville et d'opération à créer (thème champêtre)
 -  Continuité de cheminement à prévoir vers le Parc de Panblanc
- Suite aux grands principes évoqués ci-avant, on retrouve pour justifier cette OAP :*
- une terrain penté vers le Sud-Est : une adaptation fine du projet pour éviter des remblais disgracieux ;
 - une position en limite de la ville qui impose un rideau végétal champêtre afin de minimiser l'impact des constructions futures dans le grand paysage (RD 931 - entrée de ville Ouest) ou vis à vis des habitants (cité Elusa) ;
 - la nécessité de connecter le site aux éléments patrimoniaux valorisants par des cheminements doux (non ouverts aux véhicules) : GR n°65 et parc communal ;
 - un chemin rural à « retracer » pour préserver les continuités viaries en particulier vers le chemin de randonnées ;
 - des constructions à implanter en limitant au maximum les terrassements ;
 - une entrée à créer depuis les commerces existants : faire de cet espace un « marqueur », une « porte » champêtre pour rendre plus attractive cette partie de la ville ;
 - proposer un aménagement routier sécurisant l'accès et élément d'entrée de ville, toujours dans un thème « champêtre » ;
 - l'objectif de connecter le site au Parc de Panblanc : « relier » les quartiers ;

Les projets doivent être **compatibles** avec cette OAP c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas empêcher leur réalisation ou aller à l'encontre de leurs dispositions. **Cette notion de « compatibilité » est à distinguer de la notion de « conformité ».**

Les principales règles en 1AU :

❖ Les articles 1AU.1 et 1AU.2 sélectionnent les occupations et utilisations du sol admises dans chacun des secteurs.

Le motif de la règle : ces occupations et utilisations du sol sont définies selon la destination du secteur : habitat principalement.

❖ L'article 1AU.2 préconise des modalités d'urbanisation différente selon les secteurs. Pour ces secteurs 1AU, l'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le motif de la règle : les sites présentent un caractère naturel et sont destinés à une urbanisation à terme ; ils recouvrent des superficies où l'urbanisation par une unique opération d'aménagement d'ensemble est incompatible avec le marché local. Les opérations pourront être réalisées progressivement sur la base des OAP.

❖ L'article 1AU.3 fait état de la prise en compte des caractéristiques générales des voies.

Le motif de la règle : l'idée est de cadrer les porteurs de projets dans la proposition des voies nouvelles qu'ils détailleront dans leurs plans. La commune pourra ajuster ses desiderata lors de la phase préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme définitive.

❖ L'article 1AU.6 impose des reculs minimum par rapport aux types de voies (départementales, communales, etc...) ou d'emprises publiques (place...) : la route de Saubouires a un traitement particulier du fait de la relative dangerosité de cet axe fréquenté mais de faible largeur ; il fait état de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Le motif de la règle : cf UB.6 ci-dessus.

❖ L'article 1AU.7 impose des reculs minimum par rapport aux limites séparatives et fait état de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Le motif de la règle : cf UB.7 ci-dessus.

Le même article 1AU.7 autorise une implantation en limite séparative notamment sous une condition de hauteur maximale mesurée sur la limite séparative.

Le motif de la règle : cf UB.7 ci-dessus.

❖ L'article 1AU.11 fixe des prescriptions sur l'aspect extérieur avec des règles d'intégration paysagère renforcée pour le site 1AUe.

Le motif de la règle : ces secteurs d'évolution de la ville étant en lien direct avec la couronne UB, ils doivent bénéficier de prescriptions semblables aux faubourgs qu'ils prolongent afin d'éviter trop d'hétérogénéité des bâtis.

❖ Article 1AU.12 : cf UB.12 ci-dessus

Les principales règles en 1AUe :

❖ Les articles 1AUe.1 et 1AUe.2 sélectionnent les occupations et utilisations du sol admises dans chacun des secteurs.

Le motif de la règle : ces occupations et utilisations du sol sont définies selon la destination du secteur : équipement commercial.

A noter, le site de Saint-July étant dans la continuité des zones UEp/UEap, la commune a choisi de cadrer la destination et l'aspect extérieur des futures constructions de la zone sur le même modèle sachant que l'industrie y sera interdite.

❖ L'article 1AUe.2 préconise des modalités d'urbanisation différente selon les secteurs.

L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le motif de la règle : les sites présentent un caractère naturel et sont destinés à une urbanisation à terme ; ils recouvrent des superficies où l'urbanisation par une unique opération d'aménagement d'ensemble est incompatible avec le marché local. Les opérations pourront être réalisées progressivement sur la base des OAP.

❖ L'article 1AUe.3 fait état de la prise en compte des caractéristiques générales des voies.

Le motif de la règle : l'idée est de cadrer les porteurs de projets dans la proposition des voies nouvelles qu'ils détailleront dans leurs plans. La commune pourra ajuster ses desiderata lors de la phase préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme définitive.

❖ L'article 1AUe.6 impose des reculs minimum par rapport aux types d'emprises publiques (voie de circulation ou place/parking...) ; il fait état de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

❖ Le motif de la règle : cf UB.6 ci-dessus.

❖ L'article 1AUe.7 impose des reculs minimum par rapport aux limites séparatives et fait état de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Le motif de la règle : cf UB.7 ci-dessus.

Le même article 1AUe.7 autorise une implantation en limite séparative notamment sous une condition de hauteur maximale mesurée sur la limite séparative.

Le motif de la règle : cf UB.7 ci-dessus.

❖ L'article 1AUe.11 fixe des prescriptions sur l'aspect extérieur avec des règles d'intégration paysagère renforcée pour le site 1AUe.

Le motif de la règle : ces secteurs d'évolution de la ville étant en lien direct avec la couronne UB, ils doivent bénéficier de prescriptions semblables aux faubourgs qu'ils prolongent afin d'éviter trop d'hétérogénéité des bâtis.

De plus dans le cas de Saint-July, ce site étant en périmètre ABF, la commune apportera une attention particulière pour l'intégration des futurs bâtiments commerciaux la proximité de la base de loisirs (UL) et du chemin jacquaire impose.

❖ Article 1AUe.12 : cf UB.12 ci-dessus

2.5.9 La délimitation et les principales règles de la zone 2AU

La zone 2AU est par définition fermée à l'urbanisation c'est à dire qu'elle pourra accueillir des nouvelles constructions uniquement suite à une procédure d'évolution du P.L.U.

La commune a choisi de « maîtriser l'urbanisation progressive de la ville » (cf orientation 2.d) du PADD) en ciblant 2 zones potentiellement intéressantes pour continuer à structurer la ville sur le long terme. Le principe a été de restreindre l'emprise de ces zones conformément à la Loi ALUR (cf extrait à suivre) :



Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014

Lutte contre l'étalement urbain

La loi Alur renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que **le PLU (2) devra faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone :**

- **d'une modification avec délibération motivée**
- **d'une révision pour les zones de plus de neuf ans**

On observe en effet aujourd'hui dans certains PLU un surdimensionnement des zones non équipées destinées à l'urbanisation future (zones 2AU). En effet, ces zones constituent parfois pour les communes des réserves foncières dépourvues de tout projet d'aménagement. Leur seule existence nuit souvent à une utilisation optimale des zones urbaines. Par leur souplesse d'utilisation, ou sous la pression des propriétaires fonciers, les zones 2AU sont souvent privilégiées pour permettre la croissance d'une commune ou d'un quartier par rapport à la recherche de solutions dans le tissu urbain existant. Ainsi, même si ce tissu urbain possède des potentialités, celles-ci peuvent rester inutilisées.

On retrouve donc :

- **Le prolongement du site résidentiel de Coliman**, sur le versant Sud de l'Avenue de Sauboures ;
- **le site résidentiel de Caillaouas**, qui pourra être un trait-d'union entre les quartiers du Sud de ville ;

Certaines de ces zones ont fait l'objet d'une approche d'aménagement sans donner lieu à des OAP compte tenu de leur caractère fermé. Ces approches, associées aux indicateurs de la mise en œuvre du plan (cf Chapitre 4 – 3)), pourront servir de base à la définition d'OAP lorsque ces zones seront ouvertes en tout ou partie.

❖ **Le secteur de Coliman**

Le principe d'urbanisation du secteur 2AU de « Coliman » est exposé au Chapitre 2 – 2.2.5.8) ci-avant. Cette partie complémentaire à la zone 1AU de Coliman couvre 4,1ha.

❖ **Le secteur de Caillaouas**

Le site de « Caillaouas » est stratégique pour l'évolution de la ville sur le temps long : les 3,1ha qu'il couvre permettent de distribuer les différents quartiers qui le bordent vers des sites stratégiques soit pour l'éducation (Ecole), soit pour la culture (Domus), soit pour les loisirs (stades et Arènes) ou soit pour l'économie (silos, quartier commercial des Allées Julien Laudet ou encore ateliers communaux et départementaux)...

Il apparaît donc comme un véritable « trait-d'union » du secteur Sud de la ville et pourra également faire office de « ceinture verte » adossée au projet du contournement Sud.

Il devra faire l'objet d'évolutions successives du PLU pour être classé de 2AU (actuellement zone non constructible dite « zone urbaine fermée ») en zone 1AU en fonction des projets qui seront présentés...

Le principe général des OAP actuelles et à venir de ce nouveau quartier seront (Cf Schéma à suivre pour 1, 2, 3 et lettres a), a'), b) et c)) :

1°- permettre in fine une liaison « inter-quartiers », entre l'Avenue des Fleurs et l'Avenue de Gascogne (RD 626). Cela reprend le principe de « voies concentriques » qui devront favoriser la circulation sans passer forcément par les boulevards du tour de ville (orientation 2-c du PADD, « organiser le développement des quartiers nouveaux et les faire participer au fonctionnement de la ville »). Ce principe revêt 4 axes complémentaires mais qui pourront être réalisés alternativement avec :

- a) connecter le nouveau quartier des Caillaouas à l'Avenue d'Ampuero (Arènes et ateliers communaux) ;
- a') permettre de finaliser la connection du secteur à l'Avenue de Gascogne (Domus, quartier commercial et stades) via les emplacements réservés n°11 et 12 ;
- b) le connecter au Nord à l'opération en cours des « senioriales » ainsi qu'aux écoles ;
- c) le connecter au Chemin de Laguire afin que l'Avenue des Fleurs soit reliée à l'Avenue de Gascogne

2°- réserver une ouverture vers la partie Sud de ce secteur. En effet la réalisation du contournement Sud pourrait « couper » les terres agricoles des sièges d'exploitation, et faire de cette déviation une nouvelle « limite de la ville » : un potentiel urbanisable sera disponible...

3° - créer des espaces verts « tampon » en bordure Sud de la zone afin de favoriser un prolongement, un accompagnement des jardins urbains rendus inconstructibles (ancienne carrière notamment) ou des éléments patrimoniaux (chemin creux, site de la Domus). Ce principe de « ceinture verte » se justifie car il permettra à la fois d'isoler l'habitat des espaces agricoles et naturels voisins et de créer un rideau paysager atténuant l'impact du nouveau quartier dans le grand paysage de la Domus et des Arènes entre autre si jamais les boisements existants venaient à être supprimés : l'orientation 5 du PADD, « s'attacher au fort potentiel environnemental de la commune », est ainsi respectée.

Les principales règles :

❖ Les articles 2AU.1 et 2AU.2 empêchent toute nouvelle construction excepté celles nécessaires aux réseaux ou d'intérêt collectif.

Le motif de la règle : cette règle permet d'acter la fermeture à toute urbanisation.

❖ Les articles 2AU.6 et 2AU.7 précisent les modalités d'implantation de constructions autorisées.

Le motif de la règle : cela permet d'indiquer les règles attendues même pour l'installation d'un simple transformateur par exemple.



3) La capacité d'accueil des zones constructibles

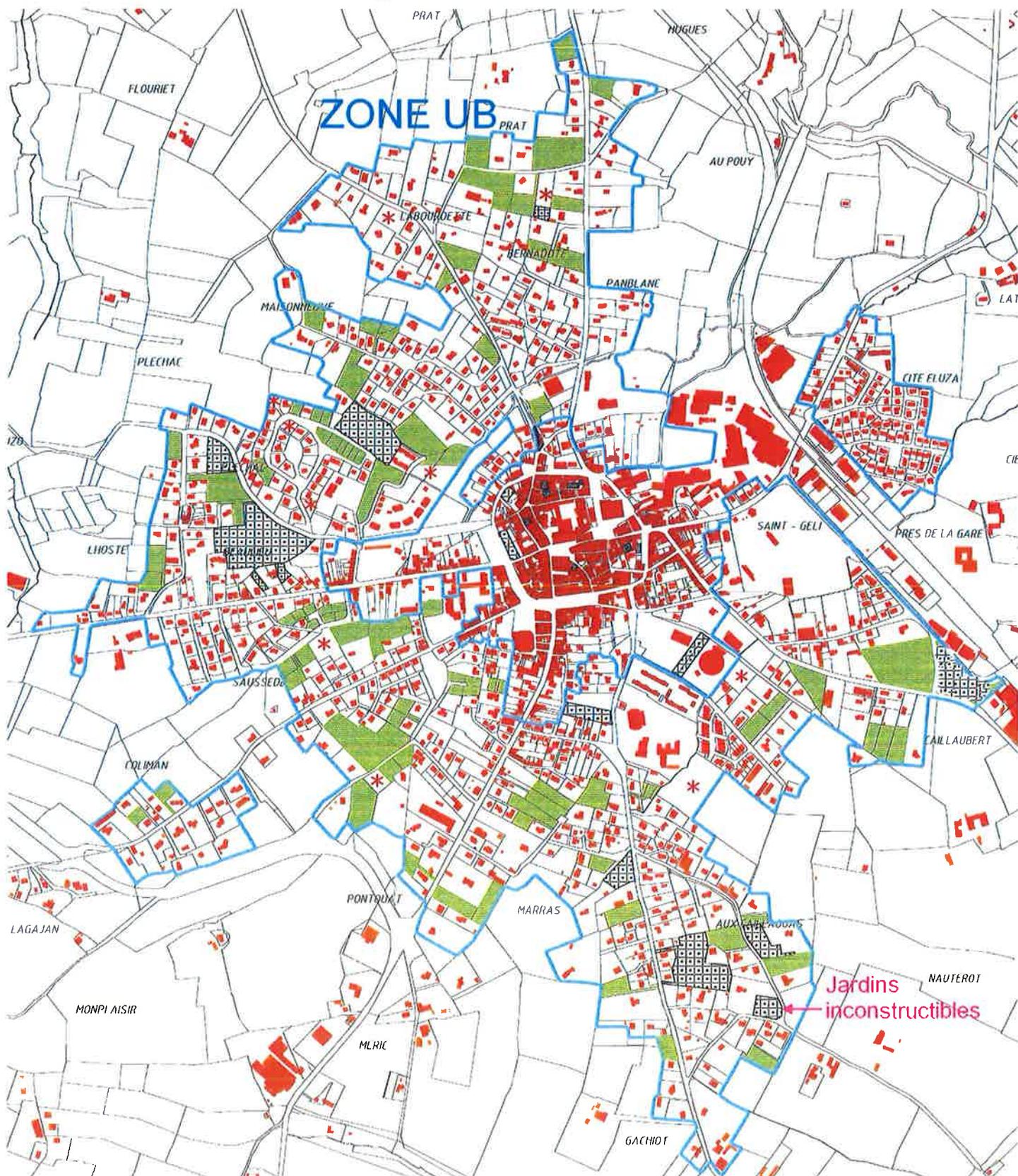
3.1) Le tableau des surfaces par zone et secteurs

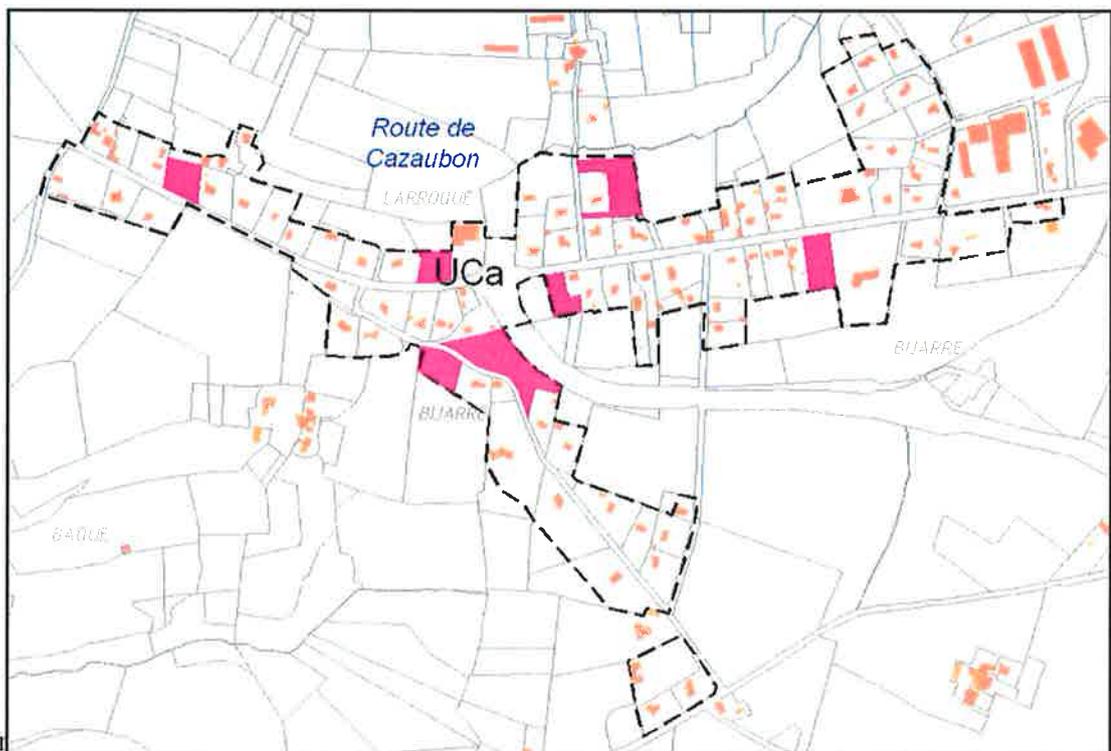
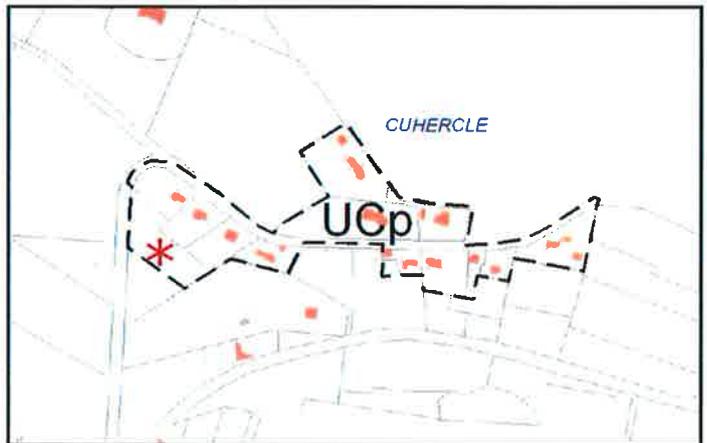
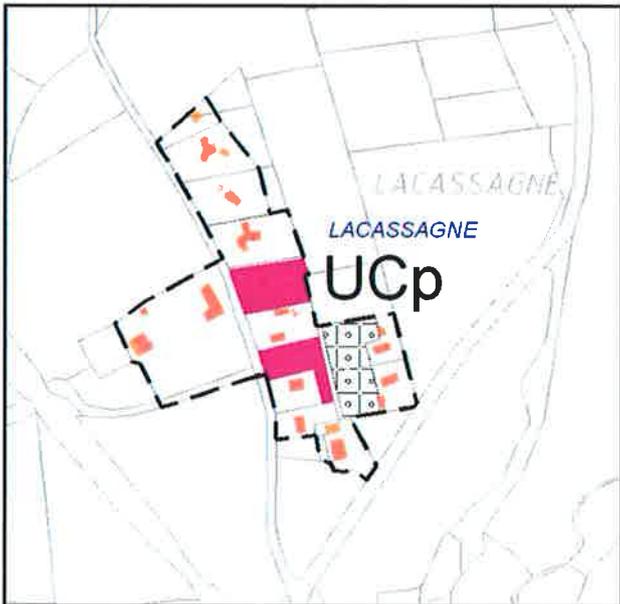
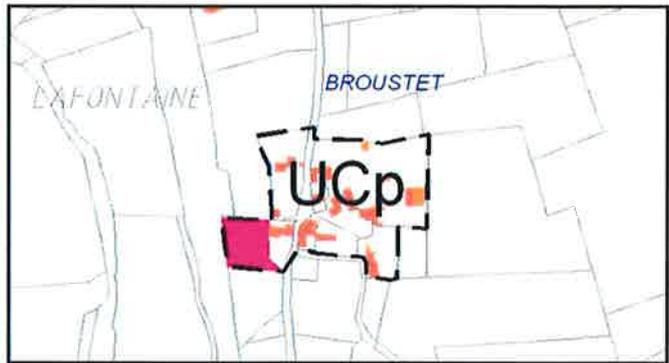
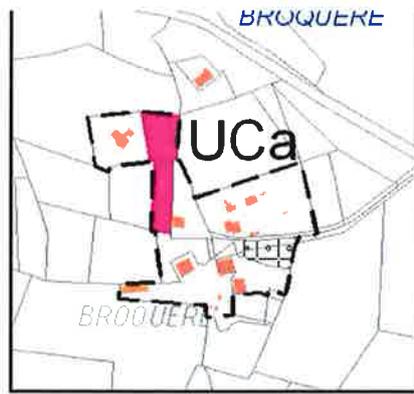
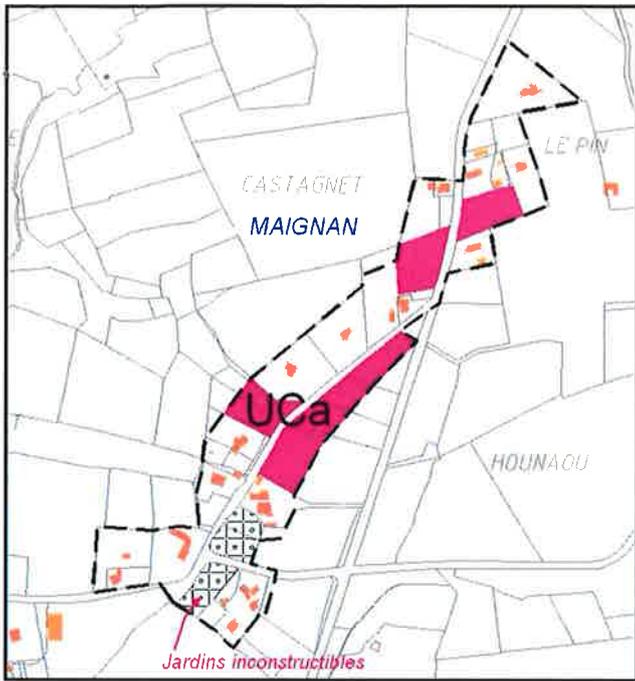
Zonage	Superficie totale (en ha)	Superficie disponible (en ha)	% de remplissage
Zones Urbanisées ou à Urbaniser			
UA (la ville)	34,5	0	100
UB (les faubourgs)	212,1	23,9	88,7
UCa de Maignan	8,4	1,8	78,6
UCa de Broquère	2,1	0,3	85,7
UCp de Broustet	1,6	0,2	87,5
UCp de Lacassagne	3,4	0,4	88,2
UCp de Cuhercle	4,2	0	100
UCa Route de Cazaubon	30,1	2,3	92,4
UCa de Saint-Amand	18,8	1,6	91,5
UCb de Guinlet	14,4	5,7	60,4
UCb des Tournesols	2,9	0	100
UEa de la Rte de Cazaubon	6,3	0	/
UEa de Pontouat	3,4	0	/
UEap de Saint-July	9,4	0	/
UEap de Caillaubert	10,7	0	/
UEp	10,4	0	/
UEc de Lauron	20,2	8,5	57,9
UEd	2,5	0	/
UEe	0,6	0	/
UL et ULs	30,1	28,1	/
1AU de Coliman	5,6	5,4	3,6
1AUe de Saint-July	4,3	4,3	0
Total U et AU	436,0	82,5	/
Zones fermées à l'urbanisation			
2AU de Coliman	4,1	/	/
2AU de Caillaouas	3,1	/	/
Total AU2	7,2	/	/
Zones Naturelles			
N	1391,3		
Np	232,9		
Nap	6,0		
Nh et Nhp	42,3		
Nie	936,3		
NL	42,8		
NLp	1,3		
Total N	2652,9	/	/
Zone Agricole			
A	3415,8		
Ap	323,7		
Aa	3,1		
Ab et Abp	49,5		
Ah et Ahp	127,8		
Total A	3919,9	/	/
Total commune	7016,0	/	/
Total U et AU uniquement pour l'habitat (hors Ue, UL et 1AUe)	338,1	41,6	/

Commune d'Eauze

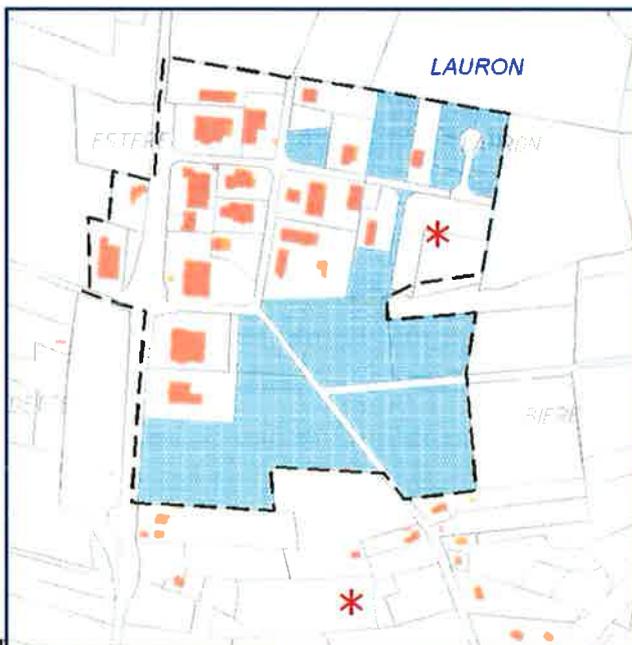
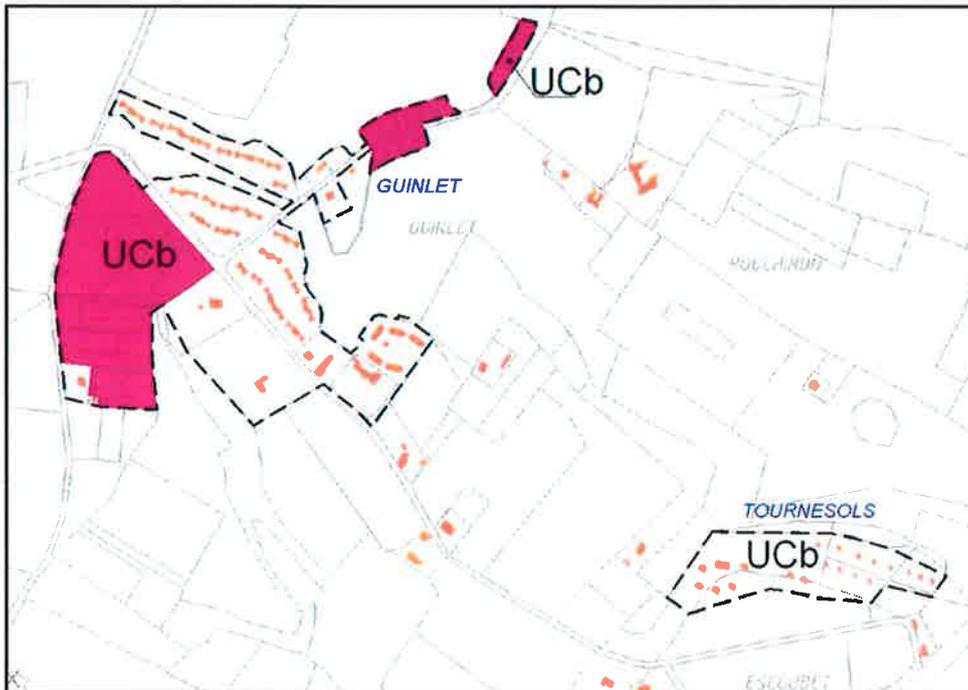
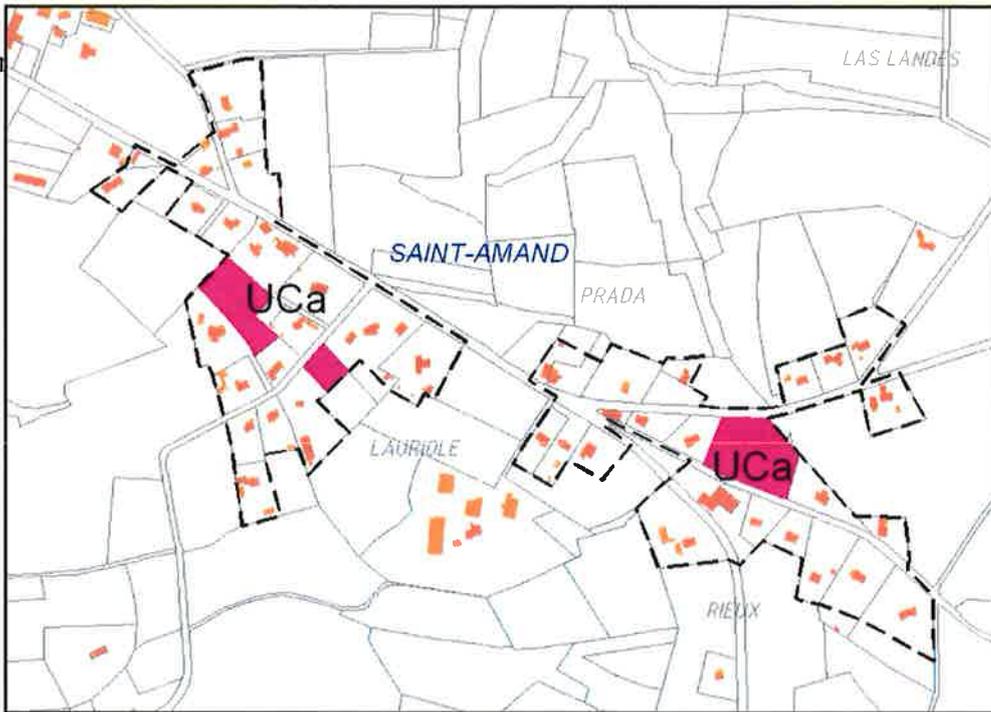
Les schémas à suivre présentent les parcelles libres de toute construction au sein des zones urbaines (en vert ou magenta) : leur somme constitue la « superficie disponible » dans chaque zone détaillée au tableau précédent.

N'ont pas été classé comme « disponible » les Emplacements Réservés, le foncier communal, excepté dans le cas de « lotissements » en cours, les parcs ou jardins inconstructibles au titre du L.151-23, les parkings ou encore les espaces de régulation des eaux pluviales...les sigles sont les permis de construire * en cours.





Comm



...partie économique pour la Z.A. du Lauron (en bleu les espaces disponibles)

Version

3.2) La densification des espaces bâtis

La majorité des espaces libres portés au PLU se trouve dans des zones déjà urbanisées et principalement dans le secteur de la Ville (les espaces libres dans les hameaux – zonages UC représentent 28% du potentiel constructible). L'objectif du PADD de « Faire une ville plus compacte » (objectif 2-b)) se traduit dans le plan de zonage par les zones UA et UB qui sont principalement réservées à la construction résidentielle et par l'absence de règles limitant la densification dans ces zones.

Pour Eauze, une analyse croisée des données cadastrales a permis de mettre en évidence un pourcentage minoritaire de densification des espaces bâtis par la démarche « BIMBY » (Built In My BackYard - <http://bimby.fr/>) : cette démarche se veut une « densification douce » à partir des tissus existants, et en particulier les tissus pavillonnaires, en optimisant le foncier par un redécoupage des « grandes parcelles » déjà bâties pour offrir de nouveaux terrains à bâtir ; la traduction française serait « une habitation nouvelle dans mon jardin ».

Sur Eauze, depuis 2012, il apparaît que ce sont seulement 20% des nouvelles habitations qui rentrent dans le cadre de cette démarche BIMBY : en effet, depuis 2012, sur 13 habitations achevées sur des parcelles nouvellement créées (par une autorisation d'urbanisme du type Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager – notion de « lot ») seules 3 apparaissent comme « BIMBY ».

Ainsi, si le PLU autorise et n'entrave pas cette démarche, les habitudes ou la rétention foncière en sont des freins.

Cette rétention foncière s'applique également sur les terrains libres de toute construction : en effet, la faible marge bénéficiaire d'une opération d'aménagement (investissement des réseaux et voies à faire réaliser pour mettre en vente des lots auquel il faut compter la fiscalité à rembourser dans le cadre des plus-values immobilières), le démembrement de propriété (notion d'indivision familiale qui complique la mise en action d'un projet) ou encore « l'attente » pour réaliser de meilleures plus-values sont les principales causes de ce phénomène de rétention.

Sur Eauze, suite à la concertation et aux connaissances des élus, il apparaît que seules 2 personnes sont propriétaires pour la principale extension du village en 1AU laquelle représente environ 13% du potentiel total ou 19% du potentiel en ville (si l'on exclu les 12,3ha disponible dans les zones UC)... Sur le long terme, 3 propriétaires sont concernés par les zones à urbaniser (1AU et 2AU) lesquelles représentent 26% du potentiel total ou 35% du potentiel constructible en ville (exclusion des superficies disponibles en UC).

Ce sont ces différents constats qui justifient d'un **coefficient de rétention** assez important pour cette « ville à la campagne » : le coefficient appliqué aux zones strictement nécessaire pour répondre aux objectifs communaux est de **1.5**. Ainsi, l'ensemble des potentiels disponibles et notamment ceux dans les hameaux pourront prendre le relais si l'offre en ville n'est pas satisfaisante.

Concernant les limites à cette densification, il est important de rappeler également que dans la droite ligne du projet d'AVAP et pour conserver la valeur paysagère autour de la ville qui se concrétise par

« - les vues vers la ville et le clocher, rendues possibles par la faible hauteur des constructions et la discontinuité du bâti ;

- les vues de la ville vers l'ambiance arborée de sa périphérie rendue possible par la faible densité du bâti, les jardins plantés, les continuités végétales et arborées vestiges des ripisylves et du paysage rural, les bordures plantées des chemins anciens, dont le chemin de Saint-Jacques » (extrait du projet AVAP p.61)...

Commune d'Eauze

...la commune a choisi de préserver certains des jardins ou terrains cultivés de la zone urbaine en les rendant inconstructibles (article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Cette démarche recoupe l'orientation 5 qui précise « S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune ».

3. 3) Le potentiel de mutation des espaces bâtis

Concernant la résorption de la vacance des logements, le projet d'OPAH détaillée précédemment (cf Chapitre 2, 2.5.1)) vise un objectif de 50 à 60 logements à améliorer pour étoffer l'offre locative ou principale. Les chiffres Insee présentés au Chapitre 1, 2.2.5) montrent que depuis les années 1990 ce sont 10% des logements qui sont classés dans cette catégorie (à vendre, à louer ou abandonné...) ce qui est relativement faible et montre un bon roulement de l'offre immobilière. Cette « vacance » n'est donc pas ici synonyme de « négatif » puisqu'une ville comme Eauze doit avoir une réserve de locatif et/ou d'offre d'achat dans l'existant pour permettre un « renouvellement » de population (notion de solde migratoire développée dans les chapitres précédents) : ce sont particulièrement les immeubles « abandonnés » que l'OPAH devra viser afin d'étoffer et d'améliorer la qualité des logements proposés.

En parallèle, le potentiel de mutation des espaces bâtis se retrouve également dans la notion de « changement de destination » d'une construction. Comme détaillé au Chapitre 1, 7), la commune souhaite conserver la dynamique à l'œuvre dans la réhabilitation de l'existant et estime que ce sont 5 logements par an qui seront réhabilités pendant les 10 prochaines années.

Ces 5 réhabilitations de l'existant (en résidence principale ou secondaire) par an pendant 10 ans représentent un potentiel d'environ 50 logements nouveaux ou améliorés. Ils n'entreront pas en compte dans le calcul des besoins en terrains constructibles. Le projet de PLU d'Eauze ne limitera pas le « changement de destination à usage d'habitat » excepté pour les constructions isolées (c'est à dire hors des zones U) : dans ce cas seules les constructions ayant une valeur patrimoniale forte (bâties anciens de la ferme par exemple) pourront devenir des logements ceci afin d'éviter leur disparition en offrant une solution de réhabilitation/évolution...

3. 4) La cohérence avec les objectifs d'accueil

- Les besoins prévisionnels :

Comme vu aux paragraphes précédents (Chapitre 1, 7)), le projet de la commune est de permettre au moins la réalisation de 30 logements par an pendant 10ans avec une estimation de 5 logements par an réhabilités dans cette période ; les besoins prévisionnels sont donc à calibrer pour **25 logements nouveaux par an pendant 10ans**.

Les superficies urbanisables doivent permettre l'**accueil d'environ 250 logements**. Ce scénario se base sur les perceptions du moment et sur l'analyse des données INSEE complétées des données communales. Sa fonction première est d'offrir une vision à moyen terme pour l'aide à la décision.

Selon cette hypothèse et pour rester dans un objectif de limitation de consommation de l'espace, une estimation des besoins prévisionnels de la commune en matière de terrains constructibles peut être définie sur la base d'une superficie moyenne de **1200 m²** qui correspond à la forme urbaine recherchée des futurs lots pour accueillir 1 logement (dernièrement le ratio est de 2000m² en moyenne par « immeuble d'habitation » – cf Chapitre 1, 2-2.5) et la commune souhaite promouvoir une urbanisation capable de promouvoir son statut de « ville à la campagne ») soit **30ha pour une offre foncière « très tendue »**.

Pour rappel, la carte du Chapitre 2-2.2.1) sur les zones constructibles de la Carte Communale qui adoptent au PLU un statut de zones Agricole ou Naturelle montre également que le projet d'Eauze est cohérent vis à vis de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain puisque ce sont plus de 205ha qui sont sortis du giron urbain et qui ne pourront pas faire l'objet d'une densification.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et pour tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable qu'à Eauze l'offre foncière représente environ **1.5** fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant cette période de 10 ans : ce coefficient de rétention de 1,5 a été discuté lors de la réunion avec les P.P.A. et il est nécessaire pour proposer une offre de terrain « accessibles » (cf ci-avant Chapitre 1, 3-3.2))

Ainsi ce sont près de **45ha qui pourront être ouverts à l'urbanisation pour dynamiser plus encore le solde migratoire** et espérer un retour favorable sur le solde naturel (cf Chapitre 1, 7)) : **l'accueil d'une nouvelle population assurera le développement démographique.**

En comparaison, depuis quinze ans, entre 2000 et 2015, Eauze a gagné près de 210 habitants pour une consommation d'espace estimée à plus de 70ha. Une moyenne de 27 logements nouveaux par an a été enregistrée de 2009 à 2015 et les données INSEE confirment que c'est le solde migratoire qui « soutient » la dynamique démographique.

Le projet d'Eauze qui est d'assurer un bon développement démographique pour compter +200 à +250 habitants dans les 10 prochaines années pourra être réalisé :

- grâce au potentiel disponible de 45ha qui permettra la création de nouveaux logements ;
- grâce à la poursuite des réhabilitations de constructions existantes (+50 envisagées à l'horizon 2025) ;

Commune d'Eauze

- grâce au redressement de son solde naturel en accueillant une population jeune à même de doper le nombre de naissances ;

Le projet entre besoin en surface constructible et attente démographique apparaît donc cohérent.

Le tableau précédent (paragraphe 3-3.1), montre qu'actuellement le projet communal ouvre 41,6ha pour les besoins en logement, ce qui correspond aux besoins prévisionnels.

Le diagnostic SCOT Pays d'Armagnac présentait dans son document « Projet de Territoire » du 16 mai 2012 un scénario de développement équivalent puisque l'analyse de ce projet se traduit dans son hypothèse « haute » par un **accueil de 23 logements à destination de résidence principale par an** (les résidences secondaires n'étaient pas comptabilisées)...

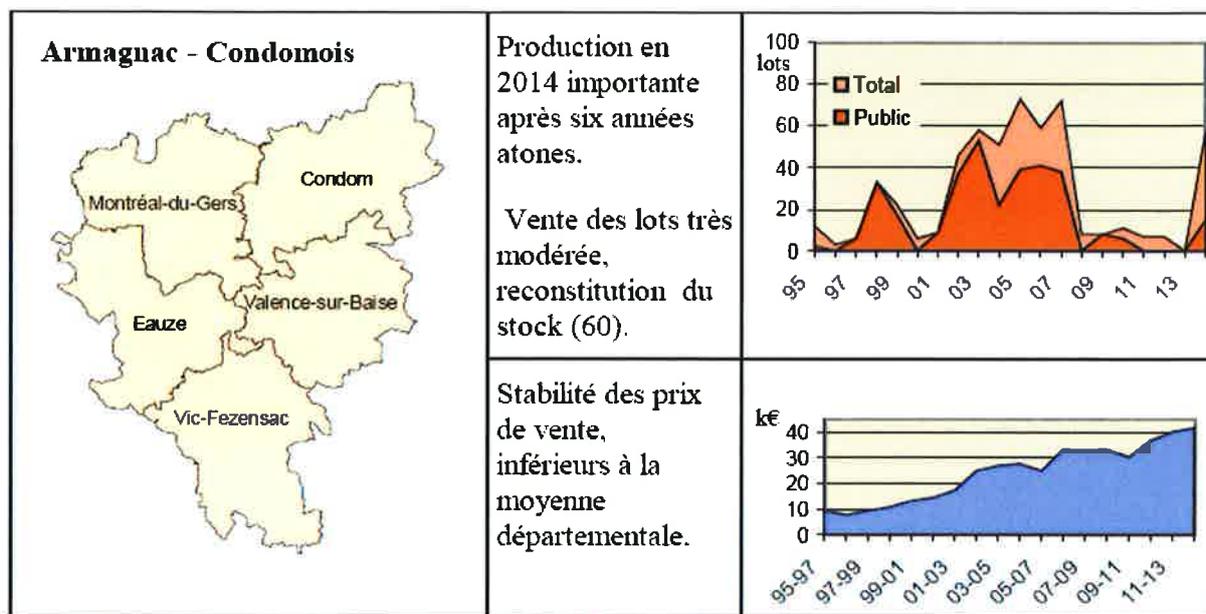
Le schéma ci-dessous est une synthèse des chiffres avancés par ce projet SCOT :

❖ **Quels besoins en logements (résidences principales) ?**

	Population projetée à horizon 2030	Besoins en logements (résidences principales) à horizon 2030
Scénario « hypothèse haute »	Population totale : 50 014 Gain 2008-2030 : 6 254 Gain annuel 2008-2030 : 284	Ménages en 2030 : 24 893 Gain 2008-2030 : 5 067 Gain annuel 2008-2030 : 230

- 7 villes considérées comme des « pôles » urbains (dont Eauze)
 - Hypothèse : 70% de l'offre leur sera réservée...
 - Soit 160 résidence principale par an pour les 7 pôles
- et à parts égales : 23 logements à destination de résidence principale par an...
- ...l'hypothèse « basse » divise ce chiffre par 2 mais il faut rappeler que c'est uniquement pour de la résidence principale alors que le projet d'Eauze prend également en compte les résidences secondaires puisque ce phénomène est important sur le secteur (cf Chapitre 1, 2.2.1 et 2.2.4)

Enfin, un extrait de l'analyse préfectorale sur la dynamique des « lotissements » gersois précise qu'en 2014 le « stock » de lots disponibles sur le secteur de « l'Armagnac – Condomois » était de 60 lots (cf extrait à suivre). Ces 60 lots se répartissent sur 5 bassins de vie qui sont tous centrés sur un pôle urbain identifié au projet du SCOT de Gascogne (Eauze inclus)...L'offre de lots disponibles ne semble pas excessive pour ces 5 bassins de vie et elle devra être étoffée pour répondre aux besoins prévisionnels exposés au SCOT ou dans le projet PLU d'Eauze. A noter, cette analyse précise que la superficie moyenne des lots dans le département était de 1370m² en 2014...



La commercialisation des lotissements récents dans le Gers – Avril 2015

EXTRAIT

Direction Départementale
des Territoires du Gers

- Pour le volet économique :

Si près de 44ha sont disponibles dans les zones d'activités situées à moins de 10km d'Eauze, la commune a fait le choix de conserver un potentiel de foncier mobilisable sur la zone d'activité existante du Lauron (8,5ha disponibles) avec également la prise en compte d'un projet commercial particulier sur le site de Saint-July (4,3ha). Cette démarche est cohérente avec les orientations du PADD (notion de « ville centre ») et avec les besoins prévisionnels énoncés au Chapitre 1-7) sachant que depuis 2010 ce sont en moyenne 2 bâtiments nouveaux par an qui accueillent ou permettent le développement commercial sur la commune.

Le projet témoigne également de la sensibilité communale pour modérer la consommation de l'espace puisque ce sont plus de 19ha anciennement classés en ZA dans la Carte Communale qui n'ont plus vocation à accueillir des activités...

4) Traductions réglementaires de la Trame Verte et Bleue :

Les outils utilisés pour la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) dépendent du caractère « renouvelable ou non » de l'élément considéré. Ainsi une hiérarchisation est faite suivant le degré d'enjeu environnemental.

L'utilisation de L'Espace Boisé Classé (EBC – L.113-1 et 2 du CU) est proposée dans le cadre d'enjeux de protection stricte sur :

- les éléments boisés « Habitat ou Habitat d'espèces d'intérêt communautaire identifiés dans les DOCOB (DOCOB « Gélise » et DOCOB « étangs de l'armagnac ») ;
- et/ou le caractère de zone humide boisée identifié dans les inventaires départementaux (mis à jour par la cellule d'assistance technique aux zones humides) ;
- et/ou par le caractère de ripisylve au regard de l'ensemble des services rendus par ces éléments : protection et épuration des eaux, soutien d'étiage, lutte contre les inondations, réservoirs de biodiversité, régulation climatique entre autres ;

A ce titre, au regard de l'ensemble des services rendus (protection et épuration des eaux, soutien d'étiage, lutte contre les inondations, réservoirs de biodiversité, régulation climatique...), ces surfaces en EBC ne sont pas « déplaçables », elles sont inconstructibles au sens stricte, elles doivent être maintenues à leur emplacement et dans leur composition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une gestion « en bon père de famille », excluant l'arasement, nivellement ou remplacement par des espèces monospécifiques.

L'utilisation de l'article L151-23 du CU pour les éléments naturels présentant un intérêt patrimonial et paysager est proposée dans le cadre d'enjeux de conservation sur des éléments boisés, éléments en eau divers, ou des prairies lorsque :

- ils figurent dans et aux abords des corridors identifiés par le SRCE ;
- ils appartiennent à un périmètre ZNIEFF ;
- ils participent à la qualité du paysage (linéaires boisés le long des anciennes emprises de voies ferrées par exemple...) ;

Le principe est de chercher à préserver le caractère de fonctionnalité de l'élément visé, au regard de l'ensemble des services environnementaux rendus : intérêt paysager, réservoirs de biodiversité, protection et épuration des eaux, soutien d'étiage, lutte contre les inondations, régulation climatique...

Plus précisément, son utilisation sur des éléments naturels existants permet d'assurer une bonne fonction en terme de corridor SRCE, de maintenir la continuité et les fonctions des corridors aquatiques, boisés et de milieux semi-ouverts identifiés, d'assurer les multifonctions au sein de cœurs de biodiversité comme les ZNIEFF dont les éléments constituent un tout, favorable à des espèces végétales ou animales d'intérêts spécifiques.

A ce titre, la légende du zonage et le règlement écrit du PLU (articles 13) précisent que ces éléments visés par le L151-23 doivent être « compensés » : si ils venaient à être supprimé, le PLU impose une reconstitution à l'identique de la fonction que l'élément apportait (déplacement d'une mare par exemple...).

En milieu Urbain, l'utilisation de l'article L.151-23 sur certains jardins ou terrains cultivés présentant un intérêt patrimonial et paysager est proposée dans le cadre d'enjeux de continuité et de relais de la TVB au cœur de la ville. Ils concernent :

- des jardins privés à fort potentiel patrimonial (parcs anciens, carrière désaffectée, etc...);
- des terrains privés cultivés, notamment avec des plantations à usage commercial ;

Dans la droite ligne de l'AVAP en cours qui préconise « la mise en valeur de jardins et parcs dans la ville », le principe est de faire entrer la « nature en ville » que ce soit pour les services environnementaux rendus (cf ci-avant), la valeur paysagère, l'amélioration de qualité de vie et l'image d'Eauze qui se veut être une « ville à la campagne ».

Ils sont le pendant des grands espaces publics de la cité (Parc de Panblanc, Stades de Saint-Géli, abords de la Domus entre autres...) et la phase de concertation a permis de confirmer ce classement par des demandes directes de certains propriétaires.

La légende du zonage précise que ces éléments particuliers demeurent inconstructibles.

CHAPITRE 3. Les incidences des orientations générales du P.L.U. sur l'environnement ; la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur.

1) Le projet communal (extrait du PADD)

La commune connaît une évolution démographique positive ; cette progression fragile doit être confortée et la municipalité entend, à travers son document de planification, créer les conditions favorables à la poursuite de cette reprise démographique. Celle-ci ne doit pas se faire au détriment des composantes de ses richesses historiques, archéologiques, de nature, de paysages ou économiques. Ces richesses sont grandes, apparentes. Leur exploitation n'est pas interdite ; elle doit se faire avec intelligence et précaution. Le meilleur de l'héritage reçu doit pouvoir être transmis sans dénaturation aux générations de demain.

Les actions de la commune s'inscrivent et s'inscriront dans cette logique : le développement est une nécessité ; loger ses habitants actuels et futurs, créer des emplois sur place constituent un devoir ; fournir des équipements répondant aux attentes des habitants relève du progrès ; valoriser le patrimoine naturel ou bâti est une exigence. C'est cet équilibre entre développement et préservation, entre passé, présent et avenir que le projet de la commune entend promouvoir au travers des six orientations générales d'aménagement présentées au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

1.1) Perspectives d'évolution démographique

	<i>Estimation communale</i>					<i>Perspectives PLU</i>	
	1982	1990	1999	2007	2009	2015	2025
Population	4 298	4 137	3 881	3 929	3 949	4 092	4 342 (+ 250 habitants)

Eauze se donne comme une progression démographique de + 250 habitants en 2025.

1.2) Perspectives d'évolutions en matière de logements

Le projet communal repose sur la réalisation de 30 logements par an pendant 10 ans, avec une estimation de 5 logements réhabilités et 25 logements nouveaux par an, soit 250 logements nouveaux sur 10 ans.

1.3) Les incidences spatiales

Eauze a travaillé dans un objectif de limitation de la consommation de l'espace. L'estimation des besoins prévisionnels de la commune en matière de terrains constructibles est définie sur la base d'une superficie moyenne de 1200 m² pour un logement.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et pour tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable que l'offre foncière représente environ 1, 5 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant la période de 10 ans (soit un potentiel estimé à 45ha nécessaires). Actuellement, près de 42 hectares seront ouverts à l'urbanisation pour faciliter le développement démographique, agir sur le solde migratoire et naturel.

2) Analyse des six orientations du PADD

Orientations	Incidence(s) potentielle(s) sur l'environnement et le site Natura 2000
Conforter Eauze dans son rôle de ville-centre	Pas d'incidence particulière sur les enjeux environnementaux
Structurer et aménager la ville	Incidence possible de la zone UL (et ULs incluse) sur le site Natura 2000 Gélise secteur du Pouy, notamment sur les éléments boisés et qualité de l'eau (passage terrain des 10/08/2015 et 8/04/2016).
Favoriser les déplacements	Incidence positive sur la problématique d'aménagement et les enjeux environnementaux
Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés	Pas d'incidence particulière sur les enjeux environnementaux
S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune	Incidence positive sur les enjeux environnementaux
Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles et de nature	Pas d'incidence particulière sur les enjeux environnementaux ; respect des prescriptions EBC et L151-23 linéaires et/ou surfaciques

3) Evaluation des incidences au titre de Natura 2000

Le dispositif d'évaluation des incidences Natura 2000, codifié aux articles L.414-4 et suivants, R414-19 et suivants du code de l'environnement, résulte de la transposition de la directive habitat. Elle a pour but de vérifier la compatibilité d'une activité avec les objectifs de conservation du ou des sites NATURA 2000. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales/animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000 (i.e Les espèces et habitats d'intérêt communautaires). Si tel est le cas, l'autorité décisionnaire doit s'opposer au projet (sauf projet d'intérêt public majeur et sous certaines conditions). Seuls les projets qui n'ont pas d'impact significatif peuvent être autorisés.

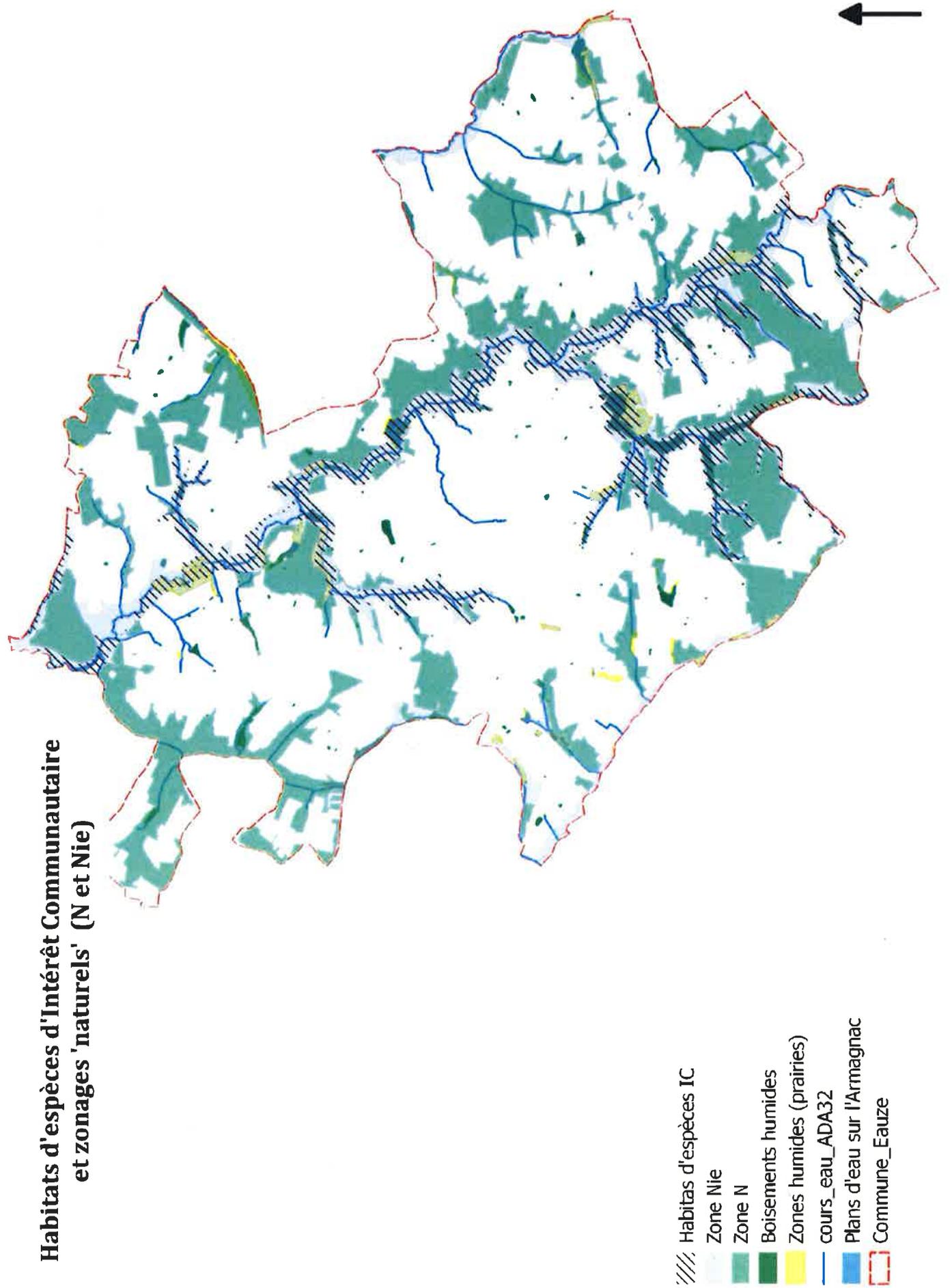
3.1) Localisation du site par rapport aux zonages communaux

Dans le projet du Plan Local d'urbanisme, les deux sites Natura 2000 sont couverts par un zonage spécifique Nie (e pour écologique, i pour inondable), qui concerne les secteurs à enjeu très fort regroupant zones inondables (cizi) et toutes les parcelles concernées par un Habitat ou un Habitat d'espèce Natura 2000.

3.2) Localisation des Habitats naturels et des Habitats d'espèces par rapport aux zonages communaux

Le fait que tous les Habitats, qu'ils soient d'espèces ou naturels, soient inclus dans un seul **zonage Nie ciblé**, justifie la prise en compte spécifique des enjeux liés à Natura 2000 (cf cartographie à suivre).

Habitats d'espèces d'Intérêt Communautaire et zonages 'naturels' (N et Nie)



3.2.1. Les habitats d'intérêt communautaire

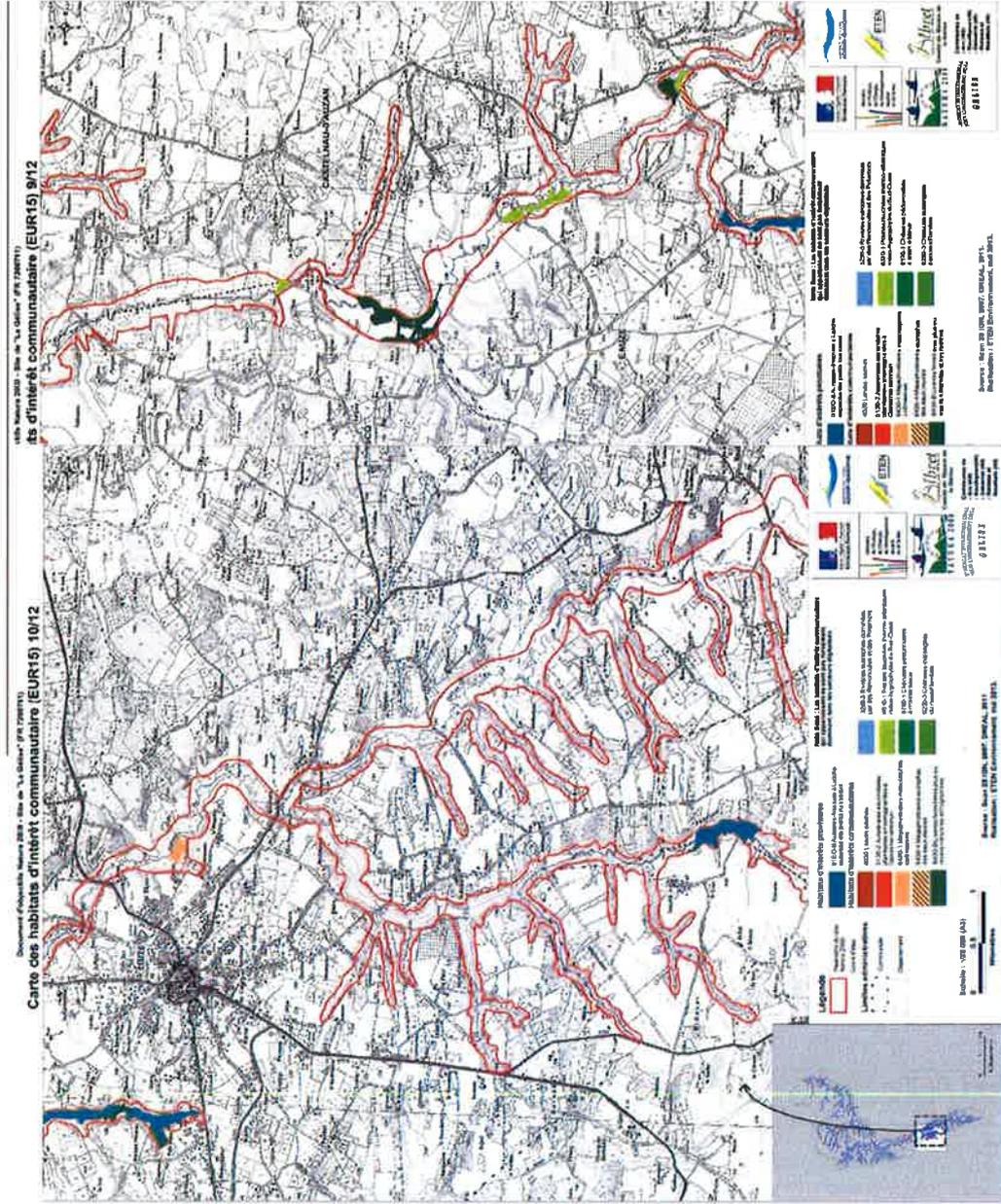
En ce qui concerne le site de la Gélise, le territoire communal comporte 3 des 9 habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le DOCOB.

En ce qui concerne le site des étangs d'Escagnan, s'y rajoutent 2 habitats, portant le nombre total d'habitats d'intérêt communautaire présents sur la commune à 5. Ce site est également identifié comme « *Espace Naturel Sensible* » par le Département du Gers.

La répartition et la localisation des habitats dans les sites sont indiquées dans le tableau suivant.

Code	Dénomination de l'Habitat d'intérêt communautaire	Présence sur le site d' Escagnan	Présence sur le site de la Gélise
4030	Landes sèches européennes	oui	non
9230	Chênaies galico-portugaises à Chêne tauzin	oui	non
6430	Mégaphorbiaies et ourlets forestiers	oui	oui
91EO-8	Aulnaies_ frênaies à Laiche espacée des petits ruisseaux	non	oui
6510-1	Prairies fauchées thermo-atlantiques méso-hygrophyles du Sud Ouest	non	oui

Figure 2 Cartographie des Habitats naturels des sites Natura 2000 Gélise (cartes extraites des DOCOB) et étangs d'Escagnan (actualisation de la cartographie des habitats)



Logo of the local authority (Eauze) and Natura 2000.

Localisation des habitats naturels d'intérêt communautaire (typologie Natura 2000) site : Escagnan

3.2.2. Les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats

En ce qui concerne le site de la Gélise, le territoire communal comporte 11 des 12 habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés dans le DOCOB.

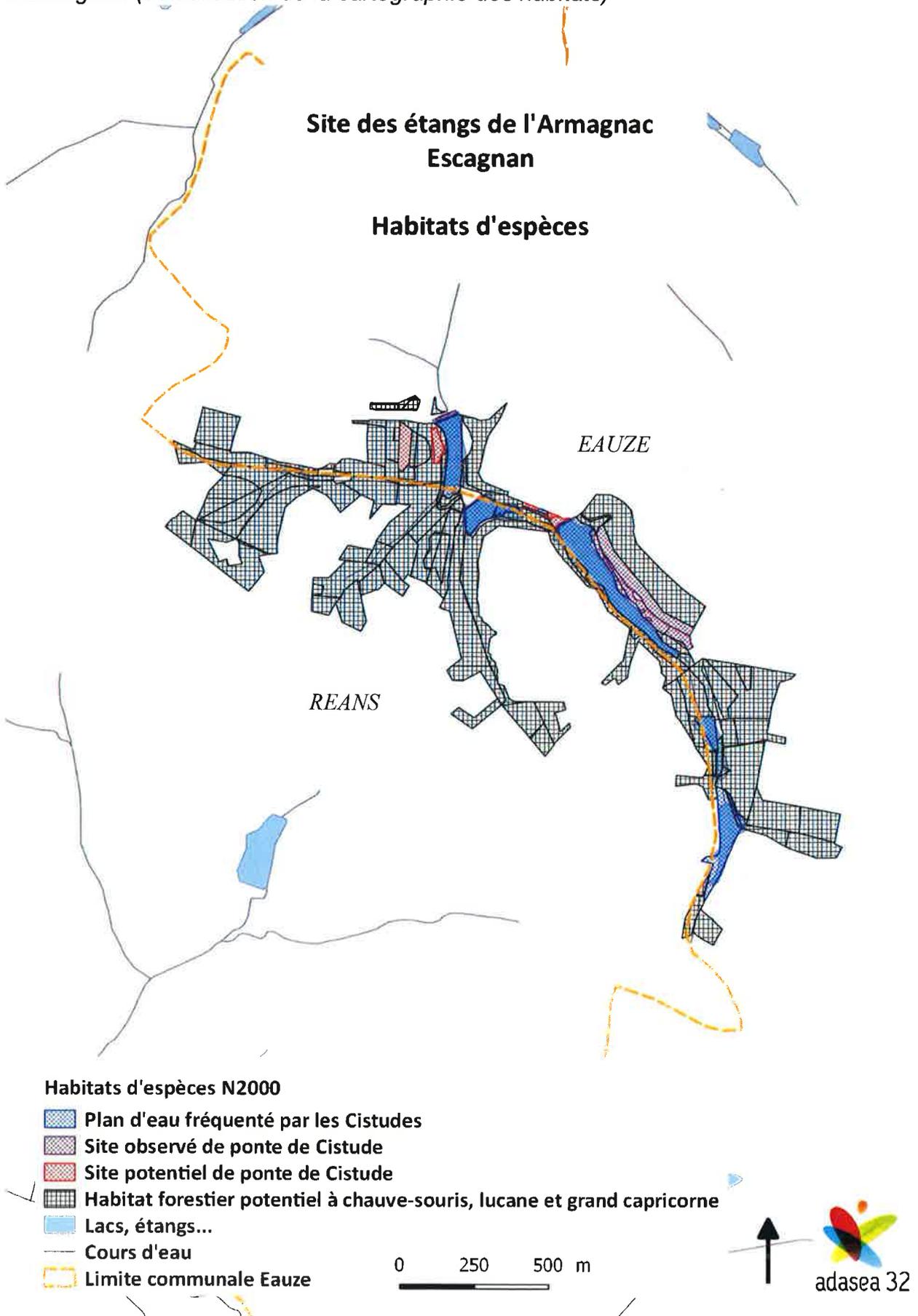
En ce qui concerne le site des étangs d'Escagnan, s'y rajoute l'espèce Pique Prune, portant le nombre total d'espèces/Habitats d'espèces d'intérêt communautaire présents sur la commune à 12.

La répartition des espèces observées dans les sites est indiquée dans le tableau suivant.

Les habitats d'espèces peuvent être favorables à une espèce visée, sans que celle-ci ait été observée pour l'instant, dans un objectif de conservation pour assurer à l'espèce sa reconquête de territoire. Ceci concerne en particulier les espèces phares « loutre et vison d'Europe ».

Code	Nom français	Nom latin	Priorité de conservation	Présence sur le site d'Escagnan	Présence sur le site de la Gélise
1355	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>	Secondaire	Non observé	Non observé
1220	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>	Prioritaire	oui	oui
1044	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Secondaire	oui	oui
1060	Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Secondaire	oui	oui
1083	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Complémentaire	oui	oui
1088	Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Complémentaire	oui	oui
1096	Lamproie de Planer	Lampetra planeri	Complémentaire	non	oui
1065	Damier de la Succise	Eurodryas aurinia	Secondaire	non	oui
1084*	Pique-prune	Osmoderma eremita	Connaissance	oui	non
1304	Grand rhinolophe	Rhinolophus ferrumequinum	Secondaire	oui	oui
1095	Lamproie marine	Petromyzon marinus	Complémentaire	non	oui
1356	Vison d'Europe	Mustela lutreola	Prioritaire	Non observé	Non observé

Figure 3 Cartographie des Habitats d'espèces IC des sites Natura 2000 Gélise et étangs d'Escagnan (actualisation de la cartographie des habitats)



3.3) Evaluation des incidences du projet communal sur les enjeux du site NATURA

Un zonage spécifique aux sites Natura 2000 incluant les zones inondables a été appliqué. Ce zonage Nie interdit toute construction ; il est de plus complété par un « sur-zonage » Trame Verte et Bleue, classant des éléments boisés, bois bosquets et haies en EBC. Le document d'urbanisme n'induit aucune détérioration ni incidence. Au contraire, le classement en EBC représente une aménité positive.

3.3.1. Incidence sur les habitats d'intérêt communautaire

Tous les habitats sont en zone Nie, représentant des zones naturelles, avec très peu de constructions existantes, lesquelles ne pouvant pas évoluer (extension interdite...).

La prise en compte dans le document d'urbanisme passe par le zonage spécifique Nie. Le règlement du PLU interdit toute construction dans cette zone excepté ce qui est nécessaire à l'irrigation (cf article N.2).

Sur les parcelles classées en EBC (Article L 113-2) tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est proscrit. La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le défrichement des boisements à ourlets intraforestiers inclus dans le site Natura 2000 dans des bois de plus de 0,5 ha est soumis à autorisation.

Pour ce qui est des boisements non classés en EBC, et à l'exclusion des plantations agricoles, le code forestier impose l'obtention d'une autorisation soumise s'il y a lieu à une étude d'incidence Natura 2000 pour les travaux nécessitant un défrichement pour tous les bois de plus de 0,5 ha dans la zone Natura (Article L341 et arrêté départemental n°2013217-0005).

Habitat d'intérêt communautaire	Zone concernée	Risques de détérioration	Prise en compte dans le document d'urbanisme	Incidence potentielle
Landes sèches européennes Chênaies galico-portugaises à Chêne tauzin Mégaphorbiaies et ourlets forestiers Aulnaies frênaies à Laiche espacée des petits ruisseaux	Bords de Gélise et secteur étangs d'Escagnan	Les risques de détérioration de l'état de conservation de l'habitat sont liés : à une gestion inadaptée du boisement ou à un changement d'affectation des parcelles portant l'habitat à la pollution liée à l'utilisation d'intrants agricoles sur les parcelles voisines à un entretien inadapté des fossés en bord de parcelles	Zonage Nie, avec inconstructibilité stricte (hors irrigation) Sur-zonage TVB en EBC	Les classements en EBC représentent une aménité positive

3.3.2 Incidence sur les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats

Les habitats d'espèces sont tous en dehors de zonages autorisant la construction, avec une exception pour une partie du secteur UL (Zone Urbaine pour les sports et loisirs) incluse en zone inondable et Natura 2000, au niveau de la base de loisirs et du camping associé avec un sous-secteur complémentaire ULs (s pour submersible) . Dans cette partie déjà bien équipée (parkings, restaurant, piscine municipale, camping avec « mobil homes » en place), le règlement, dans l'article UL 2 concernant les conditions particulières, précise que seules les constructions nouvelles annexes à un usage d'hébergement hôtelier (sanitaires, douches...) sont admises sous la condition de prise en compte du risque inondation, avec un plancher bas d'au moins 0,5 mètre du sol. Les constructions liées au tourisme sont autorisées sous condition d'être déplaçables.

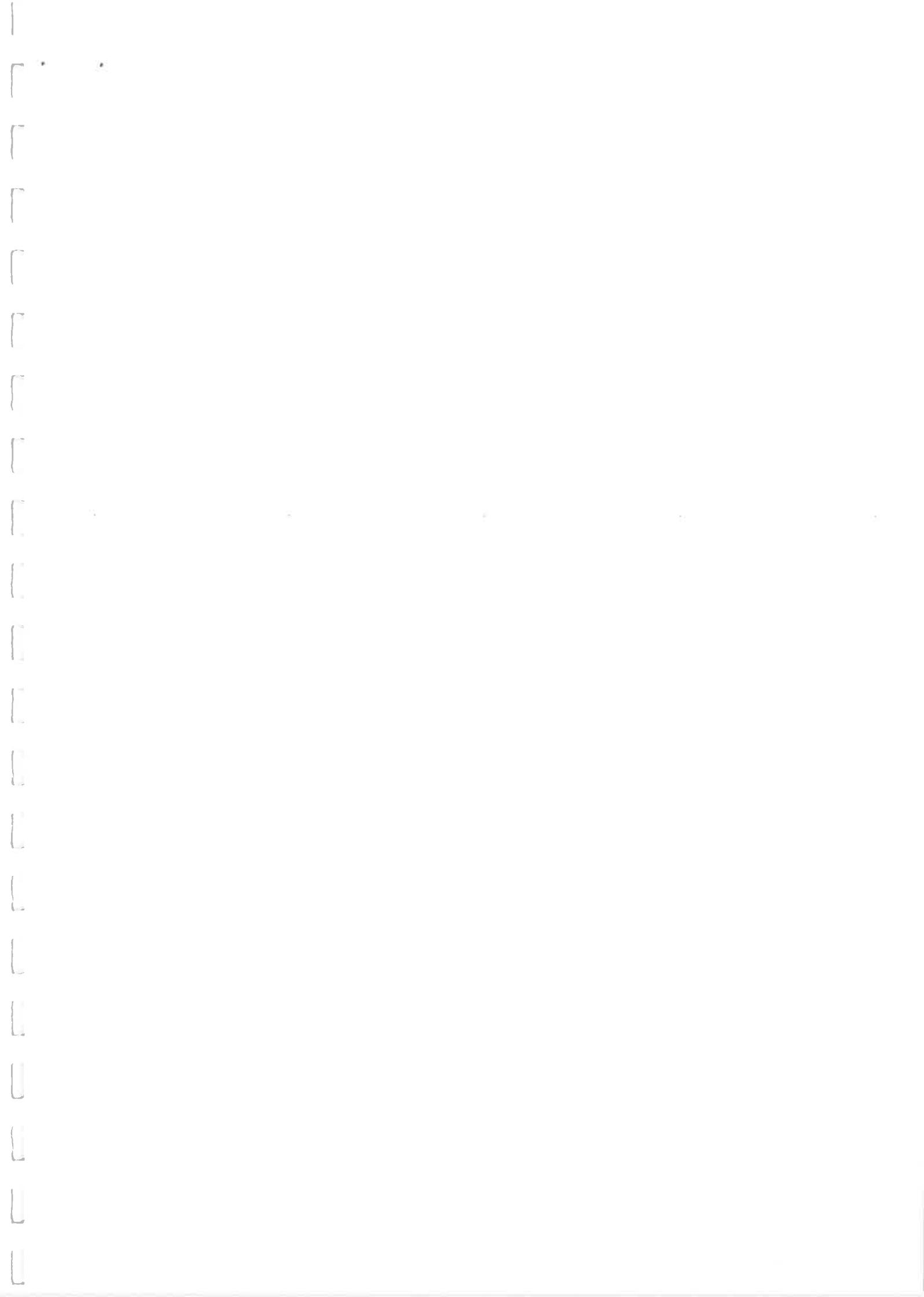
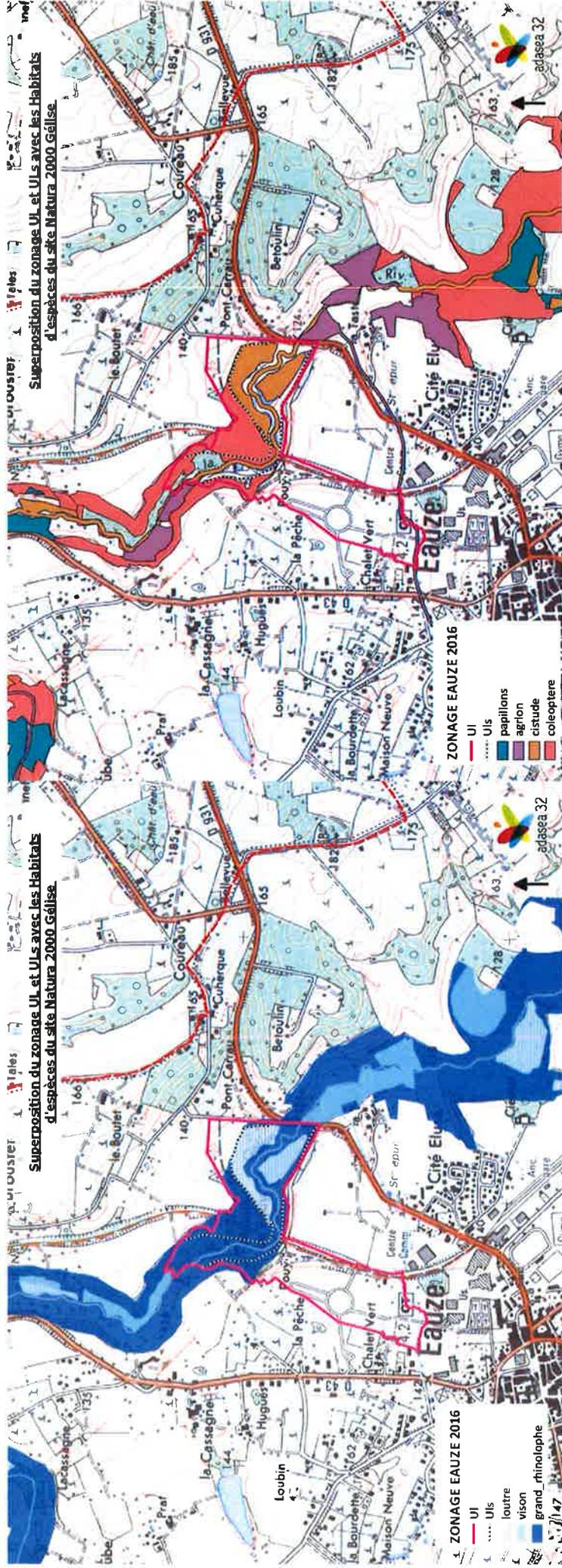


Figure 4 Superposition du zonage UL avec les Habitats d'espèces du site Natura 2000 Gélise



<u>Espèces d'intérêt communautaire susceptibles d'être concernées</u>	<u>Zone concernée</u>	<u>Risques de détérioration</u>	<u>Prise en compte dans le document d'urbanisme</u>	<u>Incidence potentielle</u>
<p>Espèces liées aux bois et vieux arbres :</p> <p>1083 Lucane cerf volant</p> <p>1088 grand capricorne</p> <p>1304 Grand rhinolophe</p>	<p>Base de loisirs</p> <p>Secteur urbanisé existant avec parkings, restaurant, piscine municipale, camping.</p>	<p>Les principaux risques de détérioration des habitats des espèces d'intérêt communautaire liées aux bois et aux vieux arbres dans les zones naturelles sont :</p> <p>Le défrichement ou la substitution des peuplements de feuillus par d'autres types de boisement</p> <p>La coupe d'arbres sénescents</p> <p>La coupe réalisée pendant les périodes de reproduction et d'hibernation</p> <p>La suppression de haies, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés sur les parcelles agricoles</p> <p>Le traitement phytosanitaire des vieux arbres</p> <p>Un dérangement lié à l'éclairage à proximité des habitats</p>	<p>Zonage UL et ULS, toutes les constructions autres que « touristiques » sont interdites : c'est un camping...</p> <p>Le sur-zonage TVB en EBC protège tous les éléments boisés</p>	<p>Bien que ce secteur soit en UL et ULS, autorisant des constructions soumises à conditions particulières, les habitats de ces espèces concernent la partie étangs avec les abords de prairies bocagères, composant une zone très naturelle, non visée pour de nouveaux aménagements. puisqu'elle constitue la partie naturelle de la zone de loisirs. (Les éventuels projets ne concernent que la partie camping).</p> <p>Le classement en EBC de ces éléments présents sur ces sites est une aménité positive.</p> <p>Il restera à veiller que les éventuels aménagements à venir n'augmentent pas le dérangement lié à l'éclairage.</p>
<p>Espèces liées aux cours d'eau et points d'eau :</p> <p>Cistude</p> <p>1044 Agrion de Mercure</p> <p>1356 Vison</p>	<p>base de loisirs</p> <p>Secteur amont d'étangs et prairies</p>	<p>Les habitats de ces espèces sont situés dans les zones naturelles, le long des cours d'eau et points d'eau de la commune.</p> <p>Les principaux risques liés à ces secteurs sont :</p> <p>La dégradation de l'habitat par un entretien inadapté de la ripisylve et de la végétation associée aux cours d'eau et points d'eau</p> <p>Une destruction des zones humides par un</p>	<p>Zonage UL et ULS, toutes les constructions autres que « touristiques » sont interdites : c'est un camping...</p>	

<p>d'Europe</p> <p>1355 Loutre d'Europe</p> <p>1096 Lamproie de Planer</p> <p>1220 Cistude d'Europe</p>		<p>entretien inadapté, un changement d'affectation du sol ou un aménagement modifiant le régime hydrique de la zone</p> <p>La pollution de l'eau et l'atterrissement des milieux humides</p> <p>La rupture de continuité écologique notamment au niveau des ponts et des routes</p> <p>La perturbation de l'habitat par curage, recalibrage, entretien des points d'eau, cours d'eau et fossés à des dates ou selon des modalités inappropriées</p> <p>Perturbation des espèces par les activités de loisirs.</p> <p>Dégradation des habitats annexes de chasse, de ponte et de reproduction par un <i>refermement</i> des prairies, le boisement, la conversion en culture ou la construction sur les parcelles</p>	<p>Le sur-zonage TVB en EBC protège tous les éléments boisés</p>	
<p>Espèce liée aux prairies humides et inondables :</p> <p>1060 Cuivré des Marais</p>	<p>Bord de Gélise</p>	<p>Les habitats identifiés du Cuivré des Marais sont situés sur des prairies du secteur Nie, loin du secteur UL analysé. Les détériorations se produisent par :</p> <p>La disparition de l'habitat par un renfermement, le boisement, la conversion en culture ou la construction sur les prairies humides et inondables</p> <p>L'assèchement des prairies ou la modification du régime hydrologique.</p>	<p>Zonage Nie, toutes les constructions sont interdites</p> <p>Le Sur zonage TVB en EBC protège tous les éléments boisés</p>	<p>Aucune incidence puisque aucun aménagement ou construction n'est autorisée sauf si c'est nécessaire à de l'irrigation...</p>

3.4) Articulation avec les objectifs de développement durable du site

<u>Objectif du DOCOB</u>	<u>Effet du document d'urbanisme</u>	<u>Incidence</u>
Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des cours d'eau (niveaux et circulation sédimentaire)	Préservation de la trame bleue, des zones tampons comme les zones humides avec la mobilisation judiciaire et combinée des zonages N, Nie et des articles L 113-2 et L 151-23	positive
Maintenir des niveaux d'eau compatibles avec les exigences de la faune et de la flore	Protection des éléments de la Trame Bleue	positive
Conserver/restaurer les zones humides	Préservation des zones humides avec la mobilisation judiciaire combinée des zonage N, Nie avec les articles L 113-2 et L 151-23	positive
Limiter le dérangement des espèces et la dégradation des habitats (piétinement, déchets..)	Protection stricte dans le cadre du zonage Nie	positive
Conserver /restaurer la ripisylve.	Multiplicité de la protection des éléments assurant une bonne fonctionnalité de toutes les ripisylves par la mobilisation judiciaire et combinée des zonages N, Nie et des articles L 113-2 et L 151-23	positive
Favoriser la restauration et la gestion des milieux ouverts et semi ouverts compatibles avec la conservation des habitats et des espèces	Mobilisation ciblée de l'article L151-23 sur les milieux ouverts et semi ouverts en terme de localisation et prescriptions.	positive
Favoriser une gestion des milieux forestiers compatible avec la conservation des habitats et des espèces	Mobilisation ciblée de l'article L 113-2 sur les milieux boisés.	positive
Contrôler la prolifération d'espèces invasives	Assurer la conservation et le bon fonctionnement des milieux participe à conserver un bon état limitant l'expansion d'espèces invasives.	positive

<p align="center">Assurer la mise en œuvre du DOCOB</p>	<p align="center">positive</p>
<p>Contribuer à la compréhension des enjeux écologiques et faciliter leur prise en compte</p>	<p>Que ce soit lors de l'élaboration, ou dans la prise en compte finale des milieux naturels, le PLU a mobilisé de nombreux acteurs et publics de tous horizons, contribuant à une meilleure compréhension des enjeux écologiques, allant jusqu'à la mobilisation en appui au document d'urbanisme des moyens pour faire avancer la mise en œuvre du DOCOB sur le territoire communal (ex MAEC, travaux de réhabilitation, etc...).</p>
<p>Contribuer à la mise en cohérence des différents programmes d'aménagement ou de gestion du site et s'assurer de l'intégration des enjeux de biodiversité</p>	<p>Programme d'aménagement dimensionné aux enjeux par conditions particulières dans le zonage UL, le seul susceptible d'intervenir sur la micro partie déjà aménagée du site de la base de loisirs « nature » en bord de la Gélise.</p>
<p>Améliorer les connaissances du site et assurer les suivis nécessaires des outils mis à disposition des locaux et de la biodiversité</p>	<p>Réunions d'information et mise à disposition du public des outils de connaissance liés à l'environnement. Mise en place de six indicateurs de suivi d'évaluation environnementale</p> <p align="center">positive</p>

3.5) Conclusion sur la prise en compte du site NATURA 2000

La zone Natura 2000 issue des sites d'Escagnan et de la Gélise n'est pas concernée par le développement urbain proposé, en dehors d'une micro partie au bord de la Gélise correspondant à une zone de loisirs Nature.

Cette zone est équipée depuis plusieurs années, sur une faible partie, d'un camping, de la piscine municipale et d'un restaurant, l'ensemble s'insérant dans un contexte très boisé et naturel. Le taux de fréquentation est de 'type doux', et cette partie du zonage UL fait l'objet de conditions particulières.

La combinaison des zonages spécifiques avec les dispositions des articles L 113-2 et L 151-23 améliore sensiblement la prise en compte des milieux naturels concernés, par rapport à la situation antérieure à la mise en place du PLU, apportant des améliorations et aménités positives, plutôt que des incidences négatives.

4) Evaluation du Plan Local d'Urbanisme sur les milieux naturels et la biodiversité

En sus de Natura 2000, d'autres secteurs font l'objet d'une identification particulière en matière d'environnement : les ZNIEFFs et les zones humides.

La biodiversité « ordinaire » est également bien présente, renforcée par le caractère multiple des activités agricoles. En effet, la diversité des productions et leur répartition en mosaïque, offrent autant de réservoirs et milieux propices à une diversité écologique, tant au niveau des habitats (profusion d'anciens étangs du moyen âge, associés à des milieux boisés, landes et prairies humides bien présents), que des espèces.

Eauze est en effet au cœur de la région des « milles étangs » (2704 recensés à ce jour) des « sables fauves » de l'Armagnac, avec aujourd'hui un des réservoirs de population de cistudes le plus important au monde.

4.1) Evaluation du PLU sur les milieux naturels faisant l'objet d'une identification particulière

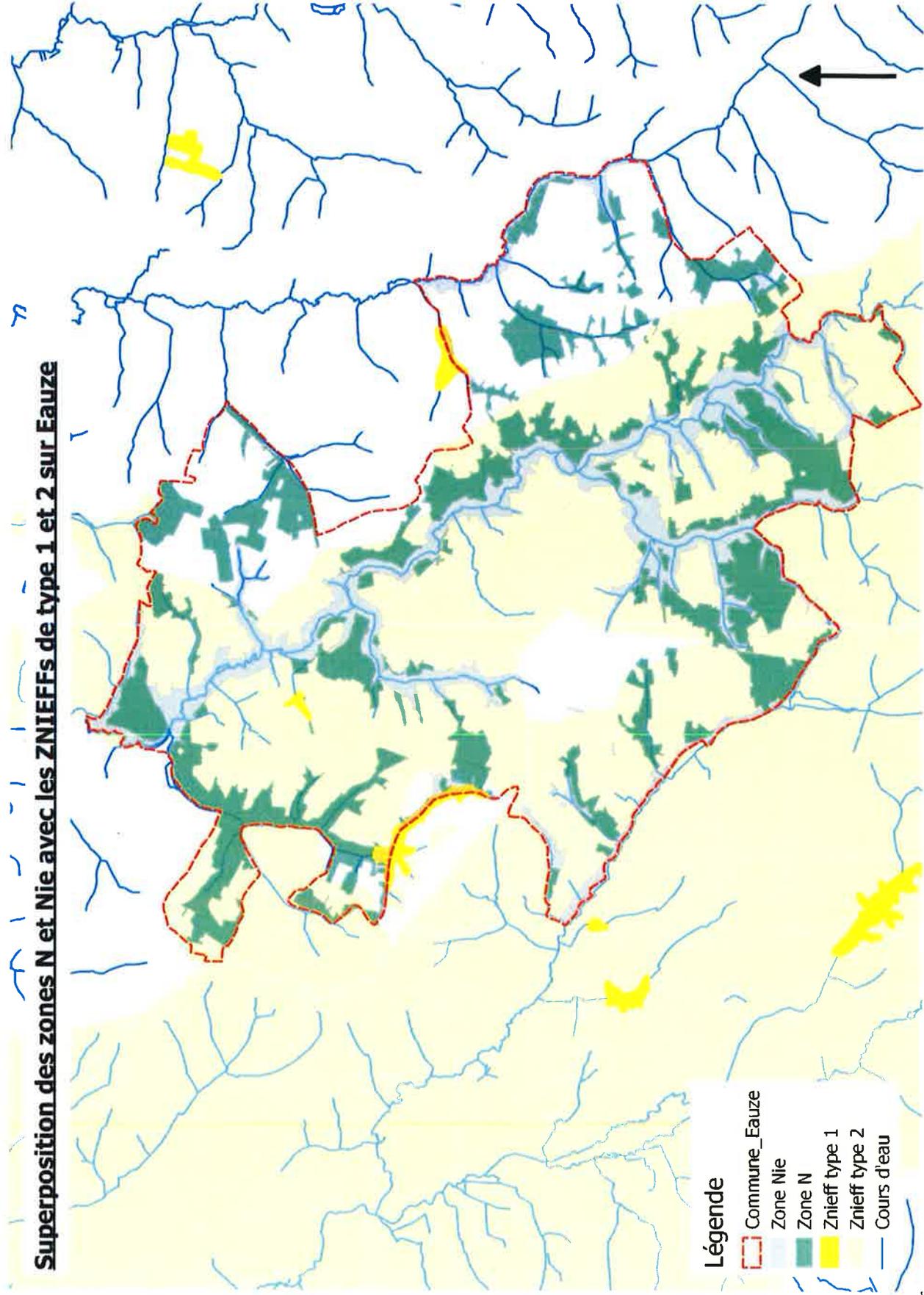
4.1.1 Evaluation sur les ZNIEFFs

La description des ZNIEFFs fait l'objet d'un paragraphe spécifique dans le chapitre Etat initial de l'Environnement.

Sur les sept ZNIEFFs de type 1 et quatre ZNIEFFs de type 2, plusieurs ZNIEFFs de type 1 sont incluses dans des ZNIEFFs de type 2, avec certaines d'entre elles reprises dans des périmètres Natura 2000, tels les étangs d'Escagnan, la Gélise et le site d'Esbérous. Les périmètres ZNIEFF non inclus dans Natura 2000 sont tous couverts par le zonage N, avec quelques parcelles en marge en zonage A.

Le sur-zonage TVB protège les éléments à enjeux par l'article L 151-23.

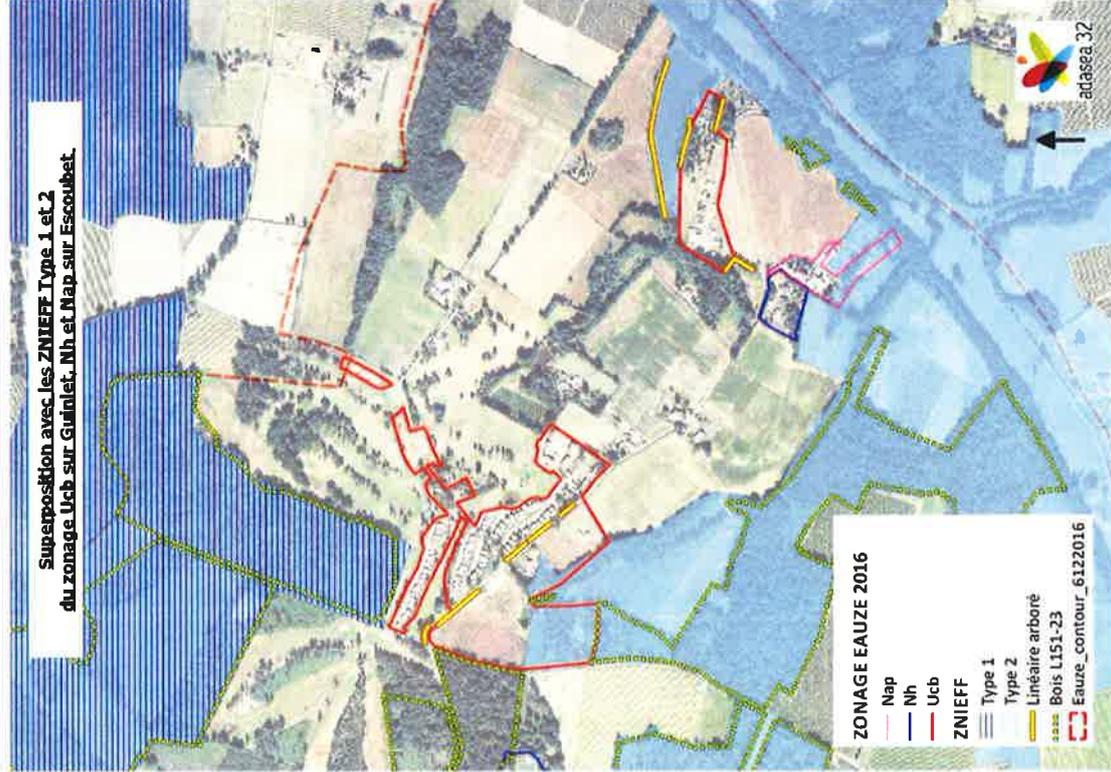
Figure 5 Superposition des zonages N et Nie avec les périmètres couverts par les ZNIEFFs



Les recoupements entre zonage et ZNIEFFs concernent également quelques zones isolées Ab et Nb, une bordure Ucb dans le secteur de Guinlet et une bordure du secteur Nap de Escoubet.

Zonage concerné	Risques de détérioration	Prise en compte dans le document d'urbanisme	Incidence potentielle
Ab, Abp, Ah, Ahp, Nh et Nhp	<p>Les principaux risques de détérioration des ZNIEFF concernent la destruction éventuelle des habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> La disparition des prairies Le défrichement ou la substitution des peuplements de feuillus par d'autres types de boisement La coupe d'arbres sénescents La coupe réalisée pendant les périodes de reproduction et d'hibernation La suppression de haies, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés sur les parcelles 	<p>Zonages avec constructibilité soumise à conditions particulières identiques pour les six zonages d'implantation d'habitat isolé ou de taille et capacité limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> En dehors des constructions nécessaires aux équipements collectifs ou services publics. Constructibilité limitée aux exploitations agricoles (Ab, Abp), ou interdite (Ah, Ahp, Nh, Nhp). Limitations des agrandissements et annexes au maximum à 70 m². Le sur-zonage TVB protège les éléments boisés avec l'article L 151-23. 	<p>La conservation du bon état des ZNIEFFs dépend de la conservation des espaces boisés et en prairies.</p> <p>Le classement en L 151-23 de tous les éléments présents sur ces sites représente donc une aménité positive.</p> <p>Il restera à veiller que les éventuels aménagements ultérieurs n'augmentent pas le dérangement lié à l'éclairage.</p>
Ucb de Guinlet et des Tournesols	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement phytosanitaire des vieux arbres Un dérangement lié à l'éclairage à proximité des habitats La dégradation des habitats annexes de chasse, de ponte et de reproduction par un 'renfermement' des prairies, le boisement, la conversion en culture ou la construction sur les parcelles. 	<p>Ce zonage est soumis à une constructibilité à conditions particulières.</p> <p>Il permet toutes les constructions liées à la vocation d'habitat et d'hôtellerie de la zone.</p> <p>Le sur-zonage TVB protège des éléments boisés avec l'article L 151-23.</p>	<p>Le chevauchement ne concerne qu'une partie boisée en limite d'une branche de la ZNIEFF de type II (grand ensemble de l'izaute et ses milieux annexes) : la prise en compte de ce bois passe par un linéaire protégé au titre du L.151-23 encadrant la partie classée comme urbaine (UCb – cf zonage et figure 7 à suivre)</p>

Nap d'Escoubet	La perturbation des espèces par les activités de loisirs	La zone Nap ne contient aucun des habitats de cette espèce, ils en sont éloignés, sur d'autres portions de la Gélise.	Le chevauchement ne concerne qu'une partie aménagée d'un centre équestre en limite Nord d'une branche de la ZNIEFF de type II (grand ensemble de l'Isaute et ses milieux annexes), (voir figure 7)
----------------	--	---	--



4.1.2 Evaluation sur les milieux humides et aquatiques

L'ensemble des cours d'eau de la commune est protégé, soit par le zonage Nie, en ce qui concerne les zones inondables ou Natura 2000, ou par une prescription d'inconstructibilité stricte de 10 m de part et d'autre dans les dispositions générales (articles 7).

Le territoire d'Eauze comporte un ensemble de zones humides boisées ou prairies décrites dans l'état initial de l'environnement - l'inventaire de la Cellule d'Assistance Technique aux zones humides est venu compléter les zones humides de l'inventaire départemental, au sein du pôle zone humide départemental.

Les éléments constitutifs de ces zones sont protégés par la mobilisation judicieuse et combinée des zonages N, Nie avec les articles L 113-2 et L 151-23.

4.2) Evaluation du PLU sur les milieux naturels ne faisant pas l'objet d'une identification particulière

Les boisements et le bocage

Le code forestier impose l'obtention d'une autorisation pour les travaux nécessitant un défrichement pour tous les bois de plus de 4 ha de la commune, en dehors des zones Natura 2000.

Compte tenu de l'importance de la superficie de la commune en milieux naturels à identification particulière, auxquels s'ajoute la protection des secteurs indicés « sensibilité paysagère particulière », la surface en boisements divers (qui se trouve protégée) concerne la majorité des éléments boisés de la commune.

4.3) Evaluation du PLU sur les continuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sillonne le territoire communal de corridors, décrits dans le chapitre Etat initial de l'environnement. Le PLU a pris tous les corridors en compte dans le zonage N, avec des prescriptions de constructibilité à conditions particulières, et un surzonage TVB classant en L-151-23 des éléments majeurs à enjeux constitutifs de ces corridors (boisés et enherbés), avec les prescriptions de nature à assurer leur préservation (articles 13 du règlement écrit). Les corridors ne sont concernés par aucun projet de construction, sauf les trois zones suivantes qui concernent des corridors boisés : Ucb de Guinlet, Uca de Saint-Amand (partie du Prada) et Ucp de Cuhercle.

Aucune zone à construction n'est concernée par un corridor semi ouvert.

A noter également, la mise en valeur des emprises ferroviaires existantes mais hors service par un système de protection linéaires des haies là où un boisement est encore présent (article L.151-23) : cela permet de bien visualiser cette continuité importante axée Nord-Sud et de ne pas empêcher l'évolution de ces emprises (cas de projets de voies vertes ?...).

Enfin, en complément, certains jardins en zone urbaine ont été classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de conserver son identité de « ville à la campagne » et de promouvoir la « nature en ville » mise en avant dans le PADD (cela sous-tend également le respect des prescriptions du projet en cours d'AVAP).

Corridor concerné	Risques de détérioration	Prise en compte dans le document d'urbanisme	Incidence potentielle
Corridors boisés	<p>Les principaux risques de détérioration des corridors boisés concerne la destruction éventuelle des éléments boisés et le fractionnement du corridor</p> <p>Le défrichement ou la substitution des peuplements de feuillus par d'autres types de boisement</p> <p>La suppression de haies, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés sur les parcelles</p>	<p>Le sur-zonage TVB protège tous les éléments à enjeux majeurs avec l'article L 151-23.</p>	<p>La conservation du bon fonctionnement des corridors boisés dépend de la conservation des espaces boisés du point de vue qualitatif et continuité.</p> <p>Le classement en L 151-23 de tous les éléments présents sur ces sites représente une aménité positive.</p> <p>L'inscription du principe de compensation (à préserver ou à reconstituer) dans le règlement écrit aux articles 13 complète cette préservation.</p>
Corridors semi ouverts	<p>Les principaux risques de détérioration des corridors semi ouverts concerne le refermement des prairies, leur reboisement, la conversion en culture ou le fractionnement par la construction sur les parcelles.</p>	<p>Aucune zone constructible n'est concernée par un corridor semi ouvert.</p> <p>Le sur-zonage TVB protège les éléments boisés avec l'article L 151-23.</p>	<p>Le classement en L 151-23 des éléments présents sur ces sites représente une aménité positive.</p>

4.4) Indicateurs de suivis de l'évaluation environnementale

Afin de pouvoir suivre les effets du PLU sur l'environnement, des indicateurs de suivi ont été choisis afin de pouvoir mesurer dans les années à venir, les évolutions et leurs effets : ces indicateurs pourront être mis à jour à chaque procédure d'évolution du document (modification, révision, mise en compatibilité, etc...)

Ils sont détaillés au Chapitre 4-2).

4.5) Conclusion sur la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité

Compte tenu de l'importance des zones à enjeux prises en compte : Natura 2000, ZNIEFF, corridors SRCE, corridors aquatiques, zones humides, en y rajoutant le zonage indicé à enjeu paysager, la quasi totalité des milieux naturels de la commune s'inscrit dans une protection par la mobilisation judicieuse et combinée des zonages N, Nie et des articles L 113-2 et L 151-23, et leurs prescriptions associées.

Par rapport à la situation antérieure à ce PLU (notamment l'ancien PLU de 2013 annulé par jugement), c'est une démarche particulièrement volontariste en matière de prise en compte qui a guidée l'élaboration de ce PLU, car elle n'est pas le fruit d'un positionnement unilatéral, mais celui d'une véritable réflexion sur la hiérarchisation des enjeux et le juste choix de l'outil à mobiliser qui en découle.

5) Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la gestion des ressources naturelles

5.1) Incidence du PLU sur la ressource en eau

Bien qu'Eauze n'appartienne pas au périmètre du SAGE de la Midouze (validé en Commission Locale de l'Eau le 28 février 2012), en raison de sa proximité par le ruisseau du Bergon et les étangs d'Armagnac, le PLU a pris en considération par anticipation les objectifs du SAGE en ce qui concerne les aspects liés à l'eau.

5.1.1 Incidence sur la gestion de l'eau potable

La stratégie de développement de l'urbanisation a été confrontée aux capacités de desserte en eau potable.

Règlement du PLU, Articles 4-1
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le dernier forage de Bernède assure un complément d'approvisionnement suffisant pour répondre aux besoins d'urbanisation projetés.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du SAGE limitrophe :
Sécuriser l'AEP d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

5.1.2 Incidence sur la gestion des eaux usées domestiques

Selon les zones, la constructibilité est soumise à des conditions d'installation de dispositifs .

Règlement du PLU, Articles 4-2
En zone équipée, toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du SAGE limitrophe :
Réduire la pollution diffuse générée par les collectivités ou les particuliers.
Diminuer la pollution par les eaux usées domestiques.

5.1.3 Incidence sur les eaux pluviales et les milieux récepteurs

Règlement du PLU, Articles 4-3

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du SAGE limitrophe :

Maîtriser le ruissellement.

Réduire la pollution diffuse générée par les collectivités ou les particuliers.

5.2) Incidence du PLU sur la gestion du sol

5.2.1 Incidence sur la gestion de l'érosion

La commune d'Eauze est située sur des sables fauves particulièrement solifluxants, notamment en cas d'absence d'élément fixe sur les bassins versants (haies, bosquets...).

La gestion de l'érosion sur l'ensemble du territoire communal passe par la protection des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En effet, leur préservation permet de réduire l'érosion du sol en ralentissant l'écoulement de l'eau de surface et en filtrant une partie des particules en suspension dans l'eau de ruissellement.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du SDAGE, en particulier :

Mettre en œuvre une politique de prévention de l'érosion des sols agricoles et forestiers

Quatre petites zones (de une à trois parcelles) sont identifiées à risque érosif aux lieux dits Escoubet, Boutet, Betoulen et Biau.

Aucune d'entre elles ne concerne un secteur urbanisé, elles sont toutes situées au sein de parcelles agricoles. Escoubet est entouré par le zonage N, avec les éléments boisés protégés par l'article L 151-23, Boutet et Betoulen sont situés au sein du secteur paysager, avec les éléments boisés protégés par l'article L113-2. Les alentours du secteur Biau ont les éléments boisés protégés par l'article L113-2 au sein du zonage Nie.

Ces dispositions sont cohérentes avec les orientations du SAGE :

Mettre en œuvre une politique de prévention de l'érosion des sols agricoles et forestiers

5.3) Consommation d'espaces

La stratégie de densification de la ville d'Eauze adoptée dans le PADD permet d'éviter le mitage et l'étalement urbain. Les surfaces consommées pour l'urbanisation future ont été diminuées d'environ 205ha (anciennement en ZC ou ZA) par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Les espaces consommés représentent un intérêt environnemental, écologique et paysager faible, puisqu'il s'agit essentiellement de « compacter » la ville au sein de « dents creuses ».

Extrait PADD, chapitre 2-b

Faire une ville plus compacte :

« La réalisation de cet objectif passe par la construction de certains espaces vides dans la ville (les dents creuses) et à la localisation de quartiers nouveaux dans la continuité des urbanisations existantes ».

5.4) Conclusion sur la prise en compte des ressources naturelles

Le Plan Local d'urbanisme de la commune d'Eauze prend bien en compte les enjeux liés à la préservation des ressources naturelles.

Les orientations dans ce domaine sont conformes aux orientations des plans et programmes supra-communaux : notamment le SDAGE, le SRCE et l'inventaire départemental des zones humides.

6) Incidence sur les paysages et le patrimoine bâti

Le PLU a été construit avec l'ambition d'intégrer au mieux les espaces urbanisés dans leur environnement et de préserver l'identité historique de la commune.

Un travail spécifique a été réalisé avec les autorités des Bâtiments de France, avec une prise en compte à plusieurs niveaux :

> Un zonage indicé p « à sensibilité paysagère particulière », sur tous les secteurs en covisibilité avec le bourg avec des dispositions spécifiques dans les articles 11 du règlement, associées à une protection des éléments du paysage par l'article L113-2.

> Des dispositions particulières dans tous les zonages, dans leur article 11, à propos des façades, toitures, clôtures et intégration paysagère.

Ainsi, le maintien des haies et des espaces bocagers, la conservation des boisements feuillus, et les dispositions particulières des articles 11 préservent la mosaïque paysagère et l'identité historique et agricole de la commune.

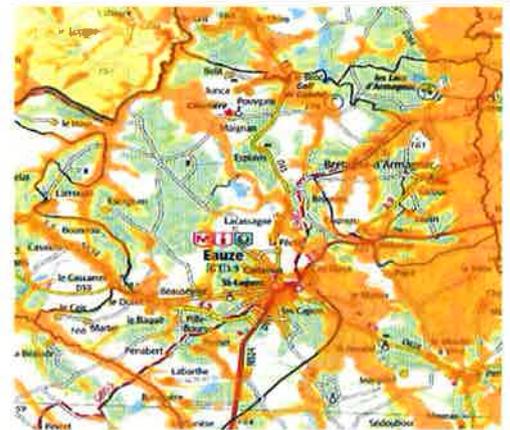
7) La prise en compte des risques naturels

7.1) Retrait et gonflement des sols argileux

A Eauze, le substrat du sol de base étant les sables fauves, les risques de retrait et gonflement d'argiles concernent uniquement les apports fluviaux, à savoir les abords des lits des cours d'eau principaux qui sont classés en « aléa moyen ». Ce zonage concerne par conséquent très peu de zones urbanisées.

Le plan de prévention des risques retrait et gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral le 20 juin 2014 définit les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Ces mesures s'appliquent aux projets nouveaux, aux biens et activités existants et à l'environnement immédiat des constructions.

Figure 2 : localisation des aléas argile



7.2) Risque inondation

L'ensemble des zones inondables de la commune identifiées sur la Cartographie Indicative des Zones Inondables (CIZI) sont classées en zone naturelle inondable au sein du zonage Nie ou ULs.

Le long des cours d'eau secondaire ne faisant pas l'objet d'une CIZI, une bande de 10 m est maintenue en non constructible avec également une marge de recul portée à 50m aux abords des ruisseaux de Buscaillères et de Tréou au Nord-Est de la commune (d'après la carte « reculs le long des ruisseaux » fournie au Porter A Connaissance)

7.3) Installations classées ICPE

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation AU1 et AU2 sont situées à plus de 100 m de tout bâtiment classé ICPE.

7.4) Prise en compte des déplacements

Le bourg d'Eauze est situé au croisement de plusieurs routes importantes.

L'itinéraire A380 longe le bourg sur sa partie Sud-Ouest.

Le trafic routier est important jusqu'au cœur du village. Un « anneau » sur le pourtour du centre ville est placé en sens unique pour permettre une distribution plus fluide du trafic.

Une attention particulière a été portée au maintien des cheminements doux, notamment du chemin de St Jacques de Compostelle qui traverse toute la commune du Nord-Est au Sud-Ouest en passant au centre-ville.

Les dispositions prévues dans le PLU permet de concilier la circulation routière et l'activité piétonne dans le centre du bourg, tout site d'urbanisation future devant « privilégier les liaisons douces avec les équipements divers » (extrait PADD, chapitre 3-a) ainsi que la mise en place de voies « concentriques » (cf OAP-annexe 3 et chapitre 2) – 2)-2.5) 2.5.8 et 2.5.9).

8) Incidences du Plan Local d'urbanisme sur l'agriculture

Le projet de PLU d'Eauze concentre la majorité des espaces constructibles autour du centre-bourg, la concurrence avec les terres agricoles est limitée sur l'ensemble du territoire communal. Les parcelles ouvertes à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'investissement majeur à vocation agricole (aménagement en irrigation, drainage).

Le travail de prise en compte de la valeur environnementale et patrimoniale de la commune a conduit à la proposition d'un zonage et sur-zonage Trame verte et bleue concernant aussi l'espace agricole, en dehors cependant des parcelles de vigne. Compte tenu des services écosystémiques rendus aux cultures par les infrastructures agro-écologiques et compte tenu de la nouvelle réglementation PAC qui exige le maintien des éléments paysagers sur les surfaces cultivées et qui valorise ces structures comme surface d'intérêt écologique pour le versement des « paiement vert », le maintien des haies sur les parcelles agricoles ne peut pas être considéré comme ayant une incidence négative sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

Les exploitations agricoles relevant du Règlement Sanitaire Départemental ou des Installations Classées ne sont pas concernées par une zone urbaine ou à urbaniser.

Le règlement du PLU permet le développement et la diversification des exploitations agricoles en laissant ouverte la possibilité de constructions agricoles dans le secteur A et N, la reconversion des bâtiments agricoles pour des activités de diversification comme l'accueil public ou l'évolution des ateliers des exploitations.

Conformément aux objectifs affichés de la commune dans le PADD, le projet de PLU d'Eauze garantit la bonne articulation entre le développement urbain de la commune et le fonctionnement actuel et à venir des activités et exploitations agricoles.

- Pour Parleboscq : Eauze a défini des zones A, Ah, N ou Nie en limite communale ce qui est cohérent avec les zones A, N ou Nna (Natura 2000) définies par le PLU de Parleboscq.
- Pour Castelnau d'Auzan : le POS de Castelnau définissait une zone NC (non constructible) et actuellement le POS ayant été annulé, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Eauze a défini des zones A, Ah, N ou Nie ce qui est en cohérence avec la partie non constructible voisine de Castelnau d'Auzan.
- Pour Bretagne d'Armagnac : les zonages qui bordent la limite sont majoritairement A, Ahp, N, Nie ou encore NL ce qui est en cohérence avec la zone ZN de la Carte Communale de Bretagne d'Armagnac. On note également un zonage ZC2 qui fait écho au zonage Ucp du hameau de Cuhercle ainsi qu'une petite partie de zonage UCb du hameau de Guinlet qui jouxte une zone ZN de Bretagne d'Armagnac mais sur seulement 26m environ, ce qui reste compatible...
- Pour Cazeneuve et Lagraulet du Gers : Eauze a définie une zone Nie qui confronte une partie ZNi (zone inondable) des Cartes Communales voisines, ce qui est cohérent.
- Pour Courrensan : Eauze a défini des zones A, N ou Nie en limite communale ce qui est cohérent avec les zones inconstructibles ou inondables (ZN ou ZNi) de la Carte Communale de Courrensan.
- Pour Lannepax, Ramouzens ou Noulens : ces 3 communes sont sous RNU, donc inconstructibles hors « partie actuellement urbanisée »...Pour rester cohérent avec ce principe, Eauze n'a défini aucune zone constructible en limite de ces communes, ce sont seulement des zonages A, Ah, N ou Nie qui les confrontent.
- Pour Bascous : Eauze a défini des zones A, N ou Nie en limite communale ce qui est cohérent avec les zones inconstructibles ou inondables/environnementales (ZN ou ZNe) de la Carte Communale de Bascous.
- Pour Manciet : les zonages A, N ou Nie correspondent aux zones ZN et ZNi de la Carte Communale de Manciet.
- Pour Réans : majoritairement ce sont des zones A, Ab, N, Nie ou Nh qui bordent Eauze et sont cohérents avec les zonages ZN ou ZNi de la Carte Communale de Réans. A noter, le zonage urbain du hameau de la Route de Cazaubon qui acte l'occupation du sol existante et qui confronte une partie ZN...sachant qu'à seulement 500m de la fin du hameau de la route de Cazaubon se trouve une zone constructible (ZC2 de Cascarret).
- Pour Cazaubon : la zone A d'Eauze est cohérente avec le zonage A du PLU de Cazaubon.

CHAPITRE 4. Les indicateurs de la mise en œuvre du plan.

1) Les indicateurs sur la satisfaction des besoins en logements

Plusieurs indicateurs permettront dans le temps de suivre la bonne évolution des orientations du PADD avec par exemple :

1.1) Parcelles supportant un logement par zone

NOTA : la nomenclature « logement » est issue de la base de données cadastrale ; un immeuble d'habitation peut comprendre plusieurs logements et une parcelle peut supporter plusieurs logements également.

Les données à suivre sont issues d'une combinaison de requêtes particulières fournies par la société SOGEFI en charge du Système d'Information géographique (SIG) de la commune d'Eauze.

A l'avenir, la commune pourra relancer ces requêtes pour connaître l'évolution de la densité du parc de logements.

En 2016, on trouve une densité (en m²) de :

Zone UA → 794 logements sur 34,5ha (d=435)
Zone UB → 1089 logements sur 211,3 hectares (d=1900)
Zone UCa de Maignan → 30 logements sur 8,4ha (d=2800)
Zone UCa de Broquère → 6 logements sur 2,1ha (d=3500)
Zone UCp de Broustet → 12 logements sur 1,6ha (d=1300)
Zone UCp de Lacassagne → 13 logements sur 3,4ha (d=2600)
Zone UCp de Cuhercle → 12 logements sur 4,2ha (d=3500)
Zone UCa Route de Cazaubon → 85 logements sur 29,0ha (d=3400)
Zone UCa de Saint-Amand → 46 logements sur 18,8ha (d=4100)
Zone UCb de Guinlet → 192 logements sur 14,4ha (d=750)
Zone UCb des Tournesols → 28 logements sur 2,9ha (d=1000)

Dans le futur cette liste sera à mettre à jour avec l'ajout de :

Zone AU1 de Coliman → X logements sur 5,6ha hectares (d=X)
Etc...

1.2) Part des logements à titre de résidence principale

En 2012, 83% des logements étaient des résidences principales.

2) Les indicateurs sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1) Zones Naturelle et Agricole

Les indicateurs choisis par la commune sur les espaces considérés comme naturel, agricole et forestiers sont les **zones non « artificialisées »** (le terrain de golf est considéré comme artificialisé) **et qui ne supporte pas d'habitat humain ou d'activités consommatrice d'espace nonobstant des infrastructures de transport c'est à dire pour 2015 :**

La zone N pour 1391,3ha
La zone Np pour 232,9ha
La zone Nie pour 936,3ha
La zone A pour 3415,8ha
La zone Ap pour 323,7ha

Total d'espaces naturels agricoles et forestiers : 6300,0 hectares

2.2) le « sur-zonage » Trame Verte et Bleue

Les indicateurs de zones seront affinés de données sur des éléments constitutifs de ces grands espaces naturels avec :

- Surface Espaces Boisés Classés (L.113-1) : 374,3ha
- Surface bois protégés (L.151-23) : 657,8ha
- Surface de prairies protégées (L.151-23) : 34,3ha
- Surface de jardins protégés (L.151-23) : 9,2ha
- Cumul Linéaires de haies en Espaces Boisés Classés (L.113-1) : 27,3km
- Cumul Linéaires de haies protégées (L.151-23) : 35,1km

3) Les indicateurs sur l'échéancier des zones à ouvrir à l'urbanisation

Le tableau suivant sera à remplir et à compléter par la commune lors de l'analyse des projets d'urbanisations à venir, suite à leurs réalisations et lorsque une procédure d'évolution du document d'urbanisme sera engagée.

Ce tableau sera un outil pour la commune à juger des opérations par rapport aux attentes du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation.

Objectifs de la commune	Bilan des impacts		Dispositions du PLU à mettre en œuvre (cf PADD – OAP)
	Positifs	Négatifs	
Zones ouvertes à l'urbanisation (Ub et AU1)			
AU1 de Coliman : à urbaniser à l'échéance 2025			<p>Utiliser la charte paysagère (annexe 6.9)</p> <p>S'attacher aux « amarres » identitaires du bourg : les aménagements du centre-ville, les vestiges du site antique, les jardins vivriers, etc... <i>cf chapitre 3 du PADD</i></p> <p>Conserver une identité rurale</p> <p>Dynamiser le centre-bourg</p> <p>Permettre des lien entre quartiers, des continuités de déplacements : notion de voies « concentriques »</p> <p>Conforter l'utilisation des équipements communaux</p>
AUe de Saint-July : à urbaniser à l'échéance 2025			<p>Utiliser la charte paysagère (annexe 6.9)</p> <p>Dynamiser l'offre commerciale</p> <p>Dynamiser la création d'emplois</p> <p>S'attacher aux notions développées au PADD : <i>l'armagnac, l'œnotourisme, etc...</i> <i>cf chapitre 3 du PADD</i></p> <p>Adapter l'opération au site</p>
Zones A Urbaniser fermées (AU2)			
AU2 de Coliman : à urbaniser après présentation de(s) projet(s) abouti(s)			<p>Compléter et poursuivre les dispositions de la 1ère tranche de Coliman (1AU – cf ci-dessus) ;</p> <p>Accompagner la Trame Verte et Bleue ;</p> <p>Accompagner le Chemin Jacquaire ;</p> <p>Etre compatible avec le principe général du paragraphe 2.5.8 ;</p>
AU2 de Caillaouas : à urbaniser après présentation de(s) projet(s) abouti(s)			<p>Etre un véritable trait-d'union de la partie Sud de la ville ;</p> <p>Accompagner la Trame Verte et Bleue ;</p> <p>Permettre des lien entre quartiers, des continuités de déplacements : notion de voies « concentriques »</p> <p>Conforter l'utilisation des équipements communaux</p> <p>Etre compatible avec le principe général du paragraphe 2.5.9 ;</p>

CHAPITRE 5. Résumé non technique

1) Objectifs du PLU et articulation avec les autres plans et programmes d'ordre supra-communal

Pour remplacer sa Carte Communale de 2006, Eauze s'est lancé dans l'élaboration d'un PLU afin de (extraits de la délibération du 16/06/2015) :

- Assurer un développement démographique assis sur la confortation du rôle de ville-centre d'Eauze ;
- Prévoir des zones d'activités en mesure de permettre le développement économique et la création d'emplois ;
- Permettre une préservation des espaces naturels sensibles ;
- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ;

Concernant l'Urbanisme, aucun document supra-communal opposable ne concerne Eauze (Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT). En effet, le futur SCOT de Gascogne qui couvre une grande partie du département du Gers a été arrêté en 2014 mais n'est pas encore approuvé.

Concernant l'Environnement, plusieurs documents concernent le territoire dont certains soumettent d'office la procédure d'élaboration à une Evaluation Environnementale avec :

- La présence de zones Natura 2000 ;
- Le SDAGE Adour- Garonne 2016-2021;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- La présence de Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- La présence de zones humides inventoriées au niveau départemental (CATZH 32) ;
- Les aléas naturels dits « inondable » et « retrait-gonflement des argiles » ;

2) Synthèse du territoire communal

La commune d'Eauze est localisée au Nord-Ouest du département du Gers, à près de 50km de la préfecture auscitaine. Cette ville d'origine romaine est la cinquième plus grande commune gersoise en terme de superficie avec 7016 ha (source cadastre 2016) et appartient à la Communauté de Communes du Grand Armagnac.

La commune compte 3949 habitants (source INSEE 2012) et estime sa population à 4092 habitants en 2015 : c'est un pôle de services, doté d'équipements importants notamment pour le tourisme (site de la DOMUS, G.R. n°65...), et un véritable carrefour du Pays d'Armagnac pour relier Auch ou Agen vers Mont-de-Marsan (Itinéraire Grand Gabarit – IGG de la RN 524).

Entre 1999 et 2012, la démographie a été globalement stable (+ 0,12 % par an). L'activité économique principale repose sur les dynamiques agricoles, viticoles et agro-alimentaires qui jouent un rôle important et qui soutiennent l'activité commerciale en place : commerces de proximité pour cette ville de « marché » ou commerces plus spécialisés ou affiliés à des grandes enseignes pour cette « ville-centre d'un bassin de vie ».

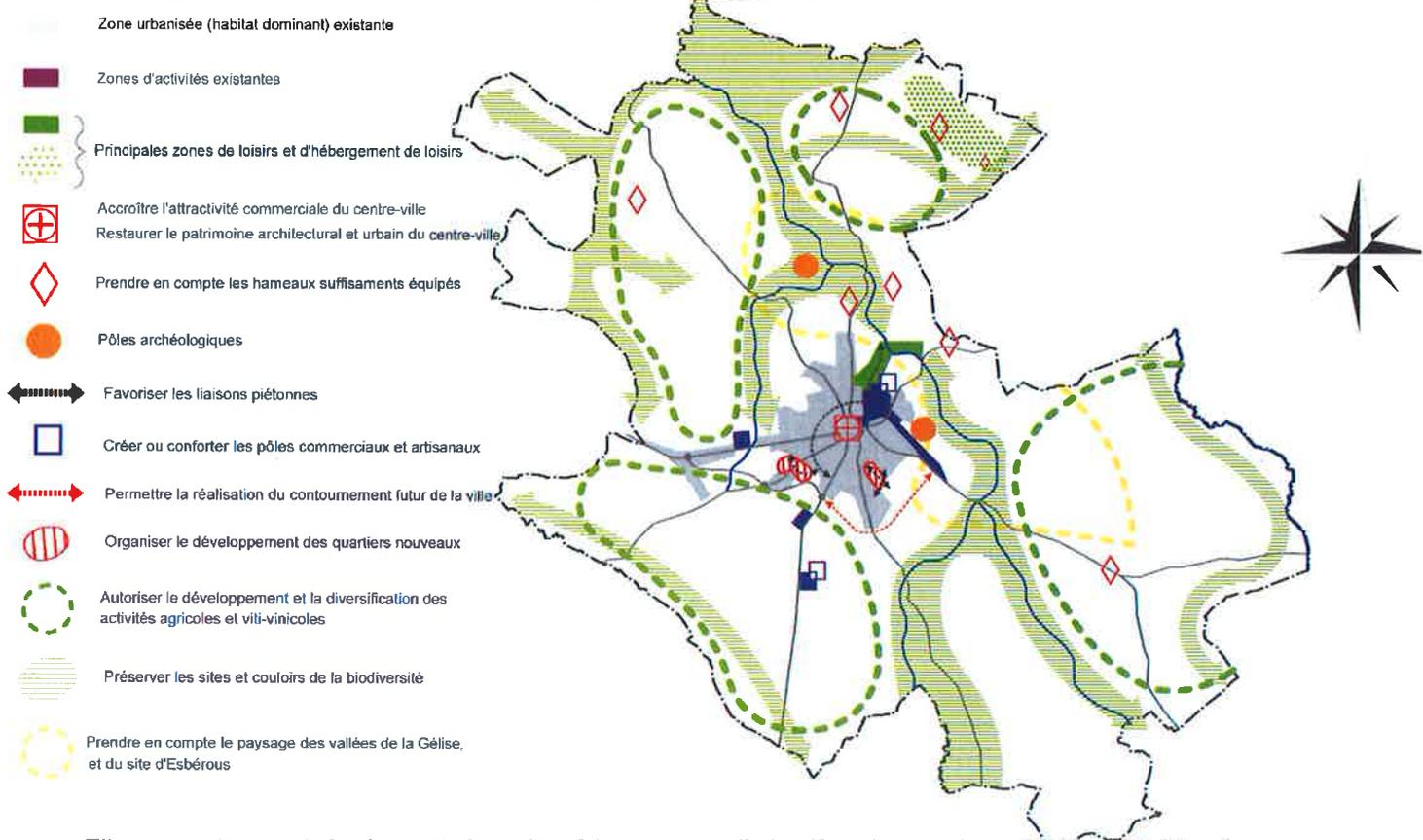
Beaucoup d'éléments patrimoniaux divers ont été mis en avant au rapport de présentation :

- Les paysages du Bas-Armagnac, « sources » d'une eau de vie de renommée internationale, l'Armagnac ;
- Une biodiversité importante associant l'Eau et les Boisements ;
- Des sites archéologiques omniprésents sur tout le territoire ;
- Un centre-ville mis en valeur par divers réaménagements et un projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;

3) Synthèse du projet communal

La commune a créé des coopérations et des pondérations entre les enjeux répertoriés lors du diagnostic sur l'état initial pour que le dossier PLU s'adapte aux « plis » du territoire élu. sate.

Elles se retrouvent dans le PADD (Pièce n°2), dont le titre est « Eauze, une dynamique à développer », et dans son schéma de principe (cf ci-dessous) :



Elles se retrouvent également dans les 31 zonages distinctifs mis en place pour gérer au mieux l'utilisation des sols en fonction des occupations actuelles ou futures.

LEGENDE du Zonage P.L.U.

UA	secteur de Zone Urbaine pour la ville historique et ses faubourgs anciens	A	Zone Agricole
UB	secteur de Zone Urbaine de la couronne de la ville historique	Ap	secteur de Zone Agricole avec une sensibilité paysagère particulière
UCa	secteur de Zone Urbaine des hameaux	Aa	secteur de Zone Agricole de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités non agricole
UCp	secteur de Zone Urbaine des hameaux avec une sensibilité paysagère particulière	Ab	secteur de Zone Agricole de taille et de capacité d'accueil limité des sièges et/ou sites de production agricoles
UCb	secteur de Zone Urbaine d'habitation à caractère résidentiel ou hôtelier	Abp	secteur de Zone Agricole de taille et de capacité d'accueil limité des sièges et/ou sites de production agricoles avec une sensibilité paysagère particulière
UEa	secteur de Zone Urbaine d'activités viticoles	Ah	secteur de Zone Agricole qui limite l'implantation de l'habitat résidentiel
UEap	secteur de Zone Urbaine d'activités, même industrielle, avec une sensibilité paysagère particulière	Ahp	secteur de Zone Agricole qui limite l'implantation de l'habitat résidentiel avec une sensibilité paysagère particulière
UEp	secteur de Zone Urbaine d'activités avec une sensibilité paysagère particulière	N	Zone Naturelle
UEc	secteur de Zone Urbaine d'activités de la zone de "Lauron"	Np	secteur de Zone Naturelle avec une sensibilité paysagère particulière
UEd	secteur de Zone Urbaine pour l'aire de stationnement liée à l'itinéraire grand gabarit	Nh	secteur de Zone Naturelle qui limite l'implantation de l'habitat résidentiel
UEe	secteur de Zone Urbaine pour un dépôt de ferrailles	Nhp	secteur de Zone Naturelle qui limite l'implantation de l'habitat résidentiel avec une sensibilité paysagère particulière
UL	secteur de Zone Urbaine pour les sports et loisirs	Nap	secteur de Zone Naturelle de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités non agricole ou forestière avec une sensibilité paysagère particulière
ULs	secteur de Zone Urbaine pour les sports et loisirs soumise au risque inondation	NL	secteur de Zone Naturelle du parcours de golf
1AU	Zone à Urbaniser ouverte sans condition d'une opération unique d'aménagement	NLp	secteur de Zone Naturelle destiné aux aires de jeu et de sports avec une sensibilité paysagère particulière
1AUe	Zone à Urbaniser ouverte à vocation économique sans condition d'une opération unique d'aménagement	Nie	secteur de Zone Naturelle Inondable et/ou de protection renforcée en raison du contexte environnemental
2AU	Zone à Urbaniser fermée		

Elles se retrouvent enfin dans les 7 types de protection patrimoniale mises en place au titre du Code de l'Urbanisme ainsi que dans des emplacements réservés ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Pièce n°3) élaborées pour les sites les plus importants en surface « disponibles » pour la construction.

LEGENDE des constructions à préserver



Constructions présentant un intérêt patrimonial au titre des articles L. 151-19 du code de l'urbanisme où s'appliquent les modalités détaillées à l'article 11 du règlement écrit

LEGENDE des éléments de Protection de la Trame Verte et Bleue :



Espaces Boisés Classés soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et -2 du code de l'urbanisme



Boisement linéaire considéré comme Espaces Boisés Classés et soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et -2 du code de l'urbanisme



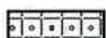
prairie

boisement

Éléments Naturels présentant un intérêt patrimonial et paysager au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à préserver ou compenser selon les modalités détaillées à l'article 13 du règlement écrit



Boisement linéaire présentant un intérêt patrimonial et paysager au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à préserver ou compenser selon les modalités détaillées à l'article 13 du règlement écrit



En milieu Urbain, jardins ou terrains cultivés présentant un intérêt patrimonial et paysager au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et rendus inconstructibles

Concernant la consommation de l'espace :

Pour l'habitat, la commune envisage un accroissement de population de + 200 à + 250 habitants dans les 10 ans à venir et pour ce faire, elle prévoit le développement de 30 logements par an pendant 10 ans dont 5 logements réhabilités. Les 25 nouveaux logements par an prévisionnels seront contenus dans une enveloppe d'environ 42ha, dont environ 12ha sont disponibles dans différents hameaux. En comparaison près de 49ha ont été consommés pour l'habitat sur la période 2005-2015.

Pour l'économie, le projet de PLU conserve deux projets au niveau de la zone d'activités de Lauron et du lieu-dit Saint-July, pour une superficie totale d'environ 13ha contre près de 30ha anciennement disponible en ZA (Zone d'Activité) de la Carte Communale.

4) Concernant l'Évaluation Environnementale

4.1) Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée :

La commune d'Eauze est particulièrement riche en enjeux environnementaux, c'est pourquoi l'évaluation environnementale s'attache à bien hiérarchiser ceux-ci en fonction de leur importance.

Les enjeux les plus importants concernent :

- La maîtrise de la consommation de l'espace.
- La préservation des milieux naturels, agricoles et des paysages.
- La préservation de la qualité de l'eau.

Au sein de la prise en compte des milieux naturels, des enjeux forts, tels les enjeux supra-territoriaux, les sites Natura 2000, zones humides ou enjeux risques tel l'inondabilité, se verront appliquer un traitement plus protecteur, faisant appel à la fois à des zonages indicés et l'application d'articles « de préservation » du Code de l'Urbanisme adaptés aux enjeux concernés. De même, cette hiérarchisation intègre la prise en compte des activités humaines en prêtant notamment une attention particulière à l'agriculture (facilité la « diversification » des exploitations agricoles).

4.2) Articulation du plan d'urbanisme avec les enjeux environnementaux d'ordre supra-communal

Préservation de la qualité de l'eau :

L'ensemble des cours d'eau et des éléments naturels en eau de la commune sont protégés, soit par un zonage Nie (pour Naturel inondable et environnemental), en ce qui concerne les zones inondables ou Natura 2000, ou par une prescription d'inconstructibilité stricte de 10 m de recul de part et d'autre des berges portée aux articles .7 du règlement écrit.

Le territoire d'Eauze comporte un ensemble de zones humides de type boisées ou prairies décrites dans le rapport de présentation. Les éléments constitutifs de ces zones sont protégés par la une combinaison judicieuse des zonages N ou Nie avec les articles L.113-2 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Préservation des milieux naturels et continuités écologique :

Natura 2000 :

La zone Natura 2000 issue des sites d'Escagnan et de la Gélise n'est pas concernée par le développement urbain proposé, en dehors d'une micro partie au bord de la Gélise correspondant à une zone de loisir Nature.

Cette zone est équipée déjà anciennement, sur une faible partie, d'un camping municipal, de la piscine municipale et d'un restaurant ; le tout s'insérant dans un contexte très boisé et naturel. Le taux de fréquentation est de type doux et cette partie du zonage UL fait l'objet de conditions particulières.

La combinaison des zonages spécifiques (distinguo inondable – ULs pour submersible – et non inondable UL, distinguo Habitat Natura 2000 ou non au règlement écrit) avec les dispositions des articles L.113-2 et L.151-23 apportent des garanties sur le futur de ce site qui est principalement propriété de la commune d'Eauze.

Les Znieff :

Sur les sept ZNIEFF de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2, plusieurs ZNIEFF de type 1 sont incluses dans des ZNIEFF de type 2, avec certaines d'entre elles reprises dans des périmètres Natura 2000, tels les étangs d'Escagnan, la Gélise et Esbérous.

Les périmètres ZNIEFF non inclus dans Natura 2000 sont tous couverts par le zonage N, avec quelques parcelles en marge en zonage A.

Le sur-zonage Trame Verte et Bleue (TVB – Pièce 5b) protège les éléments à enjeux par l'article L.151-23.

SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sillonne le territoire communal de corridors, décrits dans le chapitre état initial de l'environnement.

Le PLU a pris tous les corridors en compte dans le zonage N, avec des prescriptions de constructibilité à conditions particulières, et le sur-zonage TVB a classé en L.151-23 tous les éléments majeurs à enjeux constitutifs de ces corridors (boisés et enherbés), avec des prescriptions de nature à assurer leur préservation (articles .13 du règlement écrit).

Aucune zone à construction n'est concernée par un corridor semi-ouvert.

Préservation des paysages et du cadre de vie, lien avec le projet d'AVAP :

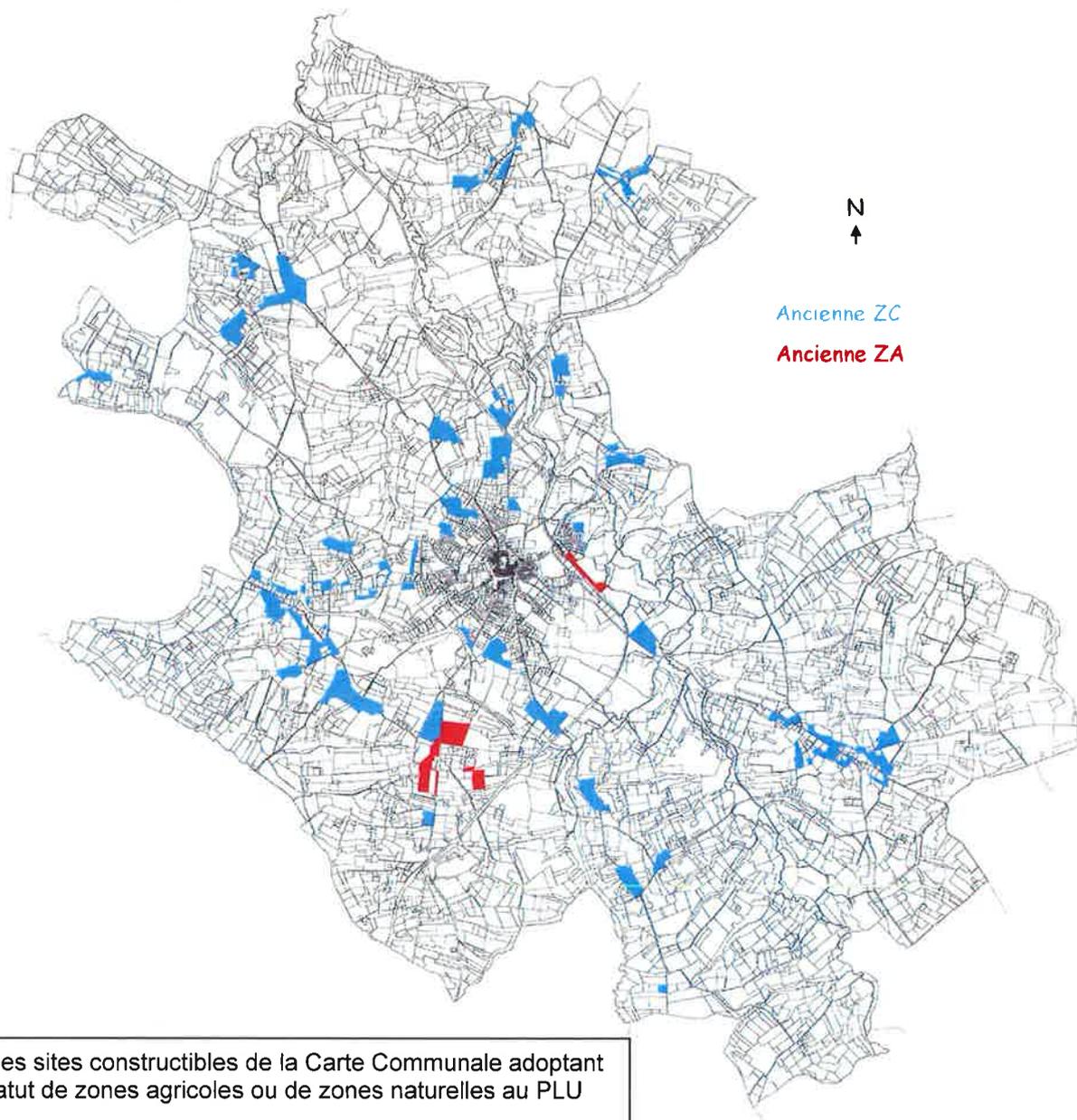
Un zonage indicé p « à sensibilité paysagère particulière » complète ces dispositif environnementaux (zonage et protections TVB). Il concerne les secteurs e la vallée de la Gélise et du site d'Esbérous mentionnés dans le projet en cours d'AVAP et se traduit par des dispositions plus précises sur l'aspect extérieur des constructions et leur intégration paysagère aux articles .11 du règlement écrit.

Préservation de l'activité agricole :

L'agriculture a récupéré près de 180ha sur l'ancienne carte communale et le zonage agricole a été effectué au plus près des besoins issus d'une enquête terrain exhaustive. Des zonages indicés permettent de hiérarchiser les enjeux croisés, notamment les enjeux croisés agriculture/environnement.

Maîtrise de la consommation de l'espace :

Le nouveau plan récupère près de 206ha de zones constructibles pour les reclasser en zones Naturelles et surtout Agricoles.



4.3) Articulation entre PADD, OAP et Règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement

La prise en compte de l'environnement s'inscrit dans les six objectifs traduits dans le PADD :

- 1- Conforter Eauze dans son rôle de « ville-centre »
- 2- Structurer et aménager la ville.
- 3- Favoriser les déplacements.
- 4- Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés.
- 5- S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune.
- 6- Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles et naturels.

C'est ainsi que le plan concentre la nouvelle urbanisation, en resserrant celle-ci autour du bourg, tout en reclassant près de 206ha de zones constructibles de la carte communales en zones naturelles et agricoles dans le PLU. Une large palette de zonages indicés permet de prendre en compte les enjeux paysagers, environnementaux et agricoles. Celle-ci est complétée par des règlements adaptés et l'utilisation argumentée des articles L.151-23 et L.113-2.

Les OAP utilisent le terme « champêtre » pour orienter les nouveaux aménagements et imposent des plantations périphériques de haies.

4.4) Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Le nouveau plan réduit les terres à urbaniser par rapport à la carte communale précédente, évite toutes les zones à fort enjeu et prévoit des prescriptions spécifiques (sur-zonage TVB) pour les trois hameaux à proximité des corridors boisés du SRCE : Ucb de Guinlet, Uca de Saint-Amand et Ucp de Cuhercle.

4.5) Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Afin de pouvoir suivre les effets du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement, des indicateurs de suivi ont été choisis afin de pouvoir identifier au long cours, les évolutions et leurs effets : ce sont des linéaires de haies, des surfaces de boisement ou de jardins urbains inconstructibles ainsi que les zones strictement naturelles ou agricoles (c'est-à-dire sans présence d'habitat ou d'activité).

Ces indicateurs permettront de « chiffrer », en fonction des thématiques principales soulevées par le rapport de présentation et l'évaluation environnementale (biodiversité, préservation de la ressource en eau, activités agricoles, accueil de la population et urbanisation), l'atteinte des objectifs et orientations d'aménagement de la commune ainsi que leur pertinence.

