

**EAUZE**

*« une dynamique à développer »*

## **- PLAN LOCAL D'URBANISME -**

**2 -Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

**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

<b>CHAPITRE 1 : L'OBJET ET LA PORTEE DU PADD</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE 2 : LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD</b>	<b>2</b>
1 – Conforter EAUZE dans son rôle de ville-centre	2
a) Accroître l'attractivité du centre-ville	2
b) Développer les zones d'activités existantes de la route de Condom et de la route de Manciet (Z.A. du Lauron)	2
c) Permettre la création d'activités adossées à la déviation RN 524	2
d) Développer l'accueil touristique	2
e) Autoriser le développement et la diversification des activités agricoles et viti-vinicoles.	3
2 – Structurer et aménager la ville	3
a) La reconquête urbaine du centre-ville	3
b) Faire une ville plus compacte	3
c) Organiser le développement des quartiers nouveaux et les faire participer au fonctionnement de la ville	4
d) Maîtriser l'urbanisation progressive de la ville	4
e) Favoriser la mixité des formes urbaines et la mixité sociale	4
3 – Favoriser les déplacements	4
a) Autoriser des liaisons piétonnes continues dans la ville	4
b) Permettre la réalisation ultérieure du contournement de la ville	5
4 – Prendre en compte les hameaux suffisamment équipés	5
5 – S'attacher au fort potentiel environnemental de la commune	5
6 – Permettre l'évolution mesurée des constructions non agricoles existantes dans les espaces agricoles et naturels	6
<b>CHAPITRE 3 : LES THEMATIQUES CIBLEES DU PADD</b>	<b>7</b>
THEME 1 : l'Habitat	7
THEME 2 : les Transports et Déplacements	7
THEME 3 : le développement des Communications Numériques	8
THEME 4 : l'Equipement Commercial	8
THEME 5 : le développement Economique et des Loisirs	8
<b>CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS CONCERNANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE</b>	<b>9</b>
1) Les moyens de quantification de consommation de l'espace	9
2) Le seuil de consommation de l'espace à l'horizon 2025	9
<b>CHAPITRE 5 : LE SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD</b>	<b>10</b>

# Chapitre 1 : L'OBJET ET LA PORTEE DU PADD

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cadre les objectifs d'un projet global d'aménagement communal s'inscrivant dans une perspective à long terme, comme le mentionne l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et suivants.

La commune d'Eauze a souhaité articuler son P.A.D.D. autour de trois chapitres correspondant à chacun des trois premiers paragraphes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme avec :

- **le chapitre 2 : les orientations générales** qui traduisent l'ambition du projet communal ;
- **le chapitre 3 : les thématiques ciblées** qui recoupent certains axes du projet communal mais où parfois la commune n'a à ce jour pas de dispositions claires ; elles pourront être développées dans le temps notamment au niveau intercommunal ;
- **le chapitre 4 : les objectifs en matière de consommation de l'espace** qui fixent les moyens de quantifier dans le temps l'évolution de l'urbanisation et qui propose un seuil d'urbanisation à l'horizon 2025.

Ces différents chapitres forment un tout et doivent être appréhendés comme une « unité de volontés » à même de cadrer les évolutions du Plan Local d'Urbanisme au cours du temps.

Eauze est une ville-centre de l'Ouest Armagnac qui constitue un pôle de services principal pour son environnement.

Avec une population municipale de 4092 habitants en 2015, Eauze retrouve une évolution de croissance perdue depuis 1975. Toutefois, la situation demeure fragile. La commune entend poursuivre ce redressement démographique. Celui-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 dans le chapitre suivant.

# Chapitre 2 : LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

## 1 – CONFORTER EAUZE DANS SON ROLE DE VILLE-CENTRE

Eauze a une place principale dans le Pays d'Armagnac. Ce rôle tient notamment à son positionnement géographique, à l'importance de son marché hebdomadaire, de ses commerces et services, des emplois présents sur son territoire, à la richesse exceptionnelle de son histoire.

Cette confortation repose à la fois sur des actions de développement et d'aménagement. Elle seule apparaît de nature à permettre la croissance démographique.

Pour ce faire, diverses actions sont déclinées :

### a) Accroître l'attractivité du centre-ville

La difficulté de circulation est attachée à la trame viaire héritée du passé et qui fait un des charmes de la vieille ville. Une partie des commerces s'est déplacée sur les boulevards. Les aménagements du tour de ville, en donnant notamment un plus grand confort et une plus grande sécurité aux piétons, en organisant le stationnement, ont permis, entre autres, de clarifier les espaces et leurs usages, de pérenniser cette attractivité (commerciale / résidentielle / touristique).

La poursuite des actions de réhabilitation du patrimoine immobilier, de création d'une offre locative de qualité dans le centre-ancien devra être mise en œuvre par-delà le P.L.U. Ces actions constituent en effet un autre volet de cet objectif aux facettes et enjeux multiples que constitue l'aménagement de la vieille ville et de ses espaces publics.

### b) Développer les zones d'activités existantes de la route de Condom et de la route de Manciet (Z.A. du Lauron)

Les commerces qui appellent une forte fréquentation comportent des locaux importants et ont besoin d'espaces de stationnement ; ils se sont implantés en périphérie immédiate de la ville (route de Condom et le long de la voie ferrée), ou à distance (route de Manciet).

La commune entend donner un développement à ces deux sites, celui de la route de Condom conservant sa spécialisation commerciale.

### c) Permettre la création d'activités adossées à la déviation RN 524

La commune entend profiter de l'infrastructure Itinéraire Grand Gabarit de la RN 524 pour permettre l'accueil d'activités qui devront prendre en compte le caractère particulier des lieux (entrée et ceinture de ville).

### d) Développer l'accueil touristique

Les sites de Guinlet et Escoubet sont le siège d'hébergements de tourisme, soit en gîtes ruraux, soit en habitations légères de loisirs, soit en parcs résidentiels de loisirs. Ces hébergements, localisés au nord de la commune, trouvent un lien étroit avec le golf de Guinlet.

Eauze bénéficie d'un environnement naturel de qualité, d'équipements de loisirs et culturels importants. Par ailleurs, la commune est le lieu de multiples manifestations de grande ampleur et très attractives.

L'accueil hôtelier en ville (sous sa forme urbaine) et en campagne (sous ses diverses formes adaptées : camping municipal, camping à la ferme, gîtes, parcs résidentiels de loisirs ...) doit pouvoir être renforcé.

### **e) Autoriser le développement et la diversification des activités agricoles et viti-vinicoles.**

Les activités agricoles et viti-vinicoles constituent un élément essentiel de l'économie locale. Il convient d'en permettre la préservation et le développement ; des secteurs particuliers permettront leur pérennisation.

Par ailleurs, la transformation des produits de l'élevage ou de la viticulture est souvent intégrée dans une même exploitation. Ces processus "post-production" ne sont pas toujours considérés comme participant de l'exploitation agricole. Le P.L.U. prend des dispositions autorisant la mise en œuvre de la chaîne production-transformation-commercialisation des produits de l'exploitation.

La ressource touristique multiple milite en faveur de l'aménagement par changement de destination, à des fins d'accueil et hébergement à caractère hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes...) de bâtiments agricoles désaffectés ou non agricoles présentant un intérêt architectural. Un tel dispositif permet à la fois la diversification des activités agricoles, le développement touristique et la préservation d'un patrimoine architectural traditionnel. Dans le même esprit, le camping à la ferme a toute sa place dans ces dispositifs de diversification.

#### **Définition :**

*Viticole : culture de la vigne*

*Vinicole : relatif à la production du vin*

## **2 – STRUCTURER ET AMENAGER LA VILLE**

### **a) La reconquête urbaine du centre-ville**

Le centre-ville et ses abords font l'objet d'études de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Les espaces collectifs de la vieille ville et les boulevards ont été récemment aménagés. La conjugaison de ces travaux avec les différents périmètres « Monuments Historiques » constitue un moyen sûr de mise en valeur de l'image du centre-ville, de nature à dynamiser les services et commerces centraux d'une part, la réhabilitation du patrimoine architectural d'autre part et la reconquête des logements enfin.

### **b) Faire une ville plus compacte**

Il s'agit de limiter l'étirement de la ville et la diffusion de la construction dans les espaces agricoles et de nature à ce qui est déjà existant. Définir les « limites » de la ville permet de rapprocher l'habitat des équipements, de favoriser une vie collective plus intense, de réduire ou limiter les déplacements.

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 aptes à "faire la ville".

### **c) Organiser le développement des quartiers nouveaux et les faire participer au fonctionnement de la ville**

La principale extension urbaine est localisée à "Coliman". Elle ne doit pas être simplement une addition à la ville mais participer de manière essentielle à la création d'un quartier intégré, utile au fonctionnement de la ville notamment par la création de facilités et de continuités des déplacements.

Des orientations d'aménagement et de programmation (annexe 3 du PLU) définiront les continuités principales, qu'elles soient bâties, automobiles, piétonnes, environnementales, etc...

### **d) Maîtriser l'urbanisation progressive de la ville**

Tous les quartiers n'ont pas les équipements nécessaires à leur urbanisation sur le court terme : ils nécessiteront des renforcements. L'urbanisation de certains sites peut être privilégiée ou recherchée en raison des enjeux urbains qu'ils recèlent ; c'est notamment le cas des sites de « Coliman », de "Caillaouas" ou les abords du Centre Commercial de la Route de Condom.

Ces sites sont destinés à faire la ville sur le moyen et long terme.

### **e) Favoriser la mixité des formes urbaines et la mixité sociale**

La construction pavillonnaire en lotissement ou diffuse a été très largement dominante au cours des dernières années. Une opération importante de logements locatifs a été cependant réalisée face au Parc de Beaulieu. Bien qu'intégrée à la ville, elle a des effets pervers en provoquant une éviation d'une partie de la population des logements moins confortables du centre-ville. C'est l'un des défis qu'entend relever l'aménagement du centre-ville que de permettre sa reconquête.

Le rythme et la nature de la croissance démographique, les sujétions patrimoniales, archéologiques et architecturales attachées à la vieille ville, le coût de la réhabilitation et le "ciblage" des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), réduisent, dans un premier temps, la faculté de dynamiser les interventions de bailleurs privés ou sociaux dans le parc immobilier de la vieille ville. La restauration de ce parc immobilier privé est toutefois un enjeu majeur et prendra du temps.

La commune maintient son objectif de mixité sociale et entend poursuivre la réalisation de logements sociaux en neuf ou en réhabilitation.

## **3 – FAVORISER LES DEPLACEMENTS**

### **a) Autoriser des liaisons piétonnes continues dans la ville**

Le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle est un circuit de randonnée très fréquenté tant par les pèlerins que par les promeneurs locaux. Il convient, chaque fois que possible, de permettre que les aménagements nouveaux in situ ou sur ses rives assurent sa mise en valeur.

Dans la ville existante et dans certains quartiers les enjeux des déplacements piétons s'avèrent également importants. Ainsi, il apparaît nécessaire de permettre, essentiellement par l'utilisation d'espaces collectifs existants (voirie, chemins, berges de ruisseau...), la réalisation de liaisons douces (piétonniers, pistes cyclables...).

Pour les sites d'urbanisations futures, ils devront privilégier les liaisons douces avec les équipements divers (éducation, culture, loisirs, commerces...).

### **b) Permettre la réalisation ultérieure du contournement de la ville**

C'est un projet ancien (qui a trouvé un début de réalisation avec le tronçon de l'itinéraire Grand Gabarit"), et une nécessité compte tenu de l'accroissement des trafics de transit, notamment de poids-lourds qui sont contraints d'emprunter les boulevards de la vieille ville (axe Agen - Mont-de-Marsan).

Il convient de réserver l'avenir et de préserver les points de passage de la voie future sur les sites les plus susceptibles de colmatage par la construction.

## **4 – PRENDRE EN COMPTE LES HAMEAUX SUFFISAMMENT EQUIPES**

L'objectif de développement privilégié de la ville ne doit pas se traduire par le déclin des hameaux traditionnels ou récents qui présentent les conditions suffisantes de desserte en équipements nécessaires aux constructions d'une part, de compatibilité avec les activités agricoles, les paysages et espaces de nature environnants d'autre part, de respect du principe d'économie de consommation de ces espaces enfin.

Aussi la commune entend permettre ce développement, à condition qu'il demeure modéré et n'entraîne pas des dépenses d'équipement disproportionnées.

La partie de « Guinlet » (associée au site satellite des « Tournesols ») qui a fait l'objet d'un équipement récent, notamment en matière de station d'épuration, s'inscrit dans ce schéma. Sont également concernés les hameaux de :

- Maignan
- Broquère
- Broustet
- Lacassagne
- Cuhercle
- Route de Cazaubon
- Saint-Amand

## **5 – S'ATTACHER AU FORT POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE**

Le territoire communal est riche non seulement de son histoire, de la réputation de ses produits mais également de sa nature. La présence de zones Natura 2000, de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) couvrant une partie importante de sa superficie en témoignent. Par ailleurs, l'existence d'une trame assez dense mêlant la présence de cours d'eau (temporaires ou permanent avec parfois le risque inondable), d'étangs et de lac collinaires et une végétation arbustive (ripisylves, boisements, prairies...) a créé un réseau de potentialités de diversité biologique particulièrement intéressant (notion de Trame Verte et Bleue).

Ce réseau mérite d'être préservé. Cette préservation n'est pas synonyme de sanctuaire. Elle vise plutôt à maintenir une dynamique favorable à cette biodiversité et une continuité du réseau.

Par delà ce réseau dense, des boisements épars participent dans une mesure moindre mais réelle à cette diversité. Ils constituent un habitat naturel d'une faune terrestre et aviaire commune. Ces potentialités se retrouvent également dans certains sites de la ville et dans sa périphérie immédiate (alignements de chênes en bordure de chemin, plantations



arboricoles, parcs dans la ville, jardins ou potagers résidentiels...) et cette « nature en ville » se révèle être un relais de la Trame Verte et Bleue.

Cet objectif est étroitement lié à la préoccupation d'image et de paysages énoncée par ailleurs. Elle est le complément nécessaire des efforts faits sur la ville.

## **6 – PERMETTRE L'EVOLUTION MESUREE DES CONSTRUCTIONS NON AGRICOLES EXISTANTES DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

La construction diffuse est ancienne à Eauze. Elle a toutefois changé de nature et d'impact sur son milieu d'accueil. Originellement, elle avait un lien étroit et vital avec ce milieu : les occupants vivaient de et avec cet environnement. Aujourd'hui, la situation est très différente : les modes culturels sont profondément modifiés ; les exploitants ne vivent plus nécessairement sur place ; les bâtiments agricoles sont souvent assimilables à des installations industrielles.

Les citadins sont désormais majoritaires dans ces espaces. Il n'y a plus, dans ces cas, ce lien fonctionnel et d'usage entre les bâtiments et leur environnement. L'intervention du citadin habitant la campagne se fait sur son "pré carré" et pas au-delà, souvent dans un traitement urbain de son espace privatif.

L'impact de ces constructions neuves sur la nature et les paysages est loin d'être négligeable. Celles-ci ne peuvent être poursuivies sans risques. Elles heurtent les préoccupations d'usage de l'espace définies par la réglementation. Toutefois, ces constructions existantes doivent pouvoir évoluer normalement ; les changements de destination des bâtiments agricoles désaffectés doivent pouvoir être opérés quand ils demeurent compatibles avec l'activité agricole environnante ou les équipements de desserte.

Si les architectures rurales traditionnelles de qualité sont peu nombreuses, il n'en va pas de même de quelques demeures, châteaux et dépendances : Esberous, Millet, ancien moulin de Malajasse.... Ces constructions participent de manière forte au patrimoine et à l'image d'Eauze. Elles doivent être préservées.



# Chapitre 3 : LES THEMATIQUES CIBLEES DU PADD

## THEME 1 : L'HABITAT

Certaines orientations générales développent ce thème : 1a), 1d), 2a), 2b), 2e), 4) et 6).

Eauze fonde son identité sur 4 périodes : préhistoire, antique, médiévale et moderne. Cette richesse historique est encore visible au travers de l'habitat avec :

- les vestiges de « fondations » dans les sites archéologiques
- les maisons « mitoyennes » en étage du cœur de ville
- les maisons « à l'alignement » du tour de ville
- les maisons « pavillonnaires » des quartiers modernes
- les châteaux, fermes, villas ou chalets de loisirs disséminés dans les hameaux et la campagne

Plus globalement, « villa urbana » et « villa rustica » composent l'habitat d'Eauze.

## THEME 2 : LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Les orientations générales 2b), 2c), 3a) et 3b) développent ce thème.

Eauze comporte des corridors naturels (les déplacements faune-flore) et des corridors artificiels (les déplacements tourisme - population – économie) qui se recoupent parfois : cas de l'ancienne voie ferrée devenue une ligne sauvage, une portion de chemin jacquaire ou en devenir de voie verte...

Des interfaces sont à créer entre ces corridors, la cité ou les pôles et équipements divers : des signalétiques ou des liaisons piétonnes par exemple...

Eauze souhaite également suivre les avancées liées aux transports alternatifs : aire de covoiturage (Parking de Beaulieu), bornes de rechargement électrique (Place du Bataillon de l'Armagnac), projets de vélo-rail touristique ou de vélo-route portés par les échelles intercommunales ou européennes.

### **THEME 3 : LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Le squelette de Fibre Optique et le Plan ADSL du Conseil Général du Gers sont des projets attendus par la commune : l'objectif est de suivre les avancées liées aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC).

A ce jour, Eauze souhaite poursuivre son accueil des populations SOHO/SOLO et met en place des gaines en attente pour la fibre Optique lors de ces grands travaux de réaménagements d'espace public.

### **THEME 4 : L'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

L'orientation générale 1 développe ce thème.

Eauze souhaite appuyer le commerce sur plusieurs notions comme :

- l'armagnac,
- l'œnotourisme,
- les produits du terroir,
- le rayonnement d'un pôle rural,
- complémentarité entre commerces de proximité, artisanat et commerces franchisés,

### **THEME 5 : LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES LOISIRS**

Les orientations générales 1b), 1c), 1d), 1e) et 3a) développent ce thème.

La récente mise en place de « Elusa, capitale antique » autour de bâtiments pédagogiques (domus de Cieutat dans d'anciens bâtiments de la gare) vient développer l'offre de loisirs engagée en 1985 avec la création du musée d'Eauze et son trésor gallo-romain.

Eauze souhaite fédérer le développement économique ou des loisirs autour des notions comme :

- archéologie,
- vins et spiritueux,
- tourisme vert,
- parcours (exemple de Compostelle, du Golf de Guinlet...)
- tauromachie,
- étangs de l'armagnac,

# Chapitre 4 : LES OBJECTIFS CONCERNANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

## 1) LES MOYENS DE QUANTIFICATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) seront les références au calcul de la consommation d'espace : **la surface consacrée à ces zones et reportée dans le rapport de présentation constitue le point de départ de cette quantification.**

Ces surfaces témoigneront de l'étalement urbain au cours des futures adaptations du P.L.U.

## 2) LE SEUIL DE CONSOMMATION DE L'ESPACE A L'HORIZON 2025

### ❖ Concernant les logements

Dernièrement, de 2010 à 2015, on recense 19,7ha qui ont permis la construction de 89 immeubles à usage de logements (cas particulier des résidences loisirs du Golf de Guinlet non intégrées à ce bilan : 22 constructions sur 1,2ha et 1 immeuble d'appartements sur 0,7ha).

La moyenne est donc d'environ 0,2ha/immeuble d'habitation (il peut y avoir plusieurs logements par immeuble) depuis les six dernières années

La commune s'engage à modérer la consommation d'espace liée aux habitations nouvelles par **3 directives** :

- favoriser un développement concentrique à partir du centre-bourg ;
- ne pas utiliser d'outils limitant la densification des zones urbaines de la ville ;
- autoriser l'ouverture des zones 2AU à la condition que 60% des zones 1AU existantes soient aménagées ;

### ❖ Concernant les activités hors agriculture ou exploitation forestière

Dernièrement, de 2010 à 2015, on recense une dizaine de constructions nouvelles qui ont permis l'accueil d'activités ou le développement d'activités déjà en place : soit 2 bâtiments/an en moyenne.

L'interdépendance entre activités et habitants est importante à Eauze (on recense en 2012, 2081 emplois pour 2248 actifs). Si la commune souhaite poursuivre son essor économique, elle s'engage à modérer l'artificialisation liée aux activités par **2 directives** :

- limiter certaines activités sensibles sur des secteurs précis : industrie/dépôts/loisirs ;
- ne pas utiliser d'outils limitant la densification des secteurs d'activités ;

❖ Pour conserver son caractère de « ville à la campagne », les zones U et AU ne devront pas représenter plus de 7% de la surface du territoire communal en 2025.

# Chapitre 5 : LE SCHEMA DE PRINCIPE DU PADD

-  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'Esbérous

