

Département du Gers

Mairie de
Lombez



Commune de Lombez

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification

1 - NOTICE EXPLICATIVE

1^{ERE} MODIFICATION :

Prescrite le :
13 avril 2023

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

1

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE	4
	1 - Situation	4
	2 - Le SCOT de Gascogne et la Communauté de Communes du Savès.....	5
	3 - Une évolution démographique positive et stable depuis 1990.....	10
	4 - Un rythme de production en logement qui s'est accéléré depuis 1999.....	12
III.	OBJET DE LA MODIFICATION :	14
	1 - Classer intégralement en zone d'équipements (UE) le site destiné à accueillir le nouveau pôle santé regroupant le centre hospitalier (transfert depuis le centre-bourg) et le futur EHPAD sur un espace actuellement classé en zone 2AU, au sein du quartier de la Ramondère. La zone UE initialement prévue pour recevoir l'EHPAD sera rendue en partie à la zone agricole, la partie résiduelle insérée dans le tissu urbain sera classée en 1AU.....	15
	2 - Permettre l'ouverture partielle de la zone d'habitat 2AU de Canteloup	21
	3 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....	40
	4 - Modifier le règlement dans les zones d'habitat et d'activités.....	52
	5 - Intégralité des pièces modifiées dans le cadre de la procédure de 1 ^{ère} modification du P.L.U.	61

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Lombez est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2020.

Par délibération en date du 27 septembre 2022, remplacée par celle du 13 avril 2023, la commune a lancé la procédure de 1^{ère} modification de son document d'urbanisme afin de :

- 1 - classer en zone d'équipements la zone 2AU nord de la Ramondère pour permettre la réalisation d'un nouvel équipement public hospitalier (transfert de l'hôpital et réalisation de l'EHPAD). Le secteur prévu initialement pour accueillir cet EHPAD est ainsi pour l'essentiel reclassé en zone agricole ou naturelle,
- 2 - procéder à l'ouverture partielle du secteur 2AU de Canteloup, pour permettre la réalisation du projet de locatif social, conformément à la programmation du PLU en vigueur,
- 3 - revoir la programmation envisagée initialement au regard de la réduction des surfaces de la Ramondère et adapter en conséquence les orientations d'aménagement et de programmation,
- 4 - modifier le zonage pour prendre en compte ces projets présentant un caractère d'intérêt général pour le territoire,
- 5 - mettre à jour la liste des emplacements réservés et procéder à quelques modifications mineures du règlement.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 (art L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme).

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- Ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'ont pas pour vocation à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification du PLU de Lombez a été retenue principalement afin de revoir l'implantation du pôle santé et d'ouvrir partiellement la zone 2AU de Canteloup. Elle vise à modifier les orientations d'aménagement et de programmation et la partie réglementaire (emplacements réservés, parties écrite et graphique).

Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1 - SITUATION

Lombez est une commune de 19,55 km² qui se situe à l'Est du département du Gers, à proximité immédiate du département de la Haute-Garonne. Elle a intégré l'aire d'attraction toulousaine récemment. Ce qui veut dire que plus de 15 % de sa population active y dispose d'un emploi.

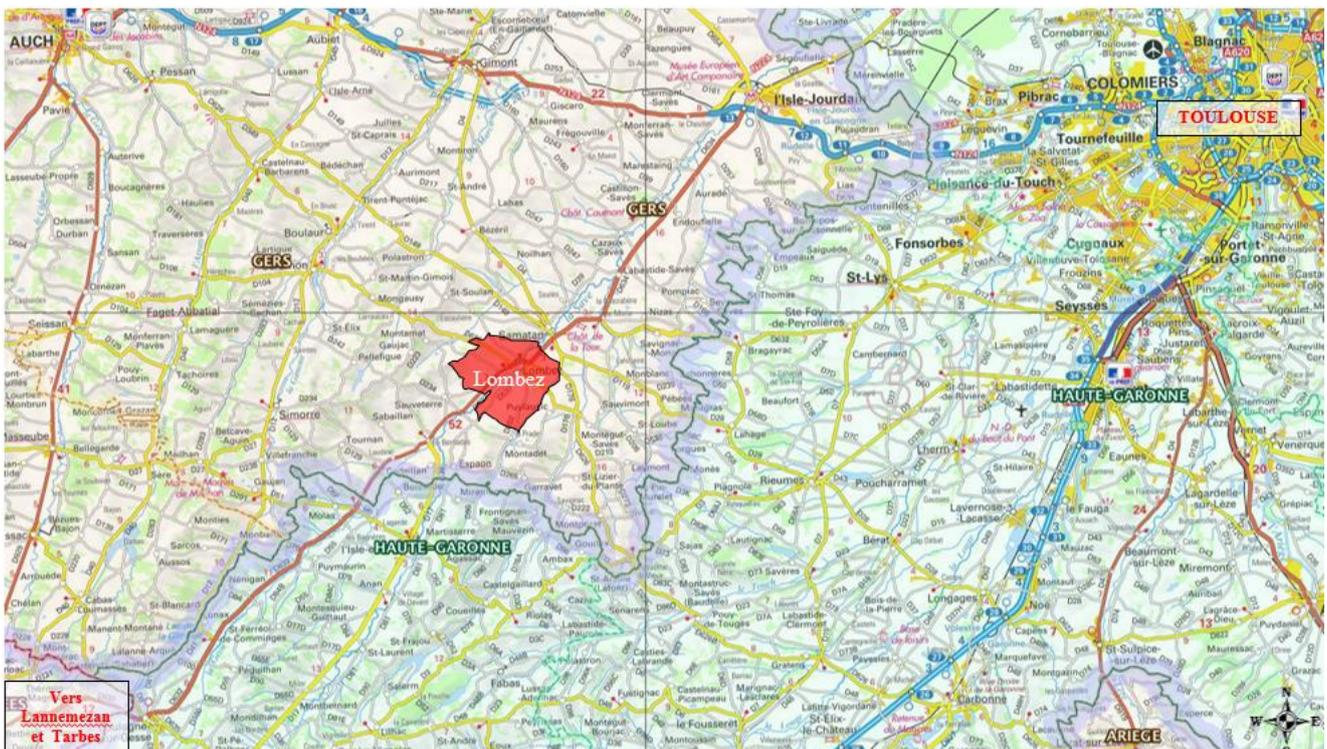
Carte de l'aire d'attraction des villes en 2020



Source : observatoire des territoires, ANCT 2021

L'aire d'attraction d'une ville est un zonage d'étude défini par l'INSEE et qui correspond à un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre.

Lombez se trouve à 45 minutes d'Auch (40 km via la RD 149) et à moins d'une heure de Toulouse (55 km). Elle forme avec Samatan (commune qui la jouxte en partie nord) un pôle urbain au sein d'un plus large bassin de vie, essentiellement rural.



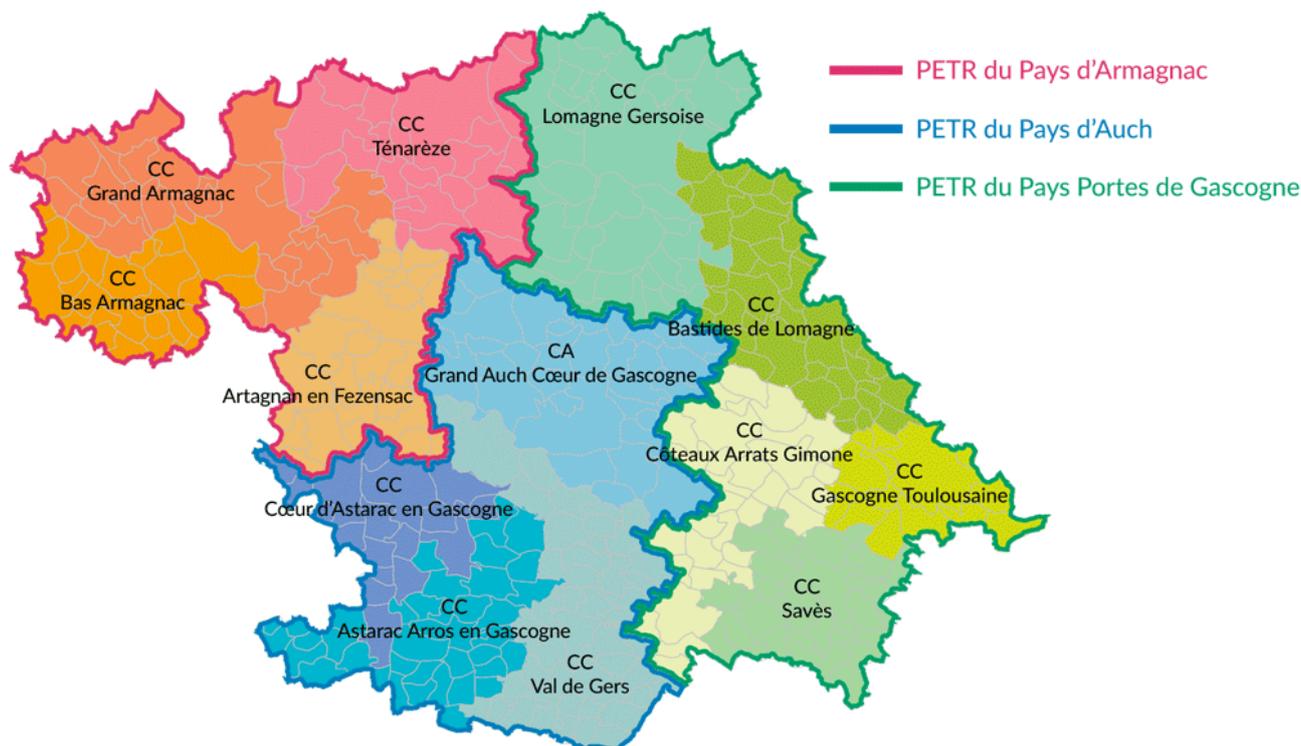
Source : Géoportail, carte IGN, réalisation Atelier Sol et Cité

2 - LE SCOT DE GASCOGNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SAVES

La commune fait partie du périmètre du **SCoT de Gascogne** qui couvre la quasi-intégralité du département du Gers.

Son élaboration a été prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016. Le périmètre de ce SCoT a été défini par arrêté préfectoral le 18 septembre 2014. **Il comprend 12 Communautés de Communes et 1 communauté d'agglomération** du département du Gers, représente **397 communes** (dont celle de Fontenilles en Haute-Garonne), compte **180 000 habitants**, pour un territoire vaste de 5 600 km². Le syndicat mixte du SCoT de Gascogne a été créé le 25 juin 2015. Il a été modifié le 29 décembre 2016, ainsi que le 08 mars 2017.

Celui-ci a prescrit par délibération du 3 mars 2016 l'élaboration du SCOT et ses modalités de concertation. **Le SCoT a débuté son élaboration en 2017, son approbation a eu lieu le 20 février 2023.**



Source : site internet du SCoT de Gascogne - EPIC membre du Syndicat mixte

Ce document étant aujourd'hui approuvé, les documents d'urbanisme des communes et des intercommunalités devront se rendre compatibles avec ce projet de territoire.

Lombez fait également partie de la **Communauté de Communes du Savès**, créée le 1^{er} janvier 2003 avec initialement 17 communes. Cette intercommunalité est passée à 25 communes en 2010, puis à 32 communes en 2013.

Lombez est le siège de cette intercommunalité, qui comprend donc **32 communes**, un territoire de 326,7 km² et recense **9 730 habitants** (2020).

Le développement de la commune envisagé s'inscrit pleinement dans la logique du SCoT (Lombez constitue avec Samatan un binôme de niveau 2), soit à l'horizon 2040 (uniquement sur Lombez : 50 % des objectifs définis par le SCoT) :

- Environ 700 habitants supplémentaires,
- Environ 500 logements nouveaux et remobilisés,
- Environ 30 ha de surfaces agricoles et naturelles consommées.

Axe 1 - Territoire « ressources »

<p>1.1 - Préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire</p>	<p>- Les 2 projets (pôle de santé à la Ramondère, et logements sociaux à Canteloup) s'inscrivent dans des espaces déjà urbanisés. Ils présentent des haies et boisements marquant dès à présent des limites au développement urbain.</p> <p>- Ces éléments sont inscrits dans l'OAP correspondante et le règlement précise leurs maintiens et leurs matérialisations.</p> <p>- le secteur le plus à l'Est initialement prévu pour l'installation de l'EHPAD est reclassé en grande partie en zone naturelle. La limite urbaine y sera bien matérialisée à terme (plantation en limite avec la zone agricole ou naturelle dans le règlement).</p>	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 1.1-1, secteurs urbains déjà définis dans l'enveloppe du PLU en vigueur, - P 1.1-2, protection des haies et boisements dans l'OAP, - Rp 1.1-3, protection dans l'OAP et la partie réglementaire, - P 1.1-3, protection dans l'OAP (la tuilerie), - P 1.1-5, protection du petit patrimoine (croix de Ramondère) - P 1.1-6, protection de divers points de vue, - P 1.1-7, mise en place d'une frange urbaine dans les zones concernées, - Rp 1.1-5, mise en place dans le règlement d'un écran végétal, - Rp 1.1-6, mise en place d'emplacements réservés (ER 9, 17, ...), - P 1.1-8, mise en place dans l'OAP pour la zone d'habitat et le pôle santé,
<p>1.2 - Valoriser l'agriculture présente sur le territoire</p>	<p>Les espaces ouverts à l'urbanisation s'inscrivent dans la logique urbaine de Lombez. Leur localisation s'est faite préférentiellement par rapport à d'autres secteurs plus éloignés et moins logiques qui préexistaient dans le précédent document d'urbanisme. Le déclassement de ces espaces dans le PLU approuvé en 2020 a répondu en grande partie à cet objectif.</p>	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rp 1.2-1, diagnostic réalisé lors de la dernière révision du PLU - P 1.2-1, secteurs agricoles définis dans l'enveloppe du PLU en vigueur, - P 1.2-2, 1.2-3 et 1.2-4, secteurs éloignés des exploitations agricoles,
<p>1.3 - Economiser et optimiser le foncier</p>	<p>La modification vient réduire les surfaces à urbaniser à vocation d'habitat et ou d'équipements de l'ordre de 2 ha. En sachant que le PLU de Lombez (2020) s'inscrivait déjà dans la trajectoire de division par 2 des surfaces à artificialiser.</p>	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 1.3-1, les secteurs considérés se trouvent au sein de la zone urbaine, - P 1.3-2, mise en place d'OAP visant à intégrer ces espaces en devenir, - P 1.3-3, les surfaces affectées correspondent aux objectifs et enjeux attendus (Lombez niveau 2 : renforcement de l'accueil démographique, renforcement de la part de logements, emplois, équipements, diminution des surfaces, diversification des formes urbaines, densification), - Rp 1.3-1, les secteurs correspondent au projet de PLU de 2020, - Ra 1.3-3, la maîtrise du foncier est effective, - P 1.3-5, le secteur de la Ramondère correspond à l'espace stratégique de développement, - P 1.3-6, le secteur correspond à l'espace stratégique de développement, - P 1.3-7, projets d'équipement structurant et de logements sociaux visant à renforcer la densité des centralités contiguës (centre-bourg et secteur de la Ramondère) - P 1.3-9, le phasage de l'ouverture des zones sera mis à jour, - P 1.3-11, desserte et capacités des réseaux adaptées, - P 1.3-12, la question des déplacements fait partie intégrante du projet,
<p>1.4 - Sécuriser, préserver, économiser et optimiser la ressource en eau</p>	<p>Les capacités en eau potable sont en adéquation avec les projets de la présente modification.</p>	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 1.4-2 et P 1.4-3, les projets devront correspondre aux prescriptions du SCA (collectif), - P 1.4-6, les projets sont compatibles avec la capacité du réseau AEP,
<p>1.5 - Préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire</p>	<p>Les projets ne viennent pas impacter les secteurs de continuités écologiques du PLU en vigueur. Les limites urbaines en devenir seront plantés d'essences locales mélangées, qui pourront</p>	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 1.5-1, espaces naturels remarquables identifiés en dehors de la zone de Ramondère, - P 1.5-2, trames vertes et bleues instaurées dans le PLU en vigueur,

	participer à l'avenir à ces principes de continuités.	<ul style="list-style-type: none"> - P 1.5-3 et RP 1.5-1, trame verte présente en partie nord du projet de pôle santé, et à l'ouest du secteur d'habitat (protéger par l'OAP et la partie réglementaire), - P 1.5-4, évaluation environnementale réalisée lors de la révision du PLU (2020), - P 1.5-5, les zones humides ont été identifiées dans le PLU en vigueur (2020), elles ne concernent pas le secteur de développement urbain de la Ramondère, - P 1.5-7, les boisements sont protégés dans le PLU en vigueur (2020), classement en zone naturelle et espaces boisés classés,
1.6 - Lutter contre le changement climatique, maîtriser les risques et les nuisances	Le développement prévu s'inscrit dans la zone agglomérée, ainsi les déplacements sur la commune pourront se faire en mode doux (moins d'1 km entre le centre ancien de Lombez et les 2 projets). Le développement de ces secteurs prévoit le maintien d'éléments boisés et vise à la bonne performance énergétique et climatique des bâtiments.	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 1.6-2 et Ra 1.6-2, les bâtiments du pôle santé, notamment l'EHPAD et l'hôpital devront être conçus de manière à être économes en énergie et à faible impact environnemental, - P1.6-7, préservation des éléments boisés ceinturant les zones, - P 1.6-8, secteurs situés en retrait du PPRi,

Axe 2 - Territoire acteur de son développement

2.1 - Développer les coopérations territoriales avec les polarités extérieures pour tirer parti de leur proximité et de leur dynamisme	Le transfert de l'hôpital et la création d'un EHPAD répondent aux logiques territoriales du SCoT (Lombez correspond à un pôle de niveau 2). Ces équipements répondent à un besoin sur un large bassin de vie, plus grand que celui de la seule commune de Lombez. La création de logements sociaux présente les mêmes intérêts.	
2.2 - Promouvoir et susciter un développement économique créateur de richesses et d'emplois	Le transfert de l'hôpital et la création d'un EHPAD vont venir renforcer le pôle de santé de la commune et permettre la création d'emplois. Sa situation au sein de la zone agglomérée, ainsi que la création de 25 logements sociaux vont également participer au renforcement de la zone de chalandise de Lombez.	<p>La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - P 2.2-1, le renforcement et la structuration d'un nouveau pôle de santé vont renforcer l'emploi sur la commune, et son bassin de vie, ce qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT, - P 2.2-3, le pôle de santé participe pleinement à l'économie présentielle, au regard de son positionnement au sein du tissu urbain de la Ramondère, - P 2.2-6, la zone UE où le pôle santé est prévu intègre une OAP globale sur l'ensemble du secteur de la Ramondère,
2.3 - Développer et améliorer l'accessibilité externe du territoire	La localisation d'un pôle santé sur la Ramondère va améliorer significativement l'accessibilité pour les mobilités externes. Le positionnement actuel de l'hôpital en plein centre bourg engendre des difficultés en termes de stationnement. Concernant le projet d'habitat locatif social, la présente modification n'apporte pas d'éléments signifiants sur les mobilités externes.	
2.4 - Développer une offre commerciale articulée à l'armature du territoire	Les points de la présente modification ne s'inscrivent pas dans les enjeux et objectifs du développement commercial. Le renforcement du nombre de ménages participe toutefois au renforcement de la zone de chalandise.	

Axe 3 - Territoire des proximités

3.1 - Développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements	Le projet d'habitat de la présente modification s'inscrit dans le cadre de la mixité sociale défendu dans le PADD. Il s'agit de 25 logements sociaux portés par l'office public de l'habitat du Gers.	La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - P 3.1-1, l'ouverture du secteur ouest de Canteloup, destiné à accueillir des logements sociaux répond aux perspectives d'accueil démographique tout en confortant l'armature territoriale (Lombez commune de niveau 2). - P 3.1-3, P 3.1-4, P 3.1-7, P 3.1-9 et Ra 3.1-1, le besoin de logements sociaux est réel sur l'ensemble du territoire, - P 3.1-6, le pôle santé envisagé (comprenant un futur EHPAD) au centre du secteur de la Ramondère et à proximité du centre-bourg répond aux besoins d'une population vieillissante sur l'ensemble du Gers,
3.2 - Maintenir, créer et développer les équipements et services pour répondre aux besoins des habitants actuels et en attirer de nouveaux	Le transfert de l'hôpital et la création d'un EHPAD dans le secteur urbain de Lombez s'inscrit pleinement dans l'objectif du SCoT. Cet équipement va venir compléter, remodeler et renforcer le pôle de santé et s'inscrit en lien avec la gendarmerie attenante. Un projet de caserne des pompiers est également en cours de réflexion sur cette zone UE.	La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - P 3.2-1, P 3.2-6 et P 3.1-8, l'évolution du pôle santé (équipements et services supérieurs) est un besoin de la commune et de son bassin de vie, - P 3.2-2 et P 3.2-3, l'EHPAD était une structure prévue dans le PLU de 2020. Sa localisation est simplement revue sur le même secteur d'habitat de la Ramondère, - Rp 3.2-1, le pôle santé est prévu au cœur de Lombez, entre le centre-bourg et son développement principal (quartier de la Ramondère), - Ra 3.2-2, le pôle santé s'inscrit dans une OAP globale où les espaces publics sont cadrés,
3.3 - Développer et améliorer les mobilités internes au territoire	Les localisations de ces équipements de santé, et de la zone d'habitat qui va accueillir le projet d'habitat social, se situent à moins d'1 km du centre ancien, et des principaux secteurs urbains du village de Lombez. Les déplacements non motorisés sont ainsi largement rendus possibles en interne. Des cheminements existent déjà permettant le lien entre ces espaces, des emplacements réservés ont été déterminés dans le PLU en vigueur pour améliorer encore le réseau piéton / cycle.	La procédure répond aux prescriptions et recommandations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - P 3.3-1, l'emplacement du pôle santé en entrée de ville, en lien direct à la RD 632 va favoriser l'accessibilité des services hospitaliers, - P 3.3-6 et Rp 3.3-2, les secteurs de la Ramondère et de Canteloup sont d'ores et déjà reliés au centre-bourg, des liaisons piétonnes sont prévues afin d'améliorer encore les mobilités douces. Les OAP de ces secteurs reprennent ces liaisons existantes et en projets.

La procédure de 1^{ère} modification du PLU de Lombez, visant à permettre :

- la réalisation d'un pôle santé sur le secteur de Ramondère (transfert de l'hôpital et création d'un EHPAD sur les installations actuelles),
- l'ouverture partielle du secteur d'habitat de Canteloup (opération de 25 logements sociaux),

s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations du SCoT de Gascogne récemment approuvé.

3 - UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ET STABLE DEPUIS 1990

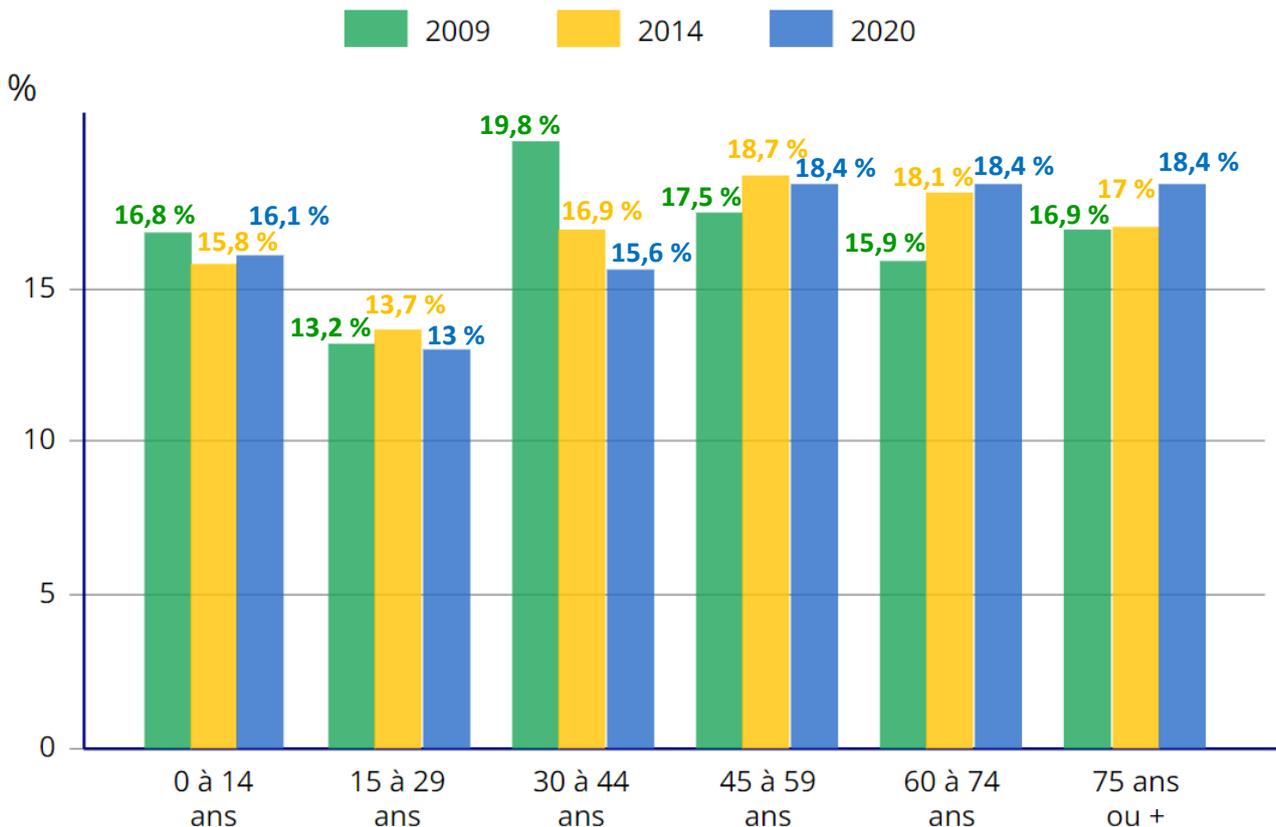
La commune de Lombez compte **2 152 habitants en 2020**, elle en comptait 1 844 en 2009. Sa densité est de **110 hab/ km²**.

Sa population est ainsi répartie en 2020 :

- 20,05 % a moins de 20 ans, (France : 23,95 %)
- 49,5 % a entre 20 et 64 ans, (France : 55,9 %)
- 30,5 % a 65 ans ou plus. (France : 20,15 %)

Données et graphique : INSEE août 2023

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



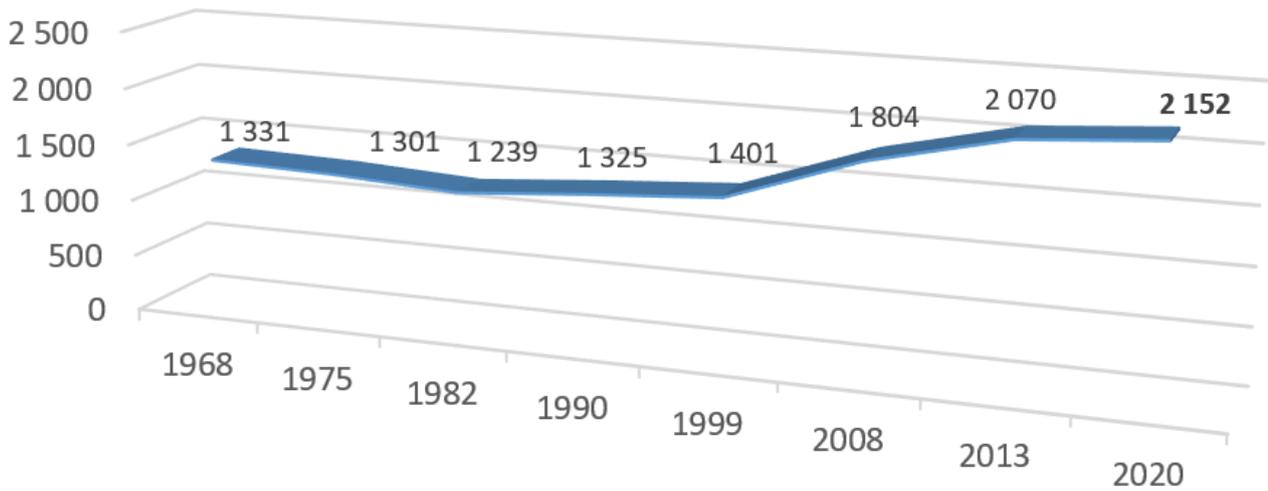
Avec une population de moins de 20 ans représentant le cinquième de la population totale, une population en âge de travailler qui représente pratiquement la moitié des habitants, et un solde migratoire qui a toujours été positif depuis 1968 et qui a toujours compensé le solde naturel négatif, la commune présente une dynamique démographique plutôt favorable.

On constate cependant sur la dernière décennie, un vieillissement certain de la population (+4 % pour la part de la population âgée de 60 ans et plus), mais également une stagnation de la part des moins de 15 ans (- 0,7 %). La part de la population active a ainsi significativement diminuée sur la dernière décennie (-3,5 %) : ces évolutions se sont produites principalement au détriment de la part de la population active âgée de 30 à 44 ans (- 4,2 %).

Il y a donc plutôt tendance sur la dernière période, à accueillir des familles avec enfants, ainsi que de jeunes retraités. Lombez étant un centre-bourg de niveau 2 du SCoT, avec des services de santé importants (centre hospitalier notamment), cela peut également participer à l'augmentation de la population âgée.

L'attractivité de Lombez, liée à sa fonction de pôle structurant, lui a fait gagner 308 habitants sur la dernière décennie (11 ans), soit 16,7 % de sa population totale entre 2009 et 2020.

Evolution démographique entre 1968 et 2020



Données : INSEE août 2023, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

⇒ La population augmente donc de 28 habitants par an depuis 2009.

La part des personnes de plus de 65 ans représente plus du tiers de la population, du fait de la composante rurale du territoire, et de sa fonction de pôle structurant.

4 - UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT QUI S'EST ACCELERE DEPUIS 1999

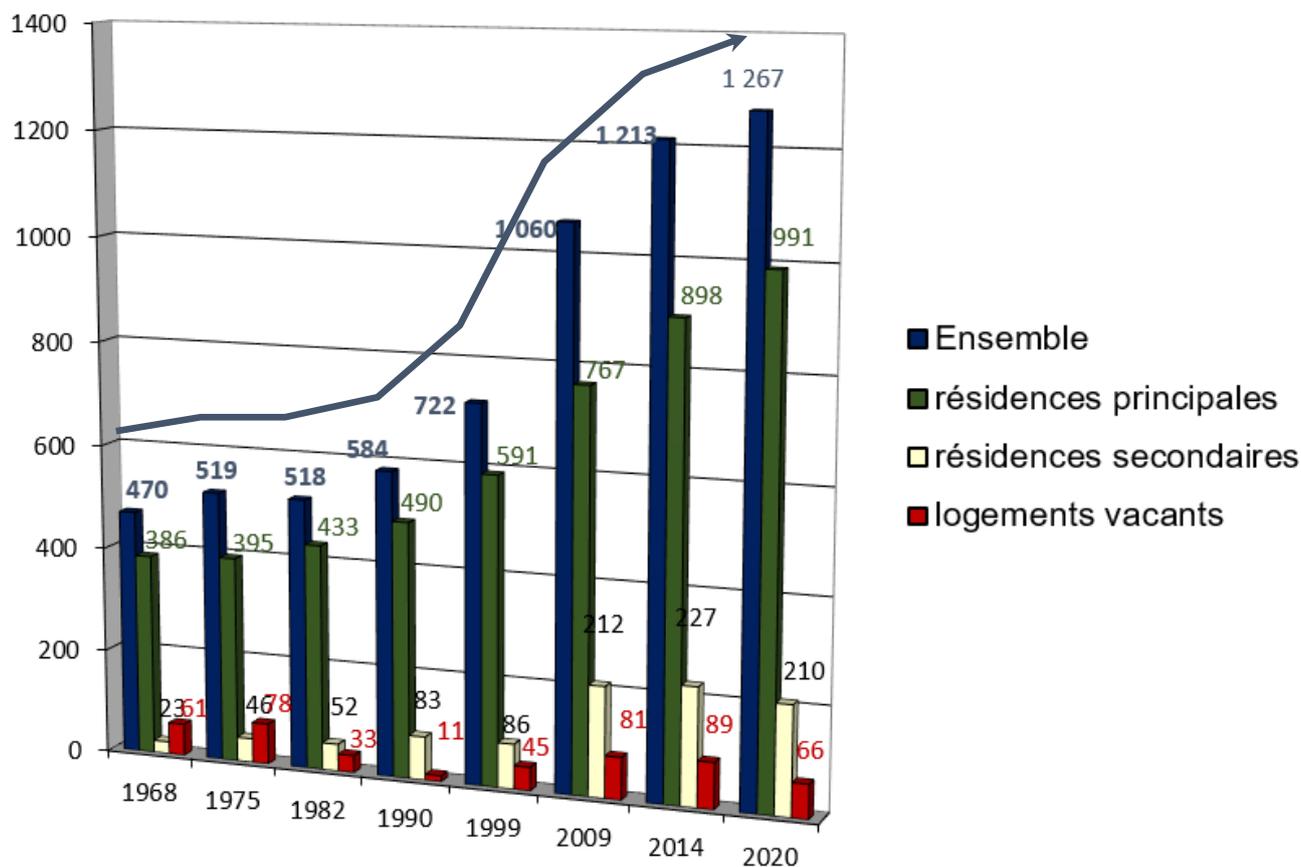
En 2020, on compte sur Lombez, **1 267 logements** au total dont **991 en résidences principales (78,2 %)**. Parmi l'ensemble des logements, 85 % sont des logements de type individuel (maisons) et 15 % correspondent à des appartements. Cette part des appartements subit des variations sensibles sur les 10 dernières années (14% en 2009, 17 % en 2014).

Catégories et types de logements entre 2009, 2014 et 2020

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 060	100,0	1 213	100,0	1 267	100,0
Résidences principales	767	72,4	898	74,0	991	78,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	212	20,0	227	18,7	210	16,6
Logements vacants	81	7,6	89	7,3	66	5,2
<i>Maisons</i>	907	85,6	1 005	82,8	1 074	84,8
<i>Appartements</i>	146	13,8	203	16,8	189	15,0

Tableau : INSEE août 2023

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2020



Données : INSEE janvier 2023, Réalisation graphique : Atelier Sol et Cité

Depuis 1990 le nombre de logements augmente de façon importante, ce qui semble cependant s'infléchir sur les 5 dernières années étudiées. Le nombre de logements a néanmoins plus que doublé en 30 ans. Sur la dernière décennie on compte 207 logements supplémentaires (+ 19,5 % en 11 ans). Près de 80 % des logements correspondent à des résidences principales (78,2 %).

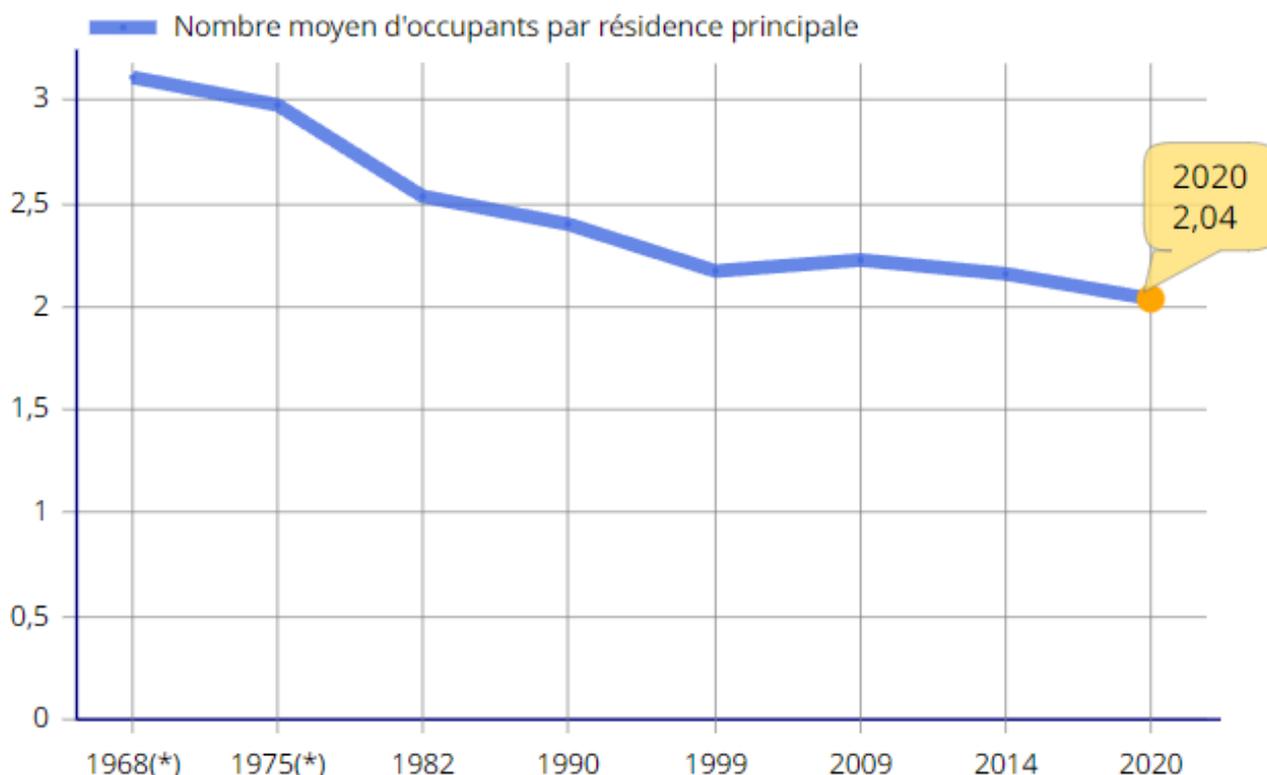
La part des résidences secondaires a diminué sur la commune lors de la dernière décennie tout en étant représentative, elle représente aujourd'hui 16,6 % du parc avec 210 logements (c'était 212 logements pour 20 % du parc en 2009).

La part de logements vacants a quant à elle significativement diminuée et correspond aujourd'hui à 66 logements (2020). Du fait de l'augmentation globale du parc, on peut donc constater que le taux de vacance est en baisse, et représente environ 5,2 % des logements. Ce taux est peu important et peut s'expliquer par la reprise de logements anciens, identifiés principalement sur le centre-ancien.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,04 en 2020 ce chiffre est en décroissance quasi-continue depuis 1968 (3,11), et est lié aux évolutions des structures familiales (phénomène de décohabitation). Sur les 20 dernières années on observe une rupture de cette décroissance, avec une stagnation à environ 2,1 personnes par logement.

Ce chiffre est toutefois assez bas (2,17 personnes par logement pour la moyenne nationale), il s'inscrit dans le cadre du vieillissement global de la population.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La commune connaît donc une dynamique de construction positive, et en augmentation significative depuis 1999. Cette dynamique engendre la construction de près de 20 logements nouveaux par an sur les 11 dernières années étudiées (18,8).

III. OBJET DE LA MODIFICATION :

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- 1- **Classer intégralement en zone d'équipements (UE) le site destiné à accueillir le nouveau pôle santé** regroupant le centre hospitalier (transfert depuis le centre-bourg) et le futur EHPAD (espace actuellement classé en zone 2AU au sein du quartier de la Ramondère). La zone UE initialement prévue pour recevoir l'EHPAD sera rendue en partie à la zone agricole, la partie résiduelle insérée dans le tissu urbain sera classée en 1AU,
- 2- **Ouverture partielle de la zone 2AU de Canteloup** afin de permettre le projet porté par l'office HLM (emprise spécifique nécessaire au projet),
- 3- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- 4- quelques modifications mineures du règlement.

Cette procédure de modification ne remet pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les projections d'évolution de la population envisagée.

De même elle n'a strictement aucun impact sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique du bois de Campan et du château du Pradel situées sur la commune limitrophe de Samatan. En effet, l'objet de cette modification n'étant pas de nature à pouvoir compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur l'environnement.

1 - CLASSER INTEGRALEMENT EN ZONE D'EQUIPEMENTS (UE) LE SITE DESTINE A ACCUEILLIR LE NOUVEAU POLE SANTE REGROUPANT LE CENTRE HOSPITALIER (TRANSFERT DEPUIS LE CENTRE-BOURG) ET LE FUTUR EHPAD SUR UN ESPACE ACTUELLEMENT CLASSE EN ZONE 2AU, AU SEIN DU QUARTIER DE LA RAMONDERE. LA ZONE UE INITIALEMENT PREVUE POUR RECEVOIR L'EHPAD SERA RENDUE EN PARTIE A LA ZONE AGRICOLE, LA PARTIE RESIDUELLE INSEREE DANS LE TISSU URBAIN SERA CLASSEE EN 1AU.

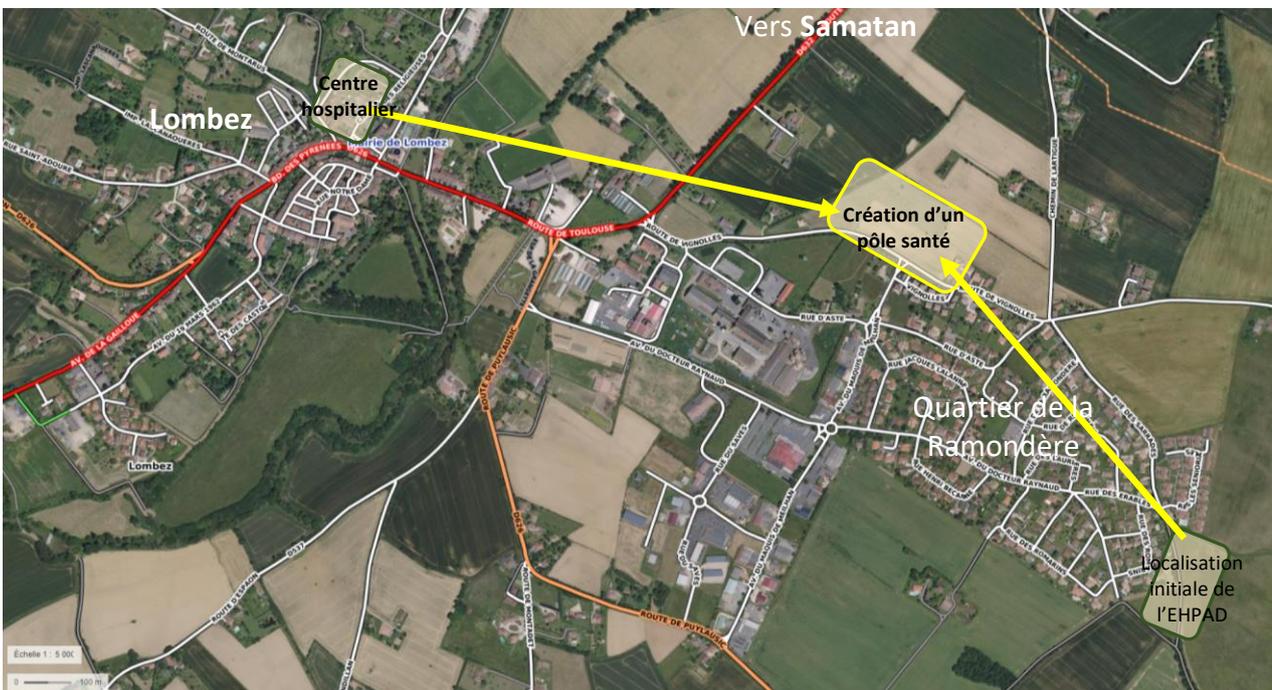
1.1. Contexte

La commune a dans son document d'urbanisme en vigueur depuis 2020, prévu une zone d'équipement UE à l'Est du quartier de la Ramondère, afin de permettre la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Le centre hospitalier intercommunal de Lombez-Samatan a porté à la connaissance de la commune 2 éléments majeurs qui viennent complètement reconsidérer l'aménagement prévu initialement :

- le positionnement de l'EHPAD, pour des questions d'accessibilité et d'aménagement (parcelle en pente), doit être revu à proximité immédiate de la RD 632, vraisemblablement en partie nord du quartier de la Ramondère,
- **le centre hospitalier lui-même doit être transféré sur cet espace**, la localisation actuelle ne permettant plus d'envisager des extensions.

Ces 2 projets vont permettre de créer un véritable pôle santé sur le secteur principal de développement de Lombez : le quartier de la Ramondère.

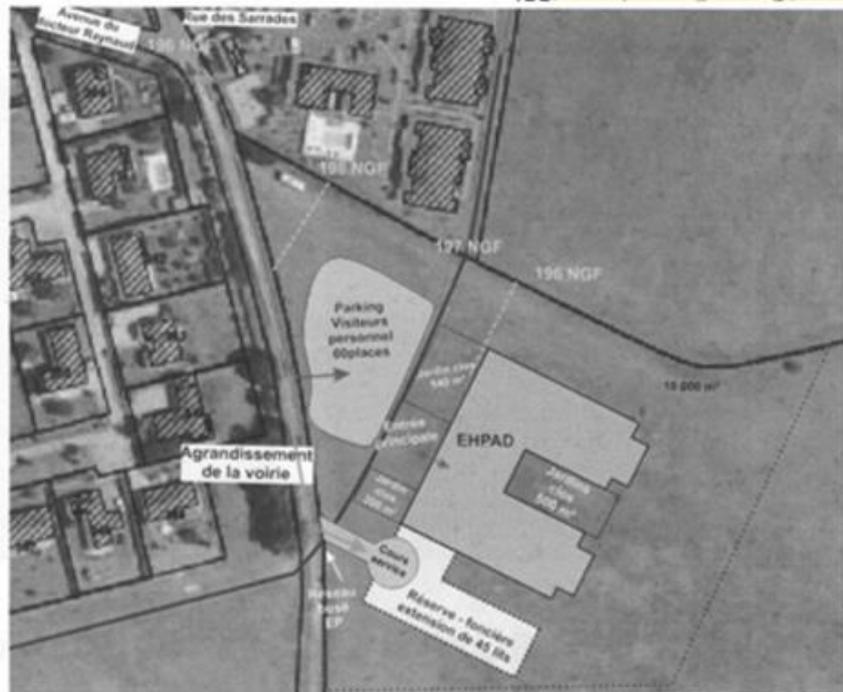


La restructuration de l'hôpital est envisagée depuis plus de 15 ans, et plusieurs sites ont été retenus puis abandonnés, dont des terrains en continuités même de la structure actuelle. La commune, après plusieurs évolutions du projet en lien avec les services de l'Etat (ARS, DDT, ...) et le centre hospitalier constate donc que ce projet est dorénavant concret. **Elle décide donc de reclasser intégralement la zone 2AU nord, prévue initialement pour accueillir de l'habitat, en zone d'équipement UE. La commune a la maîtrise foncière de cet espace.**

Ce reclassement engendre en parallèle le déclassement de la zone UE initialement prévue pour accueillir l'EHPAD :

- les secteurs enchâssés dans le tissu urbain sont reclassés en zone 1AU afin de permettre un bouclage effectif du quartier,
- les secteurs arrières destinés à recevoir le bâtiment de l'EHPAD sont rendus à la zone agricole.

Scénario 1 – Terrain Communal :



Projet initial non réalisable, sources : centre hospitalier

A l'heure actuelle, le projet de transfert prévoit de réaffecter la structure du centre hospitalier du centre-bourg en EHPAD. Les installations seraient ainsi directement réinvesties.

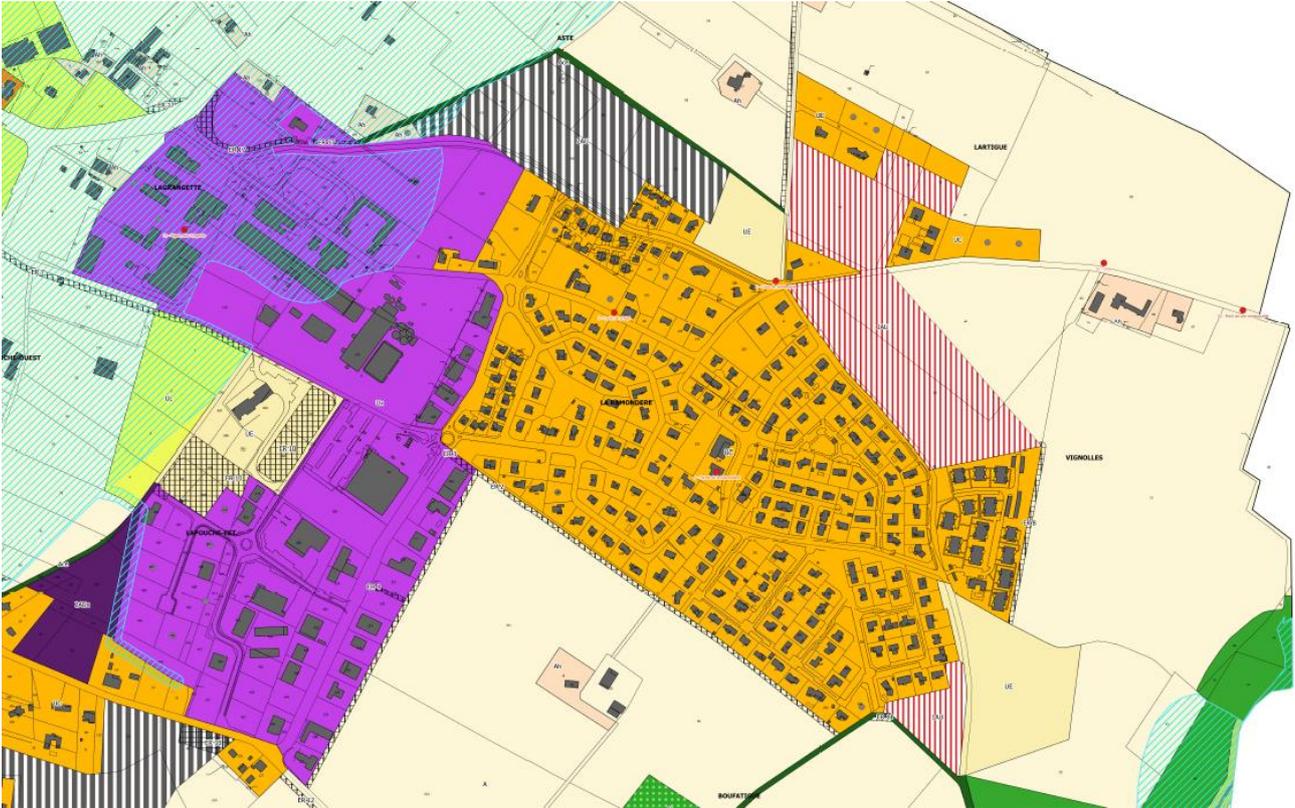
2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre quatre modifications au dossier :

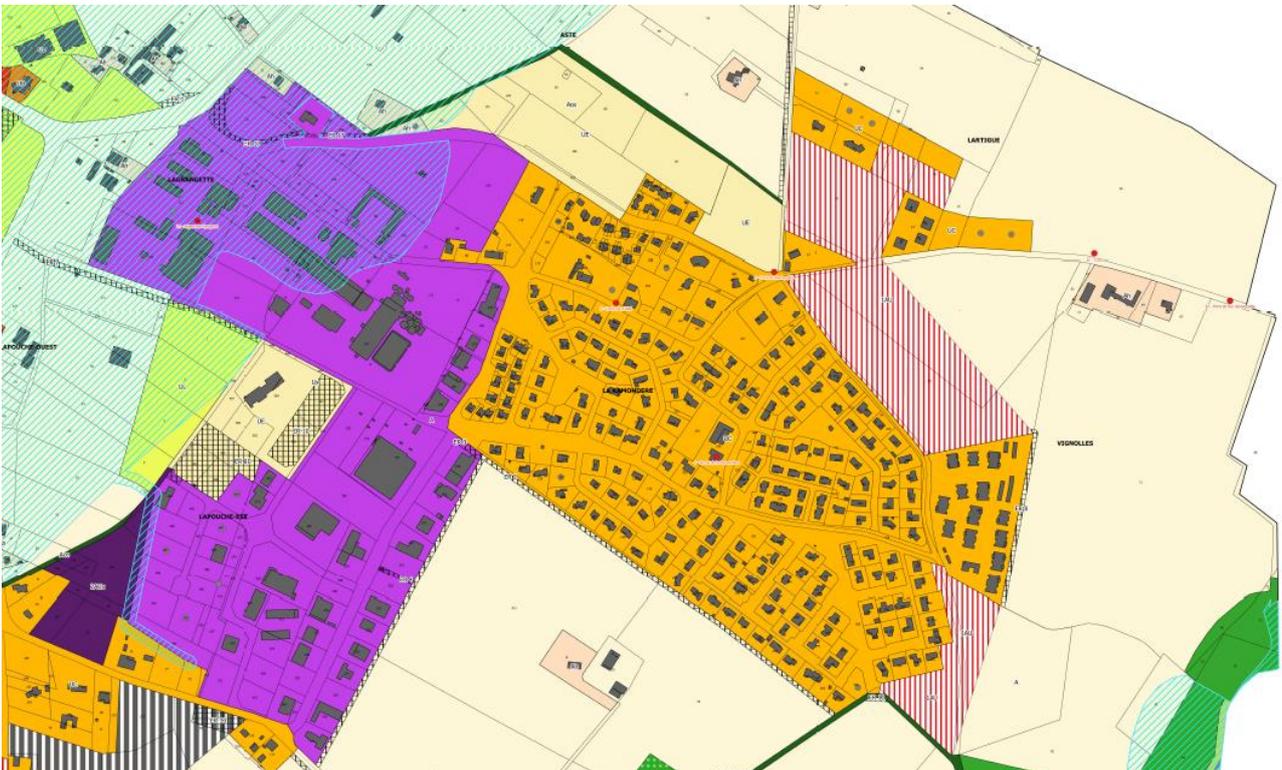
- la modification de l'OAP du secteur de la Ramondère pour prendre en compte ces transferts et mettre à jour le phasage de l'ouverture des zones.
- la modification du zonage pour reclasser la zone 2AU nord en UE, la zone UE à l'Est en 1AU et A,
- la modification du règlement pour autoriser une hauteur supérieure dans la zone UE, et permettre ainsi la réalisation du centre hospitalier,
- la modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation

➤ **Modification du document graphique**

Extrait du zonage du secteur de la Ramondère avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de la Ramondère après la 1^{ère} modification



➤ **Modification du règlement écrit**

Extrait du règlement de la zone UE avant la 1^{ère} modification

ZONE UE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

1.5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

Extrait du règlement de la zone UE après la 1^{ère} modification

ZONE UE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

1.5- Hauteur des constructions

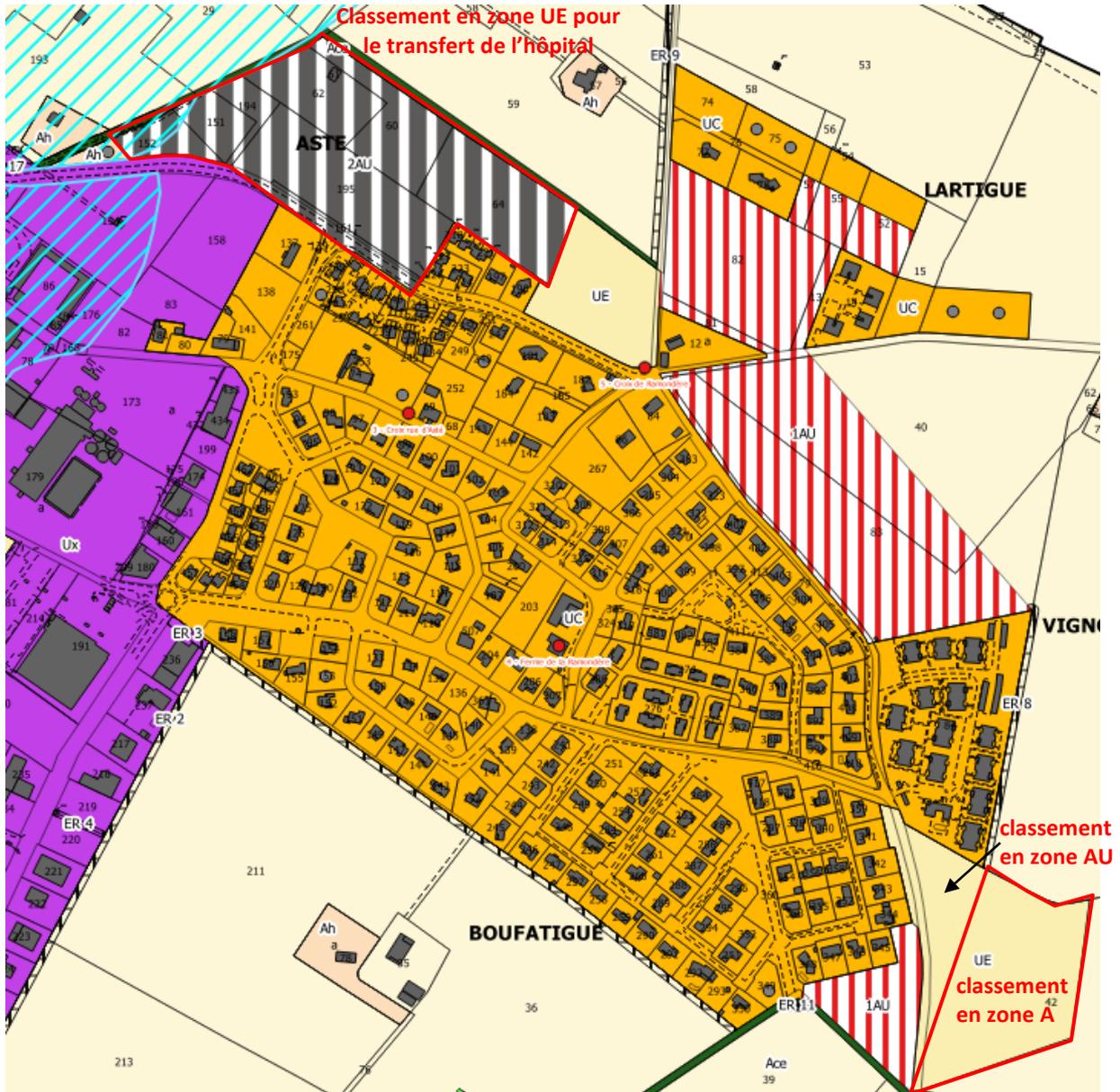
La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

En ce qui concerne le pôle santé prévu sur la Ramondère : la hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux, soit 3 étages sur rez-de-chaussée.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

➤ **Modification du tableau des surfaces et de la capacité d'accueil - rapport de présentation**

Cet objet lié au futur transfert de l'hôpital vient diminuer les surfaces dédiées à l'habitat d'environ 4 ha, au profit d'un peu moins de 2 ha pour de la zone d'équipements, et un peu plus de 2 ha pour de la zone agricole.



Zones	AU (habitat)	UE (équipement)	A (agricole)
Surfaces secteur nord	-4,8	+4,8	
Surfaces secteur est	+0,9	-3	+2,1
TOTAL	-3,9	+1,8	+2,1

Voir également partie 2.2 - modification du rapport de présentation (page 30) qui reprend l'ensemble des éléments du pôle santé (la Ramondère) et du projet de logement social (ouverture partielle de Canteloup).

2 - PERMETTRE L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE D'HABITAT 2AU DE CANTELOUP

1.1. Contexte et projet (justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur de Canteloup au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet) :

1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est fixé comme objectif de réunifier un tissu urbain dispersé, aux formes et fonctions multiples, en favorisant un développement faisant partie intégrante du village.

Cet objectif s'accompagne d'un objectif démographique cohérent avec les dynamiques de la commune et les prescriptions du SCoT de Gascogne, tout en modérant le besoin en surfaces à urbaniser, soit à l'horizon 2028 une population de **2 700 habitants**.

2 - Pour cela ont été identifiés comme potentiel constructible dans le PLU :

➤ Sur les 5 premières années (2020 - 2024) :

- réalisation de la moitié des lots envisageables des zones 1AU du secteur de la Ramondère, soit 45 constructions,
- **Ouverture et aménagement de la moitié des lots envisageables de la zone 2AU de Canteloup, soit 55 constructions (projets de réalisation de logements sociaux).**
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

=> soit environ **140 constructions envisagées à l'horizon 2024 (avec une ouverture rapide de la zone 2AU de Canteloup).**

➤ Sur les 5 années suivantes (2025 - 2029) :

- réalisation d'un quart des lots envisageables des zones 1AU du secteur de la Ramondère, soit 25 constructions,
- Aménagement d'un quart des lots envisageables de la zone 2AU de Canteloup, soit 25 constructions.
- Ouverture de la zone 2AU du secteur de la Ramondère et aménagement des 2/3, soit 30 constructions.
- Aménagement du secteur d'Encouget, soit 5 constructions
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

=> Environ **125 constructions supplémentaires sont envisagées à l'horizon 2029.**

3 - Aujourd'hui, à environ un tiers de la durée de vie du PLU (sur la base des données INSEE 2013 - 2020), la collectivité observe que :

- La population 2020 représente **2 152 habitants**, soit **82 habitants** de plus que la population 2013 (dernières données connues permettant la comparaison),
- L'accroissement du nombre de logements sur la même période (2014-2020), représente **54 constructions, dont 93 résidences principales supplémentaires**, 17 résidences secondaires en moins et 23 logements vacants en moins également,

- Le seul espace en cours d'aménagement à destination d'habitat est celui de la zone 1AU d'Encouget, avec une densité supérieure à ce qui était envisagé initialement (11 lots).

4 - La collectivité constate que :

- le secteur 1AU de la Ramondère n'a pas été encore aménagé,
- **la zone 2AU de Canteloup doit être ouverte en partie afin de permettre la réalisation effective du projet de locatif social porté par l'office HLM, conformément à la programmation initiale (2020-2024),**
- Que plus de 90 résidences principales supplémentaires ont été créés depuis 2013 ce qui correspond en partie aux objectifs portés pour la période 2020-2024, ce constat est d'autant plus intéressant qu'il s'est produit au détriment de 17 résidences secondaires et de 23 logements vacants.

Estimation du foncier disponible en zone urbaine



Identification des parcelles constructibles , sources : géoportail 2023, Réalisation : Atelier Sol et Cité

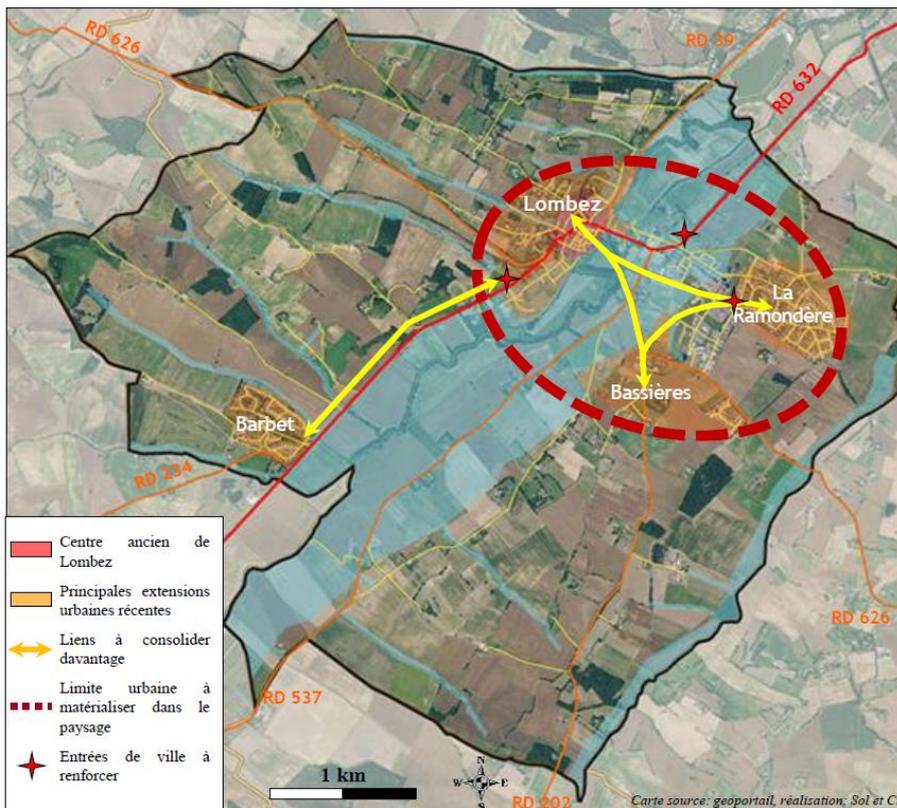
D'autre part, la localisation de l'EHPAD prévu initialement à l'extrême Est du secteur de la Ramondère n'est désormais plus envisageable en ce lieu. Elle doit être réalisée à proximité de la gendarmerie. La zone UE prévue initialement va donc être reclassée pour l'essentiel en zone agricole, tandis que la zone 2AU va être réduite d'autant pour intégrer cet équipement.

5 - La commune de Lombez décide donc de mettre en œuvre les ouvertures prévues afin de répondre aux objectifs défendus dans son PADD, et fait le choix d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Canteloup, afin de permettre la réalisation du projet de locatif social, conformément à la programmation du PLU en vigueur.

Description du projet et des choix faits sur le secteur de Canteloup :

Le secteur appelé « Canteloup » se trouve à moins d'1 kilomètre du centre-bourg de Lombez, et à 500 mètres du quartier de la Ramondère, notamment de la nouvelle école maternelle. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU en vigueur (zone 2AU). Le phasage envisagé lors de la révision en 2020 prévoit l'ouverture d'une partie du secteur sur les 5 premières années (2020-2024). Il s'inscrit pleinement dans la logique du PADD, qui vise à réunir des espaces urbains, qui se sont aménagés sans cohérence d'ensemble de part et d'autre de la Save et de sa zone inondable (le secteur de Canteloup est intégré dans l'élément Bassières dans la cartographie ci-dessous).

Réunifier un tissu urbain dispersé, aux formes et fonctions multiples



Extrait du PADD

➤ **Recomposer le village pour retrouver une unité**
Lombez s'est développé en discontinuité du centre ancien, à l'Est de la Save et notamment sur le secteur de la Ramondère. Il est décidé de redéfinir le fonctionnement du village pour lier de manière plus efficace Lombez et ses extensions. L'objectif est de rendre perceptible les limites urbaines et d'améliorer l'interface avec la zone agricole (entrées de ville, ...).

➤ **Redonner de la cohésion au tissu urbain**
Ce choix de développement permettra progressivement de recomposer le tissu urbain, garantissant ainsi une meilleure mixité sociale et générationnelle.

➤ **Améliorer les déplacements à travers les modes de déplacements doux et le covoiturage**

La recomposition du village s'accompagnera d'aménagement visant à améliorer les déplacements entre les différentes entités urbaines (chemins, aires de covoiturage, ...). Les liaisons entre le bourg, la Ramondère et Bassières seront particulièrement renforcées.

➤ **Ne pas développer davantage le secteur urbanisé, à vocation exclusive d'habitat, du château de Barbet**

En dehors de la zone urbaine du bourg, seul le lotissement au lieu-dit château de Barbet présente une organisation urbaine. Celui-ci ne sera pas agrandi davantage mais le lien existant avec le bourg sera renforcé (piste cyclable à matérialiser davantage).

➤ **Promouvoir l'efficacité énergétique**

L'utilisation des ressources renouvelables (hydroélectricité, solaire, ...) et la prise en compte des problématiques environnementales (meilleure implantation, bonne gestion des eaux, projet hydroélectrique, ...) permettront d'accroître l'efficacité énergétique.

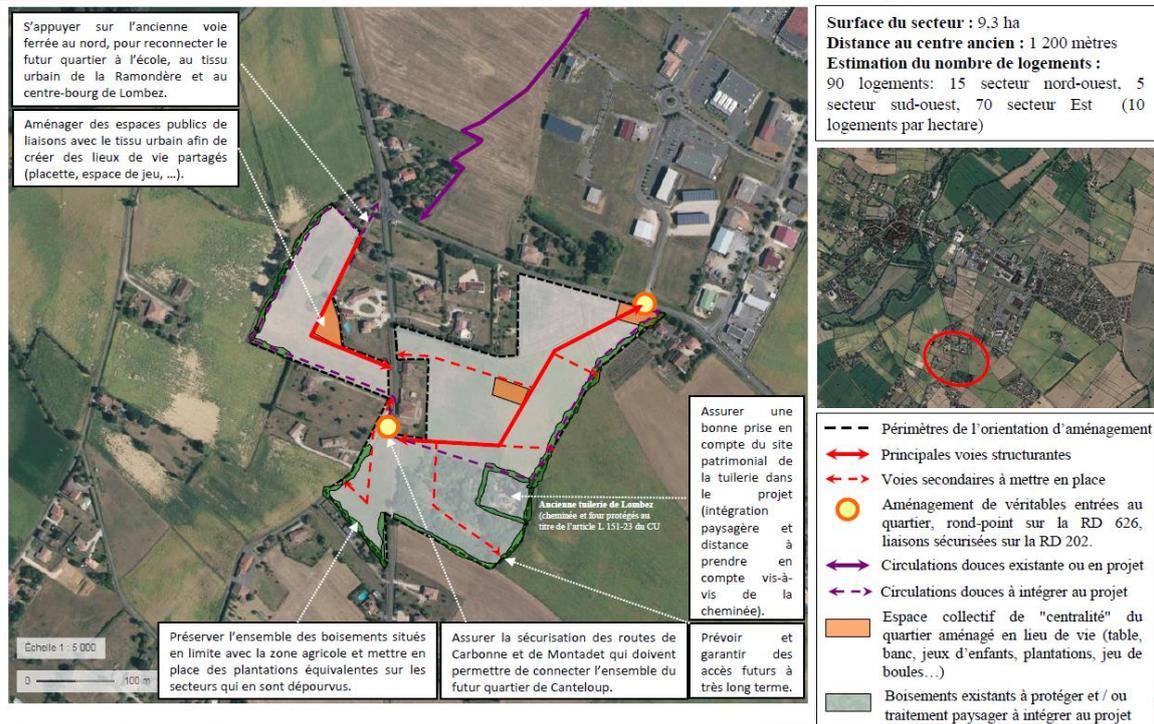
Le secteur de Canteloup prolonge en partie sud, le secteur de la Ramondère qui comprend :

- Une zone économique disposant de nombreuses activités et emplois,
- Des principaux secteurs d'habitat existants (250 logements) et en devenir (85 logements programmés sur les zones AU,
- Des pôles d'équipements faisant fonction de nouvelles centralités, en lien avec le centre ancien (situé à moins d'1 km) : pôle enfance (crèche et maternelle, pôle santé en devenir, salle polyvalente, gendarmerie, projet de caserne des pompiers, ...).

L'aménagement du secteur de Canteloup répond donc à la volonté de la commune et de son projet communal de réorganiser son développement autour de son centre historique et en miroir avec la Save qui fait office de lien important sur lequel de nombreux aménagements ont été mis en place (espace de loisirs, passerelle piétonne, pistes cyclables, ...).

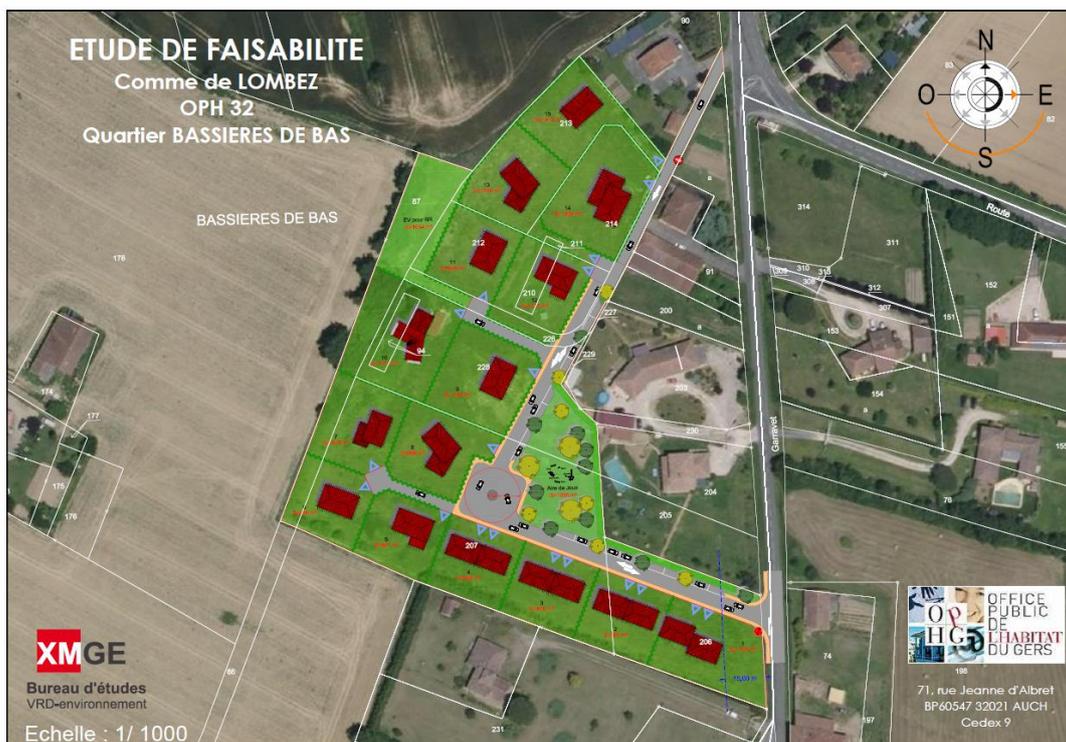
L'accueil des habitants permet donc de faire vivre le centre ancien de Lombez, tout en constituant un nouvel équilibre : positionnement des équipements au sein de centralités, emplois, déplacements, ...

1.2 - Secteur de Canteloup (2AU)



OAP du secteur de Canteloup

Le secteur Est de Canteloup était celui qui était fléché en priorité, cependant au regard des besoins d'aménagement qui sont nécessaires (réalisation d'un rond-point, ...) et du projet de logement social porté par l'office public de l'habitat du Gers, c'est la partie ouest qui va être ouverte à l'urbanisation. En effet aucun aménagement lourd n'y est nécessaire.



Extrait de l'étude de faisabilité (office public de l'habitat du Gers - XMGE)

Les principes d'aménagement sur le secteur de Canteloup sont les suivants :

- **Au titre de l'intérêt urbain et de la réflexion sur l'aménagement :**
 - **Le secteur se trouve en continuité du village centre et du quartier principal de développement de la Ramondère** (900 mètres en moyenne) et s'inscrit dans son fonctionnement global. Son ouverture va permettre de créer une vingtaine de logements sociaux et de répondre aux objectifs du PLU (et du SCoT).
 - **L'aménagement interne prévu s'organise en accroche de la route de Montadet, elle-même reliée à la passerelle piétonne sur la Save desservant le bourg (500 m),**
 - **Le secteur est directement accessible vers et depuis la Ramondère suivant l'ancienne voie ferrée.** Cet espace est identifié dans le PLU comme future liaison douce, qui permettra de joindre notamment le pôle enfance (et le pôle santé) à pied (400 mètres),

Le projet s'inscrit dans une logique raisonnée, avec une vingtaine de logements sociaux sur moins de 2 ha, et dans le respect du milieu naturel existant et sur des accès possibles sans réalisation de travaux d'importance.

- **Au titre de l'intérêt environnemental :**
 - **Les haies et boisements existants en limite de l'entité urbaine sont identifiés et protégés** (classés en zone naturelle N non constructible, identifiés dans l'OAP, dispositions réglementaires).
 - **des boisements devront être instaurés sur l'ensemble des limites à la future entité urbaine** (inscription à l'OAP + dispositions réglementaires spécifiques).
 - **Un corridor écologique à remettre en bon état est identifié par le SRCE sur la partie Est de la route de Montadet, fermée à l'urbanisation (2AU).** La préservation de l'ensemble des haies et boisements du secteur vont dans le sens de cet objectif.

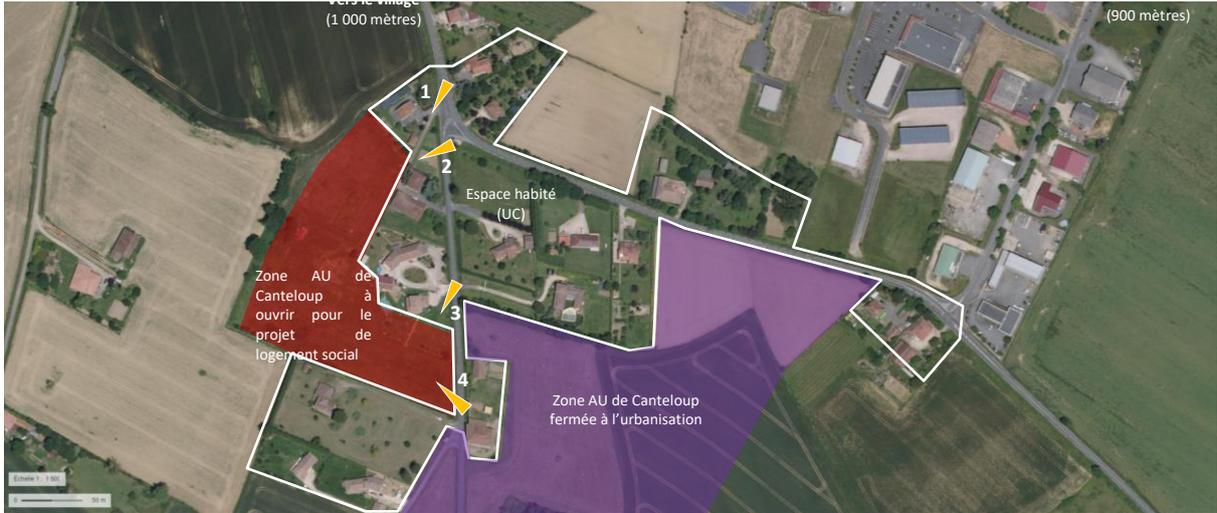
La protection des haies d'importance est bien établie dans le projet de PLU et l'OAP du secteur de Canteloup reprend intégralement ce cadre : classement en zone naturelle, prescriptions réglementaires,

➤ **Concernant l'assainissement et la capacité de la station d'épuration**

Les réseaux sont en capacité suffisante pour accueillir les constructions envisagées, notamment la station d'épuration qui dispose d'une capacité de 3 800 équivalents / habitants. Comme l'indiquait le rapport de présentation du PLU approuvé en 2020, aucune zone à urbaniser pour de l'habitat n'est pas correctement desservie. La zone de Canteloup est à raccorder directement via la route de Montadet.

L'aménagement de chemins piétonniers sur l'ancienne voie ferrée, accompagnant le secteur, pourra **limiter les déplacements motorisés sur le site vers le reste du village.**

Contexte et visualisation du site :



Secteur de Canteloup - photo aérienne : Google earth pro - réalisation : Atelier Sol et Cité



1 - Vue sur la partie nord avec accès piéton depuis la zone urbanisée de Canteloup



2 - Vue depuis l'Est du site, depuis la RD 202



3 - Vue depuis l'Est du site, au sein de l'entité urbaine, depuis la RD 202



4 - Entrée au secteur à urbaniser, vue depuis la partie sud

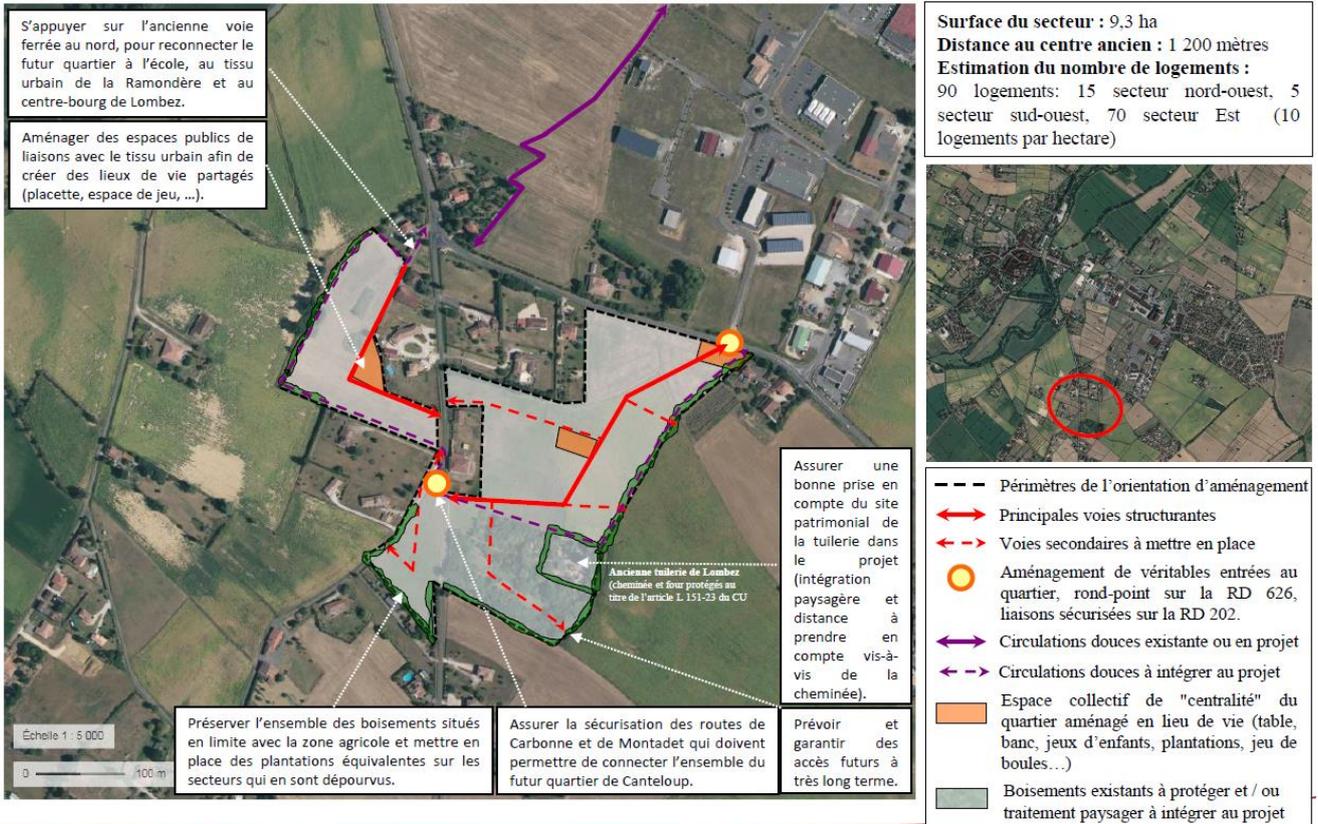
2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Cet objet engendre quatre modifications au dossier :

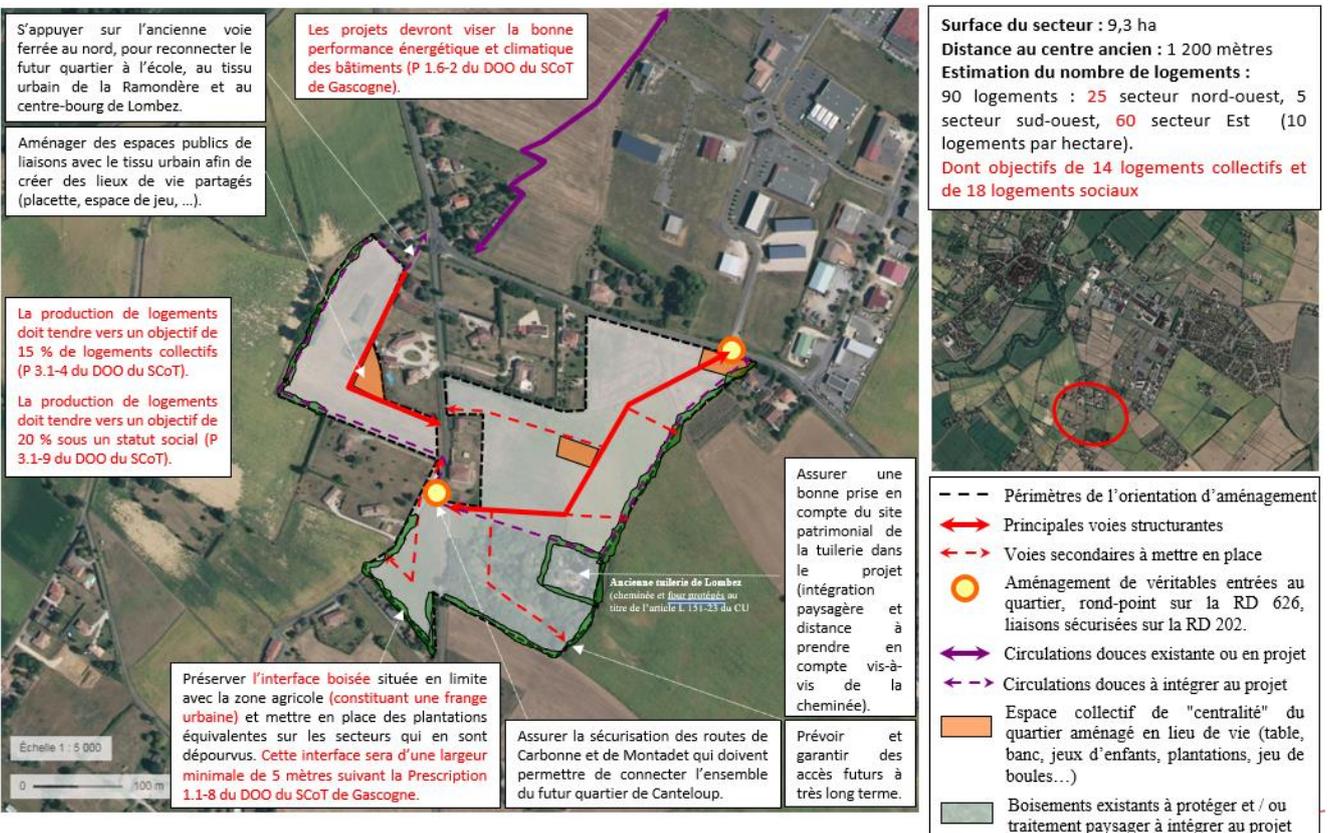
- la modification de l'OAP du secteur de Canteloup et la mise à jour du phasage de l'ouverture des zones.
- la modification du zonage pour ouvrir la zone Est de Canteloup (1AU),
- la modification du tableau des surfaces dans le rapport de présentation

➤ **Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation**

Extrait de l'OAP de Canteloup avant la 1^{ère} modification



Extrait de l'OAP de Canteloup après la 1^{ère} modification

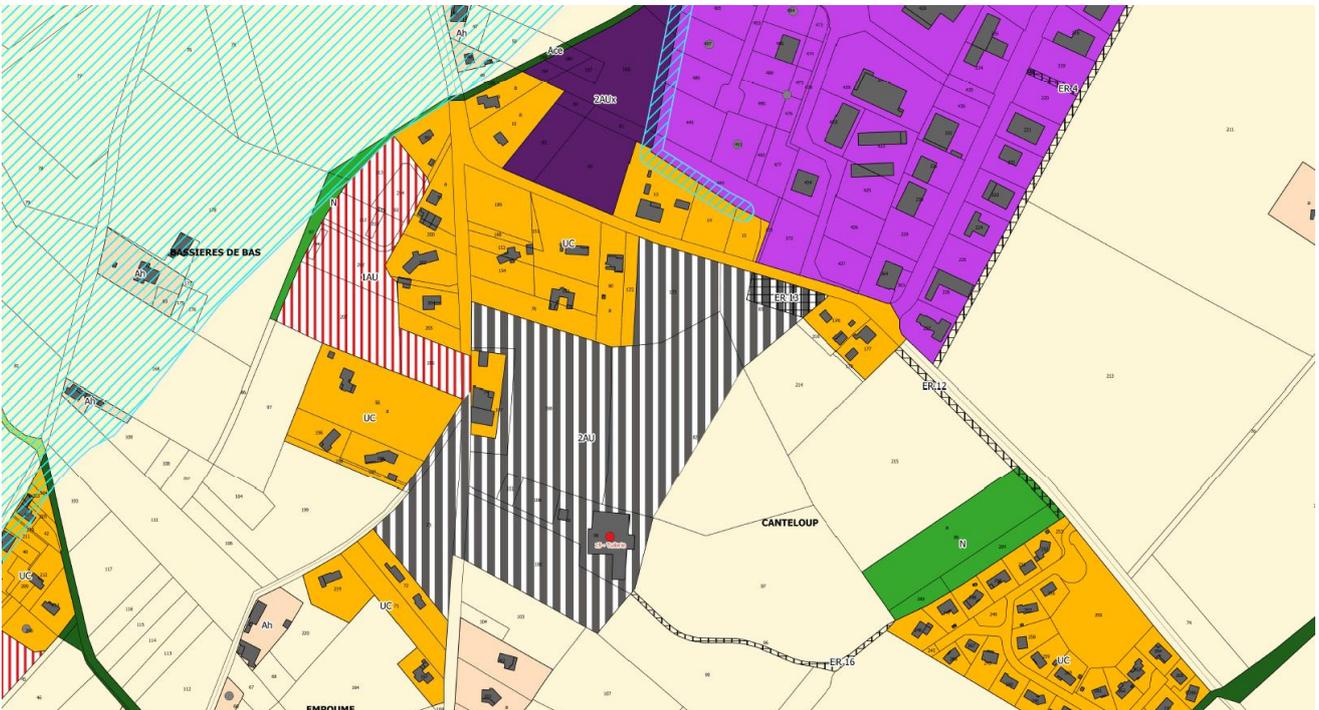


➤ **Modification du document graphique**

Extrait du zonage du secteur de Canteloup avant la 1^{ère} modification



Extrait du zonage sur le secteur de Canteloup après la 1^{ère} modification



Extrait du rapport de présentation avant la 1^{ère} modification (pages 211 à 215)
7. SURFACES DES PRINCIPALES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme présentait un projet de développement qui s'appuyait largement sur le territoire agricole, en dehors de la zone urbanisée du bourg, et du secteur de la Ramondère. La comparaison avec le projet de révision du PLU permet de faire apparaître l'évolution de la logique urbaine retenue.

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA / UAa	123 (UA + UC)	15,8
UB		28,4
UC	6 (Nh)	74,4
UE		7,3
UX	25 (UY + UYa)	34,3
UL		48,2
ULh		2,7
Total zones U	154 (7,9%)	211,1 (10,7%)
1AU	120 (1AU + 2AU)	8,8
2AU		14,1
2AUX	11 (AUY)	2
Total zones AU	131 (6,7%)	24,9 (1,3%)
Total zones U et AU	285 (14,6%)	236 (12%)
A	534	1 436
Ace		13,4
Aag		10,2
Ah		30,5
Ac / Ax		1
Total zones A	534 (27,3%)	1 491,1 (75,8%)
N	1 136	162,2
Nce		67,1
Nh		10
Total zones N	1 136 (58,1%)	239,3 (12,2%)
Total zones A et N	1 670 (85,4%)	1 730,4 (88%)
TOTAL	1 955	1 66,4 (surface SIG)

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées diminue de manière considérable**. En effet plusieurs facteurs déterminent cette évolution :

- **La suppression des anciens secteurs constructibles en dehors de l'entité urbaine du bourg** (souhait de densification de la zone agglomérée et préservation du territoire agricole), **et en dehors des seuls hameaux retenus comme urbains** (hameau constitué de plus de 15 constructions qui est circonscrit à l'existant),
- **La suppression des anciens secteurs prévus comme à construire situés en dehors du tissu urbain du bourg** (potentiel disproportionné par rapport à son évolution souhaitable : absence de réseaux, distance au village, impact paysager, ...), **Les secteurs agricoles situés précédemment au nord-ouest de Lombez, et en extension de Barbet sont compris dans cette logique de suppression (zones AU du PLU en vigueur entre Lombez et L'Angélicac),**
- La prise en compte des zones d'activités existantes (classement en UX d'une grande partie des anciennes zones UY et UYa), mais aussi l'intégration d'une extension cohérente en continuité de l'existant (2 ha de zone AU à vocation d'habitat reclassés en zone 2AUX).
- **La bonne prise en compte de l'activité touristique et de loisirs entraîne le classement des différents terrains et équipement sportifs en zone UL** (golf, stade, piscine, ...), et surtout la prise en compte de l'ensemble des secteurs liés à la Save entre le centre ancien et l'extension de la Ramondère. **On observe de ce fait un accroissement considérable de la surface urbaine (48,2 ha de zone UL), alors que le règlement de cette zone n'entraînera pas de nouvelles possibilités de construire par rapport au document d'urbanisme précédent (anciennes zones Ng et NL),**
- **Les zones à urbaniser sont réduites de manière considérable avec un potentiel passant de 131 hectares à 24,9 hectares.**

C'est ainsi que les surfaces mobilisées par l'urbanisation entre l'ancien document d'urbanisme et le projet de 3^{ème} révision diffèrent de près de 50 hectares (49 hectares de terres constructibles en moins par rapport à l'ancien document d'urbanisme).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui gagne 957 hectares) **et la zone naturelle** (qui en perd près de 900 ha) **est dû à la prise en compte effective des caractéristiques naturelles ou agricoles du territoire**. En effet le document d'urbanisme en vigueur avait classé l'essentiel du territoire agricole en zone naturelle, ce qui pouvait contrevenir à la pratique agricole en elle-même.

Le projet révisé ne classe en zone naturelle que les espaces présentant un vrai caractère environnemental : cours d'eau et leurs ripisylves, boisements, zone humide, ...

Ainsi les espaces identifiés comme présentant un intérêt environnemental sont tous classés en zone naturelle avec un règlement adapté, **tandis que les zones agricoles s'appuient pleinement sur la réalité des terres cultivées et sur la localisation des outils de productions**. Dans la même logique, les exploitations horticoles (pépinières) ont été classées en zone A, en lieu et place de la zone à vocation industrielle et commerciale UX.

8. ESTIMATION DE LA CAPACITE D'HABITAT OFFERTE PAR LES ZONES OUVERTES A LA CONSTRUCTION

Ce tableau a été réalisé par une étude secteur par secteur du potentiel encore disponible à partir des photos aériennes les plus récentes (2016).

Principaux secteurs et zones disposants d'un potentiel	Surfaces disponibles (en ha)	Nombre de constructions (potentiel estimé)
Lombez (UA)	/	30 logements à remobiliser (1/3 des logements vacants)
Langélicac (UC)	0,15	3
Saint-Majan (UB)	0,8	10
Lombez-nord (UB)	1,5	15
Lombez-ouest (UB)	2,7	25
Lombez-sud (UB)	0,5	5
La Ramondère (AU + UC)	13,4 + 3,6	130 + 40
Canteloup (2AU + UC)	9,3 + 0,9	90 + 15
Encouget (1AU)	0,8	7
La Ramondère - Activités (UX + 2AUX)	8 + 2	/
TOTAL	43,7 hectares <i>dont 33,7 ha à vocation d'habitat :</i> 23,5 en zone AU et 10,2 ha en zone urbaine (densification du tissu urbain)	370

Il est précisé par rapport à ce tableau de synthèse que :

- la zone UC de Barbet ne dispose d'aucune disponibilité foncière, c'est pourquoi elle n'est pas présentée dans le tableau,
- le tableau reprend la capacité en termes d'habitat des zones ouvertes à la construction, la zone UE destinée à accueillir une crèche et / ou des équipements publics (ou ayant un caractère d'intérêt général) n'est donc pas incluse.
- La zone UX de la Ramondère n'inclut pas les autres zones UX, qui correspondent toutes à des structures économiques existantes.
- Les zones UL ne sont pas incluses car elles ne correspondent pas à de la construction à usage d'habitat, il s'agit de parcs aménagés, et d'équipements publics à usage de loisirs (golf, terrains de sports, piscine ouverte). La présence du végétal sur ces secteurs est prépondérante et ne leur confère pas un caractère urbain, mais aménagé. Le sous-secteur ULh est constructible en lien avec le golf, il s'agit ici de logements touristiques.
- Le secteur d'Encouget ne dispose pas d'un potentiel de développement en zone UC, toutes les parcelles sont construites (ou en cours d'aménagement),

Le potentiel du zonage retenu par la collectivité est donc de 370 logements, contre un besoin identifié par le PADD de :

- Objectif de **580 habitants supplémentaires à l'horizon 2028 : (13 années de 2015 à 2028 * 45 habitants)**, soit environ **270 logements** à réaliser ou à remobiliser à l'horizon 10 ans (2,1 personnes par logement sur la commune).
- **Compte tenu du fait que l'on considère qu'1/3 des possibilités de construire ne se réalisera pas à l'horizon 10 ans**, notamment pour les secteurs densifiables dans le tissu urbain, ouverts à l'urbanisation parfois depuis des décennies..., on arrive à un potentiel d'environ **260 logements**.

Ce ratio retenu d'1/3 de secteurs constructibles qui ne seront pas aménagés à l'horizon 10 ans est très peu important si l'on considère ce qui s'est passé sur les 10 dernières années : 16 ha aménagés à usage d'habitat (voir page 57), pour 126 ha de surfaces encore disponibles (voir page 71). **Le ratio sur les 10 dernières années montre qu'environ 7/8 des surfaces disponibles à usage d'habitat, n'a pas été effectivement aménagé.**

=> **Le potentiel identifié correspond à ce qui est défendu dans le PADD (2 700 habitants en 2028).**

➤ **Planification de l'ouverture des zones d'habitat**

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivants :

Sur les 5 premières années (2020-2024) :

- Réalisation de la moitié des lots envisageables **des zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit 45 constructions,
- Ouverture et aménagement de la moitié des lots envisageables de **la zone 2AU de Canteloup**, soit 55 constructions (projets de réalisation de logements sociaux),
- Réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

⇒ **Environ 140 constructions sont envisagées à l'horizon 2024.**

Sur les 5 années suivantes (2025 - 2029) :

- Réalisation d'un quart des lots envisageables des **zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit 25 constructions,
- Aménagement d'un quart des lots envisageables de la zone 2AU de Canteloup, soit 25 constructions,
- Ouverture de **la zone 2AU du secteur de la Ramondère** et aménagement des 2/3, soit 30 constructions,
- Aménagement **du secteur d'Encouget**, soit 5 constructions,
- Réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

⇒ **125 constructions sont envisagées à l'horizon 2028.**

Dans la durée de vie du PLU, environ 260 constructions sont prévues sur le potentiel de 370 constructions identifiées sur le zonage, soit une moyenne de 25 constructions / an.

Ce chiffre s'inscrit dans la logique du PADD qui a comme objectif d'accueillir 45 nouveaux habitants par an sur la commune.

Extrait du rapport de présentation après la 1^{ère} modification (pages 211 à 215)

7. SURFACES DES PRINCIPALES ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme présentait un projet de développement qui s'appuyait largement sur le territoire agricole, en dehors de la zone urbanisée du bourg, et du secteur de la Ramondère. La comparaison avec le projet de révision du PLU permet de faire apparaître l'évolution de la logique urbaine retenue.

Zones	Surfaces du précédent document d'urbanisme (en ha)	Surfaces du PLU (en ha)
UA / UAa	123 (UA + UC)	15,8
UB		28,4
UC	6 (Nh)	74,4
UE		9,1
UX	25 (UY + UYa)	34,3
UL		48,2
ULh		2,7
Total zones U	154 (7,9%)	212,9 (10,8%)
1AU	120 (1AU + 2AU)	11,7
2AU		7,3
2AUX	11 (AUY)	2
Total zones AU	131 (6,7%)	21 (1,1%)
Total zones U et AU	285 (14,6%)	233,9 (11,9%)
A	534	1 438,1
Ace		13,4
Aag		10,2
Ah		30,5
Ac / Ax		1
Total zones A	534 (27,3%)	1 493,2 (75,9%)
N	1 136	162,2
Nce		67,1
Nh		10
Total zones N	1 136 (58,1%)	239,3 (12,2%)
Total zones A et N	1 670 (85,4%)	1 732,5 (88,1%)
TOTAL	1 955	1 66,4 (surface SIG)

La surface cumulée de **la zone urbaine et des zones prévues à être urbanisées diminue de manière considérable**. En effet plusieurs facteurs déterminent cette évolution :

- **La suppression des anciens secteurs constructibles en dehors de l'entité urbaine du bourg** (souhait de densification de la zone agglomérée et préservation du territoire agricole), **et en dehors des seuls hameaux retenus comme urbains** (hameau constitué de plus de 15 constructions qui est circonscrit à l'existant),
- **La suppression des anciens secteurs prévus comme à construire situés en dehors du tissu urbain du bourg** (potentiel disproportionné par rapport à son évolution souhaitable : absence de réseaux, distance au village, impact paysager, ...), **Les secteurs agricoles situés précédemment au nord-ouest de Lombez, et en extension de Barbet sont compris dans cette logique de suppression (zones AU du PLU en vigueur entre Lombez et L'Angéliac),**
- La prise en compte des zones d'activités existantes (classement en UX d'une grande partie des anciennes zones UY et UYa), mais aussi l'intégration d'une extension cohérente en continuité de l'existant (2 ha de zone AU à vocation d'habitat reclassés en zone 2AUX).
- **La bonne prise en compte de l'activité touristique et de loisirs entraîne le classement des différents terrains et équipement sportifs en zone UL** (golf, stade, piscine, ...), et surtout la prise en compte de l'ensemble des secteurs liés à la Save entre le centre ancien et l'extension de la Ramondère. **On observe de ce fait un accroissement considérable de la surface urbaine (48,2 ha de zone UL), alors que le règlement de cette zone n'entraînera pas de nouvelles possibilités de construire par rapport au document d'urbanisme précédent (anciennes zones Ng et NL),**
- **Les zones à urbaniser sont réduites de manière considérable avec un potentiel passant de 131 hectares à 21 hectares.**

C'est ainsi que les surfaces mobilisées par l'urbanisation entre l'ancien document d'urbanisme et le projet de 3^{ème} révision diffèrent de plus de 50 hectares (51,1 hectares de terres constructibles en moins par rapport à l'ancien document d'urbanisme).

Le phénomène d'échanges de surface entre la zone agricole (qui gagne 959 hectares) **et la zone naturelle** (qui en perd près de 900 ha) **est dû à la prise en compte effective des caractéristiques naturelles ou agricoles du territoire**. En effet le document d'urbanisme en vigueur avait classé l'essentiel du territoire agricole en zone naturelle, ce qui pouvait contrevenir à la pratique agricole en elle-même.

Le projet révisé ne classe en zone naturelle que les espaces présentant un vrai caractère environnemental : cours d'eau et leurs ripisylves, boisements, zone humide, ...

Ainsi les espaces identifiés comme présentant un intérêt environnemental sont tous classés en zone naturelle avec un règlement adapté, **tandis que les zones agricoles s'appuient pleinement sur la réalité des terres cultivées et sur la localisation des outils de productions**. Dans la même logique, les exploitations horticoles (pépinières) ont été classées en zone A, en lieu et place de la zone à vocation industrielle et commerciale UX.

8. ESTIMATION DE LA CAPACITE D'HABITAT OFFERTE PAR LES ZONES OUVERTES A LA CONSTRUCTION

Ce tableau a été réalisé par une étude secteur par secteur du potentiel encore disponible à partir des photos aériennes les plus récentes (2016).

Principaux secteurs et zones disposants d'un potentiel	Surfaces disponibles (en ha)	Nombre de constructions (potentiel estimé)
Lombez (UA)	/	30 logements à remobiliser (1/3 des logements vacants)
Langéliac (UC)	0,15	3
Saint-Majan (UB)	0,8	10
Lombez-nord (UB)	1,5	15
Lombez-ouest (UB)	2,7	25
Lombez-sud (UB)	0,5	5
La Ramondère (AU + UC)	8,9 + 3,6	85 + 40
Canteloup (1AU + 2AU + UC)	2 + 7,3 + 0,9	90 + 15
Encouget (1AU)	0,8	7
La Ramondère - Activités (UX + 2AUX)	8 + 2	/
TOTAL	39,2 hectares <i>dont 29,2 ha à vocation d'habitat :</i> 19 en zone AU et 10,2 ha en zone urbaine (densification du tissu urbain)	320

Il est précisé par rapport à ce tableau de synthèse que :

- la zone UC de Barbet ne dispose d'aucune disponibilité foncière, c'est pourquoi elle n'est pas présentée dans le tableau,
- le tableau reprend la capacité en termes d'habitat des zones ouvertes à la construction, la zone UE destinée à accueillir une crèche, un pôle santé et / ou des équipements publics (ou ayant un caractère d'intérêt général) n'est donc pas incluse.
- La zone UX de la Ramondère n'inclut pas les autres zones UX, qui correspondent toutes à des structures économiques existantes.
- Les zones UL ne sont pas incluses car elles ne correspondent pas à de la construction à usage d'habitat, il s'agit de parcs aménagés, et d'équipements publics à usage de loisirs (golf, terrains de sports, piscine ouverte). La présence du végétal sur ces secteurs est prépondérante et ne leur confère pas un caractère urbain, mais aménagé. Le sous-secteur ULh est constructible en lien avec le golf, il s'agit ici de logements touristiques.
- Le secteur d'Encouget ne dispose pas d'un potentiel de développement en zone UC, toutes les parcelles sont construites (ou en cours d'aménagement),

Le potentiel du zonage retenu par la collectivité est donc de **320** logements, contre un besoin identifié par le PADD de :

- Objectif de **580 habitants supplémentaires à l'horizon 2028 : (13 années de 2015 à 2028 * 45 habitants)**, soit environ **270 logements** à réaliser ou à remobiliser à l'horizon 10 ans (2,1 personnes par logement sur la commune).
- **Compte tenu du fait que l'on considère qu'1/3 des possibilités de construire ne se réalisera pas à l'horizon 10 ans**, notamment pour les secteurs densifiables dans le tissu urbain, ouverts à l'urbanisation parfois depuis des décennies..., on arrive à un potentiel d'environ **230 logements**.

Ce ratio retenu d'1/3 de secteurs constructibles qui ne seront pas aménagés à l'horizon 10 ans est très peu important si l'on considère ce qui s'est passé sur les 10 dernières années : 16 ha aménagés à usage d'habitat (voir page 57), pour 126 ha de surfaces encore disponibles (voir page 71). **Le ratio sur les 10 dernières années montre qu'environ 7/8 des surfaces disponibles à usage d'habitat, n'a pas été effectivement aménagé.**

=> **Le potentiel identifié correspond à ce qui est défendu dans le PADD (2 700 habitants en 2028).**

➤ Planification de l'ouverture des zones d'habitat

La collectivité se positionne sur une ouverture des zones à urbaniser sur les délais suivants :

Sur les 5 premières années (2020-2024) :

- réalisation de la moitié des lots envisageables des **zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit 45 constructions,
- Ouverture et aménagement **du quart** des lots envisageables de **la zone 2AU de Canteloup**, soit **25 constructions** (projets de réalisation de logements sociaux).
- **Aménagement du secteur d'Encouget, soit 10 constructions (réalisé)**
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

⇒ **Environ 120 constructions sont envisagées à l'horizon 2024.**

Sur les 5 années suivantes (2025 - 2029) :

- réalisation du reste des lots envisageables des **zones 1AU du secteur de la Ramondère**, soit **40 constructions**,
- Aménagement du reste des lots envisageables de la zone 2AU de Canteloup, soit **65 constructions**.
- réalisation de 30 % des constructions envisageables par densification progressive de la zone urbaine actuelle (UA, UB et UC), soit 40 constructions nouvelles ou remobilisées (logements vacants).

⇒ **145 constructions sont envisagées à l'horizon 2029.**

Dans la durée de vie du PLU, environ **265 constructions** sont prévues sur le potentiel de **320 constructions** identifiées sur le zonage, soit une moyenne de **26 constructions / an**.

Ce chiffre s'inscrit dans la logique du PADD qui a comme objectif d'accueillir 45 nouveaux habitants par an sur la commune.

3 - METTRE A JOUR LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

3.1. Contexte

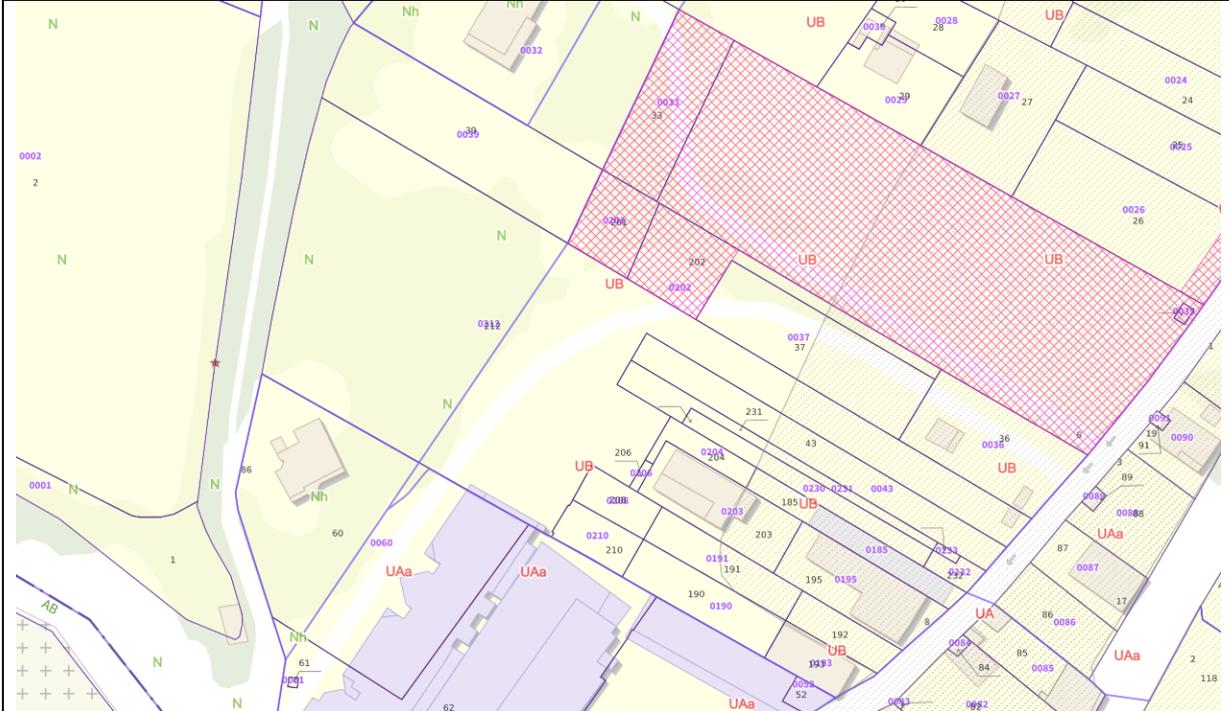
La commune modifie la liste des emplacements réservés, en effet :

- **Trois emplacements réservés sont à supprimer car ils ont été aménagés ou l'aquisition des terrains est désormais effective :**

Emplacements réservés 7, 13 et 22 qui sont supprimés	
<p>L'emplacement réservé n°7 : <i>Aménagement d'un chemin et d'une piste cyclable entre la nouvelle école maternelle et le centre ancien</i></p>	
<p>L'emplacement réservé n°13 : <i>Aménagement d'un accès sécurisé sur la route de Carbonne, en lien avec la zone d'activités</i></p>	
<p>L'emplacement réservé n°22 : <i>Aménagement du carrefour entre la RD 632 et le chemin dit de la Gaillou, création d'un parc et d'espaces publics</i></p>	

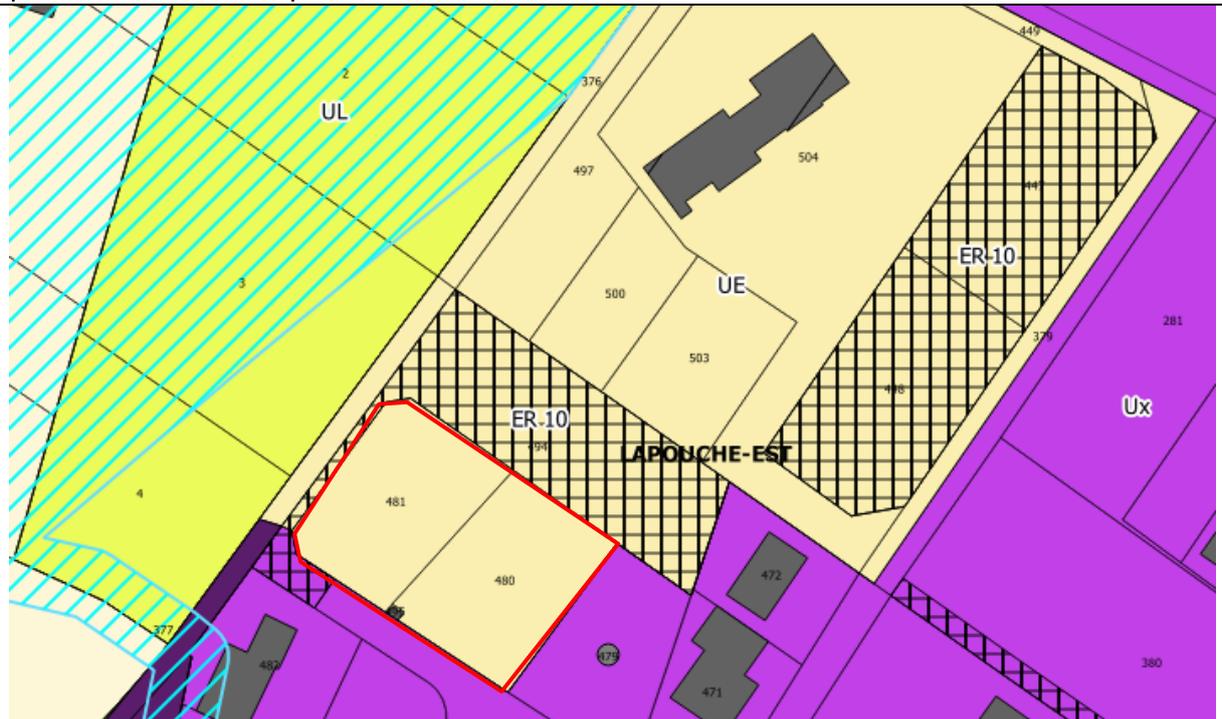
- Six emplacements réservés sont à modifier :

L'emplacement réservé n°1 change de dénomination afin de prendre en compte le futur transfert du centre hospitalier. Il est ainsi intégralement maintenu avec comme objet d'assurer l'aménagement de l'espace public et permettre la création d'accès. En effet, la structure actuelle du centre hospitalier devrait devenir à terme un EHPAD, le besoin reste donc nécessaire.



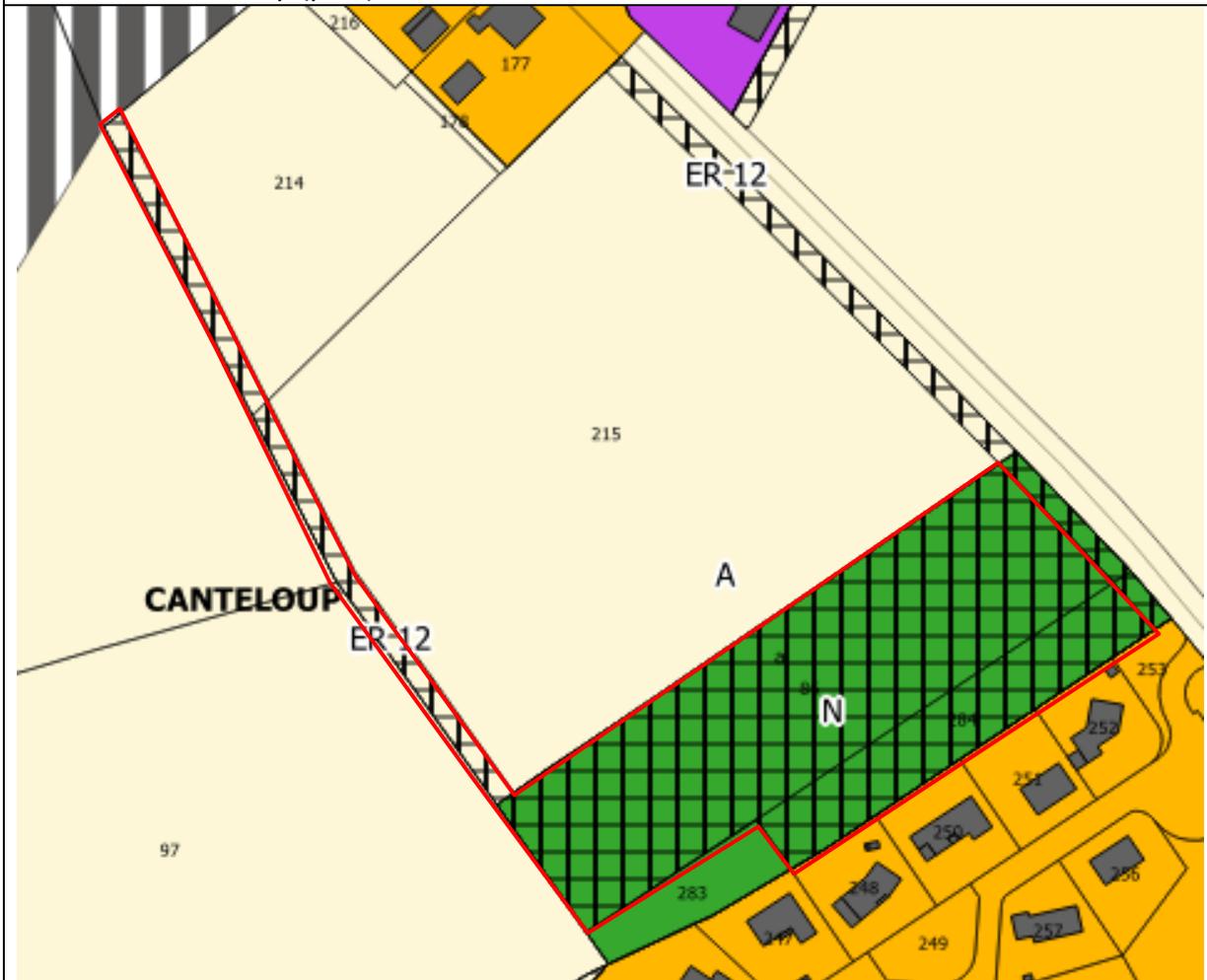
Emplacement réservé n°1 changeant de dénomination - Géoportail de l'urbanisme

L'emplacement réservé n°10 est réduit en partie car les parcelles 480 et 481 situées en partie sud ont été acquises. Nouvelle surface ER 10 : 9 500 m²



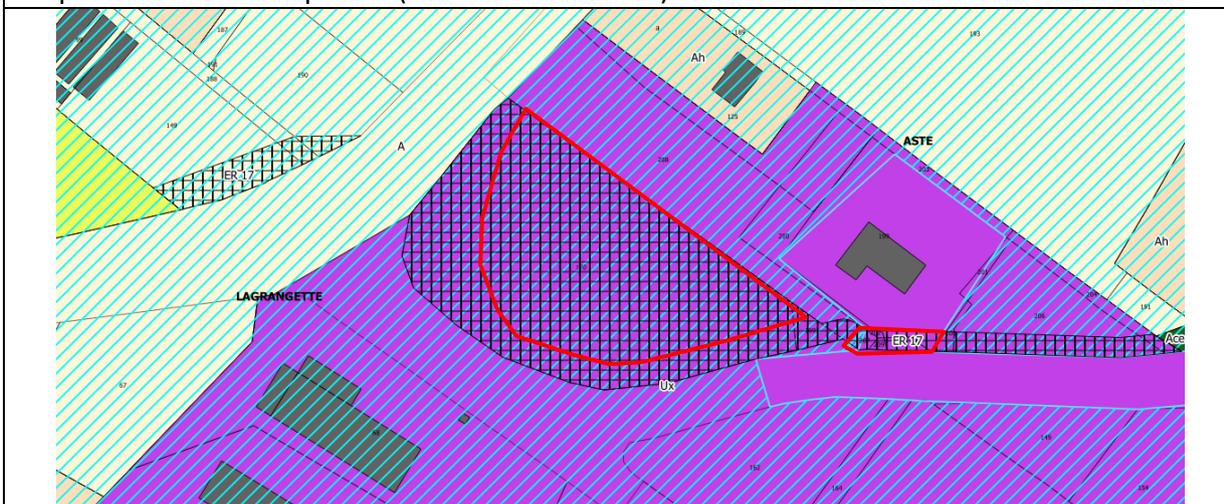
Emplacement réservé n°10 réduit en partie sud - Extrait du zonage modifié

L'emplacement réservé n°12 est modifié afin de compléter le piétonnier prévu et d'aménager un espace public qui permettra de créer une centralité secondaire à l'Est du secteur de Canteloup (parc). Nouvelle surface ER 12 : 13 250 m²



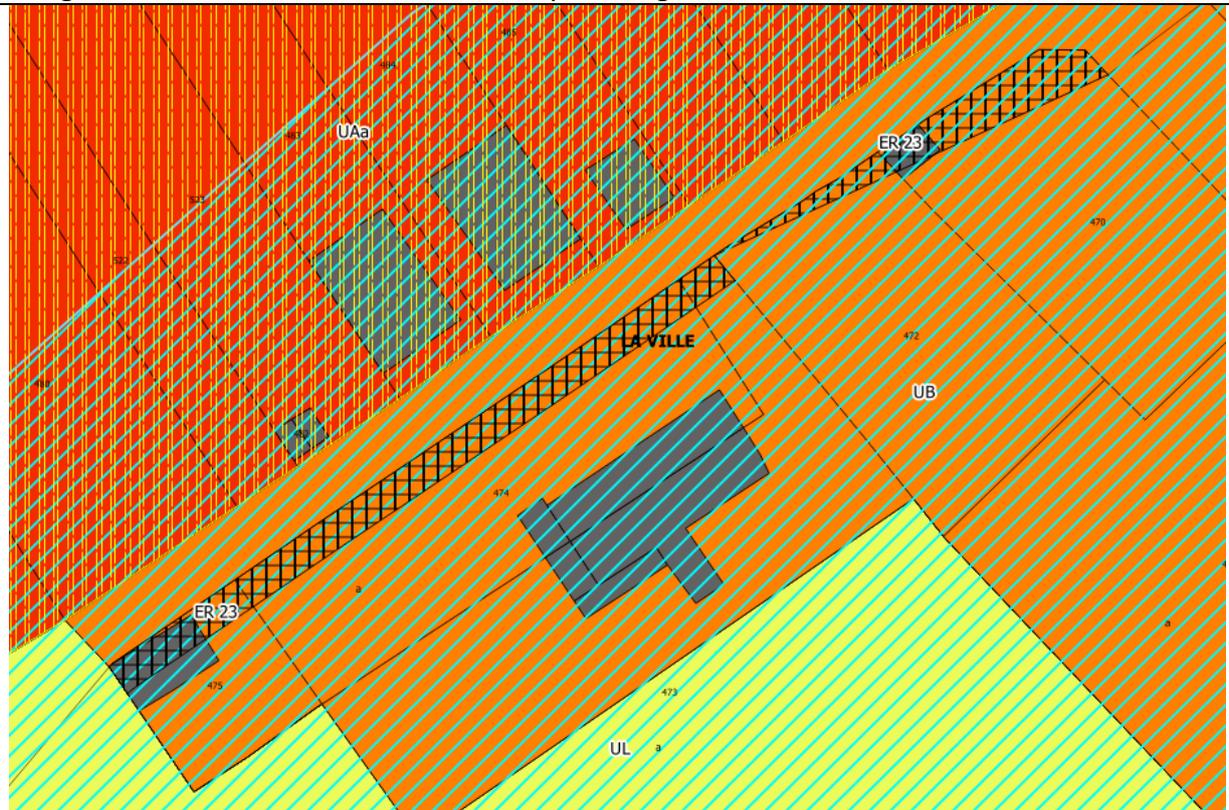
Emplacement réservé n°12 complété - Extrait du zonage modifié

L'emplacement réservé n°17 vise à prendre en compte la construction du futur centre hospitalier, il est nécessaire d'adapter l'entrée de ville au niveau de l'accessibilité (accès viaire, cheminements, ...), d'aménagement de l'espace public et de la prise en compte des risques liés au réseau pluvial (bassin de rétention). Nouvelle surface ER 17 : 7 100 m²



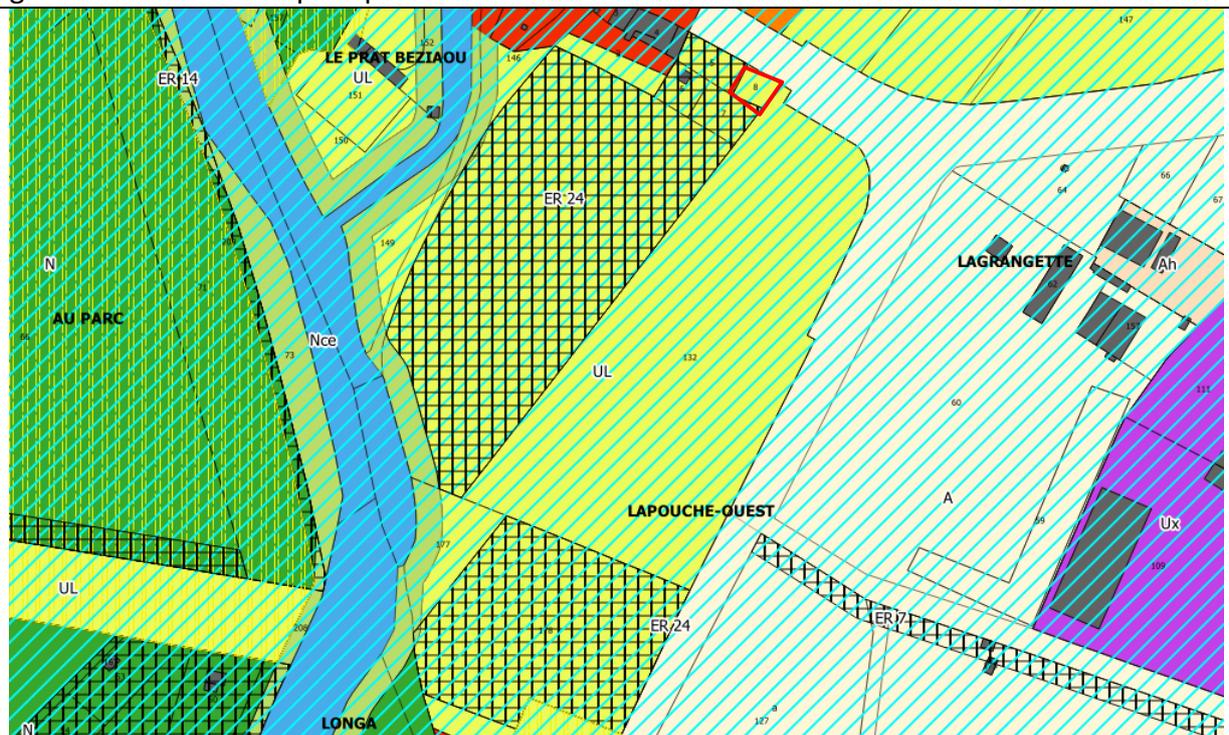
Emplacement réservé n°17 complété - Extrait du zonage modifié

L'emplacement réservé n°23 est à revoir car il est reporté sur des maisons existantes et quelques autres éléments bâtis (grange / garage). La partie sud de la voie s'avère ainsi plus judicieuse pour le report. Nouvelle surface ER 23 : 300 m²
 Elargissement du CR n°25 dit chemin des prés, largeur de 3 mètres



Emplacement réservé n°23 modifié - Extrait du zonage modifié

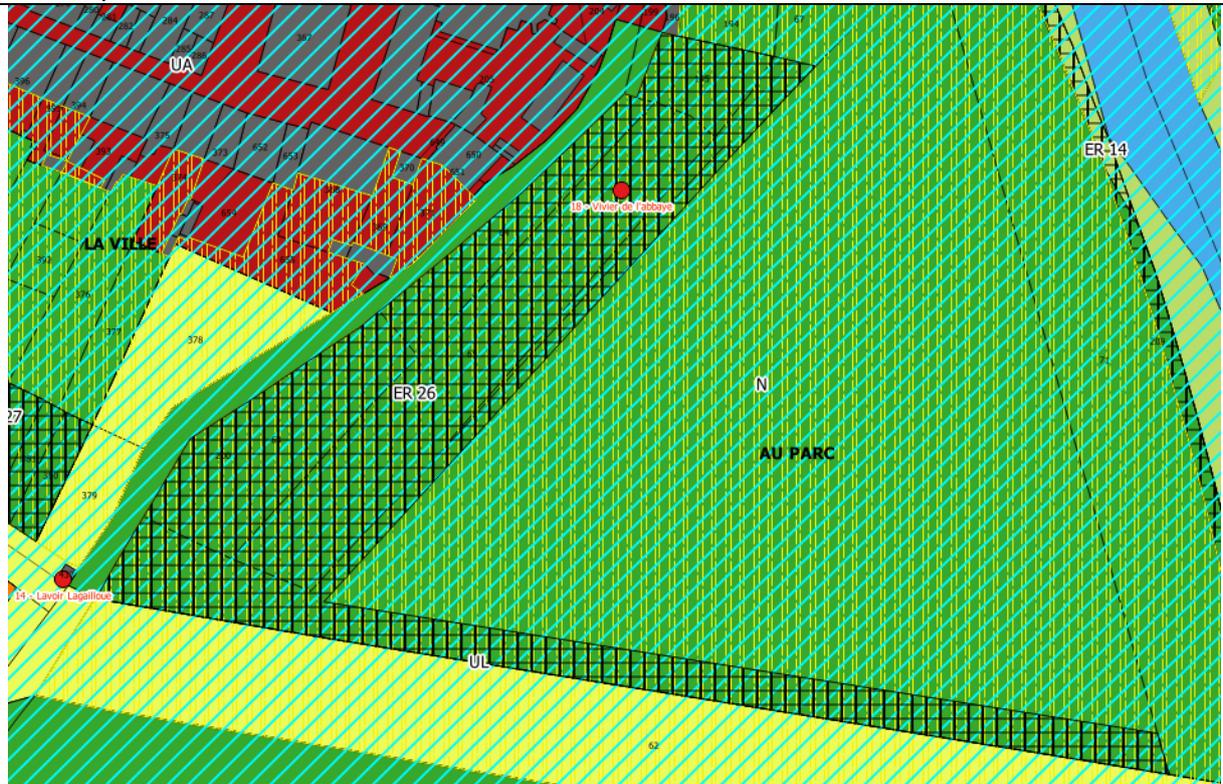
L'emplacement réservé n°24 est réduit étant donné que la parcelle AD 8 face à la gendarmerie a été acquise par la mairie. Nouvelle surface ER 24 : 17 750 m²



Emplacement réservé n°24 modifié - Extrait du zonage modifié

- Cinq nouveaux emplacements réservés sont créés :

L'emplacement réservé n°26 est mis en place pour protéger le vivier et mettre en place une liaison piétonne. Surface ER 26 : 11 400 m²



Emplacement réservé n°26 nouvellement créé - Extrait du zonage modifié

L'emplacement réservé n°27 est mis en place pour agrandir l'espace public au sud du centre ancien (les parcelles AB 379 et 385 appartiennent déjà à la commune). Surface ER 27 : 1 550 m²



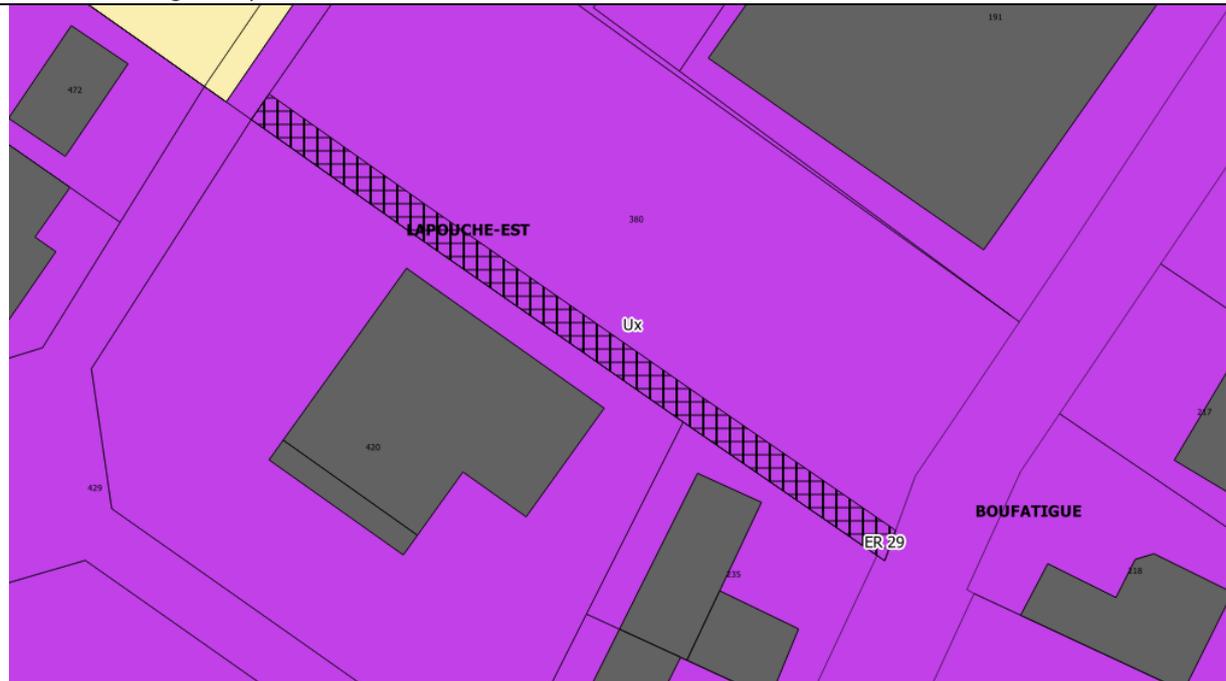
Emplacement réservé n°27 nouvellement créé - Extrait du zonage modifié

L'emplacement réservé n°28 est mis en place pour réaliser un petit espace public à l'ouest du centre ancien (parcelle AB 91). Surface ER 28 : 65 m²



Emplacement réservé n°28 nouvellement créé - Extrait du zonage modifié

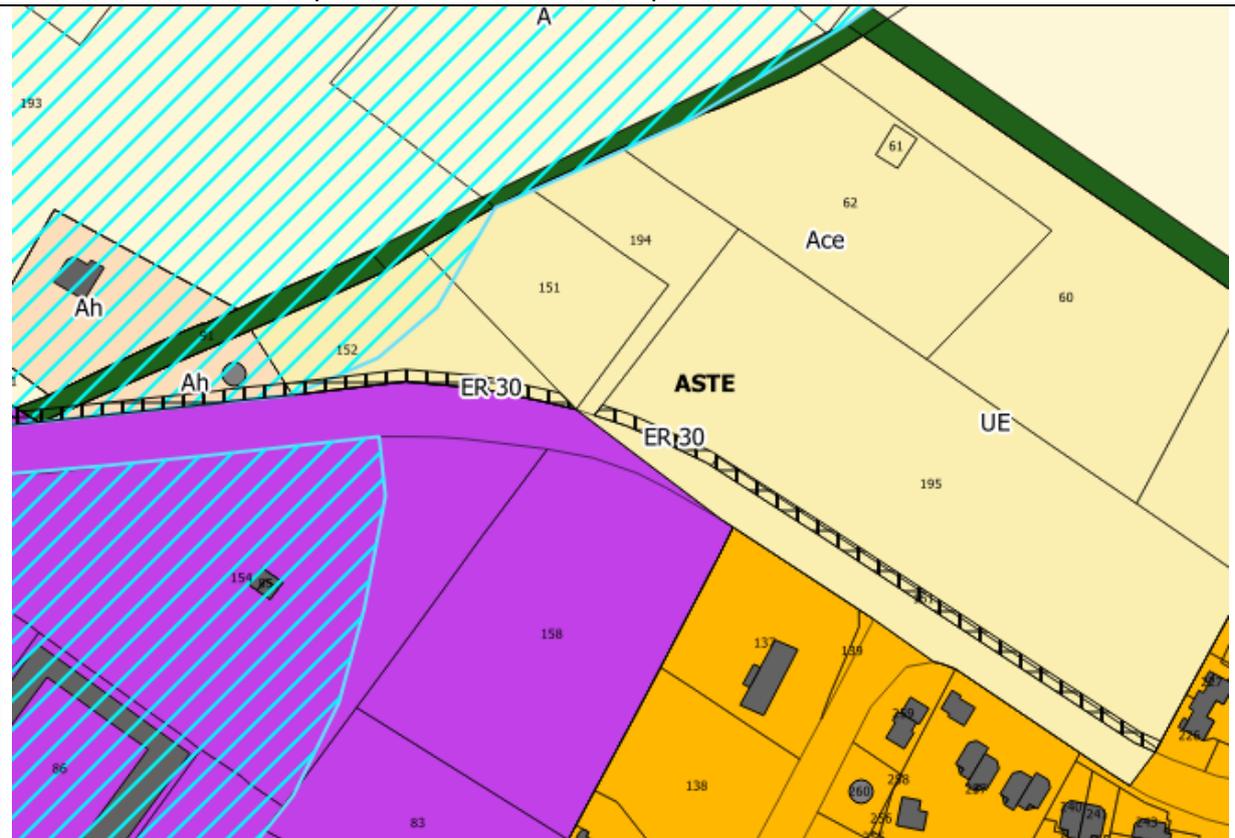
L'emplacement réservé n°29 est mis en place afin d'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et l'entretien du fossé afférent sur la zone d'activités de la Ramondère. Il permettra également d'aménager une liaison piéton / cycle. Celui-ci est mis en place sur une bande de 10 mètres de large, au profit de la communauté de Communes du Savès. Surface ER 29 : 900 m²



Emplacement réservé n°29 nouvellement créé - Extrait du zonage modifié



L'emplacement réservé n°30 est mis en place afin de créer un aménagement piéton / cycle en bordure du terrain qui va accueillir le futur hôpital. Surface ER 30 : 1 600 m²



Emplacement réservé n°30 nouvellement créé - Extrait du zonage modifié

3.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

La liste des emplacements réservés est donc mise à jour suivant les choix faits par la collectivité.

Cet objet engendre trois modifications :

- La modification de la liste des emplacements réservés,
- La mise à jour du tableau des emplacements réservés dans le rapport de présentation (page 208),
- La mise à jour des emplacements réservés sur le document graphique (tableau également),

Liste des emplacements réservés avant la 1^{ère} modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Extension de l'hôpital	Commune	6 000 m ²
2	Aménagement d'un cheminement arboré (haie végétale d'accompagnement) en partie sud de la Ramondère, d'une largeur de 6 mètres	Commune	6 800 m ²
3	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis le nord de la zone d'activités intercommunale	Commune	420 m ²
4	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis l'Est de la zone d'activités intercommunale, d'une largeur de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire)	Commune	350 m ²
5	Aménagement d'un cheminement en partie nord du secteur de Saint-Majan, en direction du chemin existant vers la chapelle, d'une largeur de 6 mètres	Commune	1 550 m ²
6	Elargissement du chemin du cimetière, en entrée de la zone urbaine (2 mètres de part et d'autre de la voie)	Commune	360 m ²
7	Aménagement d'un chemin et d'une piste cyclable entre la nouvelle école maternelle (la Ramondère) et le centre ancien (espace public d'entrée de Lombez). Largeur de 8 mètres.	Commune	3 000 m ²
8	Aménagement d'un chemin à l'est du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier)	Commune	1 550 m ²
9	Aménagement d'un chemin au nord du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier et vers Samatan)	Commune	3 000 m ²
10	Réalisation d'un pôle scolaire (maternelle et primaire), des espaces publics associés (stationnement, cours, ...), d'équipements structurants liés (crèche, équipements sportifs, ...) et des accès	Commune	13 500 m ²
11	Aménagement d'un accès à la zone d'aménagement de Boufatigue	Commune	270 m ²
12	Aménagement d'un chemin en prolongement du secteur de Canteloup d'une largeur de 6 mètres	Commune	1 350 m ²
13	Aménagement d'un accès sécurisé sur la route de Carbonne, en lien avec la zone d'activités (desserte nord de la zone de Canteloup)	Commune	1 800 m ²
14	Aménagement d'un chemin en partie gauche de la Save (de la mairie à la passerelle)	Commune	1 300 m ²
15	Aménagement d'un Arboretum	Commune	7 500 m ²
16	Aménagement d'un chemin entre la tuilerie et le lotissement Canteloup	Commune	1 200 m ²
17	Aménagement d'un chemin. Largeur de 6 mètres (routes Toulouse / Vignolles).	Commune	1 600 m ²

18	Aménagement d'un espace public entre la mairie et l'hôpital	Commune	600 m ²
19	Aménagement du carrefour entre le chemin rural n° 24 et la RD n° 39.	Commune	420 m ²
20	Elargissement du chemin des religieuses. Largeur de 6 mètres.	Commune	500 m ²
21	Aménagement du carrefour entre la RD 626 et le VC 7	Commune	1 200 m ²
22	Aménagement du carrefour entre la RD 632 et le chemin dit de la Gaillou, création d'un parc et d'espaces publics (aires de jeux, stationnement, ...)	Commune	9 000 m ²
23	Elargissement du CR n°25 dit chemin des prés. Largeur de 6 mètres sur la partie nord	Commune	850 m ²
24	Aménagement entrée de ville, zone de stationnement, parc, jeux et jardins	Commune	17 800 m ²
25	Aménagement d'un arboretum (les Castors)	Commune	4 000 m ²

Liste des emplacements réservés après la 1^{ère} modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Aménagement de l'espace public et création d'accès	Commune	6 000 m ²
2	Aménagement d'un cheminement arboré (haie végétale d'accompagnement) en partie sud de la Ramondère, d'une largeur de 6 mètres	Commune	6 800 m ²
3	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis le nord de la zone d'activités intercommunale	Commune	420 m ²
4	Création d'un accès au secteur de Boufatigue depuis l'Est de la zone d'activités intercommunale, d'une largeur de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la limite parcellaire)	Commune	350 m ²
5	Aménagement d'un cheminement en partie nord du secteur de Saint-Majan, en direction du chemin existant vers la chapelle, d'une largeur de 6 mètres	Commune	1 550 m ²
6	Elargissement du chemin du cimetière, en entrée de la zone urbaine (2 mètres de part et d'autre de la voie)	Commune	360 m ²
7	Supprimé		
8	Aménagement d'un chemin à l'est du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier)	Commune	1 550 m ²
9	Aménagement d'un chemin au nord du secteur de la Ramondère d'une largeur de 6 mètres (boucle générale du quartier et vers Samatan)	Commune	3 000 m ²
10	Réalisation d'un pôle scolaire (maternelle et primaire), des espaces publics associés (stationnement, cours, ...), d'équipements structurants liés (crèche, équipements sportifs, ...) et des accès	Commune	9 500 m ²
11	Aménagement d'un accès à la zone d'aménagement de Boufatigue	Commune	200 m ²
12	Aménagement de chemins en prolongement du secteur de Canteloup d'une largeur de 6 mètres, et création d'un espace public paysager (parc)	Commune	13 250 m ²
13	Supprimé		
14	Aménagement d'un chemin en partie gauche de la Save (de la mairie à la passerelle)	Commune	1 300 m ²
15	Aménagement d'un Arboretum	Commune	7 500 m ²
16	Aménagement d'un chemin entre la tuilerie et le lotissement Canteloup	Commune	1 200 m ²
17	Aménagement de l'espace public en lien avec le futur hôpital, d'un bassin de rétention, et de cheminements d'une largeur de 6 mètres	Commune	7 100 m ²
18	Aménagement d'un espace public à proximité de la mairie	Commune	600 m ²
19	Aménagement du carrefour entre le chemin rural n° 24 et la RD n° 39.	Commune	420 m ²

20	Elargissement du chemin des religieuses. Largeur de 6 mètres.	Commune	500 m ²
21	Aménagement du carrefour entre la RD 626 et le VC 7	Commune	1 200 m ²
22	Supprimé		
23	Elargissement du CR n°25 dit chemin des prés, largeur de 3 mètres	Commune	300 m ²
24	Aménagement entrée de ville, zone de stationnement, parc, jeux et jardins	Commune	17 750 m ²
25	Aménagement d'un arboretum (les Castors)	Commune	4 000 m ²
26	Préservation du vivier et aménagement d'une liaison piétonne	Commune	11 400 m ²
27	Aménagement d'un espace public en entrée sud du bourg	Commune	1 550 m ²
28	Aménagement d'un espace public en entrée ouest du bourg	Commune	65 m ²
29	Aménagement d'ouvrages hydrauliques (fossés) et d'un piétonnier. Bande de 6 mètres de large	Communauté de Communes du Savès	900 m ²
30	Aménagement d'une piste cyclable et d'un piétonnier (bande de 4 mètres de large)	Commune	1 600 m ²

4 - MODIFIER LE REGLEMENT DANS LES ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITES

4.1. Contexte

Après 3 ans d'application les règles du PLU sont aujourd'hui bien assimilées. Le service instructeur a pu relever des éléments à améliorer afin de simplifier les démarches.

D'autre part, le courrier de la Préfecture / DDT 32 du **30 mai 2023** qui concerne la **compatibilité du PLU au regard de l'approbation récente du SCoT de Gascogne** engage la commune à modifier la partie écrite du règlement afin de se rapprocher des objectifs de celui-ci.

Il s'agit ainsi :

- **En zone UB :**
 - De revoir les conditions générales dans l'article B/2/2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour permettre l'installation de pergola, de carport ou d'abris de jardin.
- **En zone UC :**
 - D'ajouter la possibilité d'implanter la construction en limite de propriété,
 - De revoir les conditions générales dans l'article B/2/2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour permettre l'installation de pergola, de carport ou d'abris de jardin.
- **En zone UL :**
 - Pour s'inscrire dans une logique de rapprochement du plafond théorique prévu comme consommation d'espace par le SCoT (19,5 ha pour Lombez, alors que les espaces libres consommateurs d'espaces sont estimés à 72,7 ha) ; il est décidé de n'autoriser les constructions à usage de service et de restauration seulement pour le secteur du golf, de manière restreinte au sous-secteur ULh. En effet, la zone UL qui représente plus de 48 ha dans ce décompte, n'a jamais eu vocation à permettre des constructions à usage de restauration, de services ou d'habitat. **Cette modification réglementaire devrait permettre de se rapprocher amplement de l'objectif théorique défini sur Lombez, avec 24,5 ha dorénavant comptabilisables dans l'estimation.**



Extrait du courrier du 30 mai 2023 avec la représentation des espaces constructibles libres

- **En zone Ah et Nh :**

- De porter la possibilité de réaliser une extension pour des petites habitations de moins de 100 m² de surface de plancher à 30% (au lieu de 20 % pour la règle générale),
- De revoir les conditions générales dans l'article B/2/2-1 quant à l'aspect des aménagements et extensions pour permettre l'installation de pergola, de carport ou d'abris de jardin.

4.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

Il est fait le choix de mettre à jour la partie écrite du règlement suivant les diverses modifications évoquées précédemment. Ces divers objets engendrent l'adaptation du règlement sur les articles concernés.

Extrait du règlement des zones UB et UC - Article B/2/2.1 avant la 1^{ère} modification

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Extrait du règlement de la zone UB et UC - Article B/2/2.1 après la 1^{ère} modification

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations admises doivent s'intégrer dans le site, et pouvoir s'harmoniser dans l'environnement paysager.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Extrait du règlement des zones A et N - Article B/2/2.1 avant la 1^{ère} modification

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Extrait du règlement de la zone A et N - Article B/2/2.1 après la 1^{ère} modification

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

2.1- Conditions générales :

Les constructions et installations autorisées doivent être conçues en fonction du caractère du site et des paysages, de façon à s'intégrer et s'harmoniser dans l'environnement. Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale contemporaine significative à condition de s'intégrer dans le paysage environnant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En dehors des éléments ne pouvant pas spécifiquement présenter une unité avec le bâti existant (carport, pergola, abris techniques ou de jardin, ...), les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant en matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables (production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ...) ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

Extrait du règlement de la zone UC - Article B/1/1.1 avant la 1^{ère} modification

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes est demandé.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

Extrait du règlement de la zone UC - Article B/1/1.1 après la 1^{ère} modification

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou en limite des emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes,

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise ou l'alignement des voies existantes est demandé.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

Extrait du règlement de la zone UC - Article B/1/1.2 avant la 1^{ère} modification

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.2.1- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative est demandé.

1.2.2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date de l'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Dans les lotissements ou groupe d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

1.2.3- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les constructions (y compris leur extension) devront être positionnées dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique.

1.2.4- Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures seront au moins implantées à 10 mètres des berges, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Extrait du règlement de la zone UC - Article B/1/1.2 après la 1^{ère} modification

1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.2.1- Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour les piscines, un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative est demandé.

1.2.2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ne respectant pas la règle à la date de l'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Dans les lotissements ou groupe d'habitation qui ont fait l'objet d'un plan de composition approuvé par l'autorité compétente.

1.2.3- Dans la zone affectée par le risque inondation reportée sur le document graphique, les constructions (y compris leur extension) devront être positionnées dans le sens du courant ou dans l'ombre hydraulique.

1.2.4- Les occupations et utilisations du sol et notamment les constructions et les clôtures seront au moins implantées à 10 mètres des berges, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau. |

Extrait du règlement de la zone UL - Article A/2/2.1 et 2.2 avant la 1^{ère} modification

2.1- Sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

- 2.1.1- Les constructions et installations à usage de service et de restauration, à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive et touristique de la zone,
- 2.1.2- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs de plein air, de camping et de caravaning,
- 2.1.3- Les terrains de camping et de caravanage,
- 2.1.4- Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,
- 2.1.5- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,
- 2.1.6- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,
- 2.1.7- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.1.8- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et du PPRN.

2.2- Dans le sous-secteur ULh sont également autorisés : les constructions et installations à vocation hôtelière et d'hébergement touristique, et les constructions et installations nécessaires aux activités hôtelières, à condition qu'elles soient liées au golf.

Extrait du règlement de la zone UL - Article A/2/2.1 et 2.2 après la 1^{ère} modification

2.1- Sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

~~2.1.1- Les constructions et installations à usage de service et de restauration, à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive et touristique de la zone,~~

2.1.1- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air, de camping et de caravaning,

2.1.3- Les terrains de camping et de caravanage,

~~2.1.4- Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,~~

2.1.2- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,

~~2.1.6- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,~~

~~2.1.7- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.~~

2.1.3- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et du PPRN.

2.2- Dans le sous-secteur ULh sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

2.2.1- Les constructions et installations à usage de service et de restauration, à condition qu'elles soient liées à la vocation sportive et touristique de la zone,

2.2.2- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs de plein air, de camping et de caravaning,

2.2.3- Les terrains de camping et de caravanage,

2.2.4- Les Habitations Légères de Loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme,

~~2.2.5- les constructions et installations à vocation hôtelière et d'hébergement touristique, et les constructions et installations nécessaires aux activités hôtelières, à condition qu'elles soient liées au golf.~~

~~2.1.5- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,~~

2.2.6- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,

2.2.7- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.2.8- les constructions et installations admises sous réserve de la prise en compte du règlement du PPRI et du PPRN.

Extrait du règlement de la zone A - Article A/2/2.7 avant la 1^{ère} modification

2.7- Sont autorisées dans le sous-secteur Ah :

2.7.1 - L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.7.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m².

2.7.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation.

Extrait du règlement de la zone A - Article A/2/2.7 après la 1^{ère} modification

2.7- Sont autorisées dans le sous-secteur Ah :

2.7.1 - L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.7.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m². **Pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², ce pourcentage fixant la limite de l'extension est porté à 30 %.**

2.7.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation.

Extrait du règlement de la zone N - Article N/2/2.2 avant la 1^{ère} modification

2.2- Sont autorisées dans le sous-secteur Nh :

2.2.1- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.2.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m².

2.2.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation.

Extrait du règlement de la zone N - Article N/2/2.2 après la 1^{ère} modification

2.2- Sont autorisées dans le sous-secteur Nh :

2.2.1- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.2.2- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 100 m². **Pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 100 m², ce pourcentage fixant la limite de l'extension est porté à 30 %.**

2.2.3- La création d'annexes à condition qu'elles se situent à proximité immédiate du bâtiment d'habitation.

5 - INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1^{ERE} MODIFICATION DU P.L.U.

Plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont modifiées :

- **le rapport de présentation** (complété par cette notice),
- **les orientations d'aménagement et de programmation** (secteurs de la Ramondère et de Canteloup, ainsi que le phasage de l'ouverture des zones),
- **le zonage,**
- **le règlement,**
- **la liste des emplacements réservés (et la carte afférente),**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.