

**DEPARTEMENT DU GERS**  
**COMMUNE DE BOURROUILLAN**

**P.L.U.**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Elaboration du  
P.L.U. :  
Arrêtée le  
18/01/2022  
Approuvée le



Visa  
Date :  
Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

[paysages-urba.fr](http://paysages-urba.fr)

2

# ELABORATION DU PLU DE BOURROUILLAN

PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES



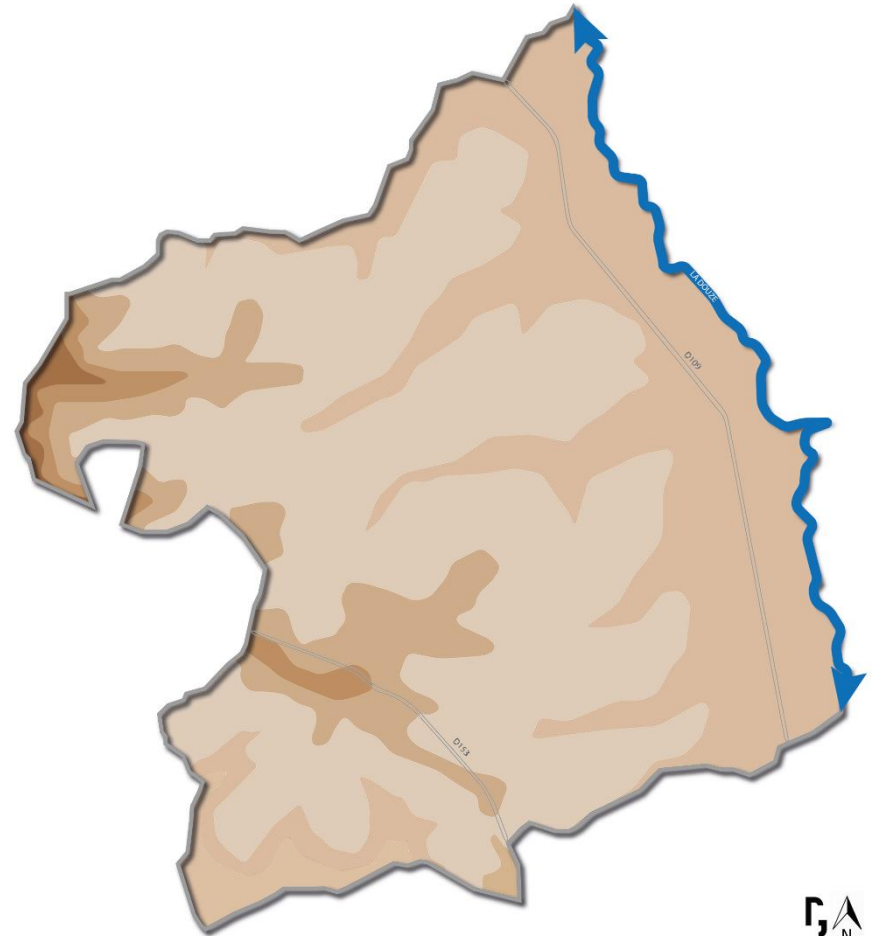
# ELABORATION DU PLU DE BOURROUILLAN



## NOS AMBITIONS

# L'IMAGE DU TERRITOIRE

- Le PADD exprime le projet de territoire de la commune pour les quinze années futures.
- Il traduit l'ambition des élus d'afficher des actions volontaristes et qualitatives afin de renforcer la convivialité et l'attractivité communale.
- Village Gersois, au cœur de la Gascogne, Bourrouillan trouve sa richesse dans son cadre de vie privilégié où les espaces naturels et agricoles sont préservés. La commune dispose d'atouts indéniables pour séduire des populations désireuses de s'installer dans un village rural et vivant.



# QUEL PROJET POUR LE FUTUR

- Au cours d'ateliers de travail, les élus ont défini les orientations prioritaires pour le territoire. **Le Projet d'Aménagement et Développement Durables** en est leur traduction.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un **document simple et concis** qui donne une information claire aux citoyens sur le projet de territoire.
- Il s'agit de la **pièce centrale** du PLU exprimant une vision à long terme du territoire : il expose un **projet politique** répondant aux enjeux du territoire.
- Ainsi, le projet des élus a pour objectif d'accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la population en place et en conservant l'identité rurale de la commune.
- Les règlements graphiques et écrits et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront la traduction spatiale de ces actions.
- Le projet de territoire de Bourrouillan s'articule autour de 2 axes :
  - Axe 1 : Un projet de territoire ancré sur l'identité Bourrouillanaise
  - Axe 2 : Un projet de territoire maintenant la dynamique Bourrouillanaise

# NOTRE PROJET DE TERRITOIRE

**AXE 1** : Un projet de territoire ancré sur l'identité Bourrouillanaise

Protéger les espaces naturels pour renforcer leurs fonctions écologiques

Valoriser l'identité du territoire en préservant les composantes patrimoniales et paysagères

Soutenir l'activité agricole

**AXE 2** : Un projet de territoire maintenant la dynamique Bourrouillanaise

Se donner les moyens de maintenir et renouveler durablement la démographie communale

S'appuyer sur la trame urbaine traditionnelle pour accompagner le développement de Bourrouillan

Se doter d'outils améliorant la qualité de vie sur le territoire et favorisant le lien social

# ELABORATION DU PLU DE BOURROUILLAN



NOTRE PROJET



# AXE 1 : Un projet de territoire ancré sur l'identité Bourrouillanaise





## CONSTATS

- Richesse écologique reconnue (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides)
- Biodiversité ordinaire participant à la dynamique écologique
- Potentiel en énergies renouvelables significatif (solaire et géothermie)

## ENJEUX

- Conciliation entre le projet communal et les enjeux écologiques
- Valorisation du PLU pour consolider les faiblesses du fonctionnement écologique (Vallon de la Douze)

## Protéger les espaces naturels pour renforcer leurs fonctions écologiques

- Action 1 : Préserver les composantes locales de la trame verte et bleue
  - Protéger les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (boisements, haies, ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, corridors des cours d'eau Vallon de la Douze et du Midou et leurs affluents)
  - Maintenir et développer les continuités écologiques pour faciliter la circulation de la faune et de la flore (Vallon de la Douze, Midou etc.)
- Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels
  - Concilier le développement urbain et la préservation de l'environnement en confortant les hameaux constitués
  - Accompagner l'intégration de l'urbanisation pour limiter son impact environnemental
  - S'appuyer sur la zone inondable comme limite Est à l'urbanisation
- Action 3 : Encourager le développement des énergies renouvelables
  - Faciliter la mobilisation des potentiels de productions d'énergies pour limiter la dépendance énergétique du territoire

# PROTÉGER LES ESPACES NATURELS POUR RENFORCER LEUR FONCTIONS ÉCOLOGIQUES

## Éléments de contexte

— La Douze, le Midou et leurs affluents

— Voiries principales

Préserver les composantes locales et la TVB

■ Boisements à protéger

⋯ Haies à protéger

■ Zone Natura 2000 du Midou et de Ludon

■ Zones humides à préserver

↔ Trames vertes et bleues à maintenir

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels

■ Espaces agricoles à préserver

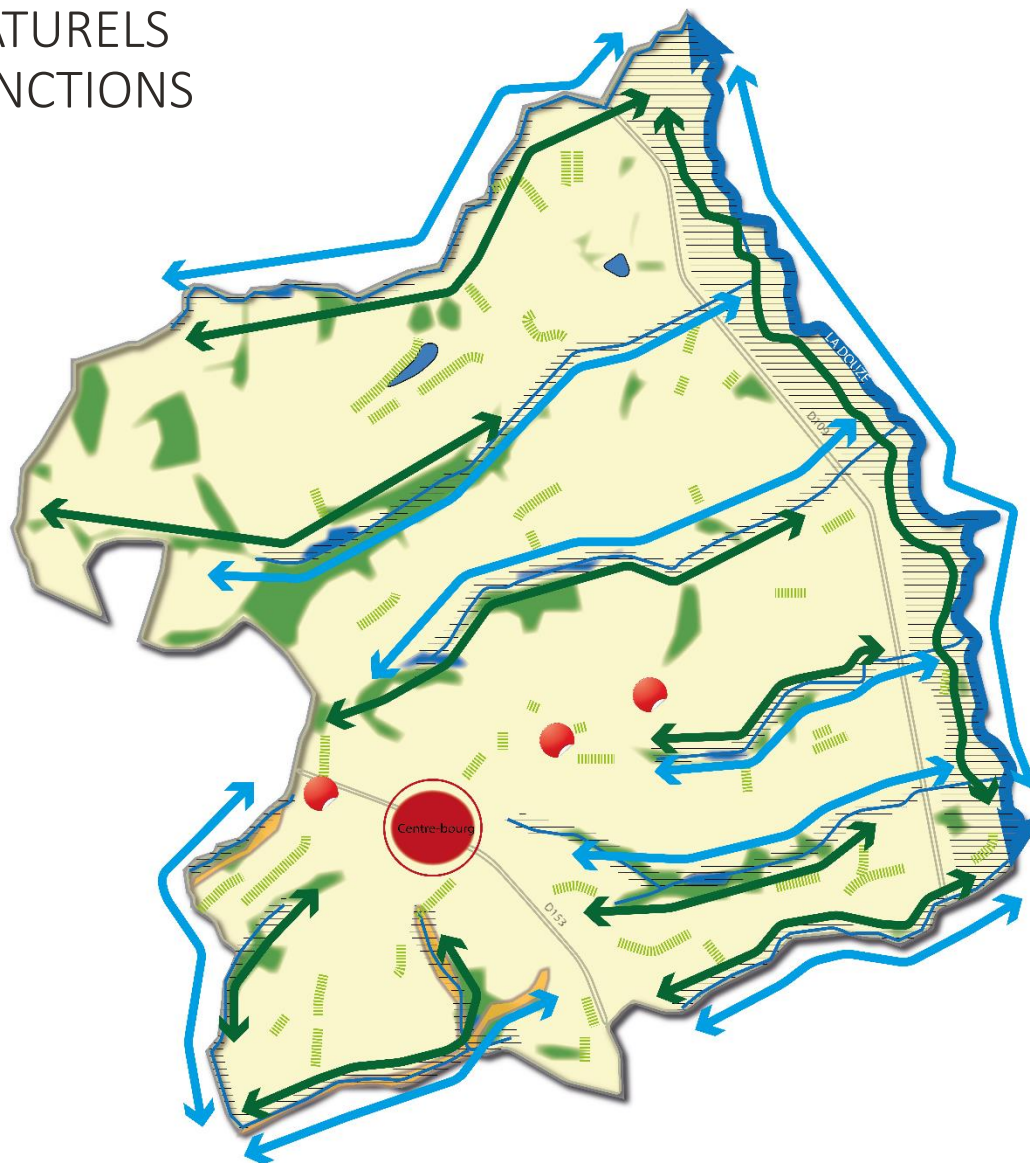
● Centre-bourg du village

● Hameaux résidentiels à conforter

■ Zone inondable

Encourager les énergies renouvelables

☁ Mobilisation des ENR



## CONSTATS

- Patrimoine local préservé
- Absence d'élément patrimonial contraignant
- Patrimoine menacé par l'abandon sur certains ensembles
- Paysages structurés avec des ensembles assez facile à repérer
- Fonds de vallons occupés par des éléments naturels remarquables

## ENJEUX

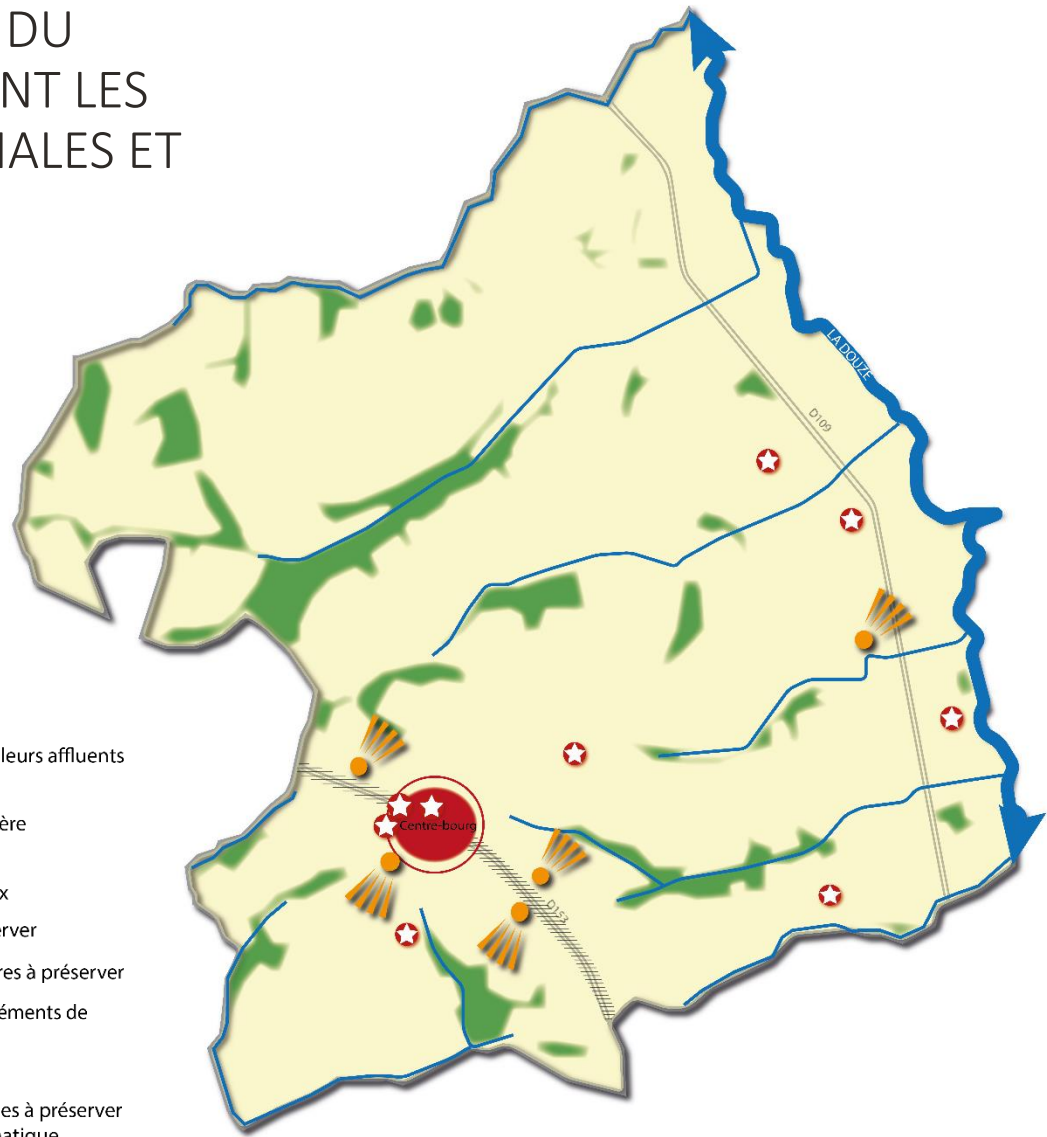
- Réflexion sur la pérennité de l'identité patrimoniale locale
- Inscription du développement dans la trame patrimoniale traditionnelle

## Valoriser l'identité du territoire en préservant les composantes patrimoniales et paysagères

- Action 1 : Affirmer l'identité paysagère du territoire
  - Préserver les perspectives paysagères existantes et encadrer la constructibilité de ces espaces
  - S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation future
- Action 2 : Valoriser et conserver les éléments de patrimoine
  - Ouvrir au changement de destination et au réinvestissement du patrimoine emblématique
  - Préserver les bâtiments remarquables (Château, ancien presbytère, belles demeures) marqueurs de l'identité locale

# VALORISER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE EN PRÉSERVANT LES COMPOSANTES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

- Eléments de contexte
- La Douze, le Midou et leurs affluents
  - Voiries principales
- Perpétuer l'identité paysagère
- Espaces agricoles
  - Boisements principaux
  - Ligne de crête à préserver
  - Perspectives paysagères à préserver
- Valoriser et conserver les éléments de patrimoine
- Centre-bourg
  - Bâtiments remarquables à préserver et patrimoine emblématique



## CONSTATS

- Une activité agricole encore dynamique et renouvelée
- Un besoin de diversifier et de développer l'activité agricole

## ENJEUX

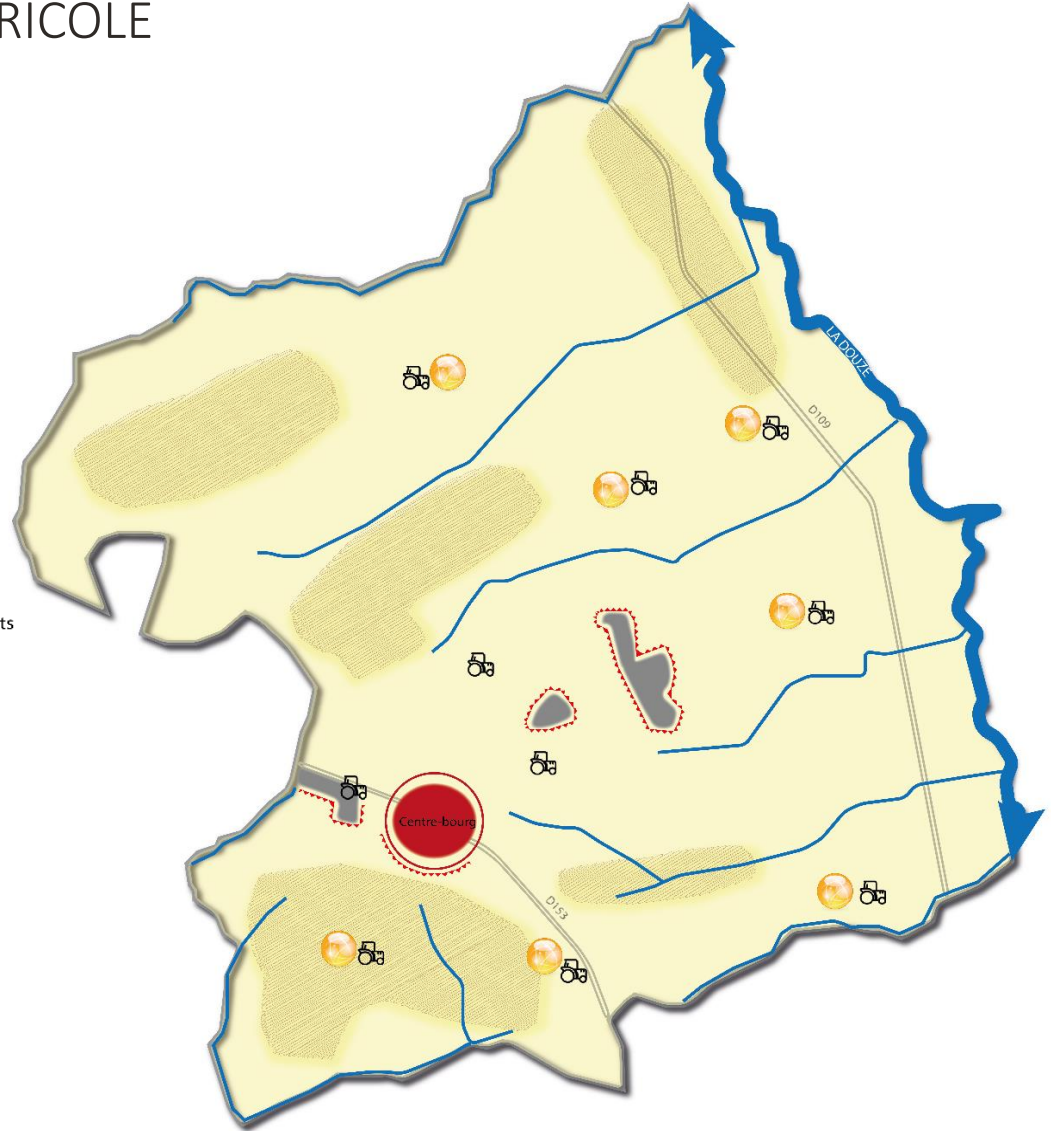
- Accompagnement au développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local
- Soutien à l'activité agricole, son développement et sa diversification

## Soutenir l'activité agricole

- Action 1 : Accompagner le développement des exploitations
  - Définir des périmètres de développement suffisants autour des exploitations,
  - Permettre la diversification des activités (tourisme, hébergement, production et vente de produits, etc.)
- Action 2 : Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale
  - Concentrer l'urbanisation sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture afin de limiter la fragmentation et l'enclavement des terres agricoles
  - Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires d'implantation, etc.
- Action 3 : Concilier exploitation agricole et valorisation du paysage
  - Permettre le réinvestissement du patrimoine agricole de qualité,
  - Encadrer la constructibilité des espaces agricoles d'enjeux paysagers

# SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Éléments de contexte
- La Douze, le Midou et leurs affluents
  - Voiries principales
- Accompagner le développement des exploitations
- 🚗 Sièges d'exploitation à maintenir
  - ☁ Diversification à encourager
- Donner la priorité à l'activité agricole
- 🟡 Espaces agricoles à préserver
  - 🟠 Hameaux agricoles à maintenir
  - ⬛ Zones bâties à densifier
  - ⋯ Interface à gérer
  - 🔴 Centralité à développer
- Concilier exploitation agricole et valorisation du paysages
- 🟡 Espaces agricoles d'enjeux paysagers





# AXE 2 : Un projet de territoire maintenant la dynamique Bourrouillanaise



## CONSTATS

- Un léger regain de la population communale sur les dernières années
- Un vieillissement marqué des populations installées
- Attractivité contrainte par le manque de disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles populations

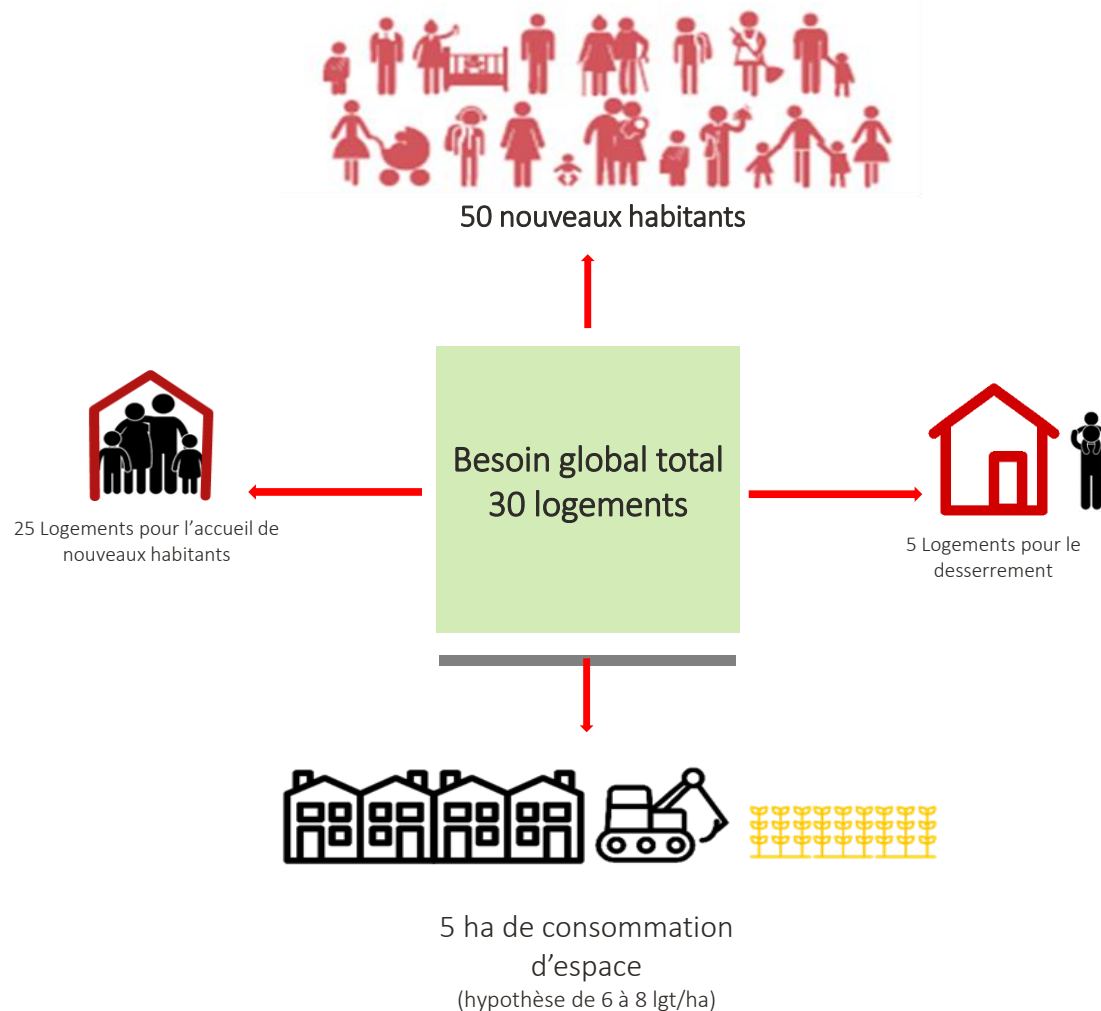
## ENJEUX

- Renouvellement de la démographie communale par l'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages
- Adaptation de l'offre aux besoins de la population en place et celle à accueillir

## Se donner les moyens de maintenir et renouveler durablement la démographie communale

- Action 1 : Accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la population en place
  - L'ambition portée par la commune est de maintenir et stabiliser la dynamique démographique qu'elle connaît depuis plusieurs années.
  - Le cadre de vie rural associé à un positionnement à la croisée de plusieurs petits pôles locaux confère une attractivité que Bourrouillan souhaite conforter en accueillant 50 habitants supplémentaires à l'horizon 2035
- Action 2 : Assurer une production de logements cohérente
  - Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, 30 nouveaux logements doivent être produits, principalement en développant les hameaux résidentiels et par comblement des dents-creuses
- Action 3 : Optimiser l'accueil de nouveaux logements
  - Sur les dix dernières années, le développement urbain a généré une consommation moyenne de 5 500m<sup>2</sup> par logement. Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers en diminuant largement la consommation moyenne par logement (6 à 8 logements/ha), pour une consommation maximum de 5 ha.

# Se donner les moyens de maintenir et renouveler durablement la démographie communale



## CONSTATS

- Centre-bourg préservé
- Dispersion historique de l'habitat
- Parc de logements très marqué par le règne de la maison individuelle et le statut de propriétaire
- Absence de logements disponibles pour l'accueil de nouveaux ménages
- Développement urbain limité en raison du manque de foncier constructible

## ENJEUX

- Accompagnement de la construction de logements répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles, mais aussi au maintien de la population locale
- Développement d'un modèle urbain confortant l'armature urbaine traditionnelle et limitant l'impact sur l'environnement, l'agriculture et les paysages

## S'appuyer sur la trame urbaine traditionnelle pour accompagner le développement de Bourrouillan

- Action 1 : Accompagner le déploiement d'une offre de logements plurielle
  - Organiser dans le bourg une urbanisation sous forme de quartier afin d'inciter à la production de typologies d'habitats diverses et économes en consommation d'espace
  - Répondre aux différentes étapes des trajectoires résidentielles
  - Encourager le changement de destination par la mise en place d'un règlement adapté
- Action 2 : Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature urbaine traditionnelle
  - S'appuyer sur les entrées de ville pour marquer les limites de l'enveloppe urbaine
  - Encadrer l'évolution des hameaux en privilégiant le renouvellement urbain et la densification

## CONSTATS

- Territoire à la croisée de plusieurs bassins d'emplois
- Développement d'une offre d'hébergement touristique avec plusieurs gîtes et chambres d'hôtes
- Dépendance aux pôles alentours en termes d'équipements, de services et de commerces

## ENJEUX

- Accompagnement au développement de l'économie résidentielle et de l'emploi local
- Inscription de la dynamique économique dans la stratégie intercommunale
- Portage d'un projet de territoire cohérent avec les réseaux et équipements existants

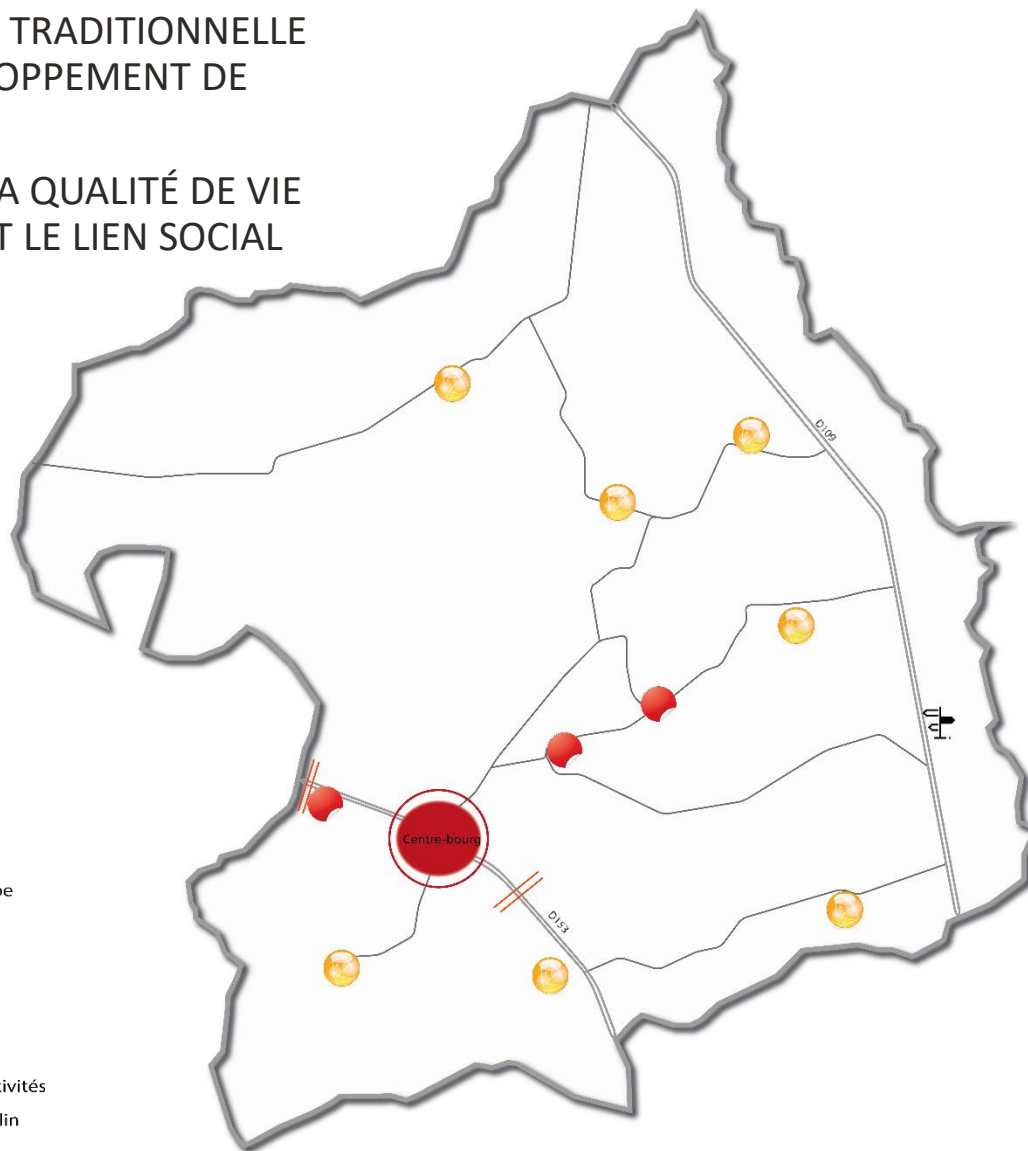
## Se doter d'outils améliorant la qualité de vie sur le territoire et favorisant le lien social

- Action 1 : Diversifier l'économie communale
  - Accompagner au développement et à l'implantation de nouvelles activités pour développer l'offre économique et touristique en cohérence avec les stratégies supracommunales
- Action 2 : Adapter l'offre d'équipements et de réseaux pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain
  - Se doter des outils assurant le maintien et l'adaptation des équipements et réseaux en anticipant les besoins des habitants et des visiteurs (modernisation salle des fêtes, aire de pique-nique, voirie etc.).

# S'APPUYER SUR LA TRAME URBAINE TRADITIONNELLE POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE BOURROUILLAN

## SE DOTER D'OUTILS AMÉLIORANT LA QUALITÉ DE VIE SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISANT LE LIEN SOCIAL

- Eléments de contexte
- == Voiries principales
  - Voiries secondaires
- Accompagner une offre de logements plurielle
- Centralité à développer
  - ☁ Encourager le changement de destination
- Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature traditionnelle
- == Entrée de ville, limite de l'enveloppe urbaine
  - Hameaux agricoles à maintenir
  - Hameaux résidentiels à conforter
- Diversifier l'économie locale
- ☁ Accompagner au développement et à l'implantation de nouvelles activités
  - 🏠 Hébergement touristique : Le Moulin





# ELABORATION DU PLU DE BOURROUILLAN



SYNTHESE

# SYNTHESE

- Éléments de contexte**
- La Douze, le Midou et leurs affluents
  - Voiries principales
  - Voiries secondaires
- Préserver les composantes locales et la TVB**
- Boisements à protéger
  - ⋯ Haies à protéger
  - Zone Natura 2000 du Midou et de Ludon
  - Zones humides à préserver
  - ↔ Trames vertes et bleues à maintenir
  - Zone inondable
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels**
- Espaces agricoles à préserver
  - Hameaux agricoles à maintenir
  - Hameaux résidentiels à conforter
- Encourager les énergies renouvelables**
- ☀ Mobilisation des ENR
- Perpétuer l'identité paysagère**
- Ligne de crête à préserver
  - ☀ Perspectives paysagères à préserver
- Valoriser et conserver les éléments de patrimoine**
- ★ Bâtiments remarquables à préserver et patrimoine emblématique
- Accompagner le développement des exploitations**
- ☀ Diversification à encourager
- Concilier exploitation agricole et valorisation du paysages**
- ☀ Espaces agricoles d'enjeux paysagers
- Accompagner une offre de logements plurielle**
- Centralité à développer
  - ☀ Encourager le changement de destination
- Développer l'urbanisation tout en préservant l'armature traditionnelle**
- Entrée de ville, limite de l'enveloppe urbaine
- Diversifier l'économie locale**
- ☀ Accompagner au développement et à l'implantation de nouvelles activités
  - ☕ Hébergement touristique : Le Moulin

