

# Commune de **BRETAGNE D'ARMAGNAC**

CARTE COMMUNALE / Rapport de présentation

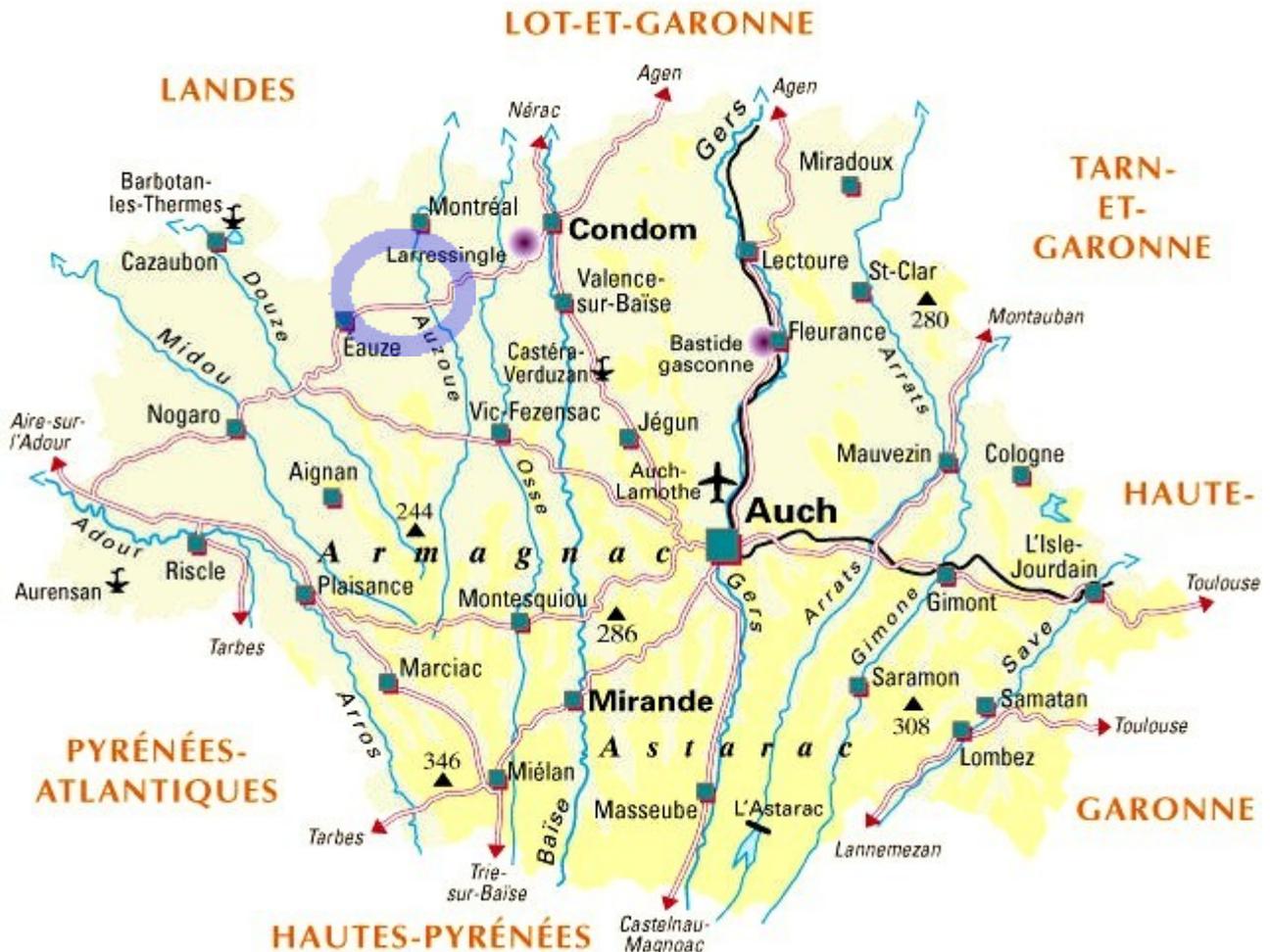


# Table des matières

|   |    |
|---|----|
| 1 Présentation générale de la commune .....                           | 3  |
| a)localisation .....  | 3  |
| b)contexte administratif .....  | 4  |
| c)domaine communal et municipal .....                                 | 4  |
| d)Équipements privés et divers .....                                  | 4  |
| e)historique élémentaire .....  | 5  |
| f)climat .....  | 5  |
| 2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines ..... | 6  |
| a)Hydrographie .....  | 6  |
| b)topographie .....   | 6  |
| c)Paysages .....  | 6  |
| d)Réseau routier .....  | 7  |
| e)Urbanisme .....   | 7  |
| f)Architecture et patrimoine .....                                    | 8  |
| g)Environnement .....   | 8  |
| 3 Éléments sociaux économiques / logements .....                      | 9  |
| a)Attractivité .....  | 9  |
| b)la population .....   | 9  |
| c)services et secteur publics .....                                   | 9  |
| d)activité privée .....   | 10 |
| e)agriculture .....   | 10 |
| f)parc de logements .....   | 10 |
| 4 Les contraintes, les servitudes, .....                              | 13 |
| les réseaux et les services publics .....                             | 13 |
| a)les contraintes .....   | 13 |
| b)les servitudes .....  | 13 |
| c)les réseaux et services publics : .....                             | 13 |
| 5 Le projet de carte communale .....                                  | 16 |
| a)Synthèse de l'analyse .....   | 16 |
| b)Les enjeux / les volontés politiques .....                          | 16 |
| c)les besoins à moyen terme .....                                     | 16 |
| d)Critères de zonage .....  | 16 |
| e)Zones retenues .....  | 17 |
| f)Incidence des choix retenus sur l'environnement .....               | 19 |
| g)Bilan .....   | 19 |

# 1 Présentation générale de la commune

## a) localisation



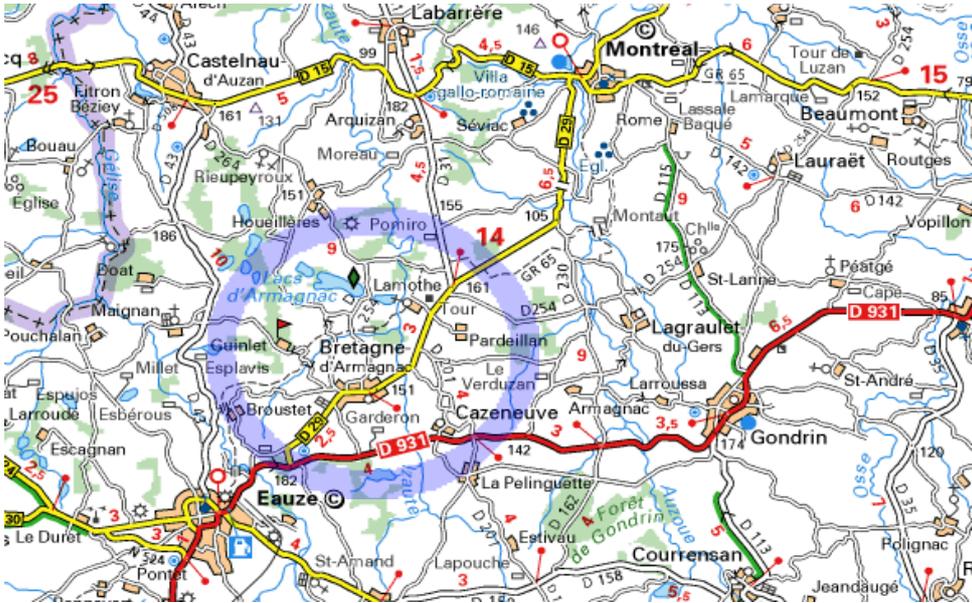
La commune de BRETAGNE D'ARMAGNAC est située au Nord-Ouest du département du Gers. Elle est située dans l'Armagnac, région gasconne ayant pour capitale Condom.

Elle est arrosée par l'IZAUTE, en limite Est de la commune.

Les communes limitrophes sont :

- au Nord, Castelnau d'Auzan,
- à l'Est, Cazeneuve et Montréal,
- au Sud et à l'Ouest, Eauze.

Elle est située à 5 km d'Eauze, 28 km de Condom et 62 km d'Auch.



## b) contexte administratif

La commune fait partie du canton d'Eauze et de l'arrondissement de Condom. Elle est associée à la communauté de communes du Grand Armagnac (bâtie autour de Cazaubon et Eauze).

## c) domaine communal et municipal

La commune a une superficie de 1 235 ha.

Elle possède :

- Bâtiments : la mairie, l'église, 4 logements communaux, un local technique, une salle des fêtes ainsi qu'un bâtiment ancien donnant sur la place. Ce dernier est destiné à être transformé prochainement en logement locatif et local commercial.
- Non bâti : le cimetière, un réseau de voies communales (8 km) et les espaces publics.

La commune ne dispose pas de réserve foncière.

## d) Équipements privés et divers

Sur la commune, plusieurs sites particuliers sont à noter :

- un aéroclub privé, situé à l'Est du bourg dans la vallée de l'Isaute. Il permet de recevoir notamment des activités ULM. Il est équipé d'une piste en herbe et d'un hangar métallique.
- les lacs d'Armagnac : trois pièces d'eau étagées Zou-Fou-Dou. Il s'agit de sites privés. Les activités sont :
  - pour les deux premiers une base de loisirs aquatiques (lacs et piscine) liée à un hébergement et un camping classé 4 étoiles. Ce

dernier comporte 100 emplacements dont 20 disposent de constructions légères (moins de 35 m<sup>2</sup>),

- Pour le lac Dou, il est à usage agricole.
- l'étang de la Hitaire, situé au Sud et à cheval sur la limite communale d'Eauze. Il s'agit d'un terrain privé dédié à la pisciculture intensive. Ce site est classé Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1.
- un centre équestre au lieu dit A Curat.
- une ancienne voie de chemin de fer Eauze / Port Ste Marie. Cet équipement est désaffecté depuis 1968. Le territoire en conserve des traces : gare, tracé, tunnel, ... Plusieurs projets concernent ce patrimoine.

## e) historique élémentaire

Quelques ruines d'enceinte préhistorique ont été repérées au lieu dit « Garderon ».

Les romains ont marqué ce territoire : des restes de mosaïques, poteries et monnaies ont été retrouvées notamment au lieu dit « Sègues »

Plus tard, et jusqu'au X<sup>ème</sup> siècle, Bretagne fait partie du comté d'Armagnac Fezensac.

L'origine du village actuel se situe vers la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle. Il s'appelle alors Villecomtal d'Armagnac. C'est une bastide créée par le comte d'Armagnac, dont il reste aujourd'hui le tracé caractéristique : place carrée, rues perpendiculaires, ...

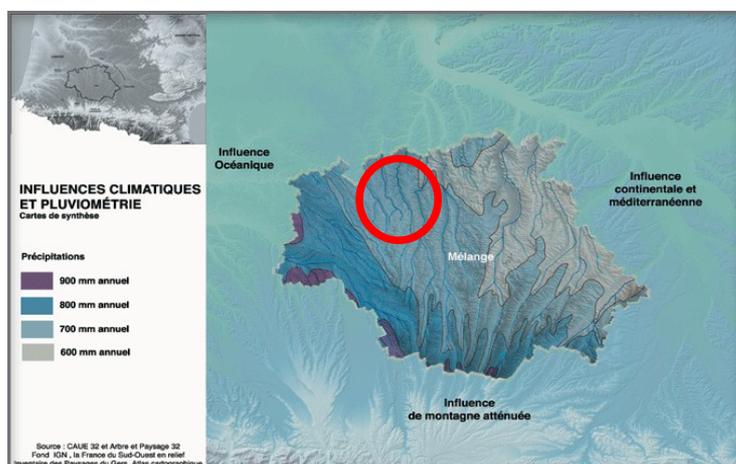
C'était déjà un relais important des pèlerins de St Jacques.

La commune doit son nom actuel à la population de bretons arrivés là par la Ténarèze : les « Gresites ». Ils ont marqué l'activité locale du savoir faire breton : forestiers, charpentiers, menuisiers, ...

La révolution marque aussi le territoire : le découpage administratif rattache Bretagne à Eauze.

## f) climat

Située au Nord Ouest du département, la commune de BRETAGNE D'ARMAGNAC connaît un climat d'influence océanique assez marqué.



## 2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines

### a) Hydrographie

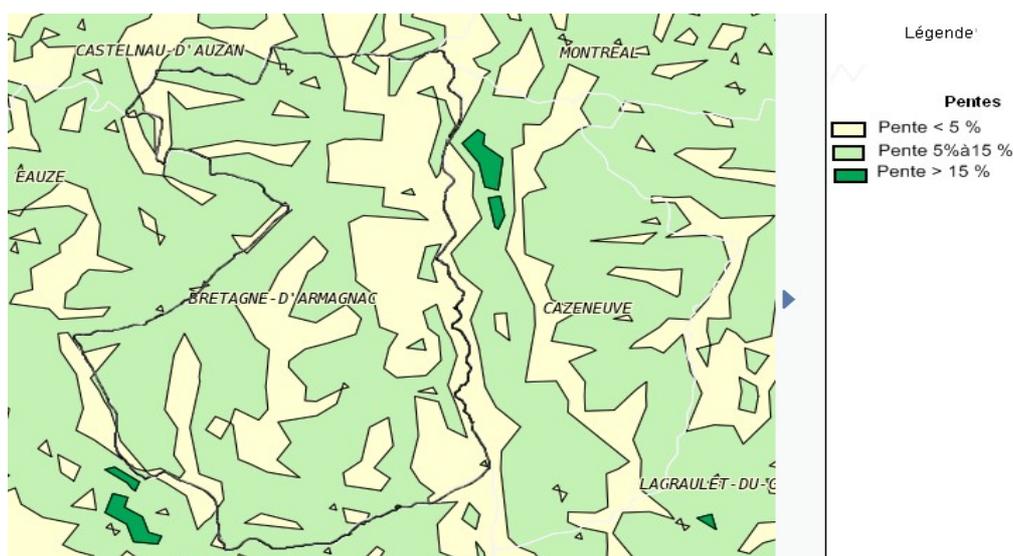
La commune est bordée à l'Est par l'Izaute. Au-delà du territoire communal, à l'Ouest, coule la Gélise. Pour ces deux cours d'eau, le risque inondation est répertorié.

Pour compléter ce réseau, des affluents secondaires, de faible longueur et modestes, découpent le territoire d'Ouest en Est.

Les plus importants sont le ruisseau du Coupé, au centre de la commune et l'ensemble ruisseau et lacs de Zou-Fou-Dou, au Nord.

### b) topographie

La commune est située pour partie entre deux cours d'eau (l'Izaute et la Gélise) : elle est en position d'interfluve. Le territoire se présente comme une succession de collines : le terrain est rarement plat, mais ne présente pas de pentes excessives.



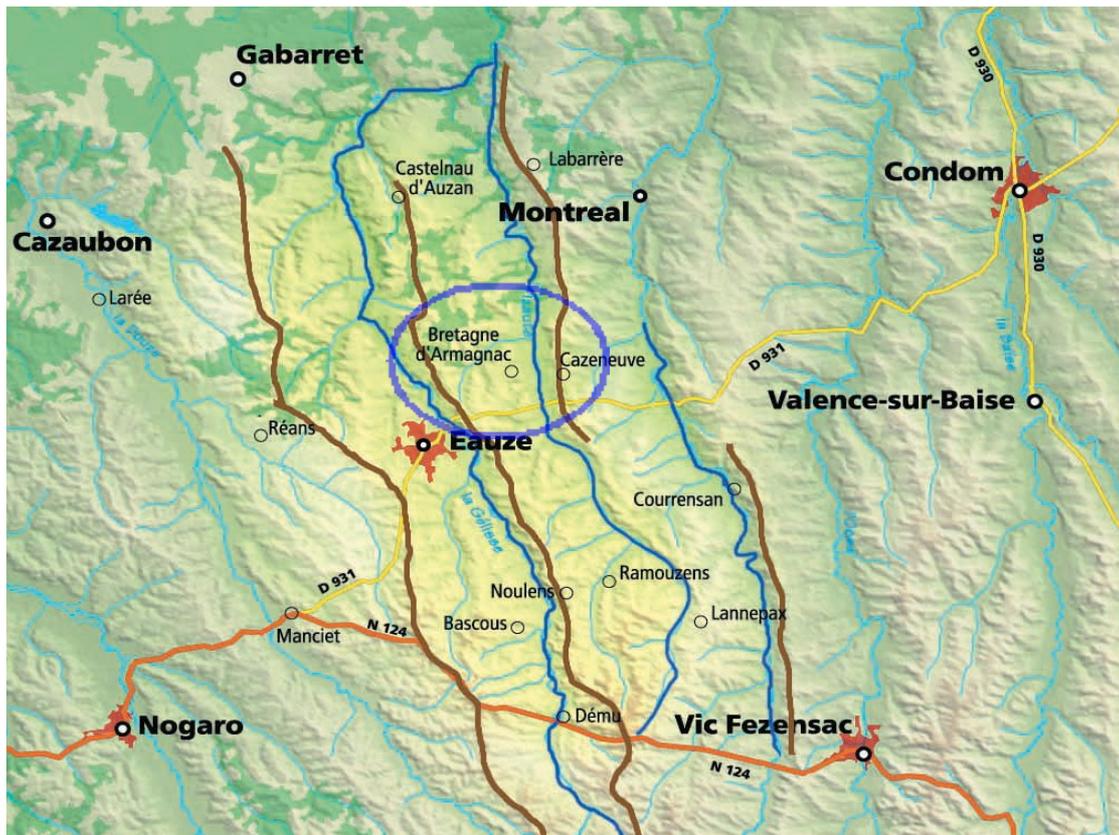
L'altitude varie peu : de 116 m dans la vallée de l'Izaute à 182 m au Sud.

### c) Paysages

Différents paysages peuvent s'observer sur ce territoire :

- à l'Est : c'est la vallée de l'Izaute. Cette vallée est étroite et peu construite : le fond de vallée est inondable et les pentes sont presque dépourvus de bâti. L'agriculture est très présente : vignes, grandes cultures. Le paysage est fortement marqué par la présence de plantations arboricoles.
- Le restant du territoire : une succession de collines et de ruisseaux organisent ce paysage. Il s'agit d'un plateau faiblement entaillé par les cours d'eau : c'est le domaine de la vigne.

Le territoire comporte de nombreuses forêts. Elles sont principalement localisées autour des cours d'eau.



## d) Réseau routier

La commune de BRETAGNE D'ARMAGNAC est bien desservie par le réseau départemental.

- La RD 931 Manciet (RN 124) à la limite départementale Nord, au delà de Condom (Ligardes / Pouy Roquelaure). Le trafic est important : près de 4 000 V/J.
- La RD 29 dessert le centre de la commune. C'est une voie de desserte locale intercommunale. Elle rejoint au Nord Montréal / Fourcès puis la limite départementale, et la RD 931 au Sud, au lieu dit Bellevue. Le trafic est supérieur à 1 000 v/j.

Un aménagement de sécurité verra le jour prochainement au point de liaison entre la RD 931 et la RD 29. La géométrie actuelle du carrefour ne permet pas de satisfaire aux nécessités de sécurité routière.

- La RD 264 rejoint Castelnaud d'Auzan.
- Les autres voies sont communales, et de faible importance. Il s'agit de voies de desserte locale.

## e) Urbanisme

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) jusqu'à l'approbation de la présente carte communale. De 2002 à 2007, la commune a connu une forte augmentation de demandes d'autorisation d'urbanisme (certificats

d'urbanisme et permis de construire). Plusieurs secteurs sont particulièrement concernés, et principalement le village. La zone de loisirs privée des lacs d'Armagnac s'est aussi développée durant cette période : plusieurs constructions légères ont été réalisées.

Entre 2002 et 2007, 22 autorisations concernant du logement ont été délivrées, dont 5 pour la seule année 2007. Ces autorisations ont conduit à un mitage prononcé du paysage. Cette situation est due tant à l'essor économique général, qu'à l'attractivité d'Eauze.

La municipalité a réalisé 3 lotissements au cours des dernières années. Ces réalisations ont permis de satisfaire une demande importante de logement.

## **f) Architecture et patrimoine**

Sur le territoire communal, aucun édifice n'est inscrit au titre de la protection des monuments historiques.

Certains éléments sont toutefois à retenir : la bastide de Bretagne, son tracé et quelques constructions anciennes à pan de bois, l'église du XIII<sup>ème</sup> siècle, un petit lavoir route de Condom, mais aussi quelques constructions anciennes, généralement à usage mixte agricole/habitat et réparties sur l'ensemble du territoire.

Sur la commune, on peut aussi deviner l'ancien tracé de voie de chemin de fer, désaffecté en 1968. Aujourd'hui ce tracé a été réhabilité en sentier de randonnée : le chemin de St Jacques de Compostelle (chemin du Puy).

## **g) Environnement**

Deux zones classées ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) sont présentes sur le territoire communal ou à proximité :

- Type I : étang de la Hitaire.
- Type II : bassin versant de la Gélise.

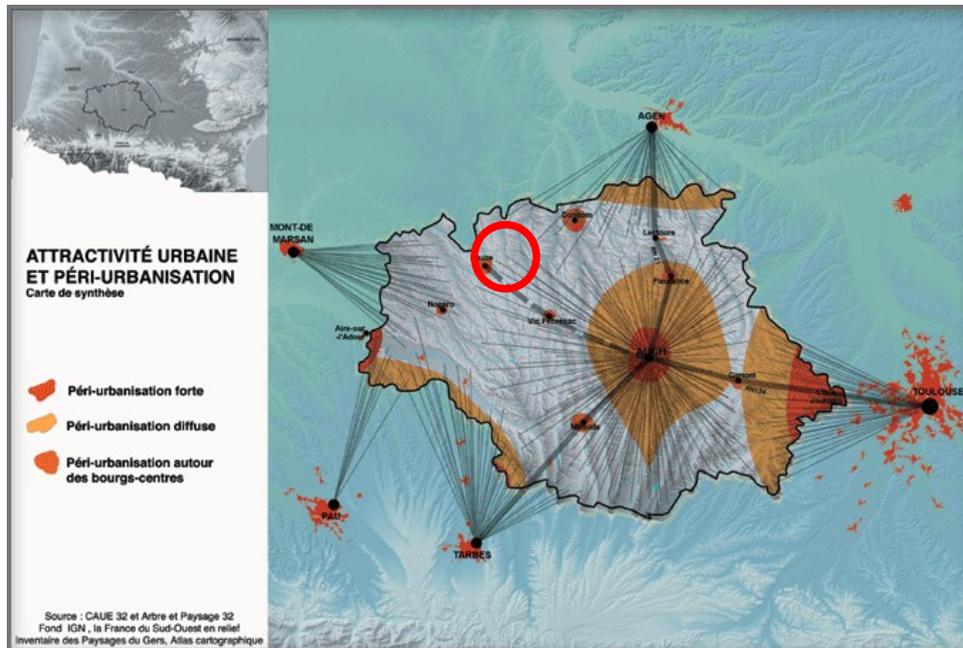
Les ZNIEFF de type 1 sont des sites de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

### 3 Éléments sociaux économiques / logements

#### a) Attractivité

La commune est plutôt isolée : elle n'est à proximité d'aucune voie de circulation majeure. Elle reçoit peu d'influence des chefs lieu d'arrondissement et de département. Économiquement, elle est liée à Eauze.

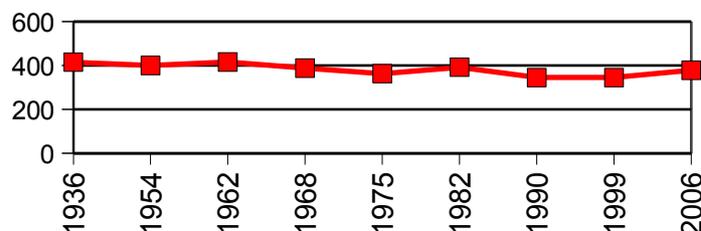


#### b) la population

En 1803, la population compte 374 habitants. au cours de la période 1936 / 2006, la population a connu une stagnation autour de 400 habitants.. Ce chiffre augmente légèrement depuis 1990.

Aujourd'hui, la commune compte 378 habitants (INSEE 2006), alors qu'en 1999, elle en comptait 345. Sur une courte période, elle a connu une augmentation de près de 10 % de sa population (+ 33 habitants).

#### Évolution de la population : de 1936 à 2006



### **c) services et secteur publics**

Sur le territoire communal, seule la mairie est présente. Le secrétariat est ouvert le lundi et jeudi après midi.

Il n'existe pas d'autre service public dans la commune.

L'école est assurée par la commune d'Eauze.

### **d) activité privée**

Ces activités sont bien représentées sur le territoire.

Plusieurs entreprises importantes sont implantées : travaux publics (18 emplois), maçonnerie (10 emplois), ambulance (18 emplois), pépinière (10 emplois dont certains saisonniers).

D'autres activités artisanales sont implantées : électricien, plombier, carreleur, maçon,

Commerces et services: ces activités n'existent pratiquement pas sur la commune. Un restaurant, implanté depuis peu de temps, connaît toutefois une activité soutenue.

Il existe également deux commerces de vins et armagnac.

L'offre de proximité est proposée par Eauze. Pour une offre plus importante, les centres urbains d'Auch et surtout de Mont de Marsan ou d'Agen ne sont pas trop éloignés.

### **e) agriculture**

Le nombre d'exploitations encore en activité est en forte baisse : en 1988, il en existait 21. Ce chiffre est passé à 11 en 2000. Aujourd'hui, il est encore en diminution.

La surface agricole utile (SAU) communale est de 724 ha dont 284 labourables.

La culture dominante est la vigne. Elle occupe une surface de l'ordre de 270 ha.

Les autres productions sont les grandes cultures végétales (céréales, maïs, tournesol, ...) et l'élevage. Sur la commune, on compte environ 300 têtes de bovins, mais aussi des volailles.

La commune compte 8 installations de production animale, dont 2 soumises à déclaration au titre du classement ICPE (installation classée pour l'environnement). Elles sont situées aux lieu-dit Cournet et Jaulin. La réglementation correspondante impose le respect d'une distance de réciprocité de 100 m minimum (préférentiellement de 200). Pour les autres installations, c'est à dire celles non classées ICPE, elles sont soumises au RSD (règlement sanitaire départemental) : les règles de réciprocité sont alors de 50 m (préférentiellement de 100m).

Les distances indiquées sont à mesurer entre les bâtiments d'élevage et les bâtiments de tiers (habitat).

### **f) parc de logements**

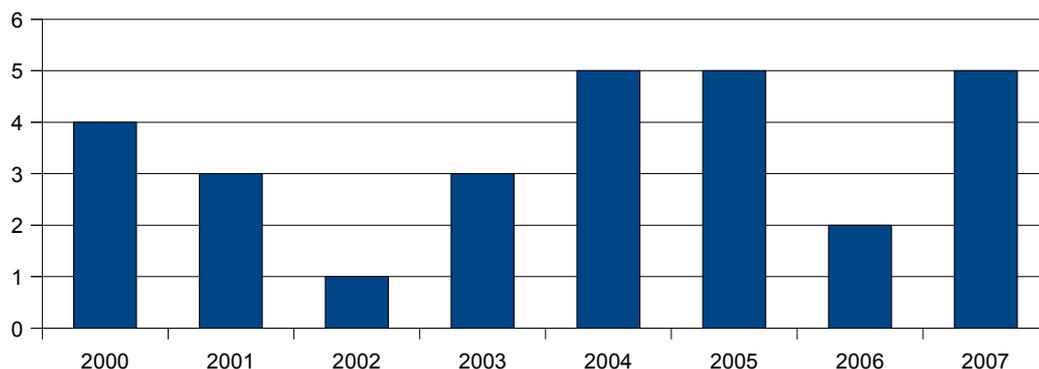
L'activité de construction s'est fortement développée au cours des années 2000, surtout à compter de 2004. Le nombre de construction annuel atteignant le chiffre de 5

autorisations pour cette période.

Cette situation s'explique tant par le dynamisme global que par l'action communale. En effet, le conseil municipal a réalisé trois lotissements au cours des années 2000. Ces opérations représentent 19 lots.

Concernant le logement locatif, la commune possède et loue 4 appartements sur son territoire. Un nouveau logement sera prochainement disponible au bourg.

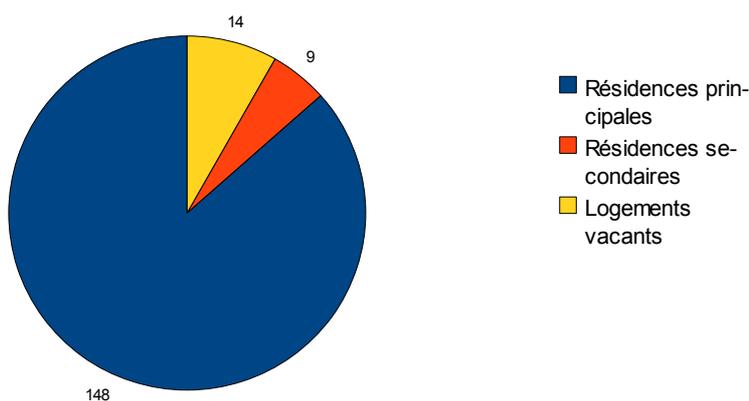
Activité de la construction par année



Pour comprendre la situation actuelle, de nombreux facteurs peuvent être avancés :

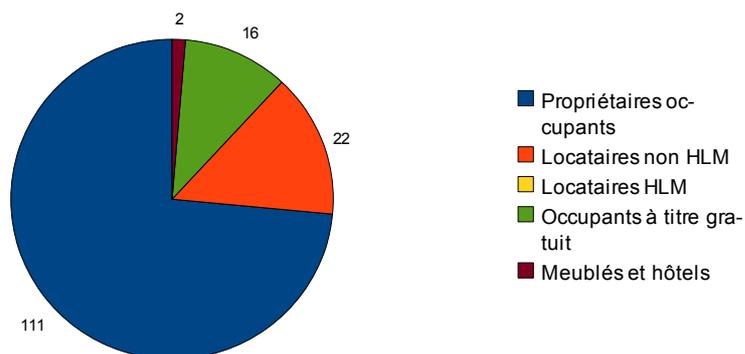
- Développement économique général important,
- Desserrement des ménages et vieillissement de la population,
- Proximité du bassin d'emploi d'Eauze,
- Activité économique locale soutenue,
- Politique locale du logement ,
- ...

Type de résidence source INSEE



L'habitat est essentiellement constitué de résidences principales. A noter toutefois une part très importante de logements vacants.

## Statut occupation en 1999 source INSEE



La part de propriétaires occupants est prépondérante. Cependant, celle des locataires non HLM et des occupants à titre gratuit est importante. A noter que la commune possède 4 logements locatifs.

## 4 Les contraintes, les servitudes, les réseaux et les services publics

### a) les contraintes

- Risque naturel : Risque inondation l'Isaute. Gestionnaire : DDT 19 place du Foirail - Auch
- Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique type 1 (secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable): étang et plan d'eau de la Hitairie (pisciculture extensive). Gestionnaire : DREAL Toulouse.

La cartographie Znieff est en cours de modification : le territoire communal sera impacté par cette évolution.

### b) les servitudes

- Électricité - établissement des canalisations électriques : ligne 63 Kv Bretagne / Montréal (nécessite de prévenir l'entreprise exploitante au moins 1 mois avant travaux – dossier DICT consultable en mairie). Gestionnaire : RTE – GET Béarn 2 rue Faraday 64140 Biliere
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles : risques relatifs aux retrait et gonflement des argiles (réglementation ou interdiction de tout type d'occupation ou utilisation des sols selon l'arrêté d'instauration de la servitude. Gestionnaire : DDT du Gers place du Foirail – Auch).
- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières. Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aérodromes. Sont soumises à autorisation du ministre chargé de l'Aviation Civile et du ministre chargé des Armées toute installation de plus de 50 m de hauteur hors agglomération et de plus de 100 m en agglomération. Gestionnaire : DDT du Gers place du Foirail – Auch.

### c) les réseaux et services publics :

- voirie départementale : la commune est desservie principalement par les voies suivantes :  
RD931 (Manciet/ Condom/ Ligardes / Pouy Roquelaure) : cette voie passe au Sud du territoire communal. Elle est classée réseau d'intérêt régional au schéma directeur routier départemental.  
RD 29, rejoint au Sud la RD931 (lieu dit Bellevue) et au Nord elle se dirige vers Montréal / Fourcès, puis le Lot et Garonne. Elle est ingérée au réseau d'intérêt départemental de 2eme catégorie du même schéma directeur.  
Le RD 264 rejoint Castelnau d'Auzan. Elle appartient au réseau d'intérêt cantonal (hors schéma directeur).
- voirie communale : le maillage permet de desservir l'ensemble des

habitations. A noter toutefois que ce réseau n'est pas toujours adapté aux nouveaux besoins de l'agriculture (passage d'engins larges et très lourds).

- électricité : le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Électrification du Gers (SDEG).
- Télécom : la commune est entièrement desservie , y compris ADSL
- eau / assainissement : La compétence est transférée au SAT (Syndicat Armagnac Ténarèze). La commune dispose d'un assainissement public : ce réseau dessert le bourg. A noter la réalisation très récente d'une nouvelle station de traitement située à l'est du village (parcelle 55) : elle est de capacité suffisante pour accepter de nouveaux raccordements. Des extensions du réseau de collecte seront prochainement réalisées. Tout le reste du territoire est soumis à la réglementation d'assainissement non collectif (ANC). Une étude spécifique sera demandé sur les terrains non compris dans les zones étudiées dans le cadre de la carte d'aptitude des sols.
- pluvial : pas de réseau public.
- Déchets : le Sictom du secteur de Condom. Il assure la collecte et le traitement des déchets.
- Chemin de randonnée : le Conseil Général a défini un plan départemental de promenade et de randonnée. L'ancienne voie de chemin de fer, propriété du CG32, fait partie de ce schéma.



## 5 Le projet de carte communale

### a) Synthèse de l'analyse

Atouts : le territoire communal est en bonne santé : population en augmentation, bassin d'emploi d'Eauze attractif, activité locale forte et en maintien, demande de construction très forte au cours des dernières années. Le mitage est encore modeste, les paysages sont assez bien préservés.

Faiblesses : l'activité agricole est menacée, les services publics sont très peu représentés (école, poste, ...) de même pour les services commerciaux : pas de commerce de proximité,

### b) Les enjeux / les volontés politiques

Il s'agira de préserver l'espace de production agricole, de respecter les paysages en restreignant le mitage et de valoriser au mieux les réseaux existants (voirie, énergie, eau et assainissement, .. ).

### c) les besoins à moyen terme

Hypothèses d'évolution démographique : Il s'agit de maintenir, voir de développer la population locale. Il s'agit aussi de prévoir le développement l'activité de la zone de loisirs des lacs d'Armagnac et son adaptation aux demandes nouvelles.

Pour cela, une estimation de 2 à 4 logements par an est envisageable, soit 20 à 30 constructions nouvelles pour les 10/15 ans à venir, hors zone des lacs.

Afin de prendre en compte la rétention, le projet présente une capacité plus importante de développement, de l'ordre de 40 possibilités nouvelles de constructions.

Cette hypothèse permet de prendre en compte :

- l'arrivée de nouvelle population,
- le renouvellement des logements existants (démolition, abandon, nouvelle affectation, ...),
- le desserrement qui progresse encore.

La capacité de développement de la zone des lacs n'est pas prise en compte dans ce calcul : il s'agit d'un développement indépendant de celui de la commune car d'une nature différente (zone de loisir).

### d) Critères de zonage

Les sites retenus répondent aux critères suivants :

- augmentation modérée de la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- ne pas dégrader l'environnement, les paysages et l'espace agricole,
- développement du centre bourg et des groupements de constructions existantes.

Par ailleurs, les réseaux existant (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés. Ils ne supportent pas de raccordements nombreux.

Enfin, pour des conditions de sécurité, les accès directs sur la voirie départementale ne sont pas retenus, sauf en partie agglomérée du bourg dont la délimitation relève de la compétence du maire.

## **e) Zones retenues**

Cela conduit au zonage suivant :

- ZC1 Le bourg : il s'agit du village ancien, la bastide et de quelques prolongements, notamment les lotissements au Sud. Les réseaux ont une capacité suffisante. Le réseau d'assainissement sera étendu prochainement pour couvrir la totalité de la zone.  
La capacité d'accueil est réduite : 5 à 7 constructions nouvelles.
- ZC2 le bourg Nord : cette zone est en prolongement du bourg et elle s'articule autour du RD 264. Cette zone est peu équipée. Le réseau électrique est insuffisant et la distribution en eau sera limitée : 1 à 2 raccordements possibles actuellement. Il faudra prévoir une extension, en charge de la collectivité (possibilité de PVR – participation voirie réseaux) pour permettre un développement plus important (de l'ordre de 6 constructions nouvelles).
- ZC2 le bourg Ouest, à Huigué : il s'agit d'un prolongement linéaire du bourg le long de la voirie. Cette zone est déjà partiellement urbanisée. Elle est équipée (électricité) ou en voie de l'être (assainissement collectif et eau).  
Cette zone peut recevoir 5 constructions nouvelles.
- ZC2 le bourg Sud Ouest : il s'agit d'un prolongement linéaire du bourg le long de la RD29 et du VC3. Cette zone est déjà partiellement urbanisée, avec quelques situation de mitage. Une grande zone en limite du bourg (parcelles 7, 30, 153, 154 et 155) pourra accueillir un aménagement type du lotissement. La zone est équipée (électricité) ou en voie de l'être (assainissement collectif et eau).  
Toutefois, l'accès sur la parcelle AH 153 ne sera pas admis : les conditions de visibilité sont insuffisantes. Un autre accès, plus au Sud devra être proposé.  
A l'extrême Sud de cette zone, la commune pourra engager un aménagement type chicane (au niveau du panneau d'agglomération).  
Cette zone peut recevoir plusieurs constructions nouvelles (18 environ).
- ZNp le bourg Sud, Est et Nord : afin de limiter la propagation du développement urbain de la commune, les zones ZNp sont établies. Il s'agit de zones de rupture de pente, de haies existantes ou de boisements situés en bordure du bourg. La vocation de ce zonage est de définir une limite urbaine du bourg.
- ZC2 à Cavare : il s'agit d'un petit développement autour d'un petit groupement de constructions à usage d'habitation. Cette zone ne peut être plus étendue afin

de préserver l'activité agricole. De plus, les réseaux ne disposent pas d'une capacité suffisante, plus particulièrement le réseau électrique (parcelles 174 et 178 non raccordables).

La capacité d'accueil de cette zone est de 2 habitations nouvelles environ.

- ZC2 à Rempeau : cette zone, située au Sud de la commune est limitrophe d'Eauze. Elle se développe le long des RD 931 et 29, l'ancienne route impériale et autour de constructions existantes. Il s'agit de conforter un petit groupement existant et en développement : plusieurs constructions récentes ou prévues renforcent le caractère urbain de ce site.

Cette zone est faiblement équipée :

la capacité de raccordements nouveaux au réseau électrique est très limitée.

L'accès sur la RD 29 nécessitera une modification du débouché. Dans l'état actuel, l'urbanisation de ce secteur n'est pas admise : les conditions de visibilité sont insuffisantes. Un développement sera possible dès lors qu'un accès unique réalisé suivant les prescriptions du CG32 sera réalisé. La commune devra s'engager à réaliser cet équipement.

Cette zone pourra accueillir 4 à 5 constructions nouvelles.

- ZC2 à Guiron : cette zone du domaine privé est dédiée aux loisirs. Elle est organisée autour des lacs Zou et Fou. Le paysage est fortement boisé et souvent pentu. Il présente de grandes qualités paysagères et environnementales : il est classé en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique). Afin de respecter la réglementation en vigueur, le zonage est restreint au camping existant : la délimitation à fait l'objet d'un repérage par le service compétent (DDT du Gers – service environnement).

Le site accueille actuellement un camping 4 étoiles y compris quelques constructions légères type bungalow. Le projet de développement permettra de réaliser des constructions afin d'accueillir des résidents dans des conditions nouvelles.

Ce site est autonome en équipements : il dispose d'un réseau privé d'électricité, d'un réseau privé d'assainissement, d'une canalisation d'eau suffisante. Ces réseaux sont de bonne capacité pour le développement du site. L'accès sur la RD 264 devra être soumis à l'avis du Conseil Général du Gers. Au besoin, un aménagement pourra être réalisé en fonction de la nature et de l'intensité du trafic induit par les nouvelles installations.

La capacité du site est importante.

- ZA2 A Lartigue : cette zone se développe autour de la vc n°7. Les bâtiments d'une entreprise de travaux publics y sont implantés. Autour de cette zone, sont présents des maisons ainsi qu'une pépinière.

Cette zone permettra un développement de l'activité économique.

- ZNi : il s'agit des zones déclarées inondable autour de l'Isaute. La constructibilité est fortement restreinte. La création d'habitat nouveau est strictement interdite.

- ZN : pour le reste du territoire, le classement en zone naturelle permet de préserver l'activité agricole et l'espace naturel. Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Pour les zones classées ZC2, cette dénomination est pour partie informative. Elle signifie que les zones concernées sont constructibles, sans garantie de desserte par les réseaux. En cas d'insuffisance de l'un d'eux, une demande d'autorisation pourra être refusée.

Pour les zone ZNp, ce classement conduit une restriction de la constructibilité. Aucune construction ne peut y être autorisée sauf :

- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

## f) Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les surfaces ouvertes à la construction sont actuellement à usage agricole. Il s'agit de parcelles de valeur agronomique faible et situées au contact de zones urbaines.

Les zones concernées ne présentent pas d'intérêt fort en matière de biodiversité : il n'y a pas de zone Natura 2000 ni de Znieff sur les zones proposées (ZC1 et 2).

Les paysages ne seront pas dégradés par le projet de développement proposé : les parcelles concernées sont regroupées autour et en contiguïté de constructions existantes.

## g) Bilan

Les chiffres indiqués dans ce tableau sont bruts :

- Les surfaces sont globales et comprennent notamment : les voiries, les surfaces déjà urbanisées, certains terrains dont la rétribution est connue (parc, jardin, verger, ...), ... Ces chiffres ne reflètent donc pas les surfaces réellement ouvertes à la construction.
- La capacité donnée est un chiffre estimé. Il n'a pas vocation à être précis et exact. Comme son nom l'indique, il propose une estimation : celle-ci est appréciée visuellement, sans calcul, et sans prise en compte de principes autres (rétribution, réseaux insuffisants, utilisation de très larges parcelles, ...).

Il convient donc de lire ce tableau avec un esprit d'interprétation. Les surfaces ouvertes à la construction (ZC1 + ZC2) représentent **50,87** ha (y compris existant).

| Dénomination Zone                               | ZC1<br>surfaces m <sup>2</sup> | ZC2<br>surfaces m <sup>2</sup> | ZA2<br>surfaces m <sup>2</sup> | ZNp           | ZNi            | Capacité<br>(estimation) |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|--------------------------|
| Le village : existant                           | 194 245                        |                                |                                |               |                | 7                        |
| Le village : Ouest                              |                                | 24 908                         |                                |               |                | 5                        |
| Le village : Sud Ouest                          |                                | 88 328                         |                                |               |                | 15                       |
| Le village : Nord Est (D 264)                   |                                | 49 148                         |                                |               |                | 7                        |
| A Cavare  |                                | 25 276                         |                                |               |                | 2                        |
| A Rempeau                                       |                                | 31 117                         |                                |               |                | 4                        |
| Lacs Zou-Fou                                    |                                | 95 667                         |                                |               |                | 20                       |
| A Lartigue                                      |                                |                                | 25 065                         |               |                |                          |
| ZNp Nord  |                                |                                |                                | 63 754        |                |                          |
| ZNp Est   |                                |                                |                                | 2 723         |                |                          |
| ZNp Sud   |                                |                                |                                | 39 124        |                |                          |
| ZNi   |                                |                                |                                |               | 470 401        |                          |
| <b>TOTAL GLOBAL:</b>                            | <b>194 245</b>                 | <b>314 444</b>                 | <b>111 651</b>                 | <b>79 569</b> | <b>470 401</b> | <b>60</b>                |
| Soit 4,12 % de la surface communale (ZC1 + ZC2) |                                |                                |                                |               |                |                          |

Les capacités de développement données ici sont indicatives : les chiffres retenus représentent les capacités maximale du projet.

Le chiffre global, 60 habitations, comprend :

- une partie habitat : 40 unités. C'est l'enjeu premier de cette carte communale,
- une partie loisir : 20 unités. Il s'agit d'un développement complémentaire.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

- Elles sont concentrées autour des constructions existantes.
- Elles ne créent pas de mitage du territoire.
- Le paysage ne sera pas modifié de manière notable après le remplissage complet des zones.
- Les réseaux existants sont optimisés.
- Le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et objectifs du conseil municipal. A noter que le calcul est réalisé uniquement d'après les surfaces classées (ZC1 et 2), sans tenir compte des équipements. La capacité est largement supérieure au programme initial : cela permet de répondre à la rétention des terrains et au déficit d'équipement.

Pour développer au mieux la commune dans le temps, il s'agira de mettre en place au cas par cas des outils d'urbanisme, de financement : PVR (participation voirie et réseaux) ou lotissement par exemple.