

CARTE COMMUNALE
MODIFICATION n°1

CASTELNAU
BARBARENS

Rapport de présentation

SOMMAIRE

0 - SITUATION

I - DIAGNOSTIQUE COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- Démographie
- Logements
- Activités / Emplois

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- Morphologie du site
- Occupation du sol

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- Les systèmes paysagers
- Le système urbain
- Les points de vue
- Points forts / Points faibles
- Sensibilités
- Patrimoine
- Servitudes

II - PROJET DE MODIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE

1 – OBJECTIFS COMMUNAUX

2 - CONTRAINTES

3 - MODIFICATIONS DE ZONAGES

4 - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

III - LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

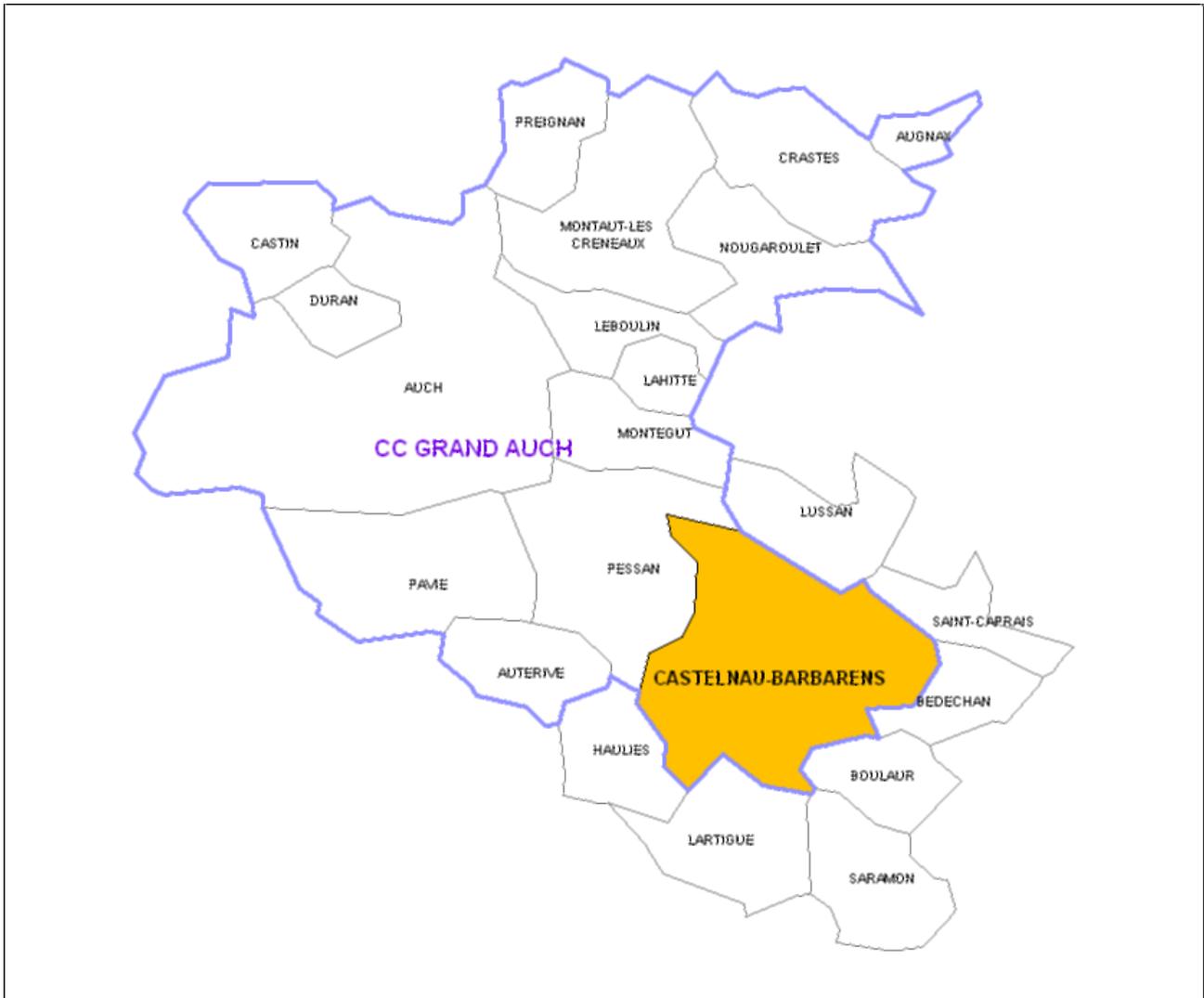
1 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

2 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

IV – ANNEXES (DETAILS DES ZONES MODIFIEES)

0 - SITUATION

Située à une quinzaine de kilomètres du chef lieu du département, Castelnau Barbarens est intégrée au canton de Saramon. Elle fait partie de la communauté de communes du Grand Auch compétente en matière de développement économique, de tourisme, de social et de périscolaire



I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Le territoire communal s'étend de part et d'autre de l'axe Nord/Sud de l'Arrats, rivière parallèle à la rivière Gers, sur 4337 hectares pour former un périmètre quasiment quadrangulaire enserré entre de nombreuses communes voisines (Bédéchan, Boulaur, Haulières, Lartigue, Lussan, Pessan, Saint Caprais, Saramon).

La commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qu'elle a approuvé le 9 Août 1989. Une première révision a modifié ce document le 8 décembre 1993. Une deuxième révision a été décidée par le Conseil Municipal le 18 juillet 1997. Toutefois, la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, qui remplace les Plans d'Occupation des Sols par des Plans Locaux d'urbanisme, a conduit la municipalité à abroger son POS afin de créer une Carte Communale, document d'urbanisme mieux adapté à l'importance de la commune. Elle a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 8 janvier 2003.

Les principaux objectifs poursuivis par la municipalité lors de l'élaboration de la Carte Communale étaient :

- Urbanisation autour du bourg ;
- Développement des hameaux ;
- Prise en compte de la loi sur l'eau ;
- Préservation des espaces sensibles (vallée de l'Arrats, sites archéologiques).

Par délibération du 28 novembre 2008, le conseil municipal a décidé de modifier la carte communale.

En effet, pendant la période, ont été autorisés 37 habitations mono familiales nouvelles dont 32 logements en zone ZC, 16 logements ont été réhabilités dont 4 PALULOS communales et 4 HLM ; soit une moyenne légèrement inférieure à 6 logements par an.

Il peut être analysé que la politique communale d'accompagnement (mise en œuvre de 4 zones viabilisées avec une participation voies et réseaux -PVR) a contribué à l'installation de ces habitations.

DEMOGRAPHIE

* Dynamique démographique :

La population communale n'a cessé de décroître entre 1936 et 1975. Après un léger redressement entre 75 et 82, elle atteint son niveau le plus bas en 1990 avec 414 habitants. Les chiffres du recensement de 1999 montrent une nette reprise avec 452 habitants - soit 38 personnes supplémentaires- et ceux de 2007 confirment le redressement à 489 habitants pour 37 personnes nouvelles.

Malgré cette progression, le nombre de naissances ne compense pas le nombre de décès. Entre les 2 derniers recensements, le solde naturel est donc négatif (-11) tandis que le solde migratoire est fort avec + 48 personnes. La densité au km² reste la plus faible de la communauté de communes du Grand Auch ainsi que des communes attenantes, Haulies exceptée.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	525	421	432	414	451	489
Densité moyenne (hab/km ²)	12,4	9,9	10,2	9,8	10,6	11,5

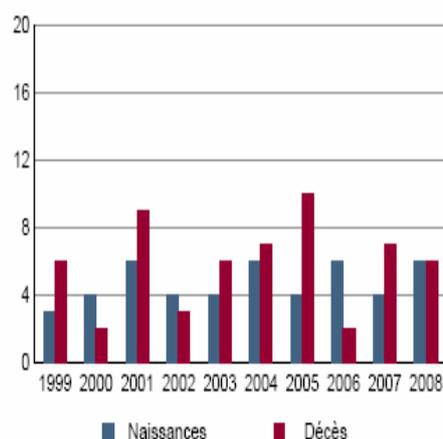
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,1	+0,4	-0,5	+1,0	+1,0
- due au solde naturel en %	-0,6	-0,8	-0,3	-0,2	-0,2
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,5	+1,2	-0,2	+1,2	+1,2
Taux de natalité en ‰	9,3	7,3	9,4	7,7	9,9
Taux de mortalité en ‰	15,6	15,4	12,4	9,8	12,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil.

* Composition de la population

L'analyse par tranches d'âge présente une stabilité des moins de 19 ans. L'écart entre 1999 et 2007 est plus significatif pour la tranche 30-44 qui chute fortement alors que la tranche 45-59 progresse nettement. Au-delà de 60 ans, le pourcentage de population reste stable.

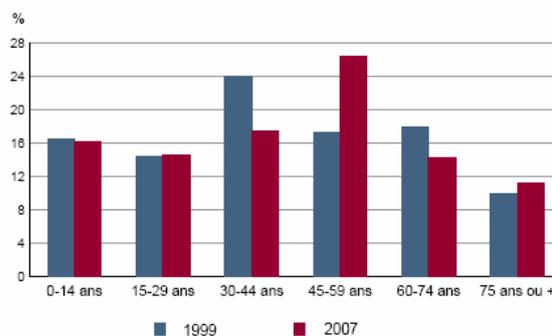
La composition des ménages reflète ici aussi l'évolution nationale avec une baisse de la taille des ménages (2,48 personnes / logement).

POP T3 - Population par sexe et âge en 2007

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	248	100,0	241	100,0
0 à 14 ans	46	18,5	33	13,7
15 à 29 ans	36	14,5	35	14,5
30 à 44 ans	43	17,3	42	17,4
45 à 59 ans	70	28,2	59	24,5
60 à 74 ans	32	12,9	38	15,8
75 à 89 ans	20	8,1	32	13,3
90 ans ou plus	1	0,4	2	0,8
0 à 19 ans	58	23,4	46	19,1
20 à 64 ans	151	60,9	139	57,7
65 ans ou plus	39	15,7	56	23,2

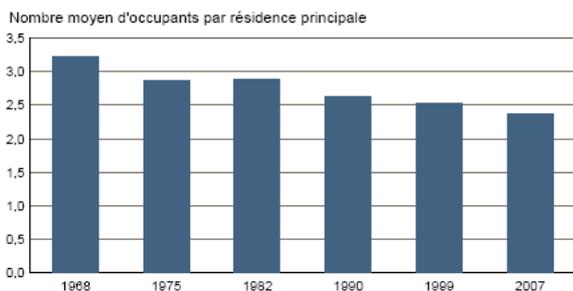
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



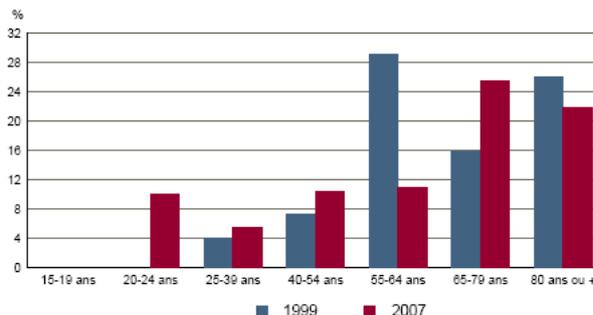
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



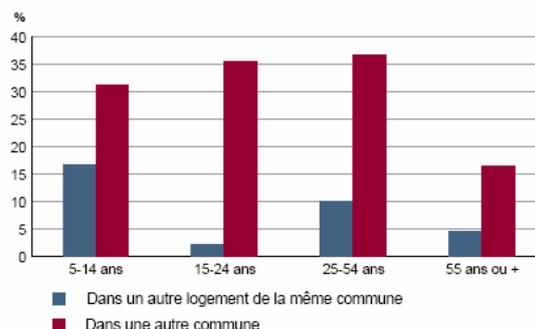
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2007	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	458	100,0
Le même logement	290	63,3
Un autre logement de la même commune	37	8,1
Une autre commune du même département	71	15,5
Un autre département de la même région	11	2,4
Une autre région de France métropolitaine	37	8,1
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	12	2,6

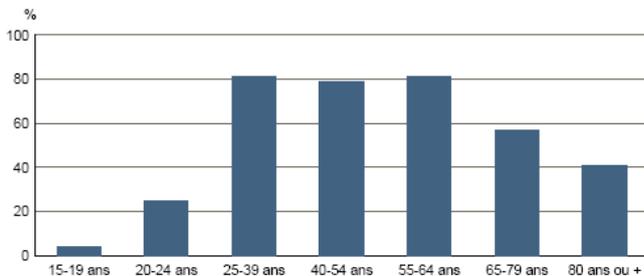
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

POP G3 - Part en 2007 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



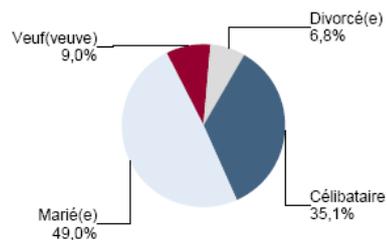
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

FAM G4 - État matrimonial légal des personnes de 15 ans ou plus en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LOGEMENTS

* Dynamique de la construction

Jusqu'en 1993, la construction s'effectuait au rythme de 2 logements par an. De 1994 à 1996, aucun logement ne s'est créé sur la commune.

A partir de 1997, le rythme s'est de nouveau stabilisé autour de 2 logements / an.

Dans la période 2001/2007 la moyenne annuelle est de 4 logements, avec une année 2002 sans aucune construction.

Les années 2008/2009 confirment cette moyenne avec 8 logements autorisés.

On constate également un nombre important de résidences secondaires 42 et 26 logements vacants sur un parc de 273 logements.

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	208	240	237	234	237	273
Résidences principales	162	146	148	157	174	203
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	23	40	44	40	42
Logements vacants	31	71	49	33	23	28

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremens - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	1999	%
Ensemble	273	100,0	237	100,0
Résidences principales	203	74,4	174	73,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	15,4	40	16,9
Logements vacants	28	10,3	23	9,7
Maisons	261	95,6	230	97,0
Appartements	10	3,7	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

* Structure et état du parc :

Sur la commune, la totalité des résidences principales est du type maison individuelle. On ne dénombre aucun immeuble collectif.

Les propriétaires représentent 78 % du parc des résidences principales, les locataires 16 % et 5 % sont logés gratuitement.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	203	100,0	174	100,0
1 pièce	4	2,0	1	0,6
2 pièces	6	3,0	13	7,5
3 pièces	19	9,4	16	9,2
4 pièces	57	28,1	52	29,9
5 pièces ou plus	117	57,6	92	52,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2007	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,0	4,8
- maison	5,2	4,9
- appartement	2,4	///

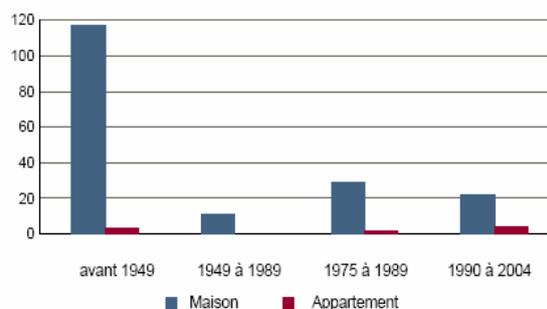
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

LOG T5 - Résidences principales en 2007 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	189	100,0
Avant 1949	121	64,0
De 1949 à 1974	11	5,8
De 1975 à 1989	31	16,4
De 1990 à 2004	26	13,8

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2007 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2005.

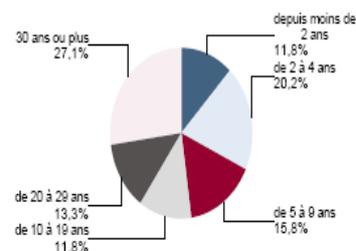
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2007

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	203	100,0	482	5,0	2,1
Depuis moins de 2 ans	24	11,8	58	4,5	1,8
De 2 à 4 ans	41	20,2	99	4,4	1,8
De 5 à 9 ans	32	15,8	89	4,8	1,7
10 ans ou plus	106	52,2	236	5,4	2,4

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	203	100,0	482	21	174	100,0
Propriétaire	159	78,3	386	24	138	79,3
Locataire	33	16,3	76	5	20	11,5
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	11	5,4	20	21	16	9,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2007	%	1999	%
Ensemble	203	100,0	174	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	188	92,6	158	90,8
Chauffage central collectif	2	1,0	1	0,6
Chauffage central individuel	87	42,9	60	34,5
Chauffage individuel "tout électrique"	44	21,7	25	14,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

ACTIVITES - EMPLOIS

Au dernier recensement, la population active de la commune représente 240 personnes et est en évolution depuis le dernier recensement.

Le nombre de chômeurs est de 14, ce qui donne un taux de chômage assez faible : 4,4 %.

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

	2007	1999
Ensemble	315	273
Actifs en %	76,2	74,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	71,7	69,6
chômeurs en %	4,4	4,4
Inactifs en %	23,8	26,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,7	10,6
retraités ou préretraités en %	11,7	9,2
autres inactifs en %	5,4	6,2

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

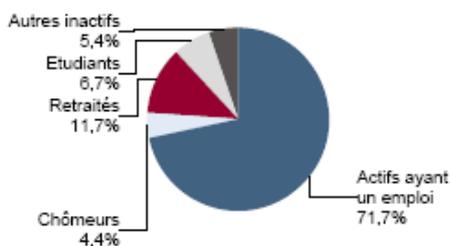
Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2007

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	315	240	76,2	226	71,7
15 à 24 ans	45	23	51,1	19	42,2
25 à 54ans	196	184	93,9	175	89,3
55 à 64 ans	74	33	44,6	32	43,2
Hommes	163	134	82,2	129	79,1
15 à 24 ans	23	16	69,6	14	60,9
25 à 54ans	101	99	98,0	97	96,0
55 à 64 ans	39	19	48,7	18	46,2
Femmes	152	106	69,7	97	63,8
15 à 24 ans	22	7	31,8	5	22,7
25 à 54ans	95	85	89,5	78	82,1
55 à 64 ans	35	14	40,0	14	40,0

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2007



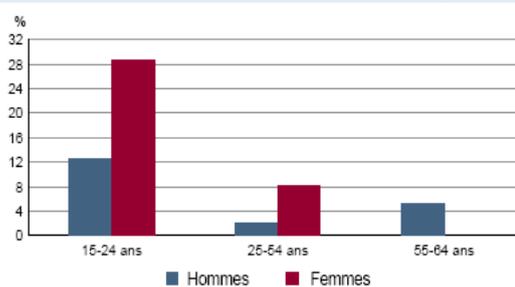
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2007	1999
Nombre de chômeurs	14	12
Taux de chômage en %	5,8	5,9
Taux de chômage des hommes en %	3,7	2,8
Taux de chômage des femmes en %	8,5	9,6
Part des femmes parmi les chômeurs en %	64,3	75,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

EMP T5 - Emploi et activité

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	93	101
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	227	190
Indicateur de concentration d'emploi	41,0	53,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,3	53,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

	2007	%	1999	%
Ensemble	93	100,0	101	100,0
Salariés	35	37,7	38	37,6
dont femmes	11	11,9	16	15,8
dont temps partiel	8	8,6	17	16,8
Non salariés	58	62,3	63	62,4
dont femmes	19	20,4	21	20,8
dont temps partiel	1	1,1	3	3,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales lieu de travail.

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

Morphologie du site :

Le territoire est donc partagé entre la vallée et les collines, configuration fréquente dans cette partie du Gers. D'ailleurs les limites communales correspondent souvent aux limites de bassins versants : à l'Ouest entre Arrats et Gers ; à l'Est entre Arrats et Gimone. Cette situation donne à la commune un caractère général de cirque dont toutes les pentes convergent peu ou prou vers la vallée de l'Arrats.

Le bourg centre, de développement relativement réduit, marque pourtant l'espace par sa configuration en escalier. Placé sur un élargissement de la vallée de l'Arrats, il se voit de loin surtout depuis la partie Sud de la commune ; il marque clairement son centre, géographique et social.

Le caractère affirmé du paysage émane de l'aspect physique du terrain, enchaînement de collines et de vallons quelquefois assez profonds ; cultures, maisons mises en valeur par les changements de la lumière naturelle, de l'orientation ; vastes étendues céréalières bordées seulement de bois résiduels et de fermes isolées sur les crêtes.

Le paysage possède quelques fois ici un caractère intimiste et parfois sauvage : les vallons sinueux ferment les vues lointaines, égarent le visiteur. Tout se ressemble et cependant chaque entité paysagère diffère de la voisine.

Occupation du sol :

a) - Habitat

L'habitat est distribué de manière isolée, généralement sur les pentes ou les thalwegs. Il se caractérise souvent par de belles fermes bâties sur les domaines d'exploitation. Elles sont souvent assujetties de dépendances (granges) en très bon état, ou de hangars de stockage du matériel agricole.

Cependant, de nombreux bâtiments se trouvent aujourd'hui à l'abandon, seules les granges y sont utilisées pour stocker du matériel agricole.

Cet habitat exprime la tradition vernaculaire : corps de logis en rez-de-chaussée, couvert par une grande toiture qui descend presque jusqu'au sol : la construction de faible hauteur s'intègre ainsi parfaitement au paysage, blottie dans des vallons ou près des bosquets, protégée par son grand toit des assauts du vent et de la pluie. Sur les fermes les plus anciennes, on retrouve le matériau d'autrefois : le pisé.

b) - Grande végétation

Elle se manifeste sous plusieurs formes :

- Bois formés de chênes - ils sont nombreux sur la commune. Ils semblent assez peu entretenus, s'accompagnent souvent de terrains en friche. Leur caractère général est austère.

- Arbres isolés- on peut citer quelques beaux spécimens de chênes le long des chemins ou dans les champs, mais peu de renouvellements.

- Haies bocagères - il s'agit en fait généralement de semi-bocages, vestiges de bocages entiers dégradés ou remembrés. Les haies sont constituées principalement de chêne, de charme, d'aubépine, de prunellier, de noisetier. Quelques conifères les ponctuent.

- Ripisylves - comme les ruisseaux qu'elles accompagnent elles marquent souvent l'axe des vallées, apportant une symétrie, une structuration paysagère. Souvent dégradées ou inexistantes, elles jouent peu leur rôle non seulement visuel mais surtout écologique, surtout en contrebas de vallon entièrement cultivés, soumis à l'érosion. L'une des mieux préservées bien qu'étroite est celle de l'Arrats.

- Parcs - on n'en dénombre de significatifs qu'aux abords du château de St Guiraud, de la ferme d'En Poucourn..., ou sous forme de vestiges autour de grosses fermes.

c) - Cultures

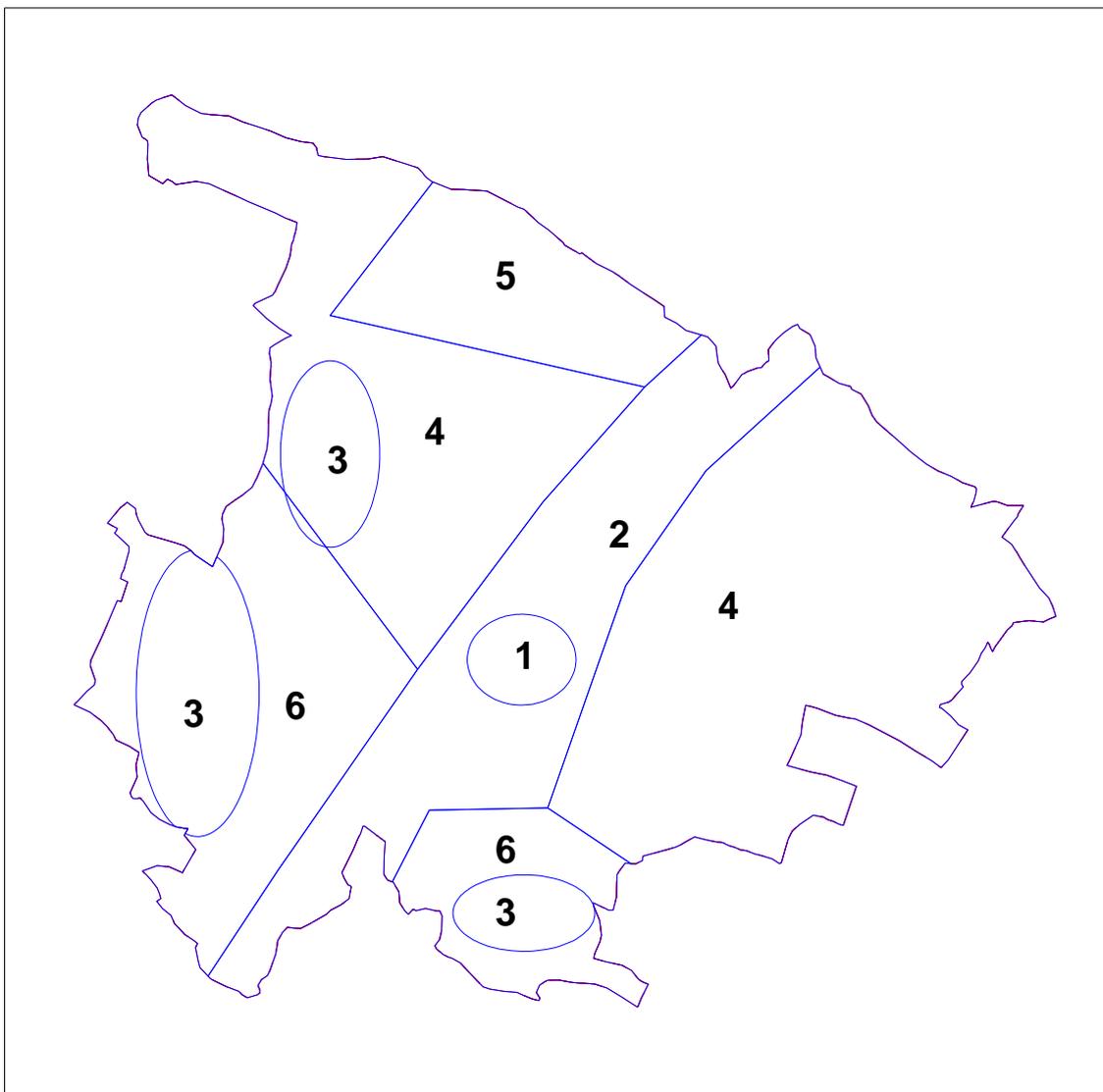
Essentiellement des céréales, elles occupent la plus grande part du territoire, lui donnant une grande homogénéité. Elles forment aussi la partie changeante du paysage :

- dorées sous le soleil d'hiver après la levée,
- jaunes sous le soleil d'été,
- offrant d'immenses surfaces de terre retournée lors des labours d'automne.

Les autres éléments, évoluant à un rythme plus lent, forment le cadre de ce paysage, utile dans le sens où il s'est adapté aux besoins de l'agriculture, en laissant subsister une partie de l'infrastructure préexistante des chemins, haies, bâti divers.

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les systèmes paysagers



1) noyau urbain :

Il est essentiellement constitué du bourg ancien.

2) La vallée de l'Arrats

Elle traverse la commune selon un axe Nord-Est Sud-Ouest. Elle se matérialise par de vastes étendues cultivées horizontales enserrées entre les collines portant de nombreux ruisseaux affluents.

L'Arrats lui-même reste peu visible, pris dans un maillage de haies et de bosquets. Axe de communication principal, elle est suivie par la route départementale 40 reliant Aubiet à Castelnau Magnoac. Le bourg de Castelnau occupe un élargissement de la vallée, carrefour de la RD 40 avec la RD 626 reliant Lombez à Auch.

3) Les plateaux sommitaux

Ils se trouvent surtout dans les parties Ouest et Est de la commune, là où se marquent les séparations de bassins versants. Ils sont couverts de cultures céréalières et de bosquets, parsemés de fermes isolées et de petites routes. Les vues y sont lointaines.

4) Les vallées à pente unique, à cultures céréalières et boisements épars

Ce système paysager et économique domine largement sur la commune. Il occupe la partie centrale de la commune de part et d'autre de la vallée. Comme pour celle-ci la majeure partie du sol est occupée par des cultures en vastes étendues, entrecoupées de quelques haies et bois. Des fermes isolées ponctuent régulièrement l'espace, le long des routes de crête ou à flanc de coteaux.

Toutes les vallées composant ce système s'orientent vers la vallée de l'Arrats. Celle-ci constitue donc l'aboutissement visuel naturel.

5) La vallée suspendue

Représentée par un espace unique au Nord Ouest de la commune (Pépieux), elle se déploie entre les lignes de crêtes qui ferment le regard. Elle abrite un ensemble composé de fermes, d'une entreprise, d'une église et d'un cimetière. Le réseau des champs, haies, ruisseaux, constitue avec le patrimoine bâti et la configuration particulière du site, un ensemble particulier.

6) Les ensembles de petits vallons à pentes multiples, mixtes à cultures céréalières et boisements

Au nombre de deux dans la commune, ils se situent de part et d'autre de la vallée de l'Arrats. Ils sont formés de petits vallons fermés entrecoupés de bois, ou quelques fois voués exclusivement à la culture céréalière.

Orientés généralement Est-Ouest, les vallonnements subissent les caprices de la géomorphologie, la lecture de l'espace y est complexe. De nombreuses fermes isolées ponctuent cet espace.

Les vues sont lointaines à partir du haut de ces vallons tandis que les fonds limitent les perspectives aux nombreuses haies, aux bosquets, aux plis du relief.

7) Le système des réseaux de déplacements

Les routes suivent le relief : à partir de l'axe de la vallée (RD 40), le maillage s'organise perpendiculairement, suivant généralement les lignes de crêtes, Est-Ouest, des vallées.

Le système urbain

Le village de Castelnaud Barbarens est situé au carrefour de la D 40 et de la D 626 d'Auch vers Saramon, à une vingtaine de kilomètres d'Auch en direction du Sud Est.

En 1050, la forteresse édifée à la cote 239, a fédéré la physionomie "en éperon" du bourg. Aujourd'hui disparue, c'est l'imposante église Ste Quitterie (XIX^e), qui en occupe actuellement l'ancienne position stratégique, dominant la vallée de l'Arrats. Elle crée dans le paysage un point d'appel inévitable que l'on remarque depuis la RD 40 en venant de Tachouires ou de l'Isle Arné, et surtout depuis le secteur Est de la commune.

Profitant de la meilleure exposition, le village est entièrement bâti sur le versant de l'éperon exposé au Sud. Les champs de culture occupent actuellement toute la pente Nord de l'éperon, jusqu'au pied du site de la forteresse. On n'y trouve pas de trace d'habitat ancien ni contemporain. La muraille fortifiée, dont il ne subsiste que des vestiges fragmentaires, protégeait et ceinturait la ville ancienne. Modifiée au cours des temps, on en découvre la présence au contact de la RD 40, à l'entrée du bourg sur la gauche, en arrivant de l'Isle Arné, mais surtout coté Sud où elle a servi de support à l'habitat qui s'y est organisé, formant une superbe façade urbaine, soulignée par un talus enherbé planté d'arbres et de cyprès.

C'est dans ce secteur que des traces de constructions anciennes sont encore lisibles, et que l'on trouve les vestiges de l'une des portes principales : la porte du Pont Levis. De beaux ensembles de murs en pans de bois en encorbellement témoignent de l'appropriation de cette muraille par les habitants. Elle constitue aujourd'hui une limite sensible, partageant la ville en deux entités : ville haute et ville basse.

La ville haute

En retrait des axes de circulation actuels, elle s'est développée "dans les murs", de part et d'autre de la rue principale, la rue Longuebrune d'Astarac, ou des rues secondaires. Le relief en a commandé la distribution, perpendiculairement à la pente, au pied du site de la forteresse, à l'intérieur de l'enceinte. Les rues sont reliées entre elles par des "pousterles" (passages piétonniers).

Cette partition offre constamment de très belles échappées visuelles sur le paysage, et une multitude de points de vue pittoresques sur le village. Le noyau ancien domine la ville, autour de la petite place d'Uzès, où l'on trouve l'Eglise Ste Quitterie, implantée chevet à l'Ouest, la chapelle Notre Dame de Pitié, la mairie, la Tour du XIII^e, et quelques maisons d'habitation dont la face arrière intègre un fragment de l'ancienne muraille.

Le bâti de la ville haute forme un ensemble très homogène en raison de l'unité de l'altimétrie globale des maisons et celle des matériaux utilisés pour la structure et le couvert.

La ville basse

Elle s'est organisée autour du carrefour de la D 40 et la D 626, formant une grande place, espace vide dont la majeure partie est occupée par le stationnement des véhicules. Les constructions, de styles et de qualités différents forment un ensemble extrêmement hétérogène en rupture avec l'unité de la cité ancienne (constructions du XIX^e ou début XX^e souvent hors échelle).

Pour des raisons logiques d'encombrement, mais aussi pour leur proximité aux voies principales, c'est dans cette zone que sont installés les équipements nécessaires à la vie du bourg: école, alimentation, foyer rural, et, plus loin, sur la rive gauche de l'Arrats, le stade et les équipements sportifs. Le cimetière se trouve également dans cette zone, dans la fourche formée par la D 40 et la D 626.

Éléments qualitatifs de l'habitat

Ville haute

- * habitat continu en bande et en alignement sur les rues
- * façades principales sur rue
- * encorbellements ponctuels à l'étage
- * hauteur R + 1
- * parcelles de petite surface
- * parfois un petit jardin (potager ou ornement) est contigu au logis
- * toiture à faible pente, généralement deux versants, couverture en tuile canal
- * versant de toiture en face sur rue avec avant toit ou génoise
- * baies généralement rectangulaires, de petites dimensions, contrevents en bois
- * portes d'entrée sur la rue
- * matériau de structure en rez de chaussée : moellons équarris une face, non appareillés, posés au mortier
- * enduit de mortier, couleur naturelle donnée par le granulat
- * chaînes d'angles, tableaux, appuis et linteaux de baies en pierre de taille
- * pans de bois et remplissage de maçonnerie à l'étage

Ville basse

- * habitat hétérogène discontinu en alignement sur les voies
- * habitat continu ponctuel
- * hauteur R + 1, R + 2
- * toiture à deux ou plusieurs pentes, couverture en tuile canal
- * enduit de mortier, couleur naturelle

L'Habitat rural

L'habitat est distribué de manière isolée, généralement accompagné d'arbres de haute tige. Par sa situation dominante en sommet de colline, ou à mi-pente, il constitue des points d'appel puissants dans le paysage. Il se caractérise par de grandes bâtisses à étage, édifiées au cœur des domaines d'exploitation, et généralement bien entretenues.

Les toitures à quatre pentes, sont couvertes de tuiles canal. Les façades sont ordonnancées et percées de baies rectangulaires verticales. Le moellon de calcaire est le matériau de base pour la construction des structures porteuses. Il est assemblé au mortier, non appareillé. Des chaînes d'angles de pierre de taille assurent la solidité des murs extérieurs. Les linteaux, embrasures, et appuis de baies sont aussi en pierres taillées. Les parois extérieures reçoivent un enduit, dont la couleur ocre/beige clair reste celle du granulat utilisé.

Ces constructions, de richesse et de dimensions variables, montrent parfois un mauvais état et ont été l'objet de modifications et d'agrandissements qui ont perturbé l'unité d'origine. Elles s'assujettissent souvent de dépendances anciennes et de hangars métalliques plus récents construits pour le stockage des récoltes et du matériel agricole.

Des logements contemporains (pavillons) sont quelquefois édifiés à proximité de l'ancienne demeure.

Bien que nécessaires, ces confrontations brutales s'avèrent nuisibles à l'image traditionnelle de l'architecture locale.

Il existe cependant de très beaux ensembles où les efforts d'entretien et de restauration ont abouti de façon remarquable à la valorisation de ce patrimoine, pour exemple :

la ferme "En Jouet" sur la RD 349,

"En Bernelli" sur la RD 626

"En Cardonne", etc...

et particulièrement le domaine de "En Poucouron" que l'on aperçoit depuis la RD 40 en venant de l'Isle Arné.

Certaines granges ou hangars (ex. En Horgue), ont aussi été aménagés avec soin : nettoyage des abords, matériaux de toiture colorés ou plantations d'arbres permettent d'intégrer parfaitement ces édifices dans le paysage.

Les points de vue

Ceux-ci ont été recensés principalement à partir du réseau viaire ; ils concentrent l'image paysagère généralement perçue par les visiteurs, l'image qui est aussi un support de communication. Ces points de vue sont aussi ceux des habitants dans leurs trajets. Les autres points de vue sont moins fréquentés. Ils intéressent surtout les agriculteurs et les habitués.

On peut voir que le bourg se découvre de façon lointaine à partir du secteur Sud (vallée), Ouest (depuis quelques vallées affluentes) et est (depuis la route départementale 626 de façon fugace mais forte), ce qui donne une forte sensibilité à l'environnement sud du bourg. La limite Nord reste de toute façon protégée par le relief, le bourg y étant adossé. Seule l'église marque en vue lointaine depuis le Nord l'emplacement du bourg.

Les routes de crête permettent de voir les autres parties de la commune ainsi que les communes avoisinantes. Elles se comportent en belvédères, notamment les routes longeant les limites communales : elles suivent les limites des bassins versants. Leur position est donc stratégique comme vecteurs de compréhension et de découverte.

Points de vue panoramiques

Le territoire communal se découvre aisément à partir de nombreux points hauts. Les vues permettent aussi de découvrir une partie non négligeable du département. Sous cet angle le relief s'estompe au profit des parties sommitales des vallées, lissant le relief, effaçant les différents plans intermédiaires qui renferment des vallons dans lesquels les visions demeurent très limitées.

Points de repères visuels

Ils sont assez peu nombreux sur la grande étendue de la commune : on peut citer le bourg, bien entendu, mais aussi le château de St Guiraud, les deux châteaux d'eau, quelques fermes remarquables comme "En Poucouron", "En Caillau".

Les bourgs et églises des communes voisines bornent aussi l'espace communal : St Caprais, Mazères.

L'axe formé par la vallée de l'Arrats structure visuellement l'espace de toute la commune : il constitue la référence, l'aboutissement de toute pente et donc cheminement.

Points forts - Points faibles

1) Points forts

Paysage

- * espace étendu, varié des points de vue et des sites, structuration géomorphologique forte
- * entité paysagère de Pépieux, remarquable par la nature des éléments d'occupation du sol, leur structuration (relations entre eux), la morphologie en cirque du site
- * système paysager "ensemble de petits vallons", partie Ouest de la vallée, remarquable par le fort cloisonnement des entités, et l'homogénéité (toujours les mêmes) et la variété d'implantation (implantés toujours différemment) des éléments d'occupation de l'espace
- * réseau des sentiers pédestres (4 sentiers sont agréés «promenades et randonnées »)

Systeme urbain

- * tout le secteur moyenâgeux, cèdres du Liban, autres arbres
- * globalement, l'habitat de la ville haute
- * les pousterles
- * les petits jardins privatifs
- * l'unité des matériaux de construction
- * le talus planté d'arbres et de cyprès
- * le système d'éclairage des édifices majeurs
- * la restructuration du bas du village
- * l'alignement de platanes sur la D 626
- * le secteur d'activités

Habitat rural

- * le château St Guiraud, le château d'En Poucouron
- * cimetière, chapelle et bâtiment de Pépieux
- * les bâtisses d'habitation et les granges anciennes
- * répartition des cimetières, calvaires (limites de paroisses), chapelles

2) Points faibles

Paysage

- * enrichissement des bois et terrains incultes
- * enrichissement des haies, des ripisylves conservées
- * arasement excessif des haies
- * abandon de quelques fermes, et logements vacants dans le bourg
- * beaux arbres isolés mais vieillissants et non remplacés
- * silo des "Terres de Gascogne" au carrefour RD 40 / RD 349

Système urbain

- * absence du marquage de l'entrée dans le bourg (sur les deux axes)
- * façade Nord du secteur protégé en sommet du village, non aménagé ("envers du décor")
- * maisons et murs effondrés côté sud dans le village
- * la porte du Pont Levis non valorisée (mur résiduel des fortifications),
- * la signalétique insuffisante pour la promotion de la commune et du bourg

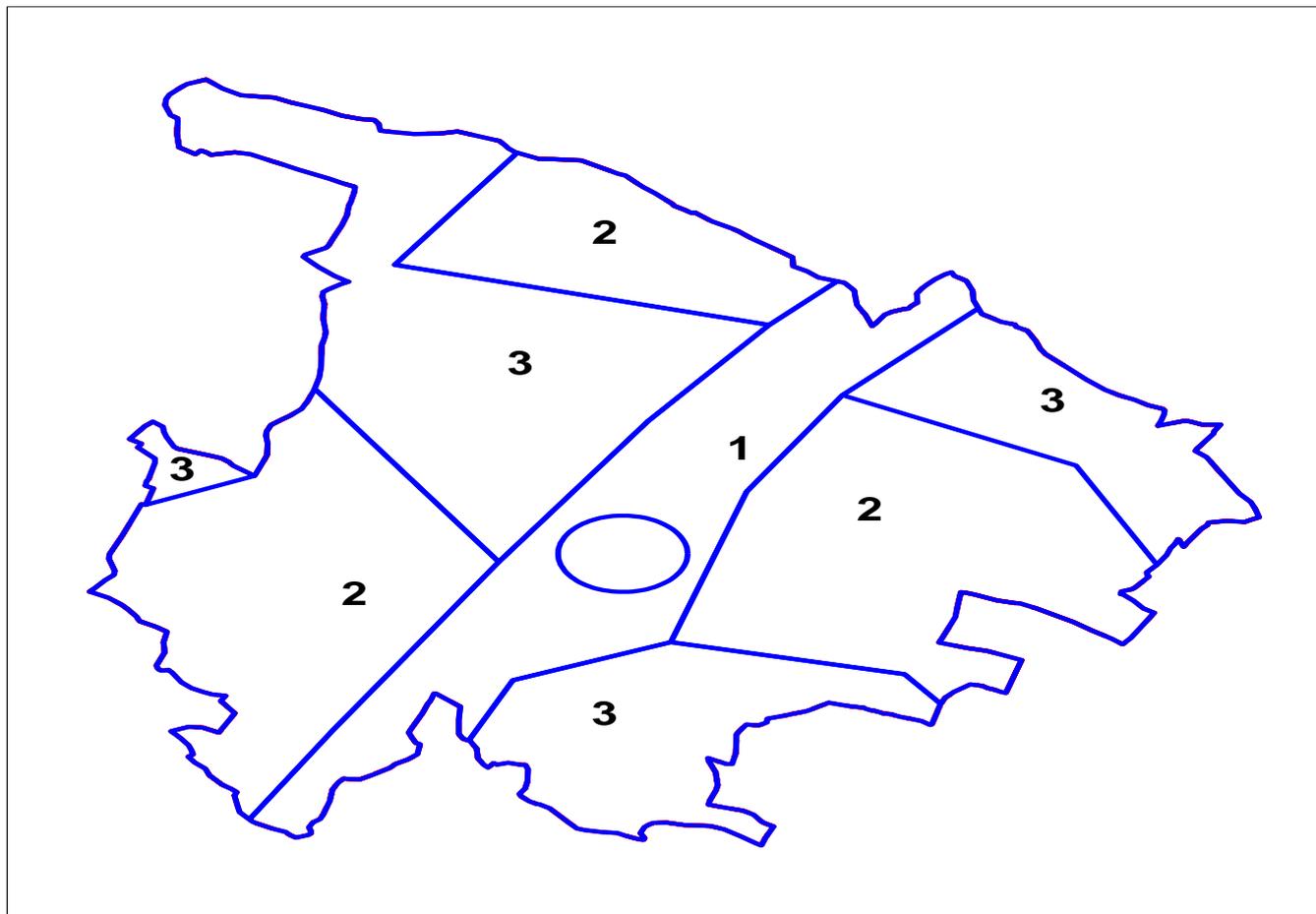
Habitat rural

- * constructions utilitaires récentes de grandes tailles
- * maisons d'habitation modernes plus ou moins intégrées

3) Points noirs

- * en entrée de ville, les granges à la hauteur de "Lourtau" et l'ancienne tuilerie
- * le stationnement dans la ville haute à améliorer

Sensibilités



Les nombreuses entités de la commune peuvent faire aussi l'objet d'une hiérarchisation des entités prioritaires, à préserver et améliorer, notamment par rapport à leur relation visuelle avec les parties centrales et/ou remarquables de la commune.

A ce titre, les entités répertoriées s'avèrent inégales : certaines sont sensibles à une modification importante, d'autres moins.

Cette sensibilité est déterminée par la co-visibilité avec le bourg et les grandes vallées dont celle de l'Arrats, et par le caractère remarquable de certaines entités.

Cette hiérarchisation indicative figure sur la carte ci-contre.

1 - Entités paysagères sensibles à urbaniser en priorité

Ces entités se placent au centre de la commune, et correspondent aux espaces les plus habités et fréquentés. Ce sont eux qu'il conviendrait d'urbaniser en priorité, et dans la continuité des zones bâties. De par leur qualité paysagère, cette extension urbaine éventuelle devra respecter des règles qualitatives ambitieuses, notamment en s'appuyant sur l'existant.

2 - Entités paysagères sensibles :

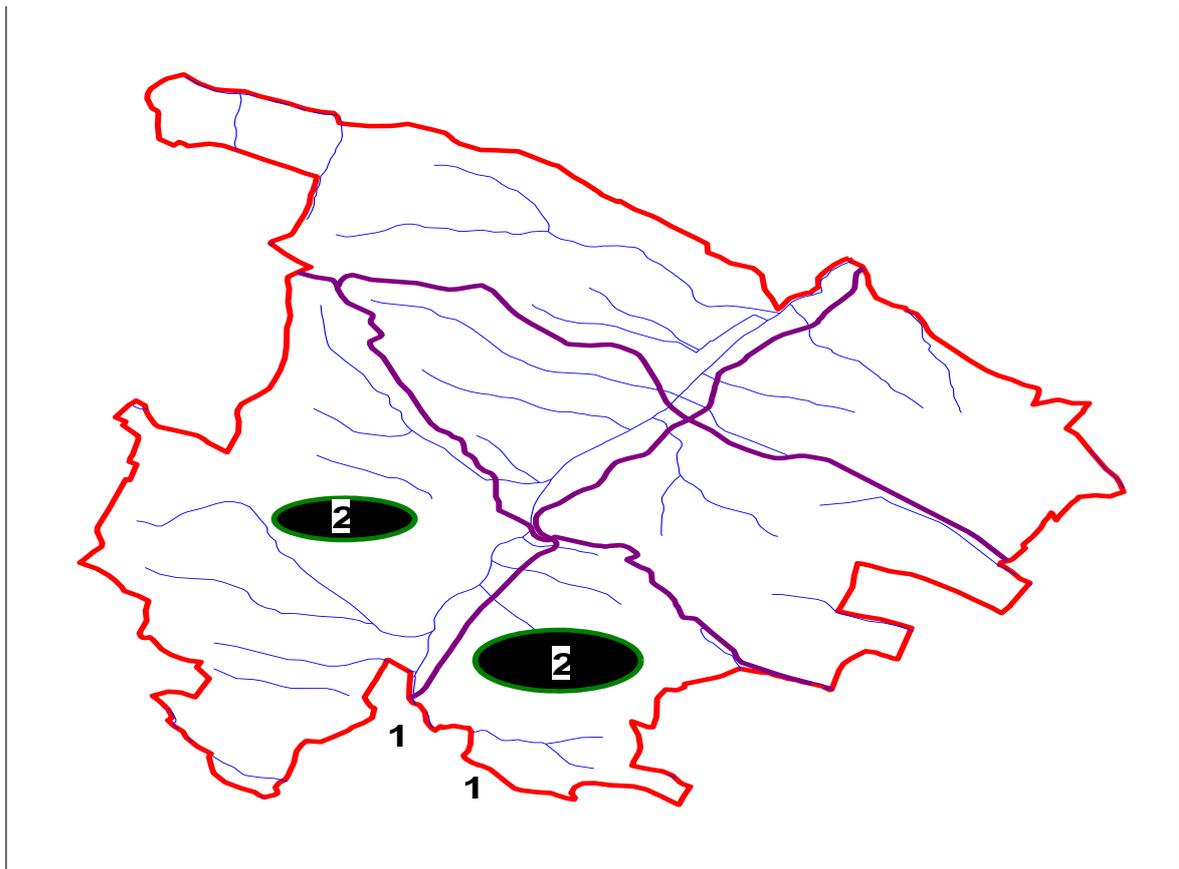
Il s'agit des entités remarquables répertoriées ci-avant. Peu habitées, elles risquent d'évoluer vers un enrichissement progressif qui en effacerait totalement le caractère particulier basé sur un équilibre fragile de l'occupation de l'espace. Une gestion permettant au minimum de préserver l'existant, et, mieux, de le conforter, le réhabiliter, devrait être recherchée.

Quelques habitations, réhabilitées ou neuves, pourraient y trouver place, la priorité dans ces secteurs demeurant la lutte contre la désertification totale.

3 - Entités paysagères peu sensibles

Ces vallées constituent un ensemble de qualité ; cependant, cette qualité s'est "stratifiée" au fil du temps, sur la base du relief, des boisements, du réseau hydraulique, des chemins, toutes choses à évolutions lentes peu susceptibles de dégradations rapides. En d'autres termes, la qualité paysagère est inscrite dans les fondements du paysage, et même si actuellement un effacement des éléments les plus éphémères est à craindre, sa qualité intrinsèque n'est pas en réel danger. Ces entités pourraient faire l'objet d'actions de gestion, de revalorisation, mais non prioritaires. Il s'agit pour la collectivité de "réserves de paysages" à préserver pour le futur.

Patrimoine



1 - La commune ne possède pas d'immeuble classé au titre de la protection des monuments historiques. Toutefois, elle se trouve dans le périmètre d'influence d'immeubles inscrits implantés sur la commune voisine Lartigues :

- Abords de l'église de Mazères Campeil
- Abords du pigeonnier de Mazères

2 - Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ont été recensées sur le territoire communal :

- Lande des Claux - 60 ha
- Laoueran - 5,3 ha

3 - La commune possède un important patrimoine archéologique : 31 sites ont été répertoriés avec une protection particulière pour les 22 sites principaux.

Servitudes

AC1 PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Loi du 31 décembre 1913

Articles R425.1, R425.16 du Code de l'Urbanisme

Immeubles inscrits:

-Abords de l'église de Mazères Campeil à Lartigue

23.04.1979

-Abords du pigeonnier de Mazères à Lartigue

05.12.1973

I3 CANALISATIONS DE DISTRIBUTION ET TRANSPORT DE GAZ

Art 12 de la loi du 15/6/1906 modifiée

Art 298 de la loi de finances du 13/7/1925

Art 35 de la loi n°46-628 du 8/4/1946 modifiée

Art 25 du décret n°85-1108 du 15/10/1985

Décret n°85-1109 du 15/10/1985 modifiant le décret n°70-492 du 11/6/1970

LUPIAC-LUSSAN DN 600

Décret du 25/08/1992 Concession n°7

Canalisation DN 400 LUSSAGNET-LIAS-LEGUEVIN

Décret du 25.08.1992 Concession n°7

I4 ÉLECTRICITÉ ÉTABLISSEMENT DES CANALISATIONS ÉLECTRIQUES

loi du 15 juin 1906 modifiée

Ligne 225 kv JALIS-LESQUIVE

DUP du 07.12.1982

Ligne 225 kv JALIS-CAZARIL

Arrêtés du 16.11.1982 et 18.07.1983

(lignes sur supports communs)

Ligne 63 kv JALIS-SEMEZIES

D.U.P. du 06.01.1981 Arrêté du 04.08.1981

PM1 PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Code de l'environnement (articles L562-1 à 562-9)

Décret 95-1089 du 5 octobre 1995

Plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles

Arrêté préfectoral du 28/06/2004

T7 RELATIONS AÉRIENNES ZONES HORS DÉGAGEMENT INSTALLATIONS PARTICULIÈRES

Code de l'Aviation Civile

Article R425.9 du Code de l'Urbanisme

SERVITUDES AÉRIENNES à l'extérieur des zones de dégagement (Installations particulières) Arrêté du 25.07.1990

Contraintes :

ANTIQUITES HISTORIQUES

Article L522-5 du Code du Patrimoine

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004

Articles R 111-4, R 421-31 du Code de l'Urbanisme

L'inventeur de vestiges archéologiques est tenu d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune.

La saisine du Préfet de région (service régional de l'archéologie) est nécessaire préalablement aux autorisations ou opérations d'aménagement suivantes dans les zones archéologiques délimitées par arrêté préfectoral:

- permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager

- réalisation de Zone d'Aménagement Concertée

Des prescriptions particulières ou interdictions peuvent être édictées.

Zone n° 1 d'Au Taros

Zone n° 2 d'A Tucoulet

Zone n° 3 d'En Ville

Arrêté n° Z 2003/04 du 09/07/2003

MOUVEMENTS DE TERRAINS CONNUS

Mouvement de terrain de type : Coulée

En Jouanisson ;

A l'est du Tucoulet.

RISQUES NATURELS

Cartographie informative des zones inondables

Risques naturels inondations: rivière l'Arrats

RISQUES SISMIQUES

Des règles de construction parasismique sont applicables aux différents bâtiments selon leur catégorie

Risque sismique Très faible

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 2

Grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes (inventaire modifié de 2011)

Coteaux du Gers d'Aries-Esperan à Auch

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

Secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable(inventaire modernisé de 2011)

Lande d'en Mounéou

Coteaux d'Arcagnac

Coteaux de Castelnau Barbarens

II - PROJET DE MODIFICATION DE LA CARTE COMMUNALE

1 – OBJECTIFS COMMUNAUX

Les deux objectifs communaux retenus se déclinent de la manière suivante :

1 – augmenter la population sans atteindre des seuils critiques

1,1 – conforter l'urbanisation autour du castelnau ;

1,2 –développer les hameaux pour tenir compte du regroupement des 3 communes (Castelnau, Pépieux et Saint Guiraud) ;

1,3 – quantifier les terrains sur la prochaine décennie en envisageant un accueil raisonnable ;

2 – préserver le patrimoine naturel, agricole et bâti de la commune

2,1 – respecter le code de l'environnement et notamment la loi sur l'eau ;

2,2 – prendre en compte les espaces sensibles (vallée de l'Arrats, sites archéologiques, ZNIEFF, ...) ;

2,3 – préserver les paysages remarquables et notamment le castelnau.

En prenant comme hypothèse un rythme de 5 logements par an, la construction d'une cinquantaine de résidences principales peut être envisagée pour la prochaine décennie.

Les besoins communaux peuvent être estimés à une dizaine d'hectares pour la période considérée.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et de tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il paraît pertinent que l'offre foncière représente environ 2 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant une période de 10 ans.

Ainsi, environ 20 hectares pourraient être disponibles à l'urbanisation dans le secteur résidentiel; ce qui correspond à l'ouverture d'environ 11 ha .

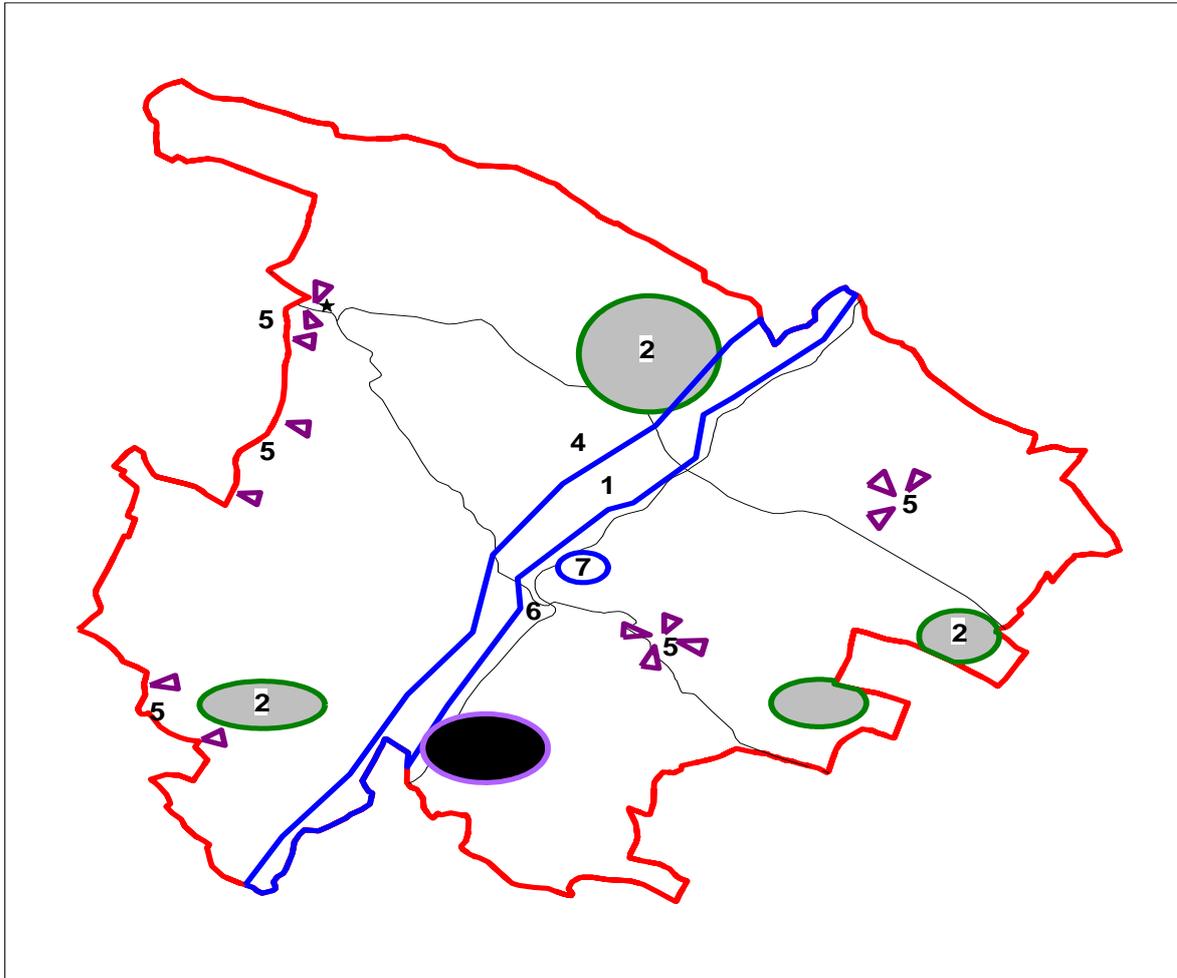
Concernant le développement des zones d'activités, la communauté d'Agglomération du Grand Auch a donné un avis favorable de principe pour une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes).

Cette installation entre dans les directives du schéma départemental. Elle est localisée au nord-est de la commune le long de la RD 349 au lieudit « à Enjouet » pour une surface maximale de 6.60 ha.

La surface totale des zones d'activité est d'un peu moins de12 ha

NB : les déchets inertes sont des déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante ; les déchets inertes ne se décomposent pas, ne produisent aucune réaction physique ou chimique, ne sont pas biodégradables

2 - CONTRAINTES

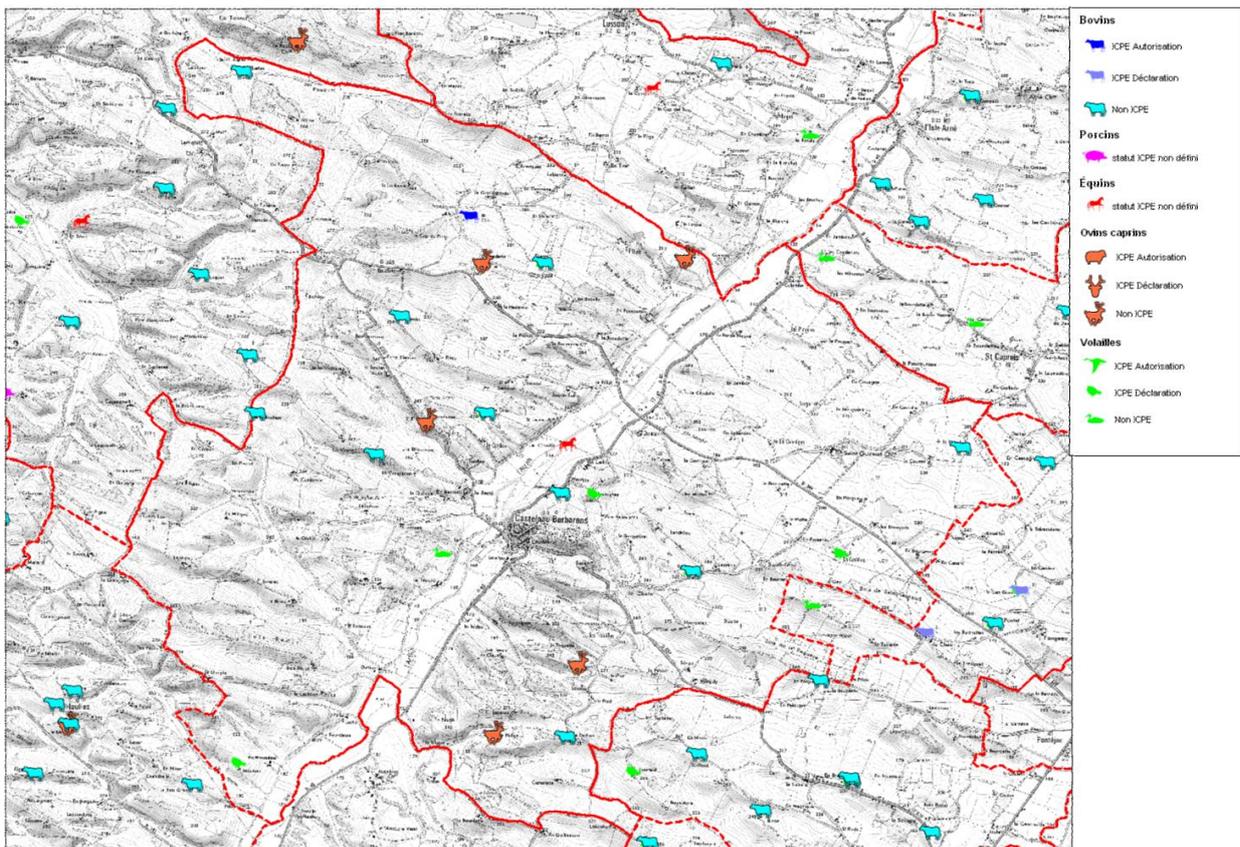


- 1 - Zone submersible de l'Arrats
- 2 - Massifs boisés importants
- 3 - Zone naturelle écologique
- 4 - Réseau d'eau insuffisant dans de nombreux secteurs
- 5 - Points de vue panoramiques
- 6 - Station d'épuration
- 7 - Zone cultivée

Boisements de plus de 4 hectares



Elevages



3 - MODIFICATIONS DE ZONAGE

Zonage carte communale	Atouts – Contraintes – Vocation
ZC 1 Au village	<p>Zone constructible. C'est le cœur du village. Cette zone reprend la partie agglomérée de Castelnau qui est entièrement desservie par les réseaux</p>
ZC2 Nord du Village	<p>Zone constructible sous réserve des équipements. Elle regroupe un hameau déjà existant autour du lieu-dit Marsan, elle est séparée du village par une zone naturelle protégée qui contient les parties très pentues autour du castelnau. Cette nouvelle zone s'étale à l'ouest du chemin du Nord du Village jusqu'au chemin de Lastounes. Les accès de ces 2 voies sur la RD 40 devront être aménagés et les réseaux suivront le tracé de ces voies. Les parcelles ne sont pas incluses dans la carte d'aptitude des sols mais le secteur paraît apte à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif.</p>
ZC 2 Est du village	<p>Zone constructible sous réserve des équipements. C'est l'extension est de l'agglomération ; elle s'étend depuis le chemin rural de Lastounes au nord jusqu'au ruisseau de la Hount Débat au sud et, à l'est, elle s'arrête à la dernière construction sur le chemin du Calvaire. Possibilités de raccordement aux différents réseaux avec des extensions limitées et des renforcements ciblés. Ces terrains permettront de conforter le noyau urbain par l'apport de constructions à organiser ; l'accès sur la RD n° 626 sera unique pour les terrains situés au nord de cette route et par le chemin de la Hount Débat pour ceux situés au sud. Par ailleurs, une zone sera qualifiée en zone ZNp, cette zone constituée des parcelles B379, B380, B381, B382, B634, B823 sera partagée en zone ZC2 à l'est et zone ZNP à l'ouest des parcelles. La zone ZNP constituée de prés naturels jouxte la partie ancienne du Castelnau, faisant suite à la partie communale dite «du Padouen» Cet espace permettra de préserver la qualité des paysages et de protéger le bourg ancien au même titre que la zone ZNP du nord. L'aspect homogène du Castelnau enroulé autour de l'emplacement de l'ancien château, sera protégé par cette bande Sud Est qui restera un écrin naturel permettant d'éviter d'éventuelles dérives en matière de constructions. Ce changement de zonage intervient à un moment où la carte communale est modifiée et offre en parallèle d'autres zones proches du village, ce qui n'ampute pas les possibilités de constructions sub-urbaines (Zone du Chalet, Zone village Nord, Zone village Sud). Ces zones nouvelles ne présentent quant à elles pas d'intérêt esthétique et paysager permettant la mise en valeur du bourg ancien. De plus, une autre zone ZNp reprenant les terrains en surplomb du front de taille des anciennes carrières est créée ; elle est prolongée par la partie boisée. Cette séparation de l'extension de la zone constructible marque la réalité topographique du site et indique les orientations d'aménagement ; le Nord viabilisé le long de la voie communale, le Sud desservi par la route départementale.</p>
ZC2 Sud du Village	<p>Zone constructible sous réserve des équipements. C'est l'extension sud de l'agglomération, elle s'étend de part et d'autre de la RD n° 40 jusqu'à une centaine de mètre au sud du chemin du Lourtaou. Ces terrains font l'objet</p>

ZC2 Sud du Village	d'une PVR « sud du Village » pour les réseaux d'eau potable et d'électricité. Les problèmes de sécurité concernant l'accès sur la RD devront être réglés ; le début de la zone devra nettement marquer l'entrée sud de l'agglomération.
ZC2 Au Chalet	Zone constructible sous réserve des équipements. Cette zone sera étendue vers l'ouest en revenant vers le village et limitée aux terrains les moins pentus. La zone existante a fait l'objet d'une PVR pour une extension du réseau électrique ; le secteur créé est en partie situé dans ce périmètre. Ces terrains offrent un point de vue sur le village et ses alentours mais restent proches du bourg (poursuite de l'urbanisation à partir de la voie communale du village au delà du bourg). La plupart des parcelles ne sont pas incluses dans la carte d'aptitudes des sols.
. ZC2 Au Téoulé	Zone constructible sous réserve des équipements. La zone existante sera réduite des secteurs cultivés et étendue pour englober les constructions existantes au nord de la voie. Le réseau électrique pourrait nécessiter un renforcement et les parcelles devront avoir une superficie supérieure à 2000 m2 pour recevoir un système d'assainissement autonome par infiltration.
ZC2 A Lanizan	Zone constructible sous réserve des équipements. Zone d'habitat existante quine recevra pas de modification; cependant les constructions qu'elle a reçues rendent les réseaux eaux et électricité limités en capacité. Certaines parcelles ne semblent pas avoir été incluses dans la carte d'aptitudes des sols.
ZC2 Au château d'eau d'Enjouet	Zone constructible sous réserve des équipements. Cette zone est située de part et d'autre du vieux chemin de Saramon. C'est un secteur créé par la carte communale et qui s'est très vite rempli au point d'être quasiment saturé ; toutefois, malgré les fortes sollicitations foncières et la présence de terrains appartenant à la commune, il n'a pas paru souhaitable d'étendre ce secteur vers le nord. Les parcelles ne sont pas incluses dans la carte d'aptitude des sols mais le secteur paraît apte à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif.
ZC2 A Grenadette	Cette zone n'a pas évolué depuis l'approbation de la carte communale malgré la présence de plusieurs habitations pouvant constituer un hameau et l'implantation d'un transformateur électrique. Le débouché sur la route départementale de la voie communale la desservant est particulièrement dangereux et susceptible d'occasionner des aménagements économique ment élevés. En conséquence, la zone ZC2 existante est supprimée ; ce secteur est classé en zone ZN.
ZC2 A La Haderne	Zone constructible sous réserve des équipements. L'urbanisation de cette zone était liée à la création d'un accès unique sur la RD 349 et contre allée permettant ainsi de supprimer les accès des constructions existantes relativement dangereux ; ce qui a été réalisé. Cette zone ne recevra pas de modification. Les parcelles ne sont pas incluses dans la carte d'aptitude des sols mais le secteur paraît apte à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif.

ZA2 / ZA2i A Lassalle	C'est la zone d'activités de la commune où sont implantées plusieurs bâtiments - pas de modification. si ce n'est une bande de 10m le long du ruisseau de Lavardan classé en zone ZNI. Un renforcement du réseau d'eau potable pourra être envisagé en fonction du type d'activité qui s'implantera sur la zone. Ce secteur est inclus dans la carte d'aptitude des sols
ZA2 A Enjouet	Zone d'activité destinée à recevoir une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes)
ZNi Vallée de l'Arrats et ruisseaux répertoriés	Zone naturelle inondable. C'est la zone inondable de l'Arrats qui nécessite une protection particulière ainsi que la matérialisation d'une bande de 20m de large (10m de part et d'autre) le long des ruisseaux répertoriés.
ZNp Au village	Zone naturelle paysagère. Ce sont les terrains qui constituent le glacis nord-ouest du village. Outre leurs fortes pentes, ils seront protégés pour la valeur paysagère qu'ils représentent.
ZNp / ZNpi	Zones naturelles paysagères. Ce sont des secteurs qu'il convient de protéger pour l'intérêt du site qu'ils représentent : zones boisées, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et zones à risque de découvertes archéologiques
ZN	Zone naturelle. C'est l'ensemble du territoire qui est une zone naturelle à vocation essentiellement agricole

3 - TABLEAU DES SUPERFICIES - POSSIBILITES D'ACCUEIL

Tableau récapitulatif

<u>zonages</u>	<u>Surfaces actuelles</u>	<u>%</u>	<u>Surfaces modifiées</u>	<u>%</u>	<u>différentiels</u>
ZC1	17,43ha		10,55ha		-6,88ha
ZC2	19,36ha		37,47ha		+18,11ha
sous-total ZC	36,79ha	0,86%	48,02ha	1,13%	+11,23ha
ZA2	5,50ha		11,80ha		+6,30ha
Sous-totaux ZC+ZA	42,29ha	1,00%	59,82ha	1,41%	+17,53ha
ZNi	245,04ha	5,78%	327,19ha	7,72%	+82,15ha
ZNp	131,01ha	3,10%	152,81ha	3,60%	+21,80ha
ZN	3818,66ha	90,12%	3697,18ha	87,26%	-121,48ha
Sous-total ZN	4194,71ha	99,00%	4177,18ha	98,59%	-17,53ha
TOTAUX	4237 ha	100%	4237 ha	100%	+0,00

Tableau détaillé des zones

zones	lieux-dits	surfaces actuelles en ha	surfaces modifiées en ha	surfaces disponibles	évaluation du nbre d'habitations
ZC1	Au village	10,78	-0,23	0,70	2 à 3
ZC2	Est du village	4,97	+2,70	4,75	12 à 17
ZC2	Sud du village	3,30	+2,48	4,05	9 à 12
ZC2	Nord du village		+6,05	3,85	7 à 10
ZC2	Au Chalet	1,35	+2,35	2,65	6 à 8
ZC2	Au Téoulé	3,11	+1,30	3,30	5 à 7
ZC2	A Lanizan	3,54		0,45	2
ZC2	Au Château d'eau d'Enjouet	4,23		0,70	3 à 4
ZN	A Grenadette	3,42	-3,42		
ZC2	A la Haderne	2,09		0,60	2 à 3
ZA2	A Lasalle	5,50	-0,30	(2,20)	artisanale
ZA2	A Enjouet		+6,60	(6,60)	ISDI
ZNi	Vallée de l'Arrats et ruisseaux répertoriés	245,04	+82,15		inondable
ZNp/ZNpi	Naturelle protégée	131,01	+21,80		
ZN	Naturelle	3819,66	- 121,48		agricole
	Totaux	4237 ha	+0,000	21,05ZC	56 à 79

III - LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Urbanisation

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée vers les terrains proches du centre et compatibles avec la construction (hors terrains à forte pente) et son implantation a réellement été ancrée ; c'est un signal fort en cohérence avec les objectifs communaux.

L'aménagement de ces terrains pourra s'effectuer avec une légère extension des réseaux eaux, électricité et assainissement ou des renforcements spécifiques.

Au-delà des terrains à forte pente, une zone (Au Château d'eau) permettra l'urbanisation du plateau situé au-dessus du bourg. Cette zone a nécessité une légère extension du réseau électrique qui a fait l'objet de la PVR du Chalet. Ce secteur reste à l'écart de la RD et est bien protégé des points de vue par un massif boisé et des haies ; son extension vers le village confortera son évolution.

La réflexion pour le développement s'est ensuite portée autour des hameaux existants. Ils seront limités en fonction des réseaux existants ou à créer. Ils permettront l'implantation de quelques constructions qui viendront renforcer l'image de hameaux. La mise en place de nouvelles PVR permettra la desserte des zones retenues.

Voirie

La commune veut poursuivre sa politique d'aménagement et d'amélioration du réseau voirie. Elle a engagé la réfection de la voie principale du village et elle vient de réaliser la restructuration du bas du village.

Pour accompagner le développement urbain, le conseil municipal a délibéré pour la participation à la création de voies nouvelles et réseaux - principe qu'il a appliqué pour l'aménagement des nouveaux secteurs urbanisables et qu'il continuera à appliquer dans les secteurs appelés à se développer.

D'une manière générale, la commune améliorera la sécurité des débouchés sur la voirie départementale des zones amenées à s'accroître. Ainsi, la carte de zonage positionne impérativement l'accès de certains secteurs ayant des débouchés sur ces voies.

Assainissement

Une étude assainissement a permis de définir les zones d'assainissement collectif et celles où l'assainissement autonome est acceptable (voir ci-dessus, plan du zonage de l'assainissement collectif extrait du zonage d'assainissement communal approuvé). Ce plan de zonage sera respecté. Par ailleurs, cette étude préconise pour certains secteurs les filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre dans tout projet de construction. Les terrains non desservis par le réseau public devront comporter une surface minimum ou suffisante pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement individuel.

La commune adhère au SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) « syndicat mixte des 3 Vallées » qui est donc seul habilité à émettre des avis sur les filières proposées et à exercer le contrôle des assainissements autonomes.

Dans son avis le SPANC attire d'ailleurs l'attention de la commune sur les parcelles qui ne sont pas incluses dans la carte d'aptitude des sols du zonage d'assainissement et précise qu'il semble pertinent que la commune s'engage, à ses frais, vers des études complémentaires permettant de déterminer la perméabilité des sols et leur capacité à recevoir des systèmes d'assainissement par infiltration. En effet, le rejet systématique des eaux usées épurées vers un fossé a été extrêmement limité par l'arrêté du 7 septembre 2009. A noter que ce type de système par infiltration est très consommateur en espace et nécessitera des superficies de parcelles supérieures à 2000 m²

Plan du zonage d'assainissement collectif extrait du zonage communal approuvé



2 - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine

- Le patrimoine architectural du bourg sera préservé par la présence d'une zone naturelle de protection qui maintiendra le glacis du village en l'état, à l'abri de toute urbanisation.

- Le patrimoine archéologique est protégé par la signalisation de ces sites sur les plans de zonage et des servitudes et contraintes (nécessité de consultation du Service Régional de l'Archéologie). Celui-ci pourra imposer des prescriptions particulières pour la sauvegarde de ce patrimoine. Certains sites ont été préservés (zone ZNp).
- En zone naturelle, la réhabilitation des constructions existantes de qualité architecturale intéressante est possible afin de protéger ce petit patrimoine qui, autrement, tomberait en ruine. Cette réhabilitation peut s'accompagner d'un changement de destination s'il n'induit pas de gêne à l'activité agricole.
- Une zone naturelle de protection sera maintenue autour des anciennes zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la "Lande des Claux" et de "Laoueran". Les zones boisées à l'est et au sud du village seront classées en zone naturelle de protection (zone ZNp).

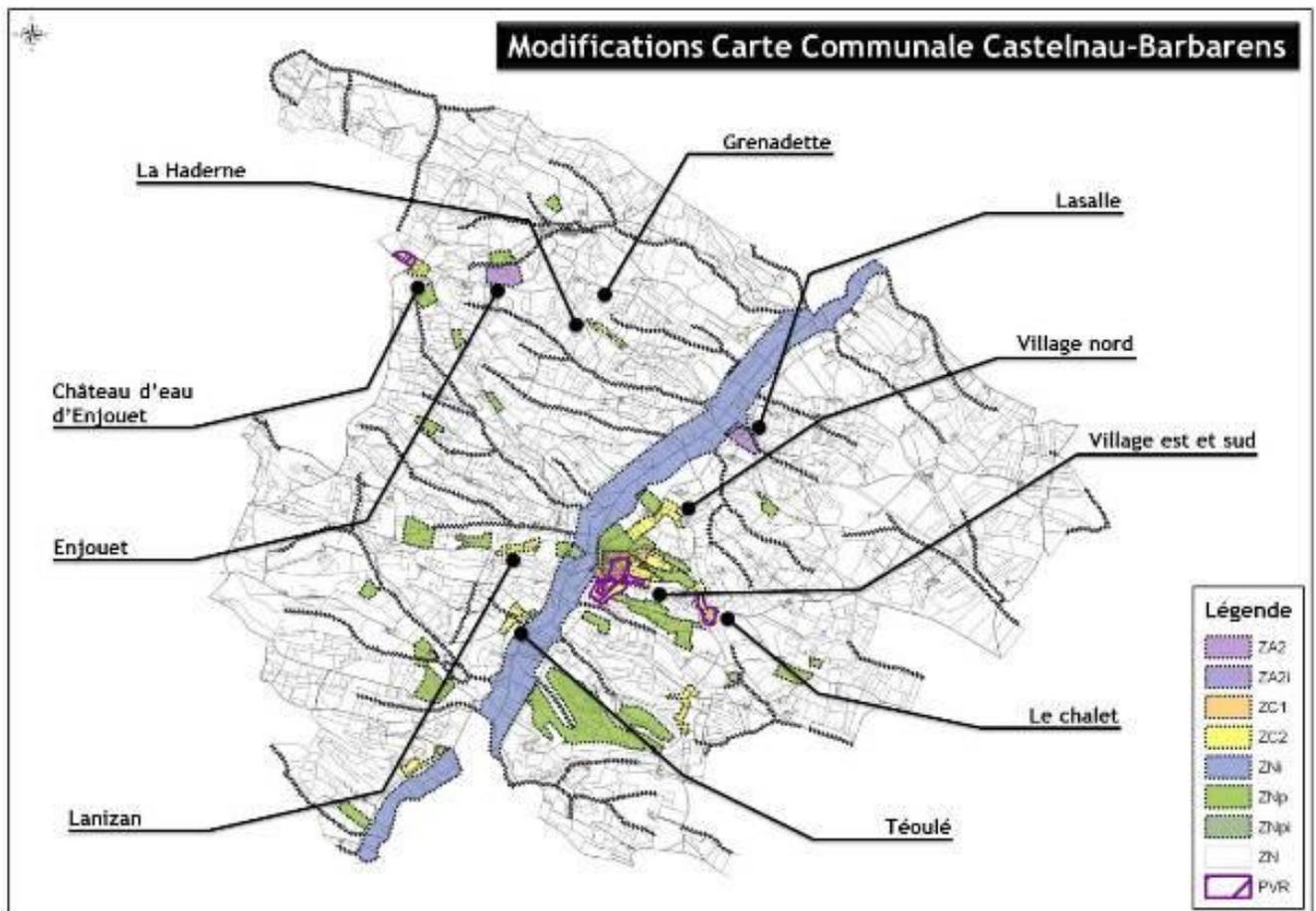
Environnement et Paysages

- L'urbanisation a été définie principalement autour des hameaux existants afin d'éviter le mitage et pour faciliter le développement et l'aménagement des différents secteurs.
- Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant en s'adaptant particulièrement au relief du territoire communal.
- Bien qu'en toute rigueur, le processus d'approbation des nouvelles ZNIEFF, issues de l'inventaire modifié de 2011, ne soit pas totalement finalisé, le projet de modification de carte communale a tenu compte de leur futur tracé à l'exception des interférences des tracés avec les zones constructibles actuelles et les zones situées dans les périmètres des secteurs de « participation voies et réseaux » (PVR de la Hount Débat, PVR du Chalet et PVR du Sud du Village).
- Conformément au schéma départemental, dans le but de lutter contre les décharges sauvages, de mettre en place un réseau de traitement offrant un service de proximité, de réduire la mise en décharge, de favoriser la valorisation et de permettre l'utilisation de matériaux recyclés dans les chantiers de BTP, il sera mis en place au lieu-dit Enjouet une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes).
- La vallée de l'Arrats a été préservée de toute urbanisation et identifiée au document en zone naturelle inondable. Seul est admis l'aménagement des constructions existantes sous réserve de la prise en compte des risques inondation, ce qui permet l'imposition de prescriptions au cas par cas ; de plus les ruisseaux répertoriés sont protégés par une bande de 20 m classée en zone ZNi.
- La quasi totalité des espaces boisés a été maintenue en secteur naturel et les espaces agricoles ont été préservés. Les zones naturelles et agricoles représentent d'ailleurs 98 % du territoire communal.

IV – ANNEXES (DETAILS DES ZONES MODIFIEES)

- Plan de localisation des secteurs
- Nord du village
- Est du village
- Sud du village
- Chalet
- Haderne
- Grenadette
- Téoulé
- Château d'eau d'Enjouet
- Lanizan
- Enjouet (ISDI)
- Lasalle

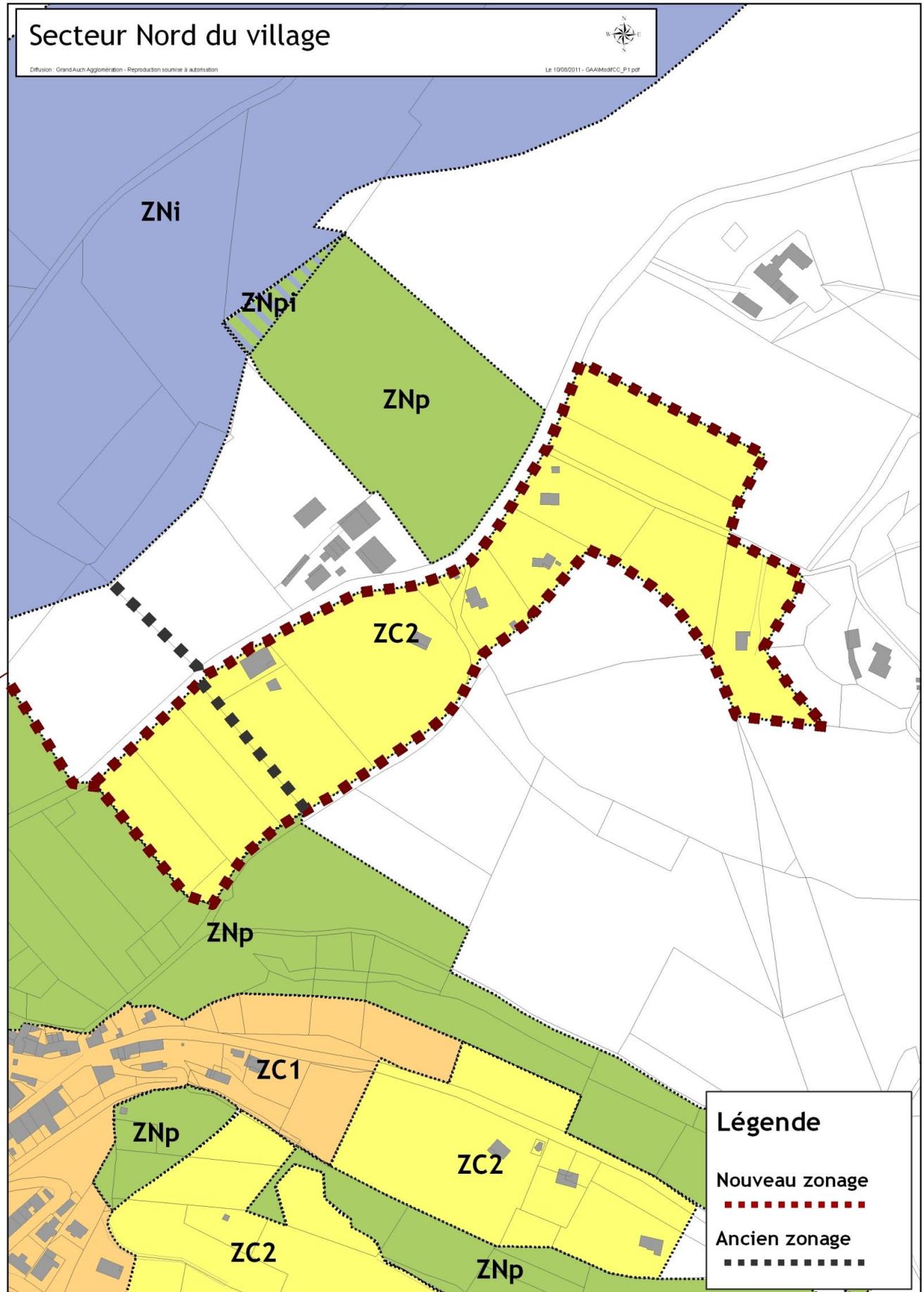
Plan de localisation des secteurs



Secteur Nord du village

Diffusion : Grand'Auch Agglomération - Reproduction soumise à autorisation

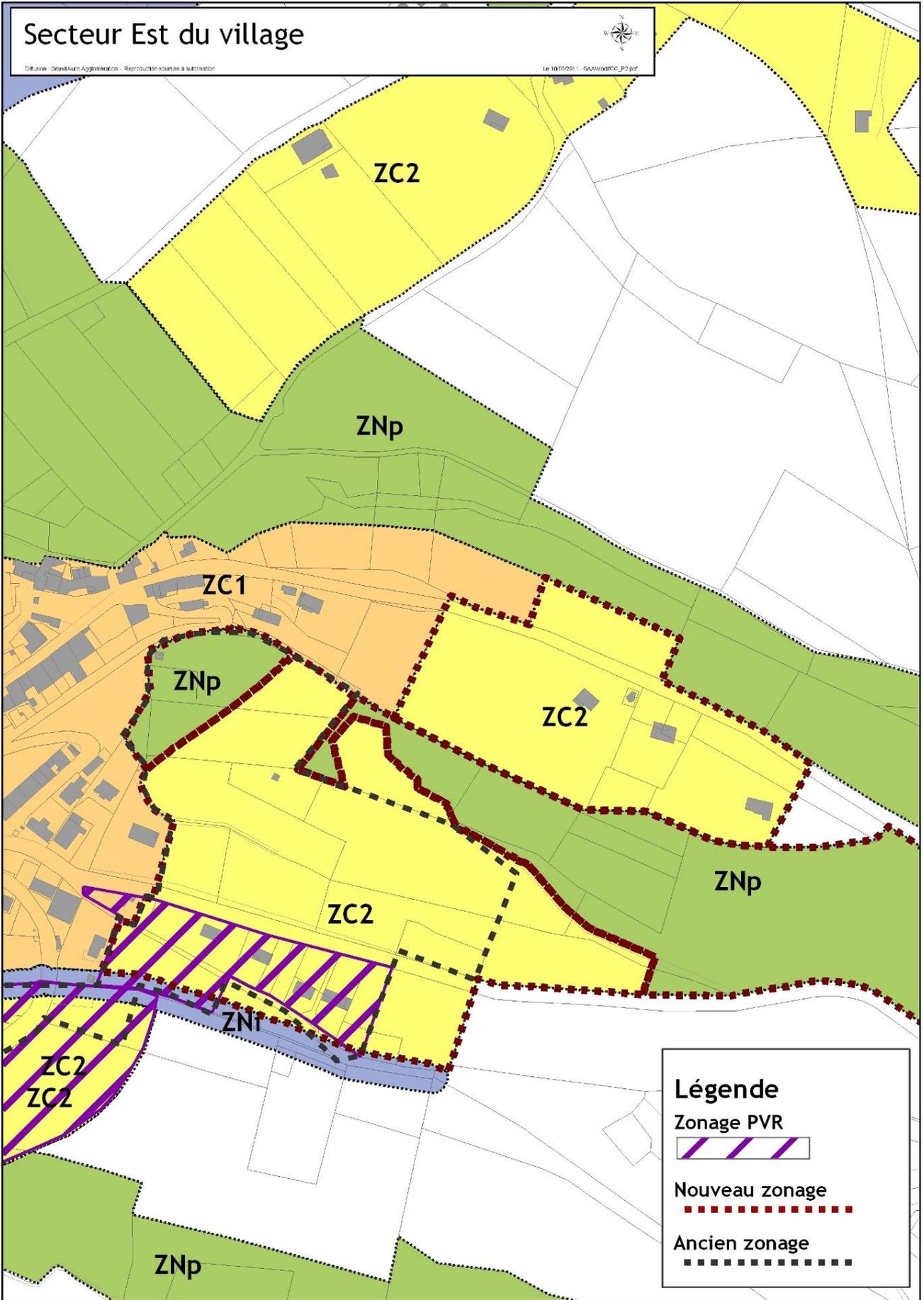
Le 10/06/2011 - GAAModifCC_P1.pdf



Secteur Est du village

Département Grand Sud Agglomération - Réimpression scannée à autorisation

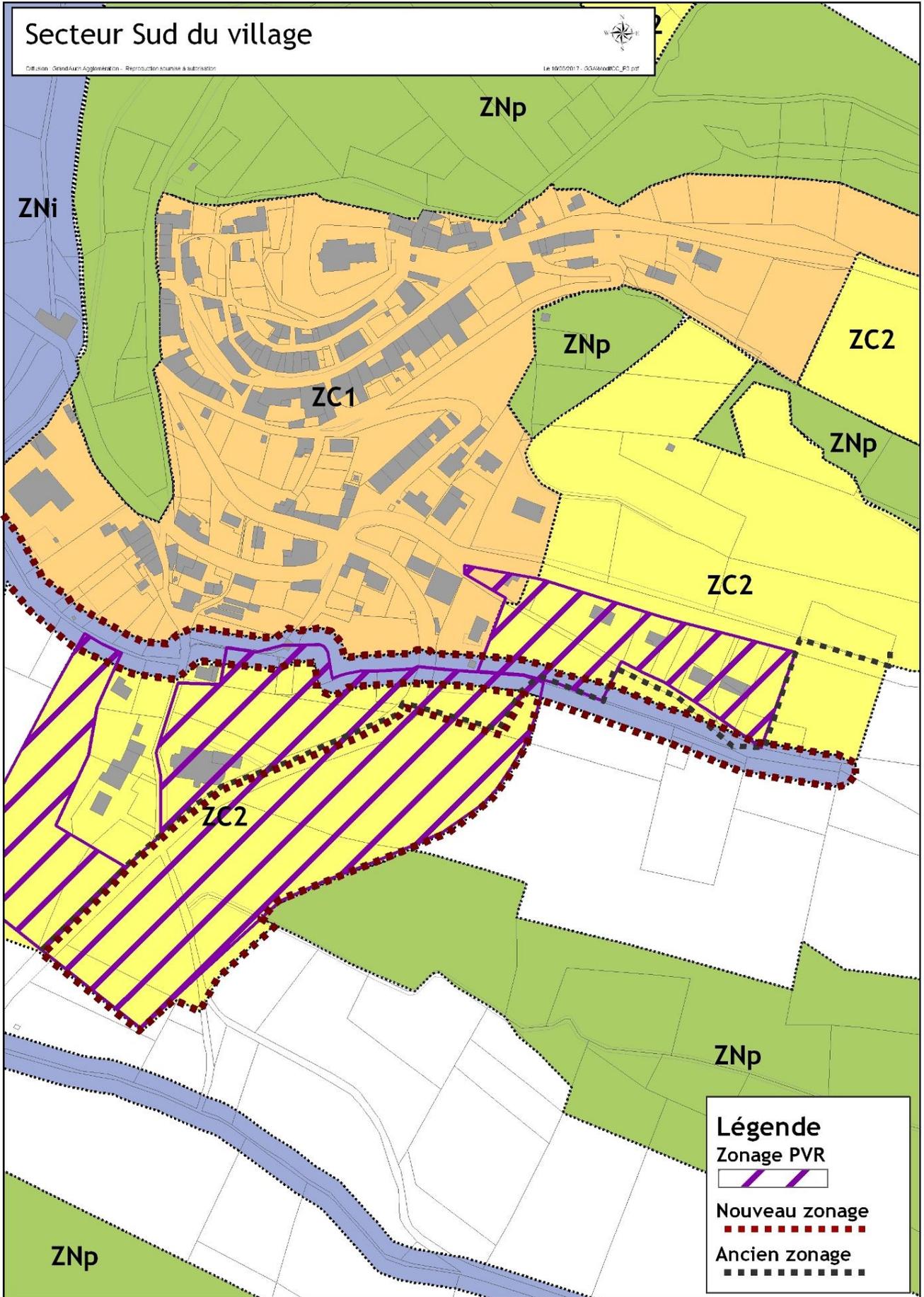
Le 10/05/2011 - GAA\sdm\DOC_P2.pdf



Secteur Sud du village

Délibération Grandjean Agglomération - Réimpression scannée à autorisation

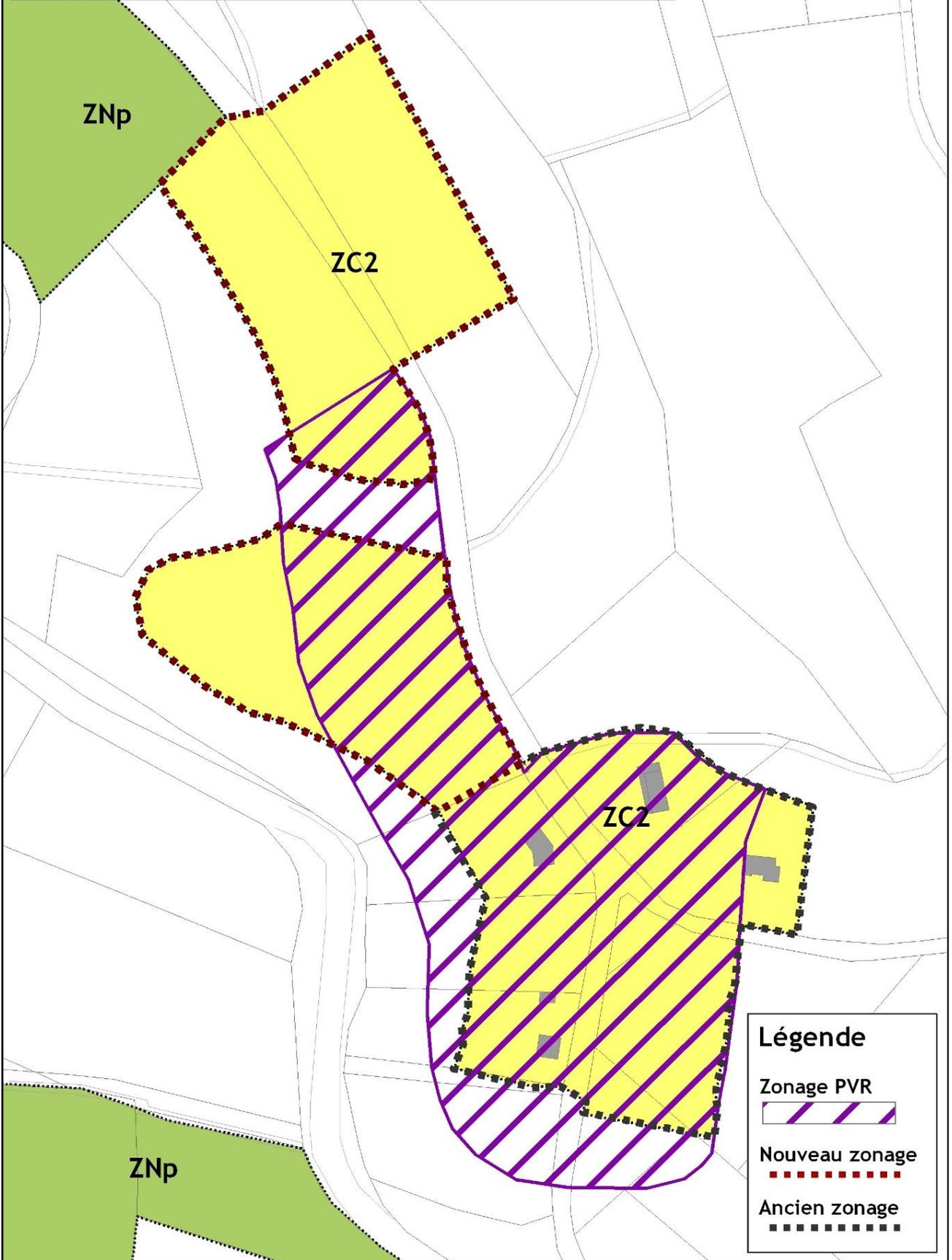
Le 10/07/2017 - 03:46:00ZC_C3.pdf



Secteur du Chalet

Département Grand Sud Agglomération - Reproduction source à autorisation

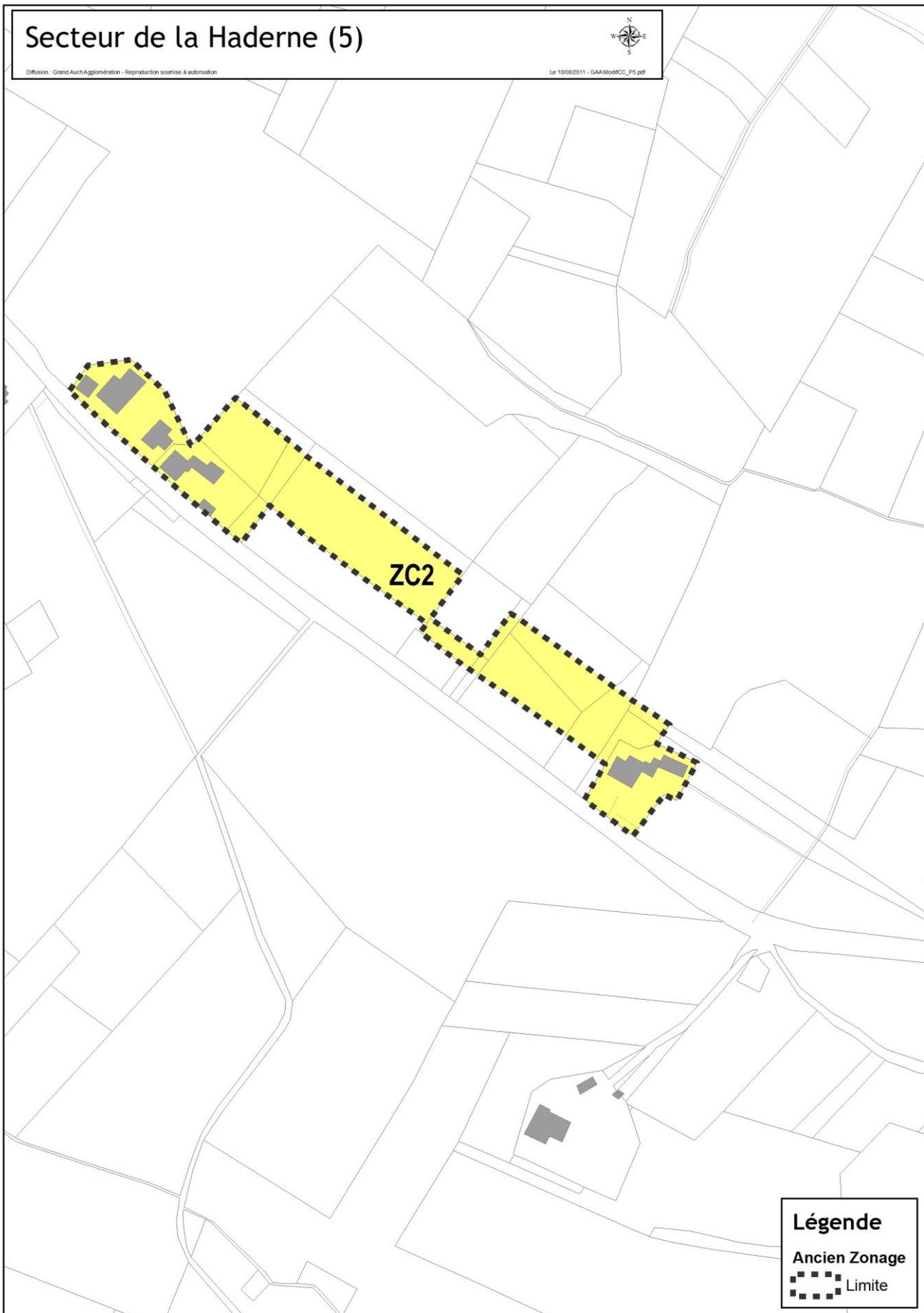
Le 10/07/2011 - GAA/ASAD/CC_P&P



Secteur de la Haderne (5)

Diffusion : Grand Auzh Agglomération - Reproduction soumise à autorisation

Le 19/06/2011 - GAA/Mod/CC_P5.pdf



Légende

Ancien Zonage

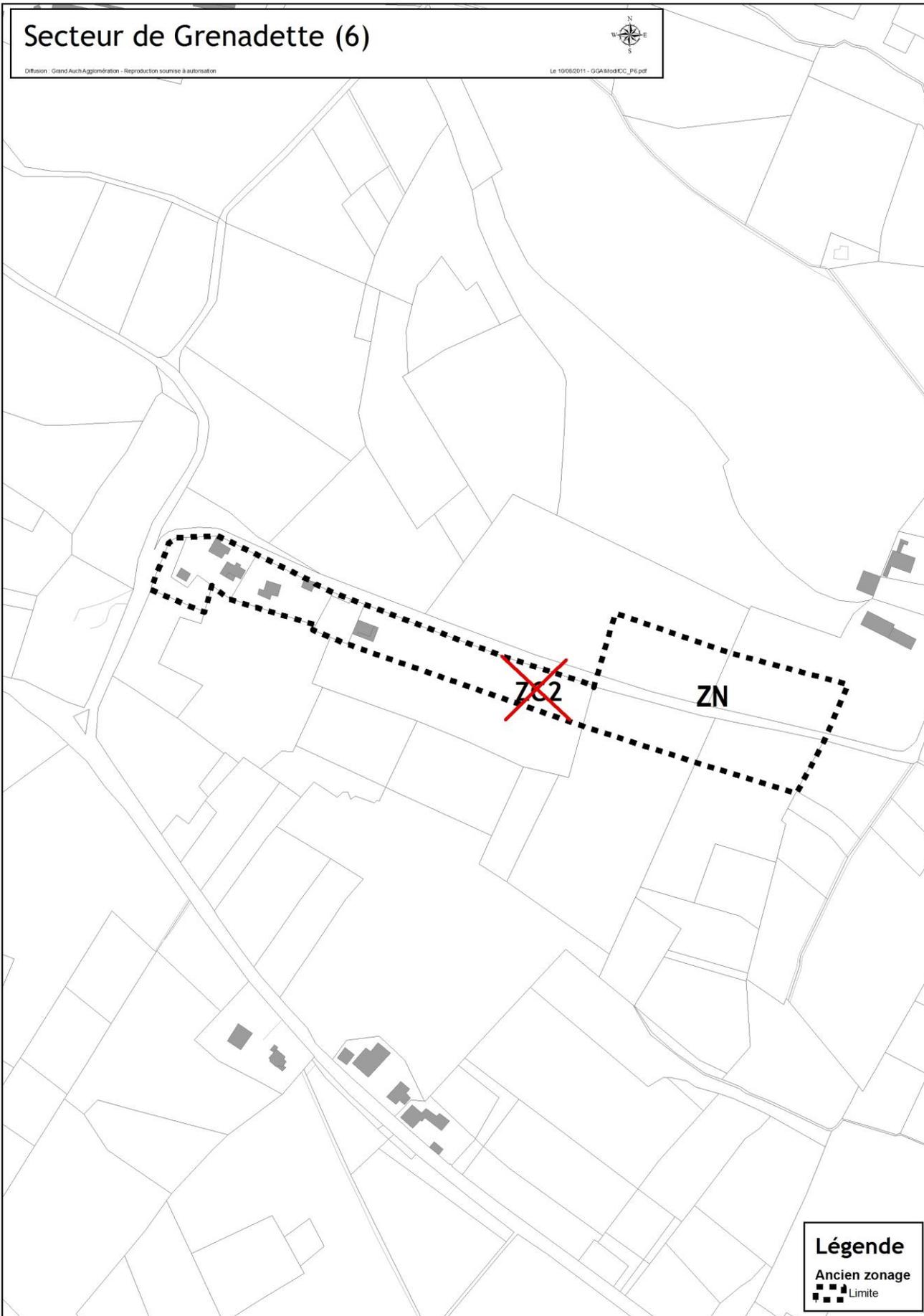
Limite

Secteur de Grenadette (6)

Diffusion : Grand Auch Agglomération - Reproduction soumise à autorisation



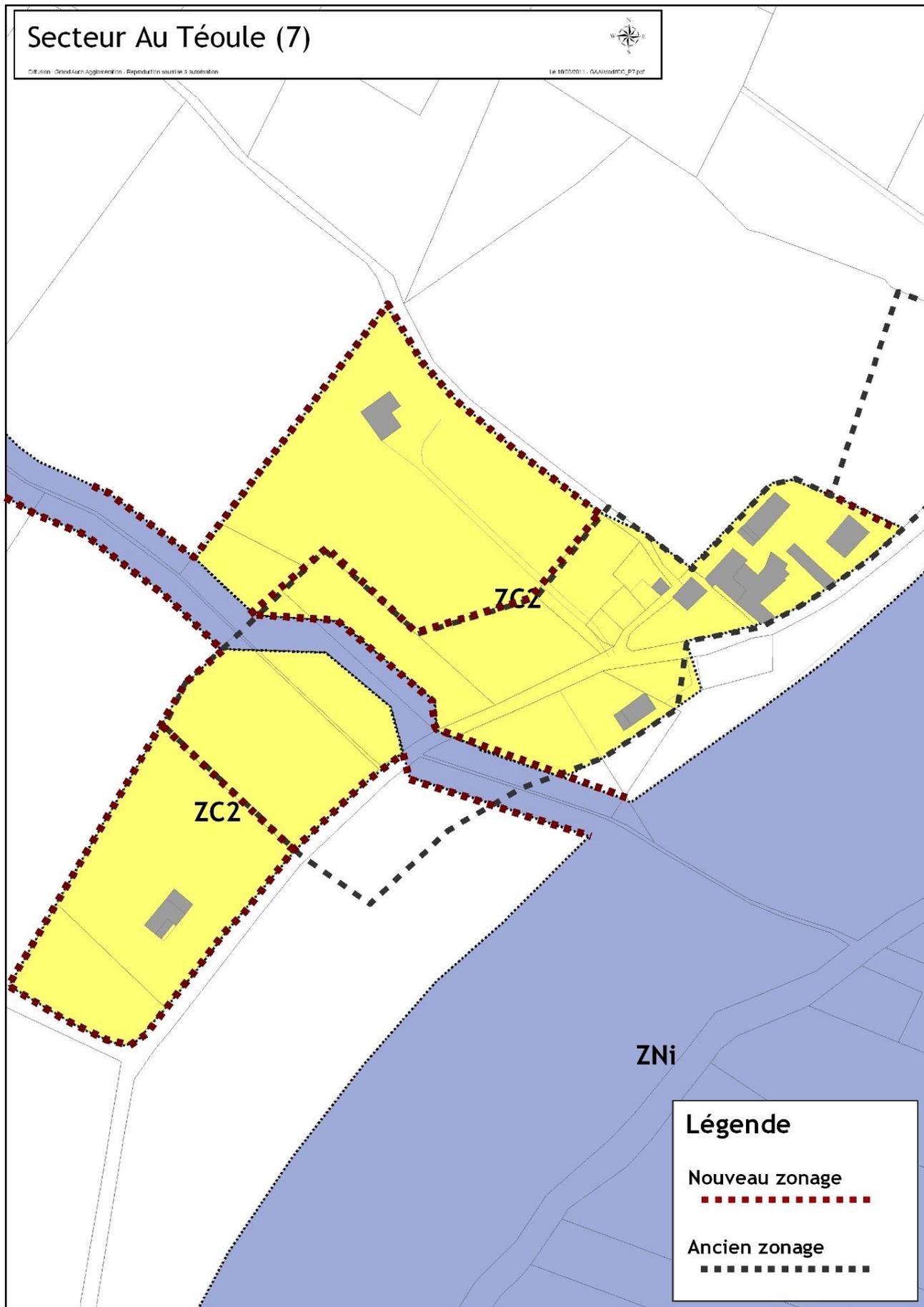
Le 19/06/2011 - GGA Modific_P6.pdf



Secteur Au Téoule (7)

Délib. n° 2017-0011 - Grandjean Agglomération - Reproduction soumise à autorisation

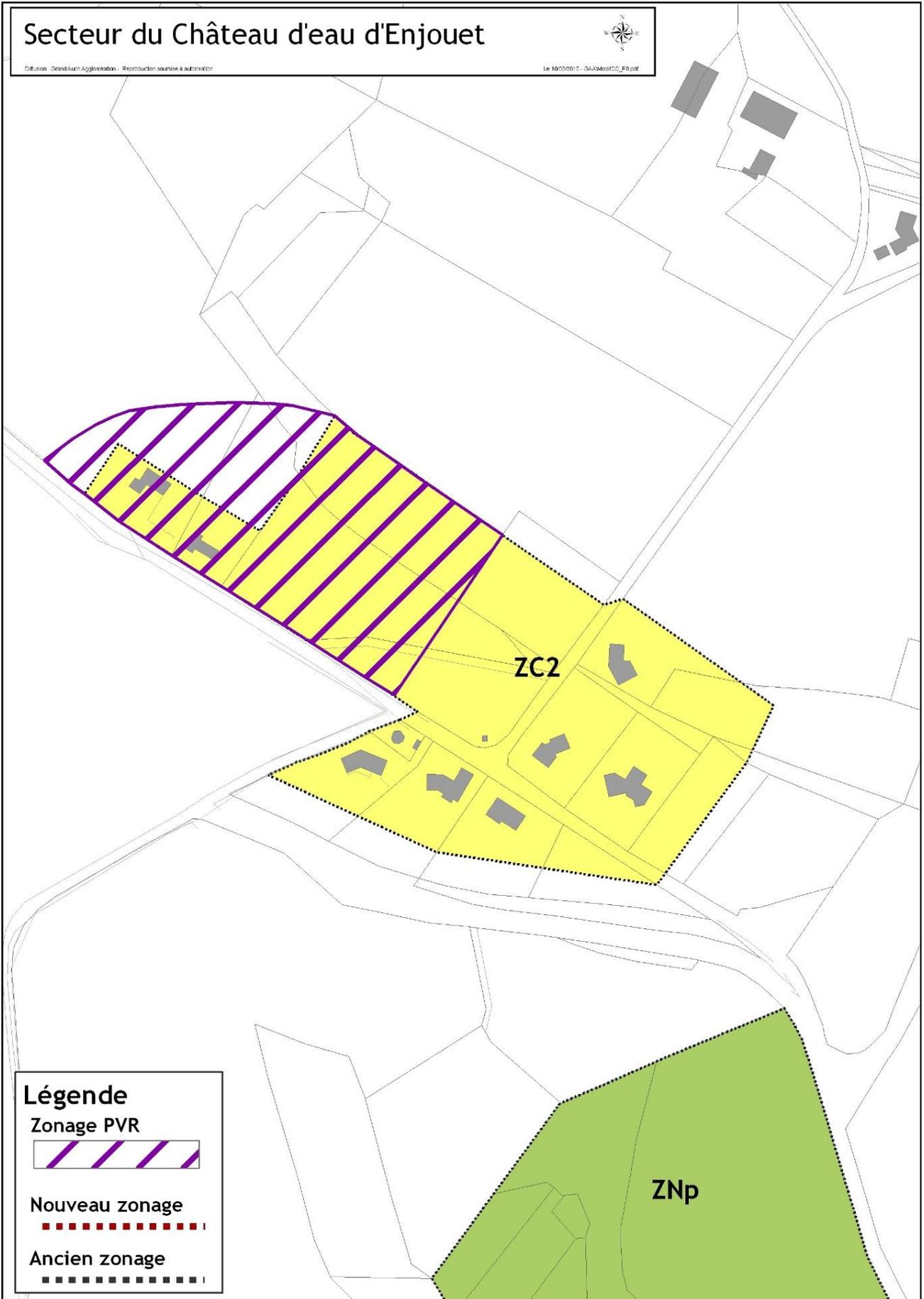
Le 16/07/2017 - G.A.S. ModROC_P7.pdf



Secteur du Château d'eau d'Enjouet

Délib. n° 10 - Grand Jury d'Agglomération - Réunion publique soumise à autorisation

Le 10/07/2010 - Quabbelec - 58.pdf



Légende

Zonage PVR



Nouveau zonage



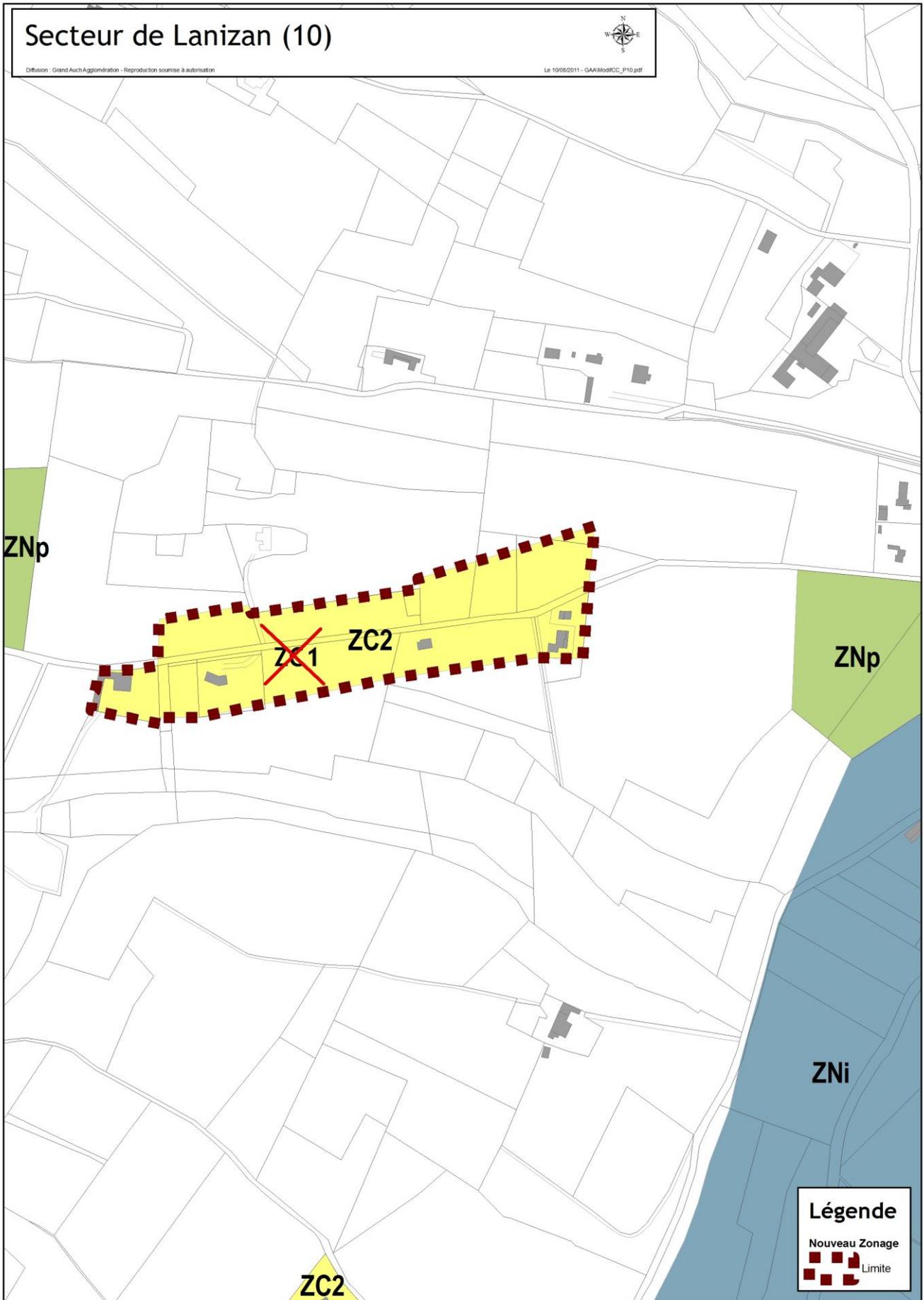
Ancien zonage



Secteur de Lanizan (10)

Diffusion : Grand Auch Agglomération - Reproduction soumise à autorisation

Le 10/06/2011 - GAAModMCC_P10.pdf



Légende

- Nouveau Zonage
- Limite

Secteur de Lasalle

Département Grand Sud Agglomération - Reproduction soumise à autorisation

Le 10/07/2011 - COGAS4desICC_F13.pdf

