

# CASTILLON MASSAS

## Rapport de Présentation

### - SOMMAIRE -

#### **1ère Partie :      DIAGNOSTIC COMMUNAL**

- I -      ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
  - DEMOGRAPHIE
  - LOGEMENTS
  - ACTIVITES - EMPLOIS
  
- II -     ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
  - MORPHOLOGIE DU SITE
  - OCCUPATION DU SOL
  
- III -    ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
  - LES SYSTEMES PAYSAGERS
  - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
  - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
  - LE SYSTEME URBAIN
  - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
  - PATRIMOINE
  - SERVITUDES

#### **2ème Partie :     PROJET DE CARTE COMMUNALE**

- I -      CONTRAINTES**
  
- II -     ZONAGES**
  
- III -    TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

#### **3ème Partie :     LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

- I -      INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**
  
- II -     PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

## I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Castillon Massas, d'une superficie de 959 hectares, est implantée au Nord de la ville d'Auch.

Située à 11 kilomètres d'Auch, son accès principal se fait par la route départementale n°148 et une voie communale.

Elle fait partie de la communauté des communes "cœur de Gascogne".

Le territoire communal est limitrophe des communes de Castin, Saint-Lary, Lavardens, Peyrusse-Massas, Roquelaure et Auch.

La commune située dans la couronne auscitaine est soumise à une pression constante de la construction et gère son développement par l'application d'un MARNU (modalité d'application du règlement national d'urbanisme). Celui-ci est devenu caduque depuis le 05/06/2001.

Aussi la municipalité, soucieuse d'assurer un développement cohérent de son urbanisation et consciente des enjeux liés notamment à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a souhaité élaborer un document d'urbanisme adapté en remplacement du MARNU: la carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- ouvrir des terrains à la construction de façon mesurée
- maintenir le caractère rural de la commune en limitant les grands espaces constructibles
- poursuivre le développement autour du bourg
- préserver des espaces naturels
- éviter le mitage
- protéger les points de vue
- maintenir l'activité agricole et son développement en limitant l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation

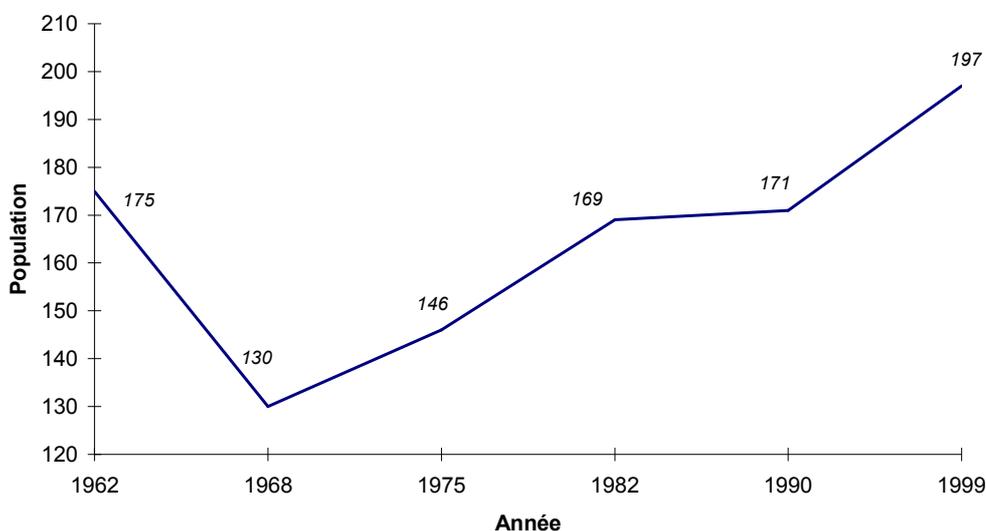
- DEMOGRAPHIE

De 1936 à 1962, la population de la commune est restée relativement stable. Entre le recensement de 1962 et celui de 1968 la population a accusé une forte diminution passant de 175 à 130 habitants. Depuis la population augmente régulièrement et retrouve en 1990 son niveau de 1962. L'arrivée d'une population nouvelle, liée à l'influence du chef lieu du département a engendré une augmentation plus marquée ces dernières années: 197 habitants en 1999.

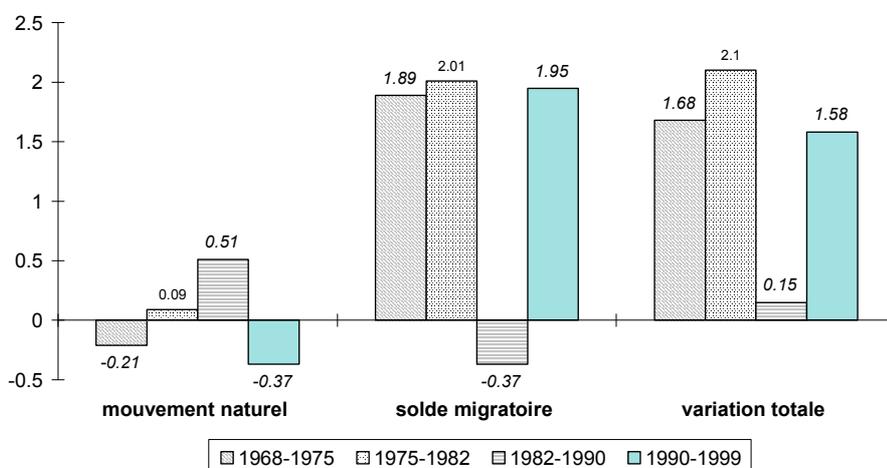
Cette augmentation est principalement due à un solde migratoire fort qui reste le principal facteur de cette augmentation sur les quatre derniers recensements.

Le mouvement naturel après avoir été positif entre 1975 et 1990 est redevenu négatif depuis.

### Évolution de la population



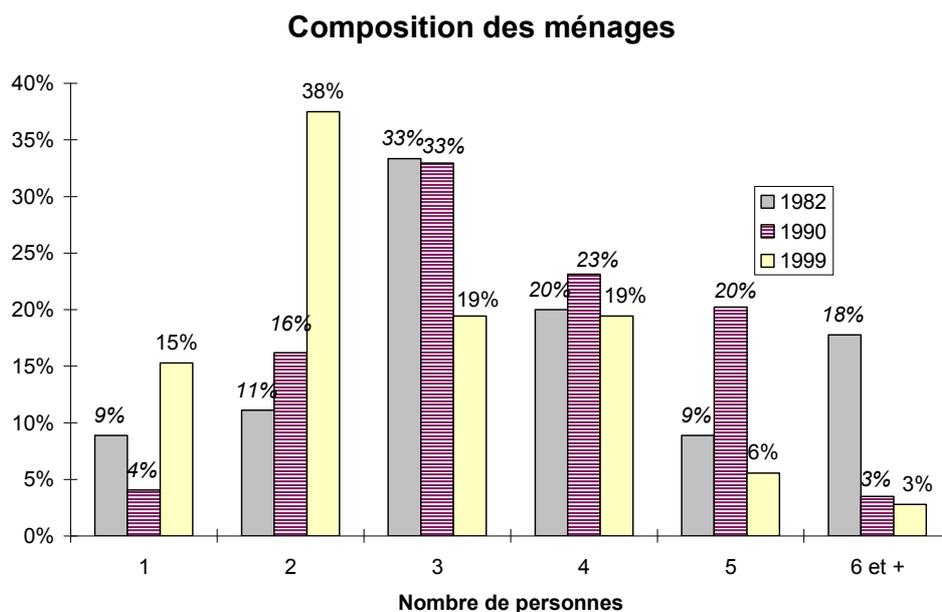
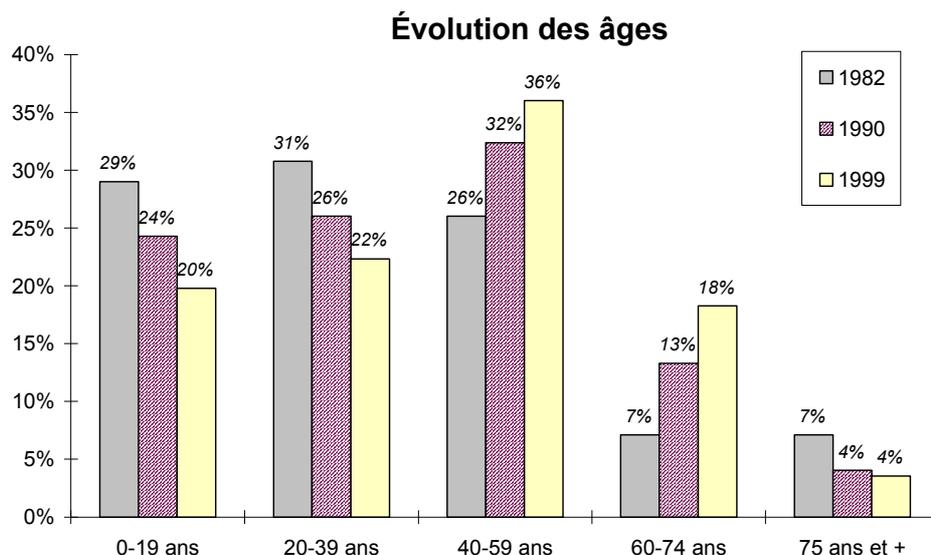
### Taux de variation annuels de la population



- Composition de la population :

L'évolution des âges fait apparaître sur les trois derniers recensements une diminution sensible de la population jeune et une augmentation régulière des 40-75 ans.

La composition des ménages montre une forte diminution de leur taille. Les couples sont en nette augmentation puisqu'ils représentent 38% des ménages en 1999, il ne représentaient que 16% en 1990.



- LOGEMENTS

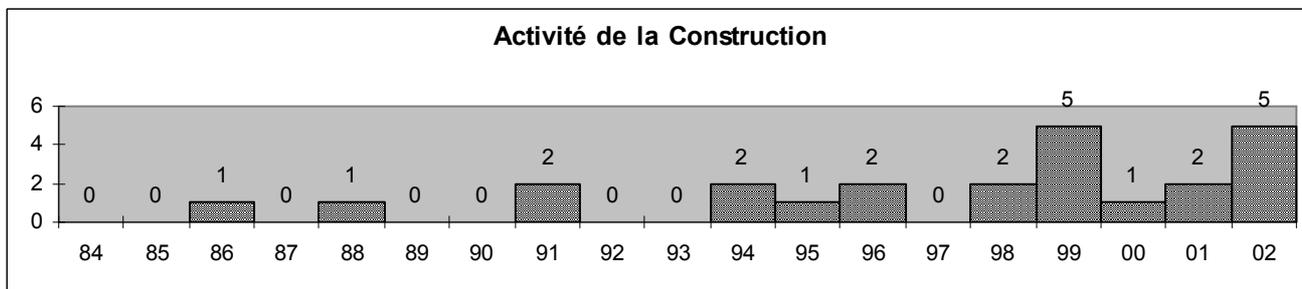
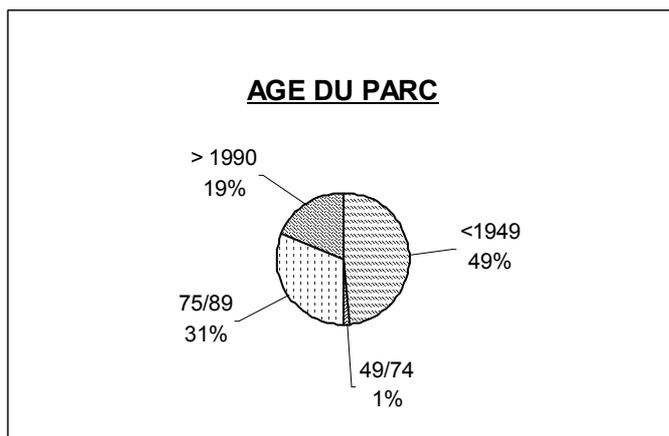
- Dynamique de la construction :

La construction neuve est restée marginale jusqu'en 1993 avec une construction tout les deux ans. Entre 1994 et 1998 le rythme s'est légèrement augmenté avec une à deux habitations neuves par an. C'est à partir de 1999 que le développement s'est accéléré avec des années importantes pour la commune.

L'activité se stabilise ces dernières années à une moyenne de 3 à 4 logements par an.

Principales conséquences de cette accélération de la construction, l'age du parc est en plein rajeunissement puisque l'on trouve 50% du parc édifié à partir de 1975.

La demande régulière a permis la réhabilitation du patrimoine ancien, on ne trouvait que deux logements vacants au dernier recensement.

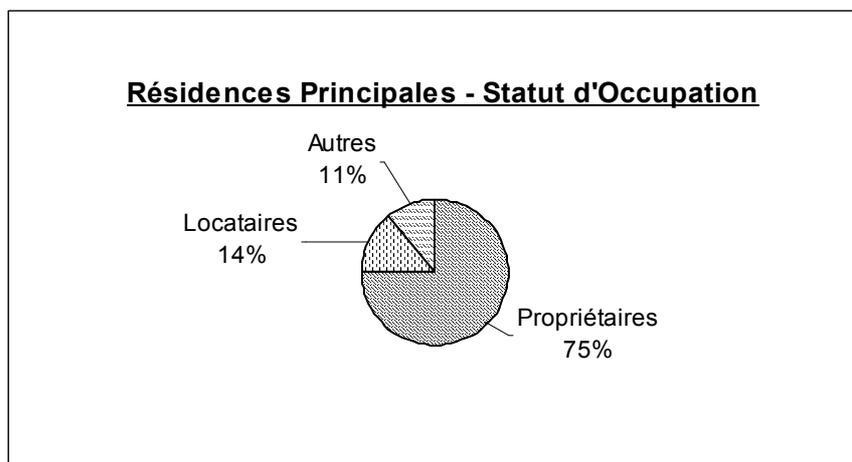
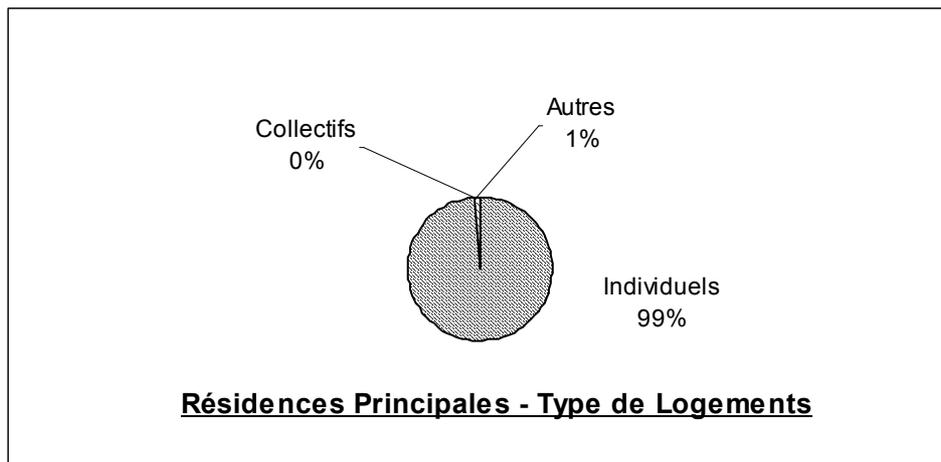


- Structure et état du parc

Dans un parc où la maison individuelle représente 99%, on ne trouve aucun logement collectif.

Il ne recense pas sur la commune de résidence secondaire.

75 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, on trouve toutefois 14% des résidences réservées à la location.

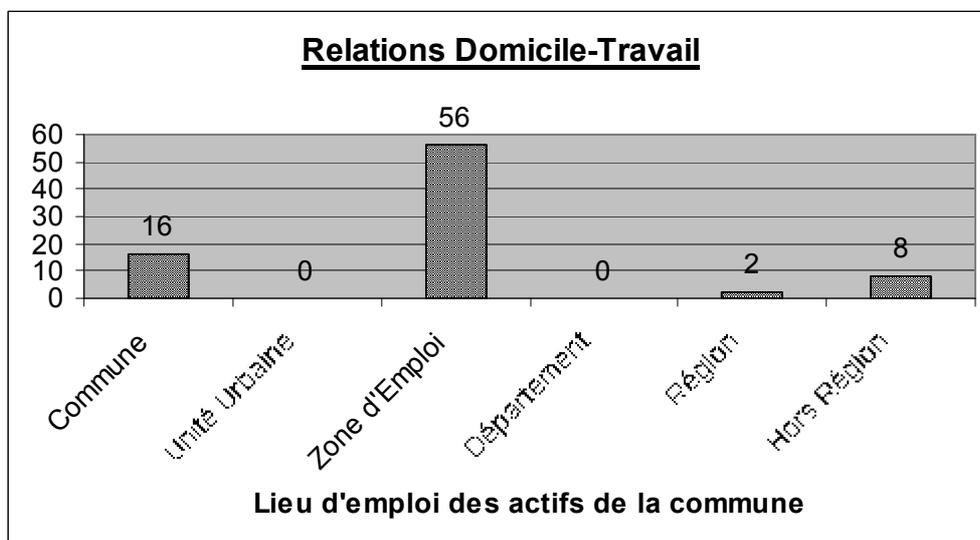
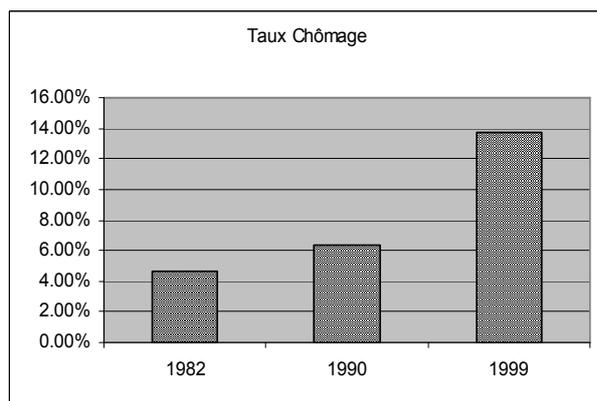
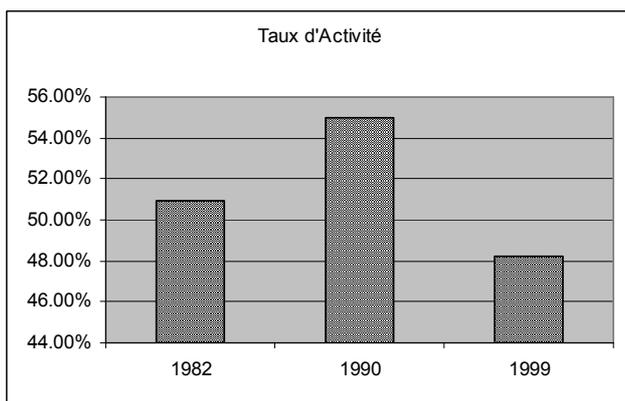
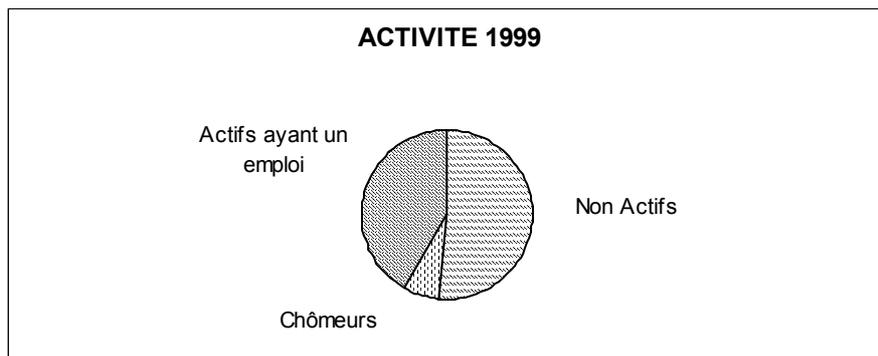


- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active de la commune progresse lentement malgré l'augmentation de la population. On observe un taux d'activité en dessous des 50% de la population. Le taux de chômage relativement faible jusqu'en 1990 augmente fortement en 1999.

La population active bénéficie de 19 emplois offerts sur Castillon Massas, chiffre divisé par deux depuis 1982 (39). Ces emplois sont occupés en majorité par les habitants de la commune.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi à Auch.



## **II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**

### **- MORPHOLOGIE DU SITE**

La commune de Castillon Massas est située au centre du département du Gers et au Nord de l'agglomération auscitaine.

Elle est implantée sur les coteaux entre la vallée de la Laustère à l'Ouest et la vallée du Talouch à l'Est.

Ancien village fortifié, le bourg est implanté au centre du territoire communal sur un point haut.

L'urbanisation de la commune s'est essentiellement développée en continuité du cœur ancien de part et d'autre de la voie communale.

Le territoire communal de Castillon Massas est composé d'une succession de coteaux entre lesquels serpentent des ruisseaux qui collectent l'eau.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture. Les coteaux les plus pentus ont préservés des bois qui forme une barrière végétale au centre de la commune.

On trouve également deux grandes entités boisées, la forêt domaniale de Larrama à l'Ouest et le bois de l'Arrajadé à l'Est.

Les altitudes varient de 140 mètres dans la vallée du Talouch au Nord Est à 257 mètres sur la route de crête au centre du territoire.

Le village se trouve à une altitude environ de 204 mètres.

## - OCCUPATION DU SOL

### a) Habitat

Le village ancien de Castillon Massas, est situé sur un point haut dans la partie centrale du territoire. Anciennement fortifié, il est regroupé autour de l'église, la mairie et l'école.

Situé en bordure d'une route en ligne de crête, l'urbanisation s'est très peu développée sur les terrains en pente au Nord et au Sud de cette voie.

Les extensions récentes se sont alors orientées en linéaire de part et d'autre de la voie communale, ce qui a pour effet d'étirer le village.

On peut noter également la présence de l'orphelinat à Lestangue en bordure de la route départementale n°148 (colonie de vacances).

### b) Les grandes végétations

On retrouve sur la commune une multitude d'espaces boisés notamment sur les coteaux à fortes pentes. Ils forment une barrière végétale du Nord au Sud au milieu du territoire.

Deux forêts importantes marquent également le territoire: la forêt domaniale de Larrama et le bois de l'Arrajadé.

### c) Les ripisylves

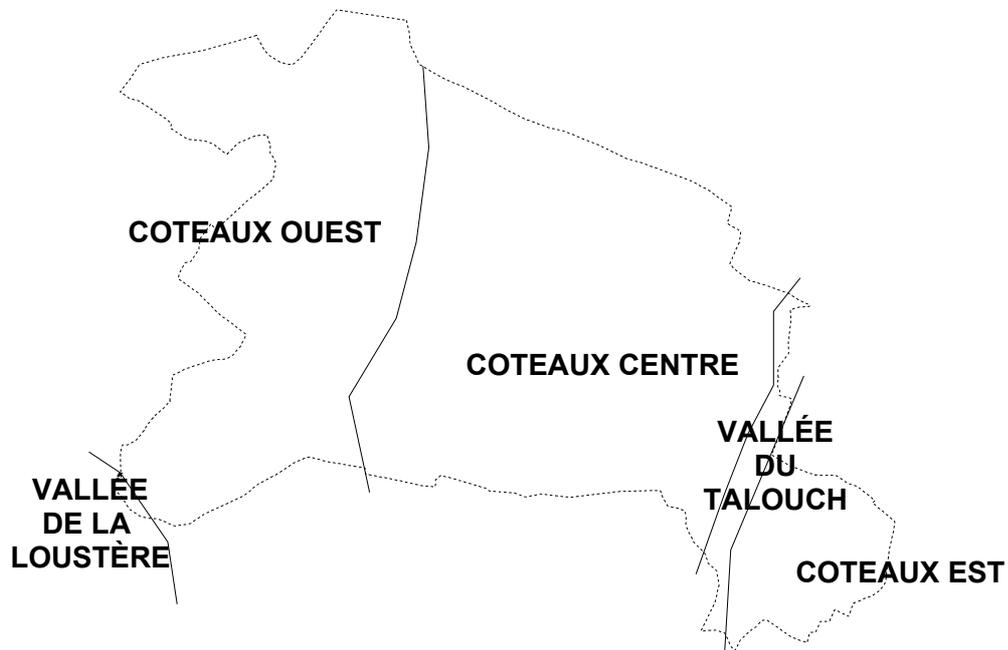
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et le long du Talouch.

### d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis la création d'importants espaces cultivés qui sont ponctués par les masses boisées principalement situés au Nord-Ouest et à l'Est du village. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales et pâturages.

### **III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

#### **LES SYSTEMES PAYSAGERS**



- Vallée de la Laustère:

Elle ne concerne que la pointe Sud-Ouest du territoire et est donc peu présente sur Castillon.

- Coteaux Ouest:

Ils sont délimités par la route de crête qui coupe le territoire en deux du Nord au Sud. Relativement peu pentus, c'est là que l'on retrouve les grandes parcelles agricoles. L'urbanisation y est peu présente, les coteaux au Sud abrite la forêt domaniale de Larrama.

- Coteaux centre:

Coteaux à fortes pentes dans leurs parties Ouest où l'on trouve de nombreuses masses boisées qui forment un chapelet du Nord au Sud. C'est ici que l'on trouve le village le long d'une voie transversale. La partie Est est moins pentus et réservées essentiellement à l'agriculture.

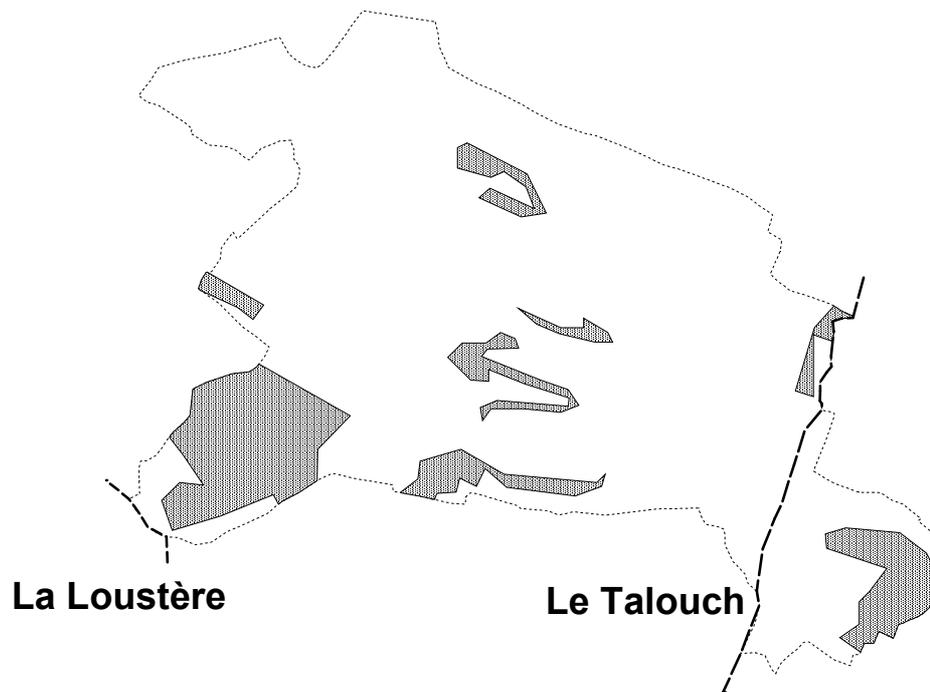
- Vallée du Talouch:

Vallée étroite qui suit la route départementale n°148. Elle marque le paysage par sa végétation qui assure une barrière le long de cette voie.

- Coteaux Est:

Ils assurent l'extrémité Sud-Est de la commune. Fortement pentus, ils abritent le bois de l'Arrajadé. Ils font l'objet d'une urbanisation récente en bordure de la RD n°148, axe direct vers Auch.

## LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS

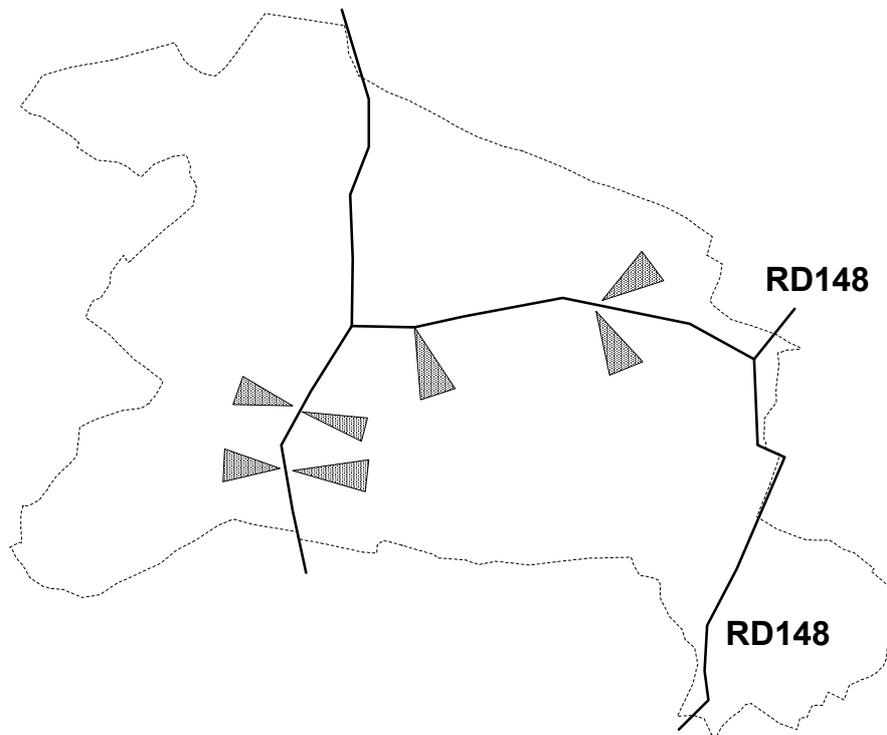


Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui serpentent entre les coteaux.

Ils se jettent à l'Ouest dans la Laustère et à l'Est dans le Talouch.

La commune de Castillon Massas est assez boisée. On trouve deux bois importants, la forêt domaniale de Larrama et le bois de l'Arrajadé. Le centre du territoire est marqué par une série de coteaux à fortes pentes où subsistent de nombreux massifs boisés.

## LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La desserte principale de Castillon Massas s'effectue à partir de la route départementale n°148 qui longe la vallée du Talouch et relie au chef lieu du département. L'accès au village est assuré par une voie communale qui coupe transversalement le territoire à partir de la RD.

Autre route dont l'impact paysager reste important, la route de crête qui traverse du Nord au Sud la commune.

Les points de vue remarquables sont situés à partir de cette voie et à la sortie du village en redescendant vers la RD 148.

## LE SYSTEME URBAIN



### 1 – Le bourg ancien :

Ancien village fortifié, il s'articule autour de l'église, de la mairie et de l'école. Les constructions sont implantées dans l'enceinte formée par le chemin de ronde. Les abords du village, terrains à forte pente ne permettent pas une extension en épaisseur.

### 2 – Les extensions récentes:

Elles se sont développées de part et d'autre du village le long de la voie communale. L'urbanisation s'effectue sous forme d'habitat individuel en linéaire vers l'Est et l'Ouest. Cette forme de développement a pour conséquence d'étirer le bourg et de consommer beaucoup d'espace.

### 3 – Les écarts:

Il sont situés principalement en bordure de la route départementale n°148, axe attractif vers Auch. L'urbanisation y est contenue, le développement devra prendre en compte les problèmes d'accès sur la RD.

## **- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX**

### Réseau électrique:

Le réseau est place sur le bourg ancien, les extensions sont desservies en partie.  
La zone de Mestressens n'est pas desservie correctement

### Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le bourg et ses abords sont correctement desservis par une canalisation 150.  
La conduite implantée sur la RD n °148 ne permettra que quelques branchements. Une extension sur ce secteur nécessiterait d'important investissement avec la réalisation d'une nouvelle canalisation sur près de deux kilomètres.

### Réseau d'assainissement:

La commune ne possède pas de réseau de collecte des eaux usées.  
Le schéma d'assainissement est en cours.  
La municipalité envisage à terme de réaliser un système de collecte pour les constructions situées dans le bourg ancien qui ne possède pas de terrain suffisant pour réaliser un assainissement individuel.

### Voirie:

L'ensemble des secteurs sont desservis par la voirie existante.  
Le secteur de Mestressens en bordure de la RD n°148 semble peu favorable à la construction en raison de l'insécurité routière qu'entraînerait son urbanisation (distances de visibilité insuffisantes).

## **PATRIMOINE**

Le patrimoine bâti de la commune n'est pas trop important, on note toutefois:

L'ancien village fortifié  
L'église romane et son clocher mur  
Gentilhommière de Lestangue

## **SERVITUDES**

- AC1** Protection des monuments historiques  
Immeuble inscrit: Eglise: façades et toitures, abside et chevet.
- T5** relations aériennes dégagement  
Aérodrome Auch Lamothe
- T7** Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

## **CONTRAINTES**

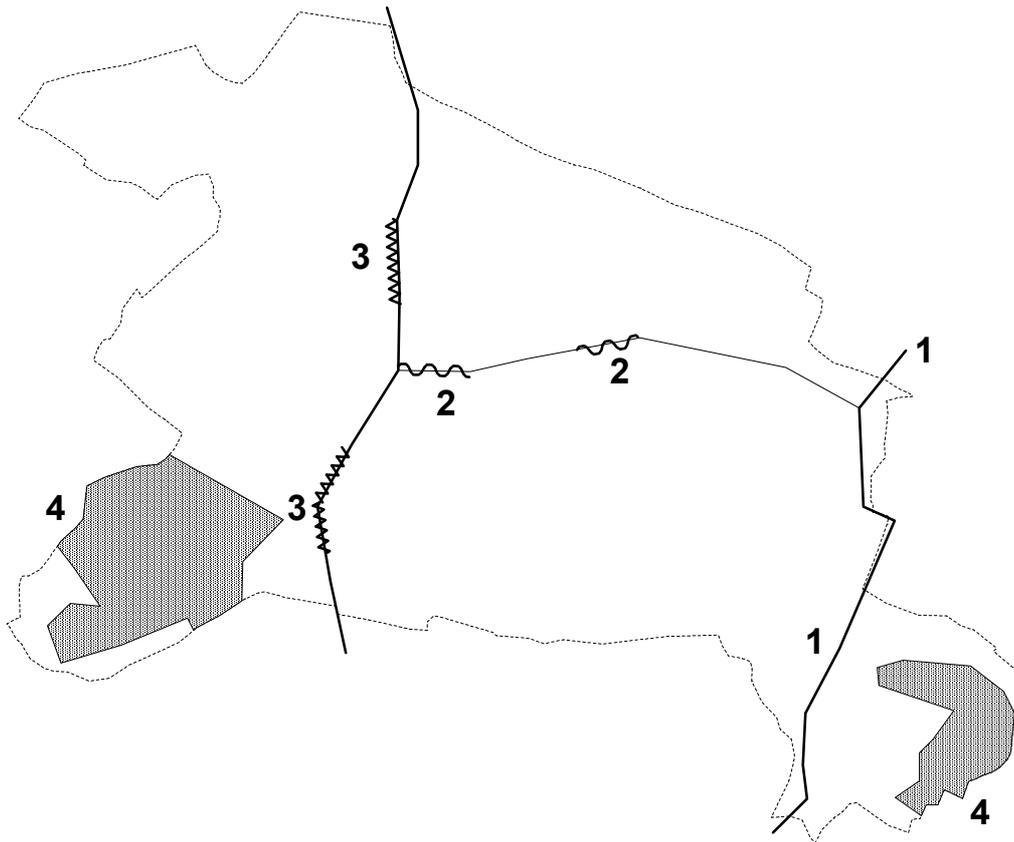
Mouvements de terrains de type retrait-gonflement des argiles

Risques naturels:

Risques d'inondations: la Loustère.

## 2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

### I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°148
- 2 – Urbanisation linéaire à limiter
- 3 – Route de crête et points de vue à préserver
- 4 – Masses boisées

## - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Le village	La zone reprend exactement le tracé du MARNU, seuls des terrains plats au nord du village seront intégrés à la zone. Elle délimite le bourg ancien. Les réseaux sont en place. L'extension du village est difficile car les terrains sont à forte pente. Les glacis seront préservés de toute urbanisation pour maintenir les points de vue sur le bâti ancien.
ZC 2 A Empédaubas	Ce sont les extensions linéaires qui seront maintenues en l'état. Elles permettront de boucher les dents creuses et de densifier la construction.. Ces extensions seront classées en ZC2. Suite à la demande de l'agriculteur, les parcelles 220,221 et 250 seront maintenues en secteur naturel pour préserver l'activité agricole. Le secteur situé de l'autre coté de la VC n°2 à Guirouet sera préservé. C'est un secteur naturel agricole qui n'a pas été urbanisé, la voie doit servir d'arrêt à la construction afin de stopper la construction linéaire. Au sud au Courtade, l'urbanisation sera arrêtée à l'existant pour maintenir les parcelles agricoles. Le réseau d'eau est en place pour les terrains proches de la voie.
ZC 2 A la Bourdette	La zone reprend le développement linéaire à l'entrée du village. Dans un soucis de développement ultérieur en épaisseur, des réserves pour l'accès aux terrains situés à l'arrière devront être gardées lors de l'aménagement. L'extension coté nord semble difficile, des possibilités pourront être envisagées au sud notamment à partir des voies et chemins existants.
ZC2 Au Clot d'Arnaulin	Petite zone qui est implantée en bordure du chemin rural de Moussas. La carte reprendra le périmètre de la zone, elle pourra accueillir trois constructions. Le réseau d'eau sera renforcé pour permettre la desserte des dernières habitations. La zone ne sera pas étendue pour privilégier le développement au village.
ZC 2 A Pardan	Petite zone qui s'est développée ces dernières années en bordure de la route départementale n°148. IL reste une possibilité de construction, elle sera maintenue en l'état. La commune de roquelaure, limitrophe du secteur envisage l'extension de cette zone sur son territoire. Le réseau d'eau est insuffisant et nécessite un renforcement. Les accès devront s'effectuer à partir de la voie communale.
ZN i La Loustère	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de la Loustère
ZN Le reste du territoire	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

## MODIFICATIONS

<b>Zones</b>	<b>Lieux dits</b>	<b>Superficie en ha</b>	<b>Possibilités d'accueil Nombre d'habitations</b>
<b>ZC 1</b>	Le Village	<b>2.95</b>	<b>3</b>
<b>ZC 2</b>	A Empédaubas	<b>5.67</b>	<b>2</b>
<b>ZC 2</b>	A la Bourdette	<b>9.20</b>	<b>9</b>
<b>ZC 2</b>	Au Clos d'Arnaulin	<b>2.68</b>	<b>3</b>
<b>ZC 2</b>	A Pardan	<b>2.58</b>	<b>1</b>
<b>ZN i</b>	La Loustère	<b>1.39</b>	<b>/</b>
<b>ZN</b>	le reste du territoire	<b>934.53</b>	<b>/</b>

<b>ZC 1</b>	TOTAL	<b>2.95</b>	<b>3</b>
<b>ZC 2</b>	TOTAL	<b>20.13</b>	<b>15</b>
<b>ZN</b>	TOTAL	<b>935.92</b>	<b>/</b>

## **3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :**

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

La commune a maintenu le zonage élaboré lors du MARNU.

Le conseil municipal a voulu arrêter le développement linéaire en maintenant les zones autour des constructions existantes et prévoir un développement en épaisseur pour les prochaines extensions.

Il a ainsi préservé les paysages en interdisant la construction sur les points hauts en bordure des routes de crêtes.

Les hameaux ont été repris mais resteront limités pour ne pas disperser l'habitat et tenir compte des réseaux existants. Les secteurs non desservis correctement par les réseaux d'eau et d'électricité n'ont pas été retenus.

#### Voirie :

Le développement de Castillon Massas s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure des voies. La carte communale a arrêté l'urbanisation linéaire afin de maîtriser la multiplication des accès et ainsi préserver la sécurité des usagers. Les nouveaux accès directs sur les routes départementales seront interdits.

#### Assainissement :

La commune ne dispose pas de système de collecte des eaux usées, seul l'assainissement individuel est en place. Elle envisage à terme la collecte des eaux usées au village ancien.

## **II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### Patrimoine :

La commune a souhaité arrêter le développement linéaire qui s'effectuait le long des routes et qui aurait à terme fermé le paysage et les points de vue.

La construction sur la route de crête d'Auch à Lavardens n'a pas été retenue.

Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions et de maintenir des lots assez grands pour garder cette image de village rural.

### Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Limitation de l'urbanisation le long des routes.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles entre les zones constructibles.

Les secteurs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.