

COMMUNE DE CERAN

- 2nd REVISION DE LA CARTE COMMUNALE -

3- ANNEXE : RAPPORT DE PRESENTATION

S.A.R.L. XMGE

51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com



GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ETUDE VRD

SOMMAIRE

PREAMBULE

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - SITUATION GENERALE.....p2
 - DEMOGRAPHIE.....p4
 - LOGEMENTS.....p6
 - ACTIVITES - EMPLOIS.....p7

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITEp9
 - OCCUPATION DU SOL.....p11

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS.....p12
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUESp13
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE.....p14
 - LE SYSTEME URBAIN.....p15
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX.....p17
 - PATRIMOINE.....p19
 - SERVITUDES.....p19

2ème Partie : LA CARTE COMMUNALE EXISTANTE

- I - CONTRAINTES.....p20**
- II - ZONAGES.....p21**
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES
D'ACCUEIL.....p22**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....p23**
- II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE
L'ENVIRONNEMENT.....p24**

4ème Partie : MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT ET INCIDENCES

- I - UN ZONAGE CREE POUR UNE OPERATION
PUBLIQUE.....p25**
- II - UNE RECTIFICATION DE LIMITE.....p28**
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET DES POSSIBILITES
D'ACCUEIL MIS A JOUR.....p29**
- IV - INCIDENCES DES MODIFICATIONSp30**
 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISMES
LIMITOPHES.....p30
 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....p31

5ème Partie : ANNEXES

PREAMBULE

La commune de Céran engage une révision de sa carte communale afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire communal.

Cette procédure de révision de la Carte Communale s'inscrit dans le champ d'application des articles R. 124-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Rappel du cadre légal de la Carte Communale selon le Code de l'Urbanisme :

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

*« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.
Les documents graphiques sont opposables aux tiers. »*

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation:

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations

3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation de sa mise en valeur. »

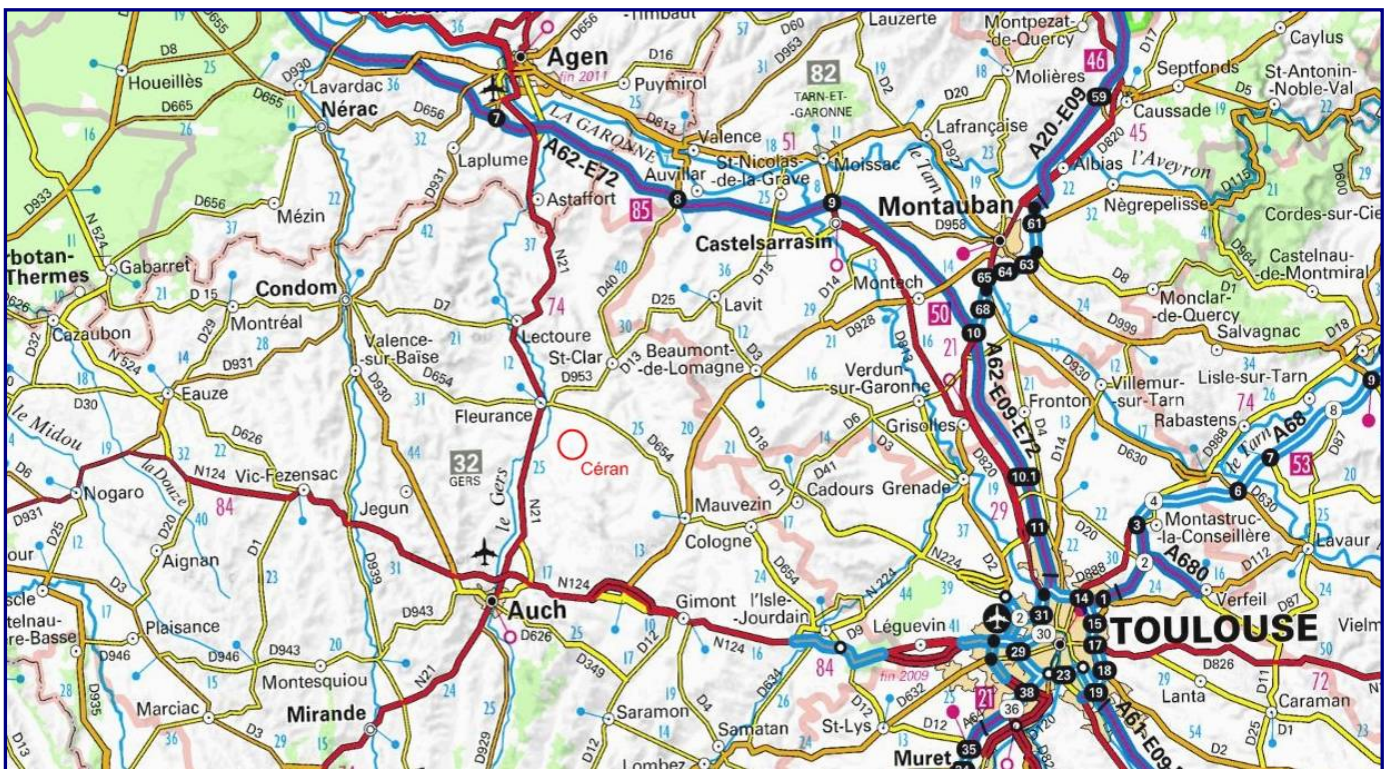
Ce rapport de présentation reprend les points abordés lors de l'élaboration avec en plus une partie consacrée aux modifications apportées et leurs justifications. Les prévisions de développement reprennent les données de 2006, cette révision ne visant pas en effet à remettre en cause les principaux objectifs définis lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

❖ SITUATION GENERALE :

La commune de Céran, d'une superficie de 1074 hectares, se situe dans le secteur nord-est du département du Gers en limite avec Fleurance. Située dans le canton de Fleurance dont elle n'est distante que de quelques kilomètres, elle bénéficie de l'attrait du chef-lieu de canton.



Plan de Situation – Source IGN

Ce secteur géographique connaît un développement urbain en pleine mutation, et Céran enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir. Le développement de l'Est gersois vers la capitale régionale peut amplifier ce phénomène.

Elle est desservie en partie par la route départementale n°105 qui relie Gimont à Fleurance.

Intégrée dans la communauté des communes "Lomagne Gersoise" (C.C.L.G.), elle est limitrophe des communes de Fleurance, Brugnens, Goutz, Taybosc, Pis et Lalanne. Céran fait également partie du Pays Portes de Gascogne sur lequel aucun Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui serait opposable aux P.L.U et Cartes Communales n'est aujourd'hui en vigueur.

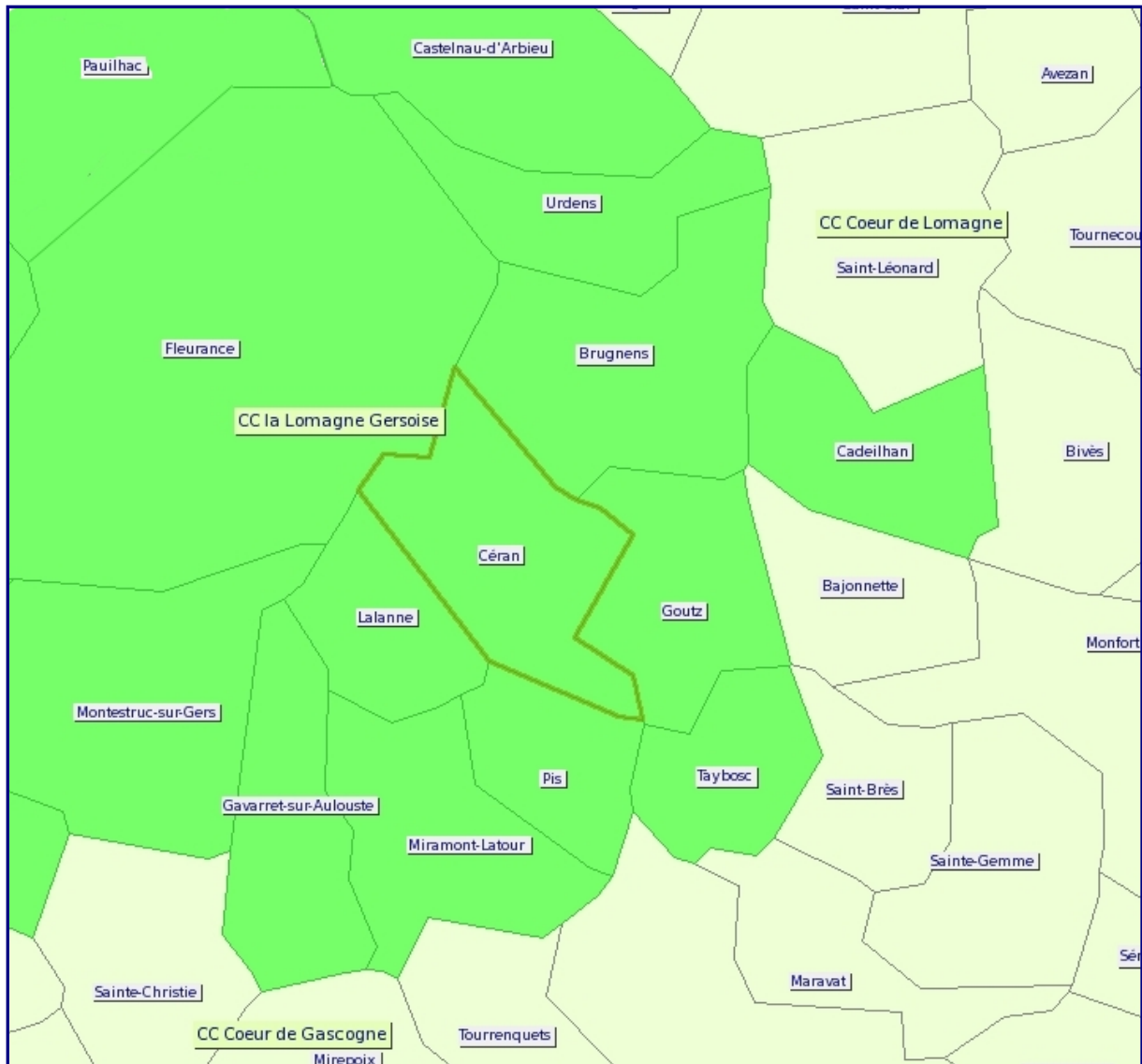


Schéma de l'Intercommunalité en Janvier 2010

Source Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires (DIACT)

En 2006 les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune et avoir un document définissant des périmètres constructibles tenant compte d'un développement harmonieux du village tout en respectant la qualité et l'identité des paysages. Ils ont voulu anticiper la demande qui se fait de plus en plus forte sur le secteur, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale en 2006.

Principaux objectifs poursuivis lors de l'élaboration de la Carte Communale :

- ouvrir des terrains autour de l'existant
- maintenir le caractère rural de la commune en favorisant la vie au bourg
- prévoir l'urbanisation à long terme
- rentabiliser les réseaux existants
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- préserver l'activité agricole
- respecter la qualité des paysages

❖ DEMOGRAPHIE

La commune de Céran a accusé une perte significative de population entre 1954 et 1968 où la population est passée de 206 habitants à 166. Lors de la période entre 1975 et 1982 une seconde chute de la population a été enregistrée comme le souligne le tableau ci-dessous. Toutefois, cette tendance s'est stabilisée dans les années 1980-2000 et on observe même un accroissement de population depuis le dernier recensement de 1999, avec en 2006 une population équivalente à celle enregistrée en 1968.

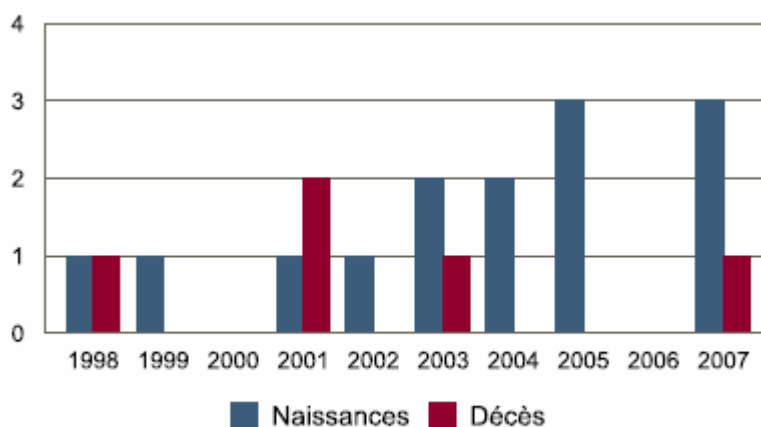
	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	166	175	151	152	148	167
Densité moyenne (hab/km ²)	15,5	16,3	14,1	14,2	13,8	15,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Tableau d'évolution de la population

Contrairement aux observations départementales, le solde naturel est resté positif depuis les quatre derniers recensements comme le souligne le tableau ci-dessous. En contrepartie, le solde migratoire est resté négatif entre 1975 et 1999 (constat que l'on peut déduire de la faiblesse de la construction neuve dans ces années) pour remonter à partir de 1999 traduisant ainsi une certaine « pression foncière » (cf *Tableau de comparaison entre solde naturel et solde migratoire*).

Tableau du solde naturel :



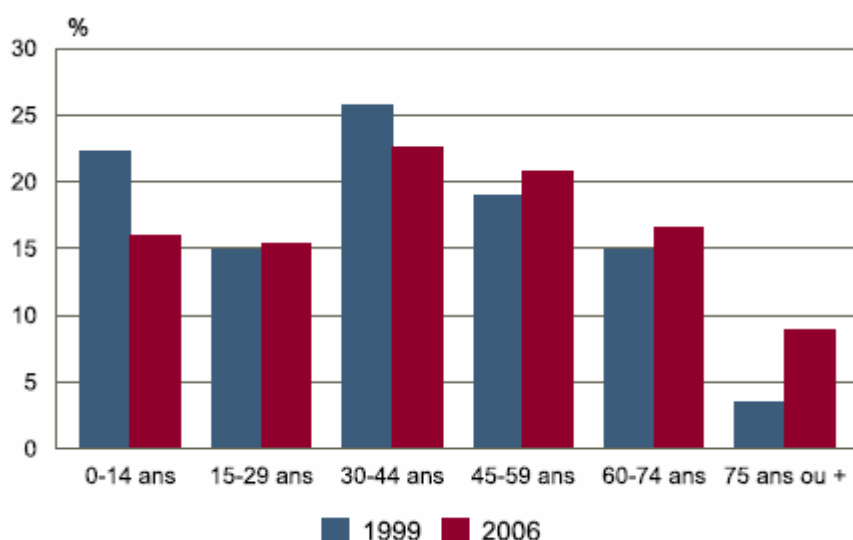
Source : Insee, État civil.

Tableau de comparaison entre solde naturel et solde migratoire :

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,8	-2,1	+0,1	-0,3	+1,7
- due au solde naturel en %	+0,7	+0,8	+0,5	+0,0	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en % <small>→ solde migratoire</small>	+0,1	-2,9	-0,4	-0,3	↑+1,1
Taux de natalité en ‰	15,2	15,6	13,2	11,1	9,2
Taux de mortalité en ‰	8,4	7,8	8,2	11,1	2,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Composition de la population :

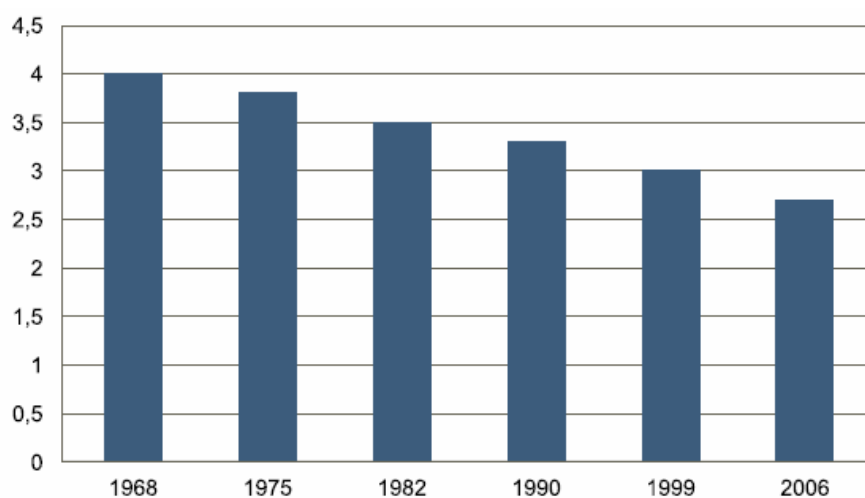


Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Graphe de la population par grandes tranches d'âge

Depuis 1999, toutes les tranches d'âge semblent stables et plus de 50% de la population à moins de quarante cinq ans ce qui engendre un solde naturel positif. On notera également que la proportion des enfants de 0 à 14 ans représente 15% de la population totale : ils étaient 27 en 2006.

En comparaison, la composition des ménages s'en trouve modifiée puisque on trouve sur la commune de plus en plus de ménages composés de familles et pas seulement de couples. Parallèlement, les personnes seules augmentent fortement ce qui tend à faire diminuer le nombre moyen d'occupant par résidence principale, avec en 2006 une moyenne de 2,8 habitants par résidence principale.



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Graphique d'évolution de la taille des ménages

❖ LOGEMENTS :

Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible sur la commune avec notamment des périodes de quasi inactivité entre 1990 et 2000 mais depuis, la reprise de la construction se confirme sur la commune de Céran. Elle a enregistré de nouvelles demandes avec par exemple 5 logements neufs autorisés en 2003 et en 2009 3 nouveaux logements.

Pour 2010, un important projet de lotissement communal au lieu-dit du Plassot devant aboutir à 22 logements dont 7 logements sociaux est à pied d'œuvre, ce qui portera le nombre de résidences principales à 83 contre 61 en 2006.

Les logements vacants en 1999 étaient assez nombreux (9) puis sont en 2006 passés à simplement 3.

On trouve seulement sur la commune 3 résidences secondaires comme le souligne le tableau suivant.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble	43	49	52	59	62	66
Résidences principales	41	43	43	46	50	61
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0	5	5	3	3
Logements vacants	2	6	4	8	9	3

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Tableau d'évolution du nombre de logements

Structure et état du parc :

La faiblesse de la construction a eu pour conséquence un parc relativement âgé où plus de 58% des constructions ont été édifiées avant 1949. Suite au projet du Plassot ce chiffre devra être revu à la baisse. De même, dans la situation actuelle avec la maison individuelle comme type principal de logements, on trouve peu de logements collectifs sur la commune (3 en 2009) ce qui sera corrigé avec les 7 logements sociaux supplémentaires prévus en partenariat avec le « Toit Familial ».

	2006		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre
Ensemble	61	100,0	167	50	100,0
Propriétaire	47	77,4	133	36	72,0
Locataire	8	12,9	25	7	14,0
dont d'un logement HLM loué vide	2	3,2	6	0	0,0
Logé gratuitement	6	9,7	9	7	14,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Tableau des résidences selon le statut d'aménagement

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire. Cependant le parc locatif représentait en 2006 près de 13% des résidences principales dont 3% de logements sociaux.

❖ ACTIVITES - EMPLOIS :

La population active est restée stable sur les trois derniers recensements et représente près de la moitié de la population.

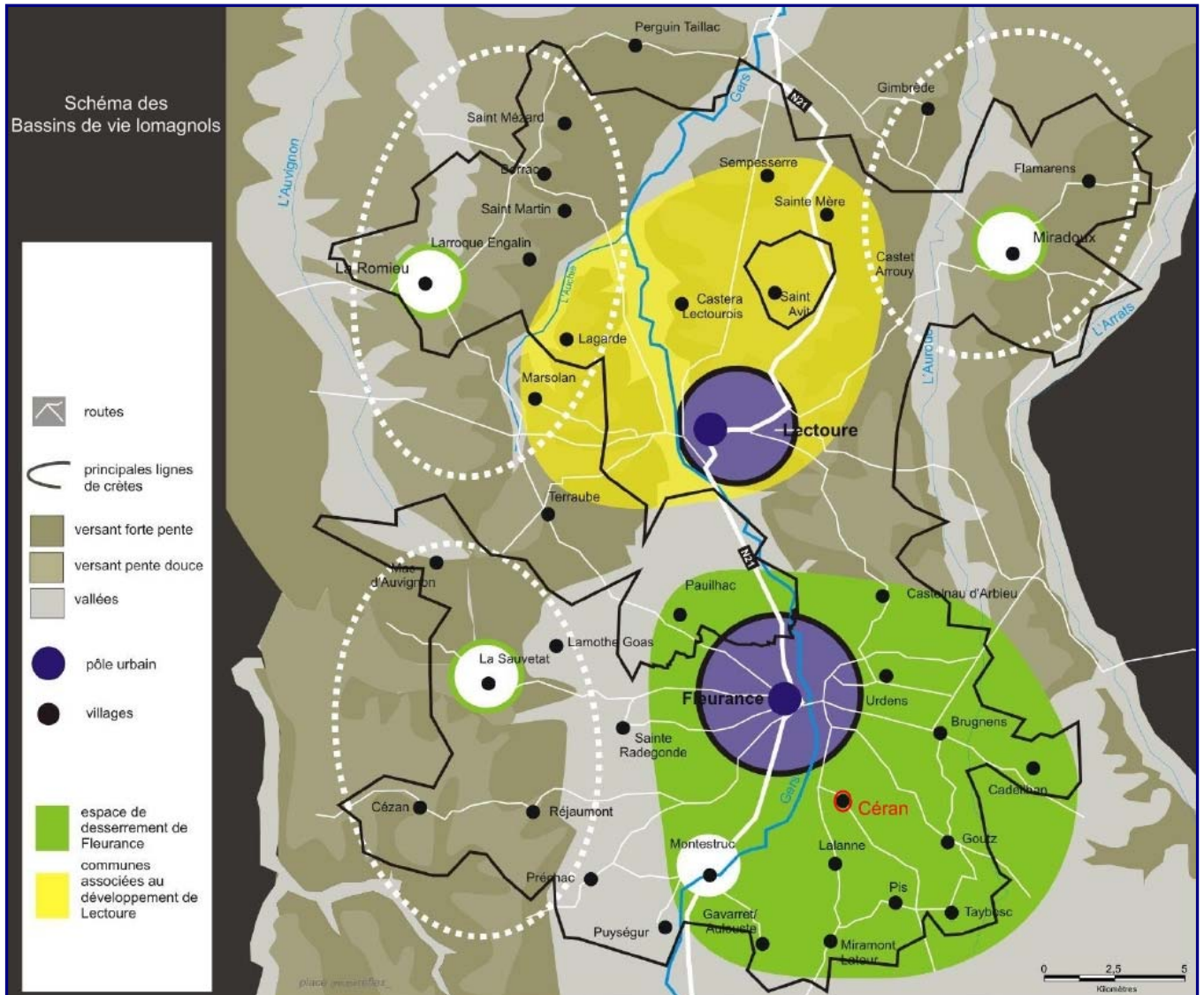
On remarque dans le tableau suivant que 23 emplois sont occupés in situ par les habitants de la commune. Ces emplois offerts sur la commune sont eux aussi restés stables depuis 1982.

Tableau du Lieu de travail des actifs qui résident dans la commune

	2006		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	84	100,0	68	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	23	27,1	27	39,7
dans une commune autre que la commune de résidence	61	72,9	41	60,3
située dans le département de résidence	58	69,4	35	51,5
située dans un autre département de la région de résidence	2	2,4	2	2,9
située dans une autre région en France métropolitaine	0	0,0	4	5,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	1	1,2	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi à Fleurance comme le souligne le tableau précédent et le schéma des bassins d'emploi lomagnols réalisé en 2008 par la C.C.L.G. (aire d'influence fleurantine en vert). En 2006, seuls 2 actifs travaillaient dans un autre département de Midi-Pyrénées démontrant l'influence relative de la zone toulousaine.



Zones d'influences des principaux Bassins de vie lomagnols – Source C.C.L.G.

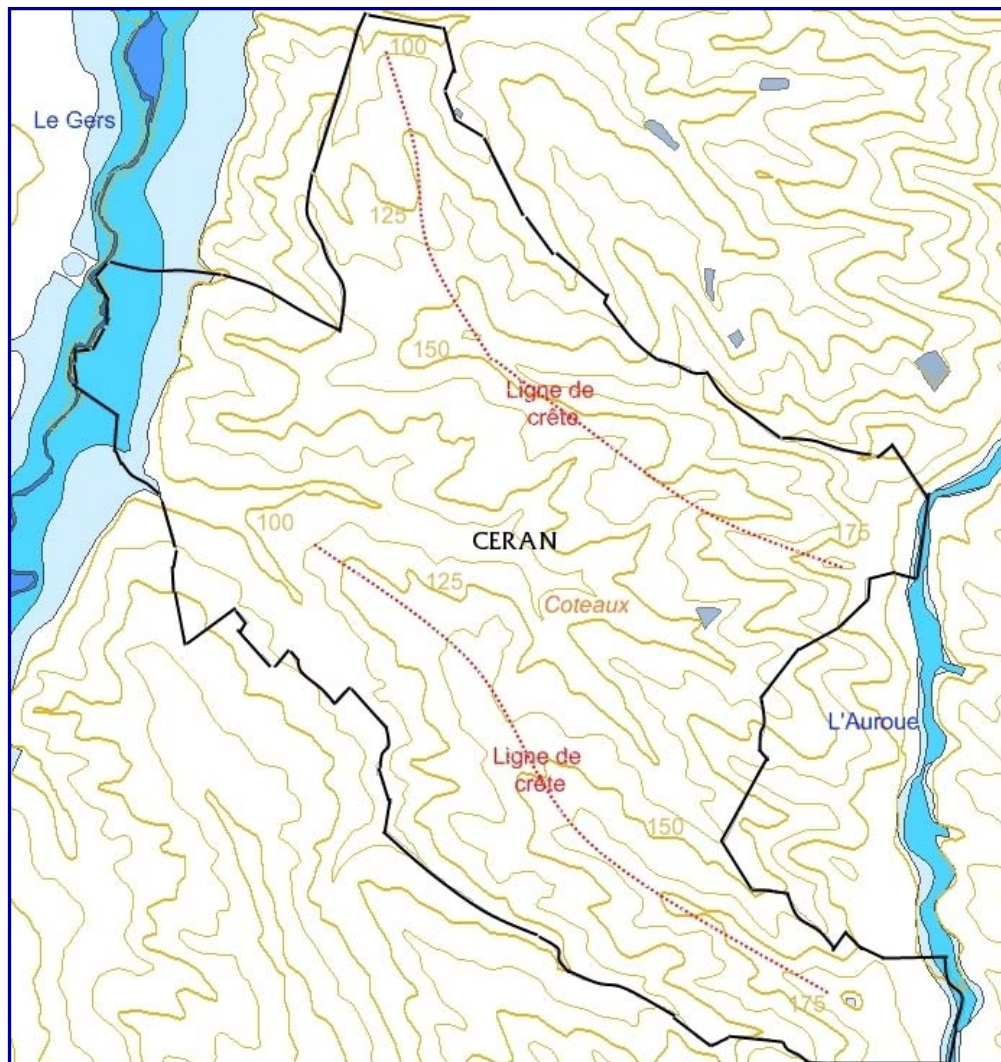
II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

❖ MORPHOLOGIE DU SITE

Le territoire de Céran est implanté entre deux vallées :

- la vallée du Gers qui assure la limite Ouest de la commune
- la vallée de la grande Auroue qui affleure les limites Est

Entre ces deux vallées, on retrouve des coteaux aux reliefs aplanis qui sont le support d'une activité agricole dont la modernisation a transformé le paysage. Le village de Céran est implanté sur les coteaux au sud-ouest du territoire à une altitude de 106 mètres ; les altitudes varient de 90 mètres au Nord-Ouest dans la vallée du Gers à 175 mètres au Sud-Est sur les coteaux qui dominent la vallée de l'Auroue.

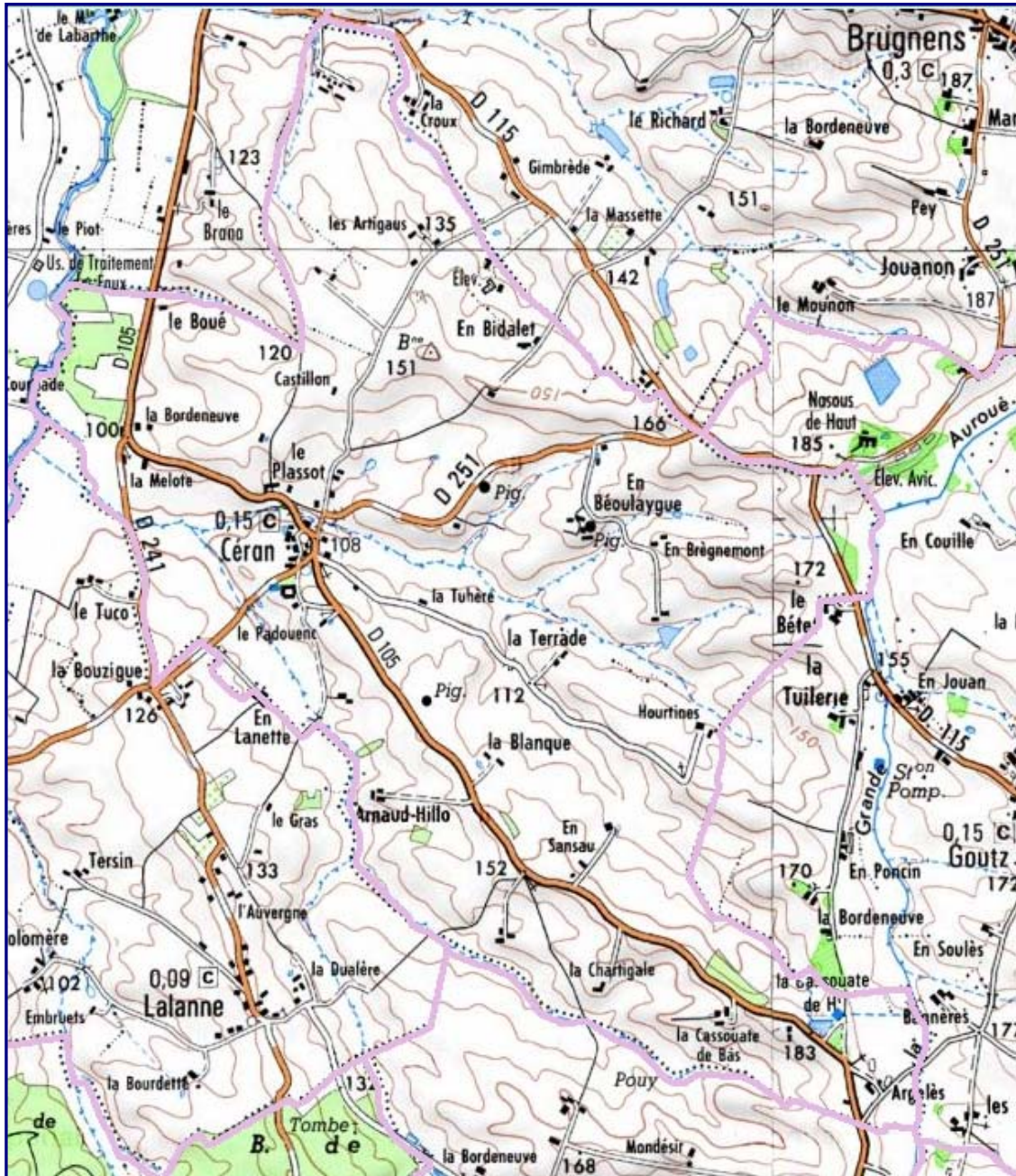


Carte morphologique de Céran avec les zones inondables et les courbes de niveau

Source Carto32

Elle est traversée par trois routes départementales :

- la RD 105 de Gimont à Fleurance qui est la liaison directe avec le chef-lieu de canton ;
- la RD 251 qui rejoint au Nord Brugnens et l'axe Fleurance-Mauvezin et au Sud la RD n°241 ;
- la RD n°241 qui relie Montestruc et la route nationale n°21 ;



Carte I.G.N. de Céran

Le bourg ancien est implanté en bordure de la RD 105. Le large fossé qui entoure Céran indique un essai de bastide.

❖ OCCUPATION DU SOL

Habitat

Le village ancien s'est développé au carrefour des deux routes départementales qui traversent le territoire. Il s'est organisé autour d'une place centrale qui est fermée coté Est par l'église. Cette place ainsi que les constructions qui l'entourent ont fait l'objet récemment de réfections et d'aménagements. La forme originelle a été respectée et le développement de l'habitat s'est organisé en dehors de ce périmètre comme le souligne la photo ci-dessous.

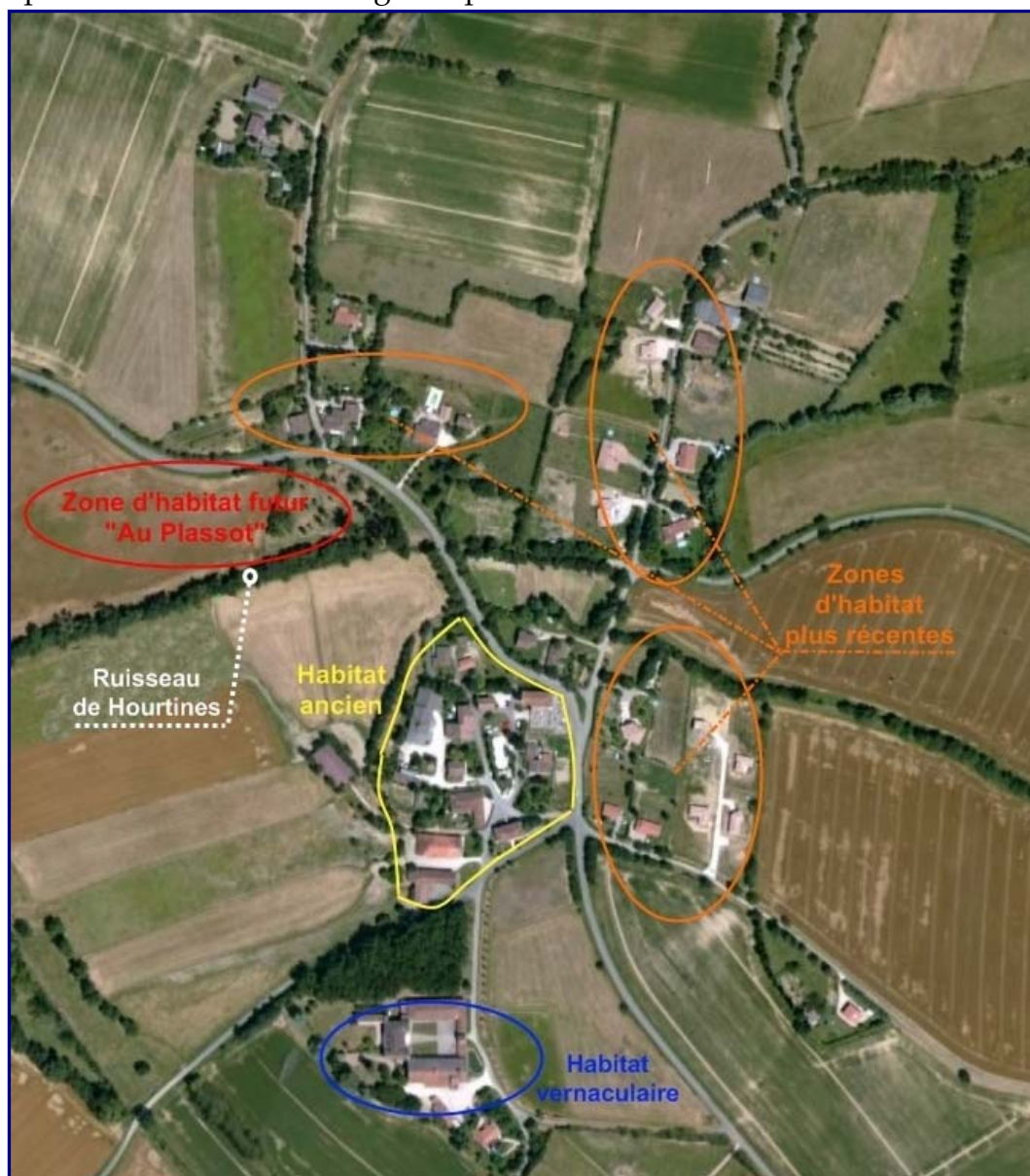


Photo aérienne du bourg - Source Google

Les constructions récentes s'implantent au Nord et à l'Ouest au delà de la route départementale. Le projet de lotissement communal du Plassot (en rouge) se veut en continuité du bourg ancien, seulement séparé du centre par le ruisseau de Hourtines. Aucun hameau ne s'est formé en dehors du bourg, le reste du territoire est parsemé d'un habitat vernaculaire qui fait partie intégrante du patrimoine de la commune.

Les grandes végétations

La modernisation de l'agriculture et le développement de grandes entités agricoles ont éliminé les boisements. Seul vestige, un petit bois a été maintenu à l'extrémité sud-est de la commune vers le lieu-dit de « la Cassouate » (cf Carte IGN précédente).

Les ripisylves

On les trouve principalement en accompagnement des rivières et en particulier le long des rives du Gers et de l'Aurouë mais également aux abords des ruisseaux qui parsème le territoire (cf photo ruisseau de Hourtines précédente).

Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. Les champs se sont transformés en grandes parcelles ouvertes spécialisées dans la production de céréales et d'oléagineux : blé et tournesol en particulier.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

❖ LES SYSTEMES PAYSAGERS

- la vallée du Gers : large vallée d'orientation Sud-Nord, elle délimite la pointe Ouest du territoire. Elle s'étale jusqu'à la route départementale et recueille les eaux de la quasi totalité de la commune. Entièrement inondable lors de crues, elle est essentiellement réservée à l'agriculture.

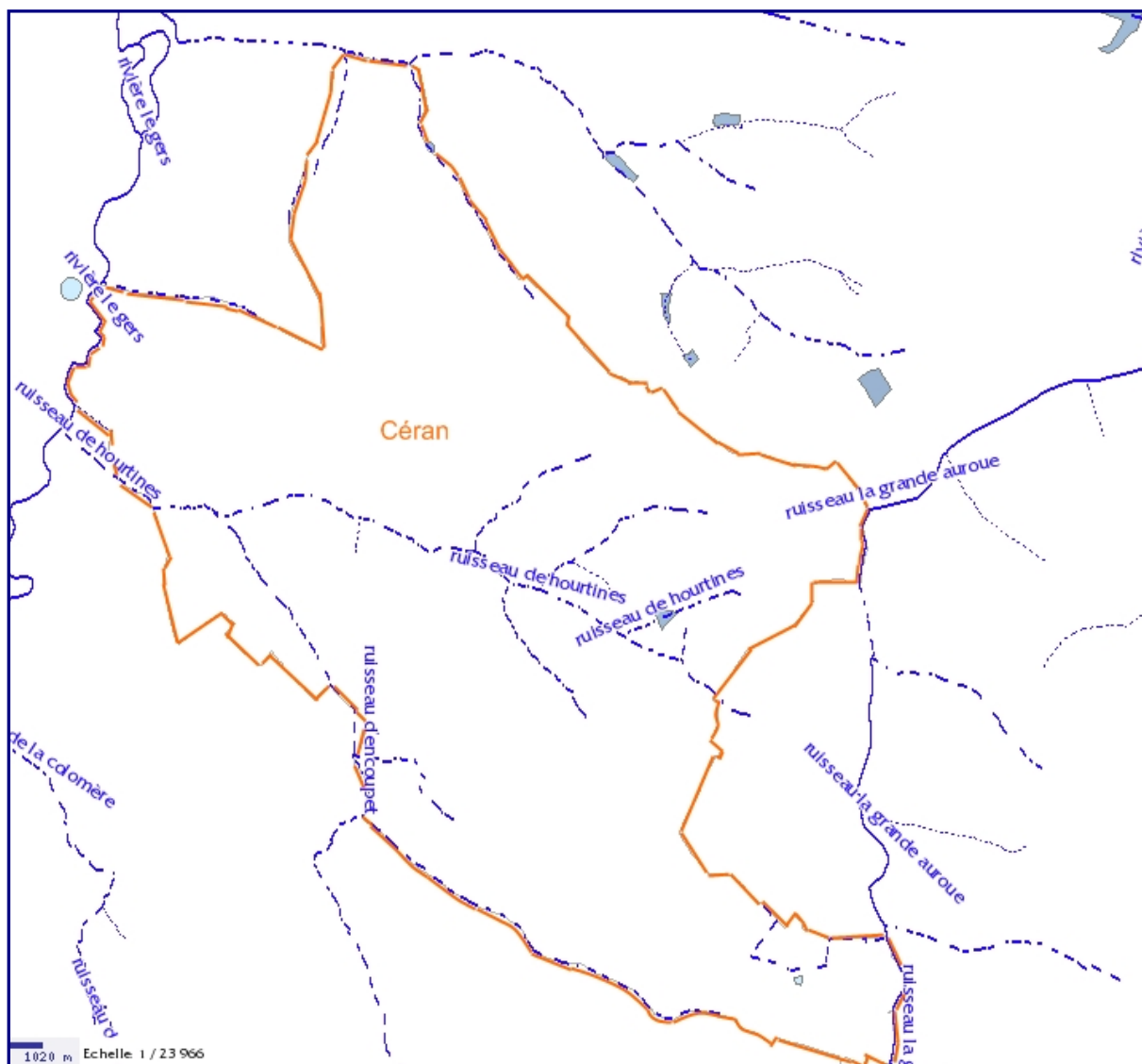
- la vallée de l'Aurouë : petite vallée qui passe à l'Est de la commune, seules les extrémités du territoire sont concernées. Elle présente une zone submersible qui ne pénalise pas les terres agricoles.

- Les coteaux : le territoire de Céran est caractéristique des paysages de la Lomagne. Il est parcouru par de larges vallées orientées Sud-Nord partagées par des coteaux au relief aplani (petits plateaux). Ces plateaux sont marqués par la modernisation de l'agriculture avec des « paysages ouverts » et amples présentant de grandes étendues de terre cultivées mais également des paysages identitaires fondés sur un substrat de pierres calcaires avec :

- . formes végétales typiques et milieux naturels rares
- . activités agricoles spécifiques (ail, melons)
- . patrimoine architectural caractéristique (habitat vernaculaire)

❖ LES SYSTEMES HYDRAULIQUES

Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui drainent les eaux en grande partie vers l'Ouest et le Gers. Une autre rivière, l'Auroue, coule également du Sud vers le Nord coté Est du territoire, elle ne passe qu'aux extrémités de la commune et ne recueille que peu d'eau de ruissellement comme le figure la carte ci-dessous.

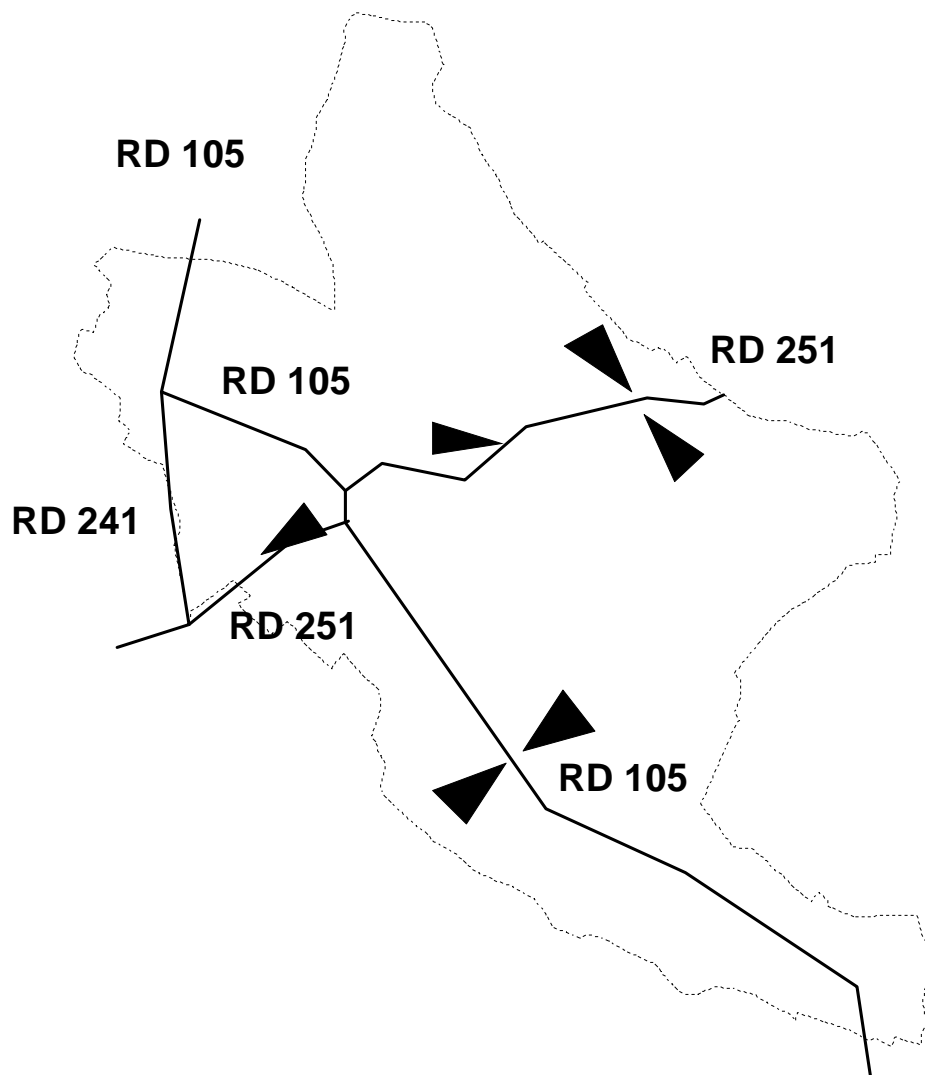


Carte hydrographique - Source Carto32

❖ LES SYSTEMES DE VOIRIE ET LES POINTS DE VUE

Le réseau routier départemental traverse de part en part le territoire. La RD n°105 de Gimont à Fleurance coupe la commune du Nord-Ouest vers le Sud-Est ; la RD n°251 relie le village et la route de Mauvezin ; enfin, la RD n°241 passe en vallée du Gers vers Montestruc.

Des points de vue remarquables s'effectuent à partir de ces axes, offrant une vue rayonnante des plateaux. Ces routes départementales sont complétées par un réseau dense de voies communales et de chemins ruraux.



Carte des voies principales et des points de vue de Céran

Source Direction Départementale du Territoire (D.D.T.)

❖ LE SYSTEME URBAIN

Le village ancien :

Le bourg ancien est situé sur un plateau entre la RD 105 et la RD 251. Il est entouré d'un chemin de ronde. L'habitat s'organise autour d'une place arborée qui est refermée par l'église. Il est composé d'un habitat ancien à pans de bois. L'ensemble a été rénové récemment. Un bâtiment public logeant l'école et la mairie vient compléter cet ensemble urbain.



Les extensions :

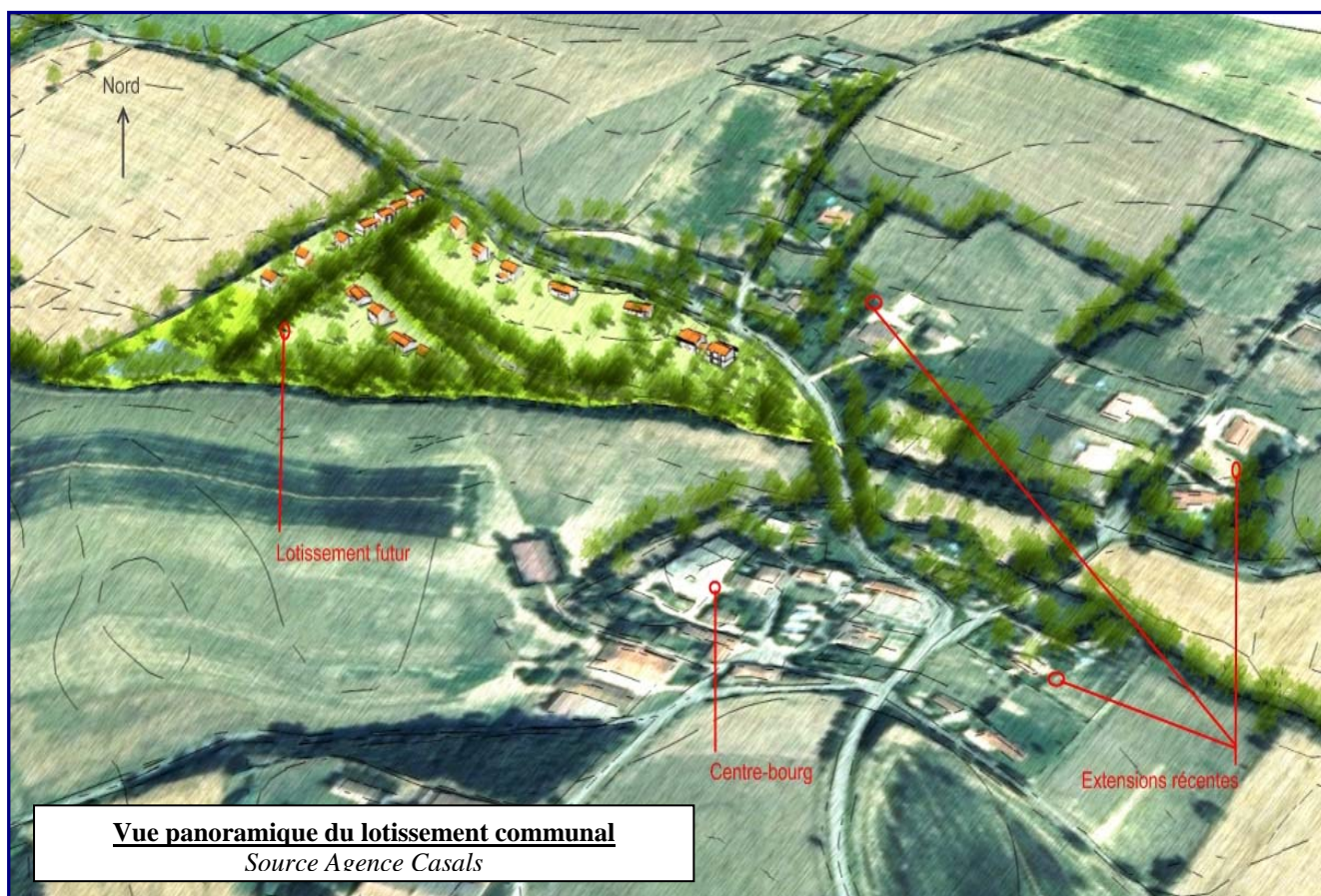
Elles se sont développées en continuité de l'existant mais séparées du bâti ancien par la route départementale. Elles sont essentiellement constituées d'un habitat pavillonnaire implanté au milieu des parcelles.



Les extensions en cours :

L'extension de l'habitat en cours concerne un terrain situé au Nord Ouest du village, en bordure de la Route Départementale n°105, au lieudit « Au Plassot ».

Le terrain concerné est encadré par des terres de cultures, sauf au Nord où l'on trouve un groupe d'habitations, en sortie du village, direction Fleurance.



❖ LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique :

- le village : le bourg ancien est entièrement desservi par le réseau électrique ;
 - au Plassot : le réseau a été amélioré et est suffisant aux abords du centre bourg ;
 - à Péleries : extension nécessaire au delà des constructions existantes ;
 - à las Costes : réseau suffisant ;
 - au Sud du village : réseau suffisant ;
- (cf Avis du SDEG)

Alimentation par le réseau d'eau potable :

- Le village : le réseau est en place ;
 - au Plassot : le réseau a été amélioré et est suffisant aux abords du centre bourg, un renforcement devra être envisagé si l'urbanisation venait à s'étoffer ;
 - à Péleries : réseau sur la voie communale, une extension du réseau d'eau potable est à prévoir ;
 - à las Costes : réseau suffisant ;
 - au Sud du village : une extension du réseau d'eau potable est à prévoir ;
- (cf Avis du SIAEP de Fleurance)

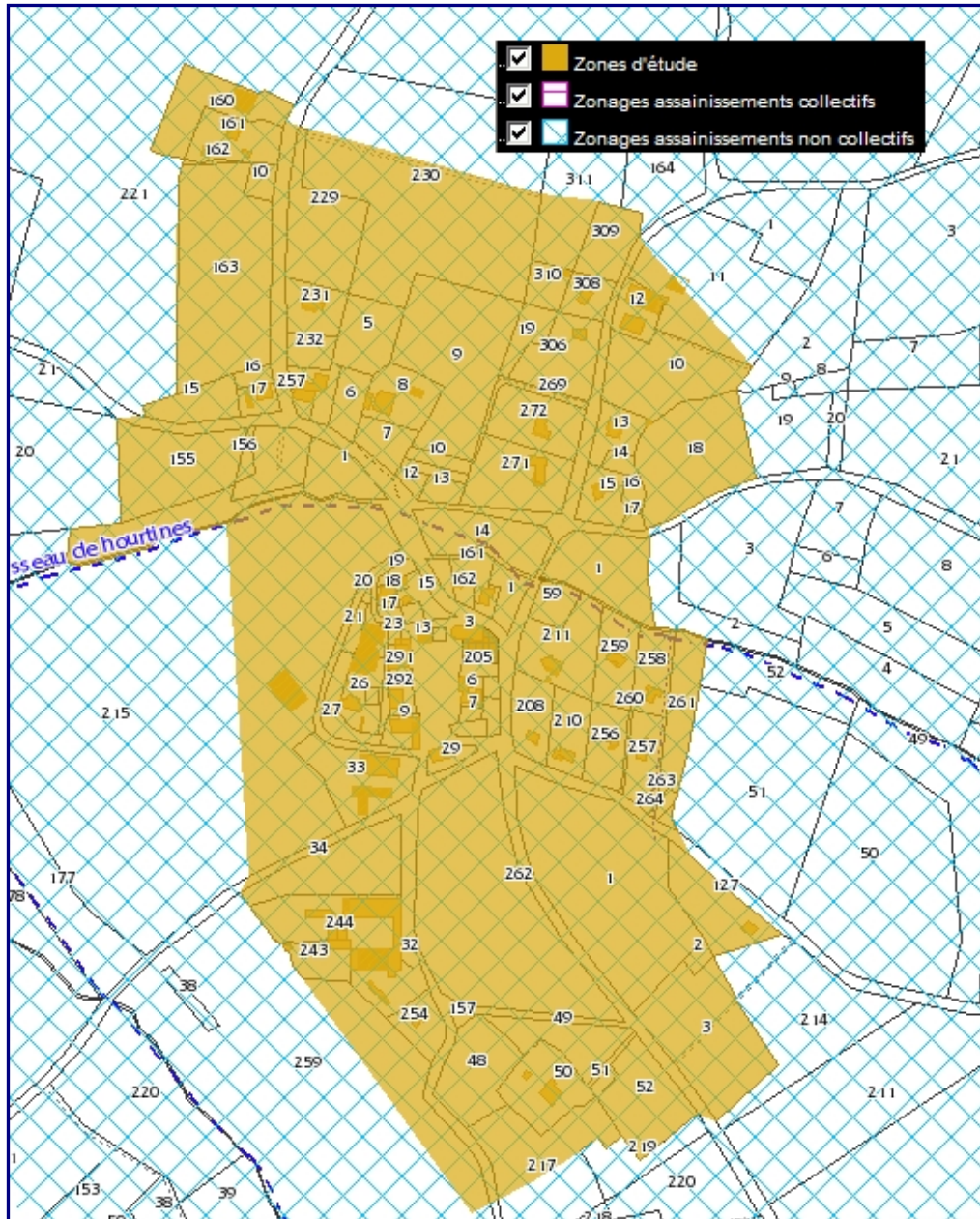
Voirie :

Le village devra se développer en privilégiant les sorties sur la voirie communale.

Un accès sécurisé devra être mis en place entre le chemin rural dit « chemin de ronde », les terrains communaux et la RD 105. La commune souhaite déplacer les limites de l'agglomération afin d'intégrer ce carrefour à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

Réseau d'assainissement :

La commune est soumise à l'assainissement individuel, la carte d'aptitude des sols couvre une partie des futures zones constructibles et définit les différentes filières à utiliser.



Extrait de carte du zonage d'assainissement de la commune de Céran

Source Carto32

❖ PATRIMOINE

Le village est entouré d'un large fossé et est remarquablement restauré. On trouve une motte féodale et de vieilles fermes gasconnes en pierres typiques de la région de Lomagne. On notera également l'église et un ancien moulin à vent.

❖ SERVITUDES

EL 2 Défense contre les inondations, zones submersibles
Plan des surfaces submersibles, zone inondable du Gers

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles, ce plan définit des contraintes pour la construction.

PT 2 Télécommunication centres émission réception obstacles
Faisceau hertzien de Bellegarde Sainte Marie (31.22.15) à la Sauvetat (32.22.01)
Faisceau hertzien de Auch-Embats CCT 032.22.002 à Brugnens CCT 032.22.006

T7 Relations aériennes - zone hors dégagement - installations particulières

❖ CONTRAINTES

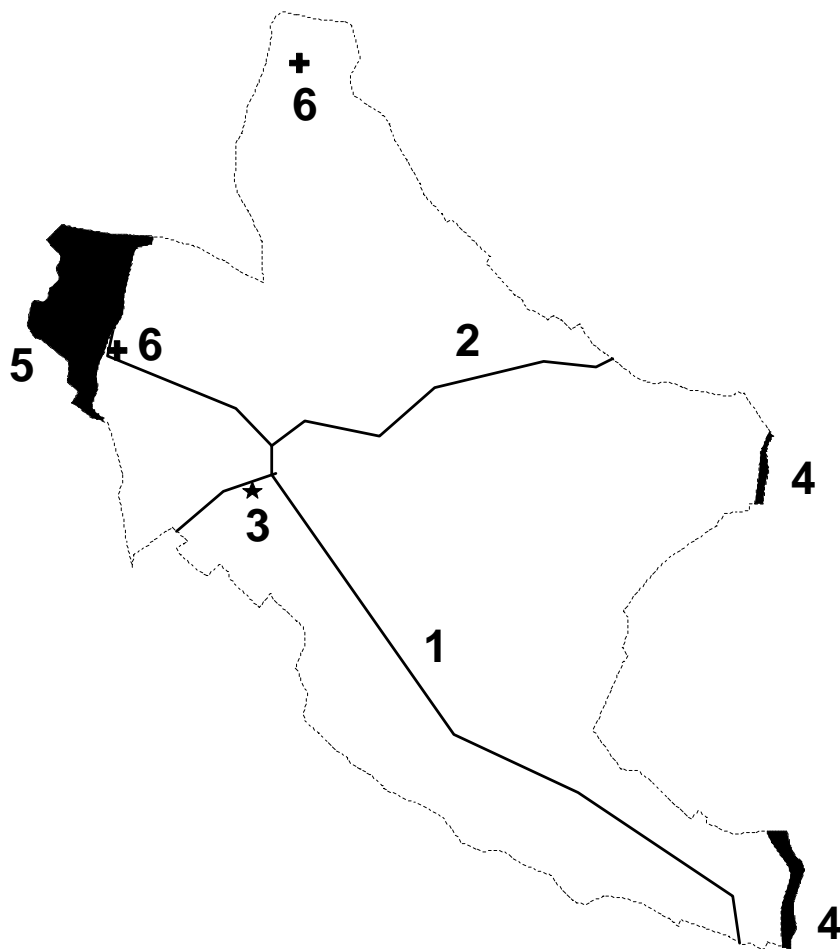
Risques naturels :

Risques inondations: la Grande Auroue

Risques inondations: le Gers

2ème PARTIE : LA CARTE COMMUNALE EXISTANTE

I - CONTRAINTES



1 – Route départementale n°105

2 – Route départementale n°251

3 – Patrimoine bâti de qualité

4 – Zone inondable de la Grande Auroue

5 – Zone inondable du Gers

6 – Activités agricoles, élevages

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUS - CONTRAINTES - VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les habitations récentes les plus proches. La zone est correctement desservie par les réseaux d'eau et d'électricité. Elle comprend un secteur inondable (ZC 1i) qui tient compte des risques de submersion des terrains proches du ruisseau de Las Hourtines. Les abords immédiats de ce ruisseau étant maintenus en zone naturelle.
ZC 2 Au Plassot	C'est la zone qui se situe au delà de la route départementale n°105 et du ruisseau de Las Hourtines où se sont développées quelques constructions récentes. Elle amorce le développement du bourg coté Ouest. Il comprend deux secteurs distincts: <ul style="list-style-type: none"> - une zone située au sud de la RD qui devra s'organiser par un aménagement d'ensemble avec un accès unique sécurisé. Les réseaux sont en place sur la départementale. - Une zone au nord qui devra se développer entre les deux voies communales. Une extension des réseaux est nécessaire depuis la RD. Les accès devront s'effectuer à partir de la voirie communale ou par un accès sécurisé vers la RD. Ce secteur, relativement important, devra s'intégrer dans le cadre d'un projet d'ensemble d'aménagement communal.
ZC 2 A Péleries	C'est une zone d'extension qui assure une continuité à l'Est du village. Le développement sera favorisé à partir des voies communales. Les réseaux d'eau et d'électrification seront étendus par le biais de participation pour voies et réseaux. Les terrains à proximité de la ferme de Lassalle seront maintenus en secteur naturel afin de préserver l'activité agricole et la qualité du site (bâti typique).
ZC 2 Au sud du village	Petite zone qui pourrait compléter les abords du village. Les réseaux devront être étendus. Les accès vers la route départementale devront être regroupés
ZC 2 A las Costes	La zone consiste à définir un petit hameau entre les constructions existantes et le moulin. Les réseaux d'eau et d'électricité seront étendus depuis les constructions en place. Les accès seront privilégiés par la voie communale et regroupés vers la RD.
ZN i L'Auroue Le Gers	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 l'Auroue et du Gers.
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.

III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	4,41	1
ZC 2	Au Plassot	26,04	44
ZC 2	A Péleries	11,28	26
ZC 2	Au sud du village	1,20	4
ZC 2	A Las Costes	2,17	5
ZN i	L'Auroue	7,47	/
ZN i	Le Gers	38,87	/
ZN	le reste du territoire	982,56	/

ZC 1	TOTAL	4,41	1
ZC 2	TOTAL	40,69	79
ZN	TOTAL	1028,90	/

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.

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains aux abords du centre ancien afin de maintenir la vie au village et de limiter l'éparpillement urbain.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et prévoir le développement à long terme.

L'urbanisation a été retenue aux abords du village de manière à profiter des réseaux en place, limiter les extensions importantes des réseaux et maintenir les espaces naturels.

Voirie :

Le développement de Céran s'est principalement orienté autour du bourg en privilégiant les accès par les voies communales. Les accès aux routes départementales seront regroupés vers l'agglomération.

Assainissement :

L'assainissement de la commune est individuel. L'étude du schéma communal d'assainissement a défini des filières sur une partie des zones retenues. L'implantation de ces filières maintiendra des espaces libres autour des constructions où des surfaces minima seront nécessaires. Des contraintes liées à la faisabilité de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif pourront être rencontrées.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité autour du village pour conforter l'existant tout en préservant le cœur ancien et la ferme de Lassalle. Un seul hameau a été constitué au lieu-dit de Las Costes.

Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site.

La Carte Communale préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

La Carte Communale maintient la construction autour de l'existant et vise à limiter l'urbanisation le long des routes importantes.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

La Carte Communale maintient en zone naturelle des espaces sensibles.

Une zone de protection a été définie autour des secteurs submersibles de l'Auroue et du Gers. Elle préserve d'une urbanisation en secteur inondable et maintient une coulée verte sur la commune.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les pôles d'urbanisation ont été maintenus loin des activités agricoles nuisantes.

4ème PARTIE : MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT ET INCIDENCES

I – UN ZONAGE CREE POUR UNE OPERATION PUBLIQUE :

❖ PREAMBULE :

Depuis quelques années, la commune de Céran souhaite faire évoluer son territoire en harmonie avec son identité, en favorisant un développement durable respectant le côté rural.

Ainsi, en 2009 la commune a acheté un terrain pour permettre la réalisation d'une liaison piétonnière qui reliera le futur lotissement du Plassot au centre du village, en favorisant le côté paysagé et sécuritaire.

La révision de la Carte Communale vise à permettre sur ce terrain la réalisation de bâtiments publics et d'équipements urbains qui seront un trait d'union entre le centre ancien et la zone urbaine nouvelle du Plassot.

Cette volonté communale a été initiée suite à plusieurs observations, à savoir :

- **Constat** : une augmentation de la population pour laquelle la commune créé un lotissement ;

- **Une salle multiculturelle** : un besoin de salle multiculturelle puisque depuis plusieurs années la commune essaye de développer différentes manifestations d'animations et culturelles (fêtes de village, fêtes scolaires, vide-grenier, pétanque, club de chasse, repas, spectacles) en partenariat avec l'association culturelle du Pays de Gascogne. La seule salle existante qui est de petite dimension est le plus souvent prise par le C.L.A.E. (Centre de Loisirs Associés à l'Ecole) et cela procure d'énormes difficultés à la commune pour réaliser ses manifestations à l'échelle du village.

- **Des groupes scolaires** : la commune fonctionne par regroupement scolaire avec les 7 communes de Taybosc, Saint-Brès, Lalanne, Pis, Miramont-Latour, Goutz et Céran avec 3 sites scolaires : la Maternelle et le CP à Miramont-Latour avec 2 salles de classe. Le CE1 et CE2 à Goutz. Le CM1 et CM2 à Céran.

Les cars scolaires se croisent à Céran, donc tous les enfants occupent le C.L.A.E. de la commune de Céran. La population augmente sur les 7 communes avec en parallèle un nombre croissant d'enfants à accueillir dans les années à venir. La commune prévoit donc la création de classes supplémentaires. En effet, si une nouvelle classe a été réalisée à Miramont-Latour en 2007 et si l'école de GOUTZ a été refaite en entier

en 2008, il paraît très difficile d'envisager dans ces deux villages des extensions nouvelles.

- **Des équipements indispensables** : la commune fait le choix d'une extension de l'école sur Céran ainsi que l'agrandissement et la mise aux normes de la cantine scolaire. Une étude a été réalisée pour une extension à côté de l'école existante et de la Mairie, mais le peu de place et la vétusté des bâtiments rendent l'opération difficile et coûteuse. Le coût serait très élevé pour n'obtenir au final qu'une classe supplémentaire où les normes actuelles seraient difficilement applicables : accessibilité aux personnes à mobilité réduite, mise aux normes de sécurité incendie, respect des normes environnementales... Par ailleurs, cette extension obligerait à récupérer l'appartement communal et à congédier les locataires.

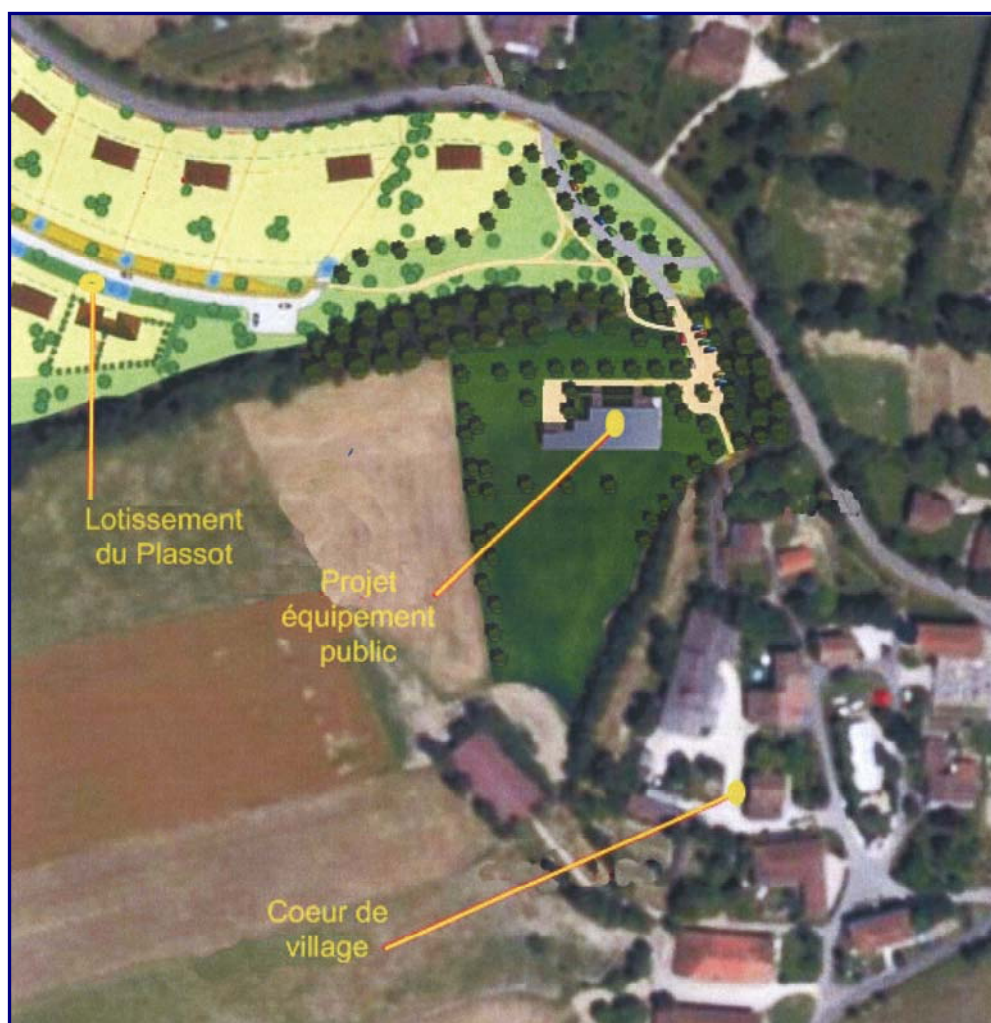
Pour la commune, il apparaît impossible d'accroître la population sans amener de nouveaux services indispensables à la population. Il en va de la vie de la commune et de la bonne intégration des nouveaux habitants.

- **Projet envisagé** : c'est dans une démarche d'aménagement durable que la commune a acheté un terrain d'environ 1ha pour créer une liaison douce et un bâtiment communal qui regroupera un complexe scolaire et une salle d'animations multiculturelles pour maintenir et améliorer la vie du village

Ce complexe sera en service toute l'année et servira à la fois à l'école et aux diverses manifestations locales et de voisinages : il aura une *partie école* qui accueillera les enfants des 7 communes et une *partie animations culturelles*, pour laquelle les maires des communes voisines ont été contactées pour envisager un partenariat autour d'une convention d'utilisation des lieux afin de permettre aux habitants de profiter pleinement de ce complexe.

❖ DETAILS DE L'OPERATION :

PROJET : en continuité du bourg ; classement en ZC2 ;
contenance cadastrale : 91a00ca

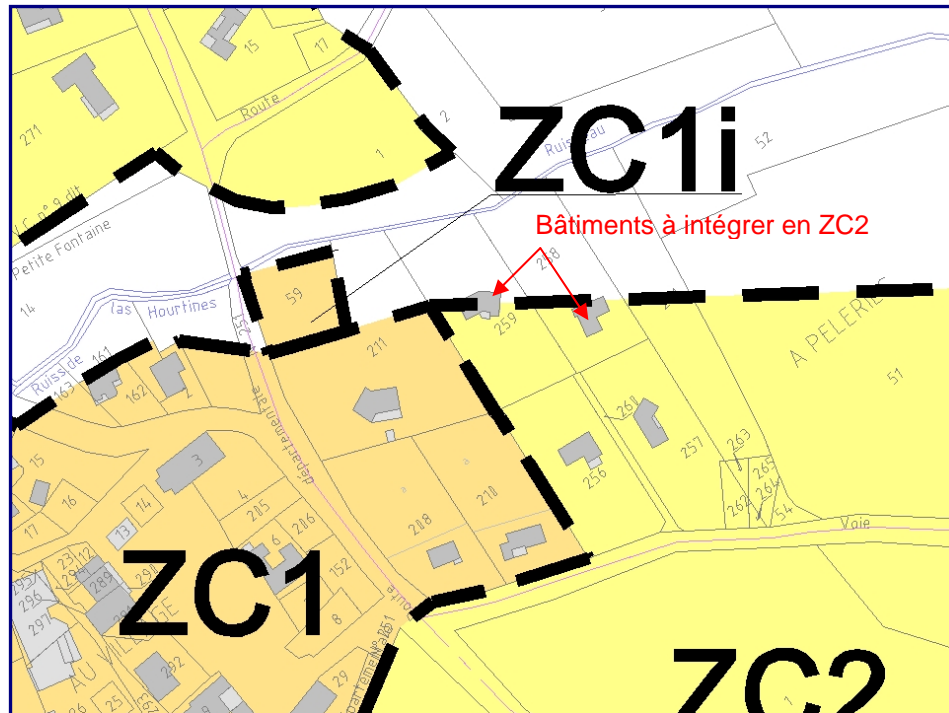


Situation géographique	Au nord du village, entre le ruisseau de Hourtines et le chemin de ronde, sur une partie de la parcelle A 241
Justification du projet	Le changement de classification a pour objectif de permettre la réalisation d'un complexe scolaire et d'animations culturelles
Environnement naturel et bâti	La construction est prévue entre deux zones urbanisées
Accès	Accès principal par un accès sécurisé donnant sur la RD 105 ; accès secondaire par le chemin rural dit « chemin de ronde »
Eau potable	Ø110
Défense incendie	Proximité du réseau Ø110 mais pas de borne incendie
Electricité	En attente sur le terrain
Assainissement	Autonome
Servitudes et zones de protection	Servitude PT2 en partie concernant les transmissions radioélectriques
Classement précédent	ZN

II – UNE RECTIFICATION DE LIMITE :

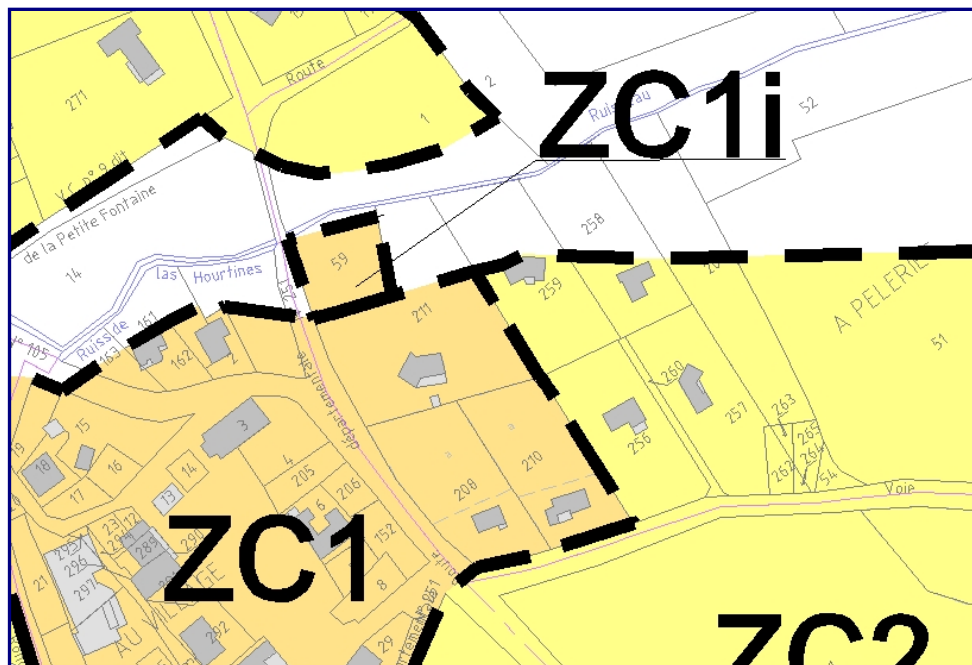
❖ SITUATION EXISTANTE :

Au lieu-dit « A Péleries », deux bâtiments récemment construits se trouvent légèrement au-delà de la limite de zonage ZC2 comme figuré sur l'extrait cartographique ci-dessous. Après avis de la D.D.T, la commune choisit donc de rectifier légèrement la limite ZC2 de Péleries pour intégrer ces deux bâtiments dans la zone.



❖ SITUATION APRES REVISION :

La limite est déplacée à 1 mètre au-delà du bâti existant pour intégrer ces nouvelles habitations en ZC2, comme figuré sur l'extrait cartographique ci-dessous.



III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET DES POSSIBILITES D'ACCUEIL MIS A JOUR

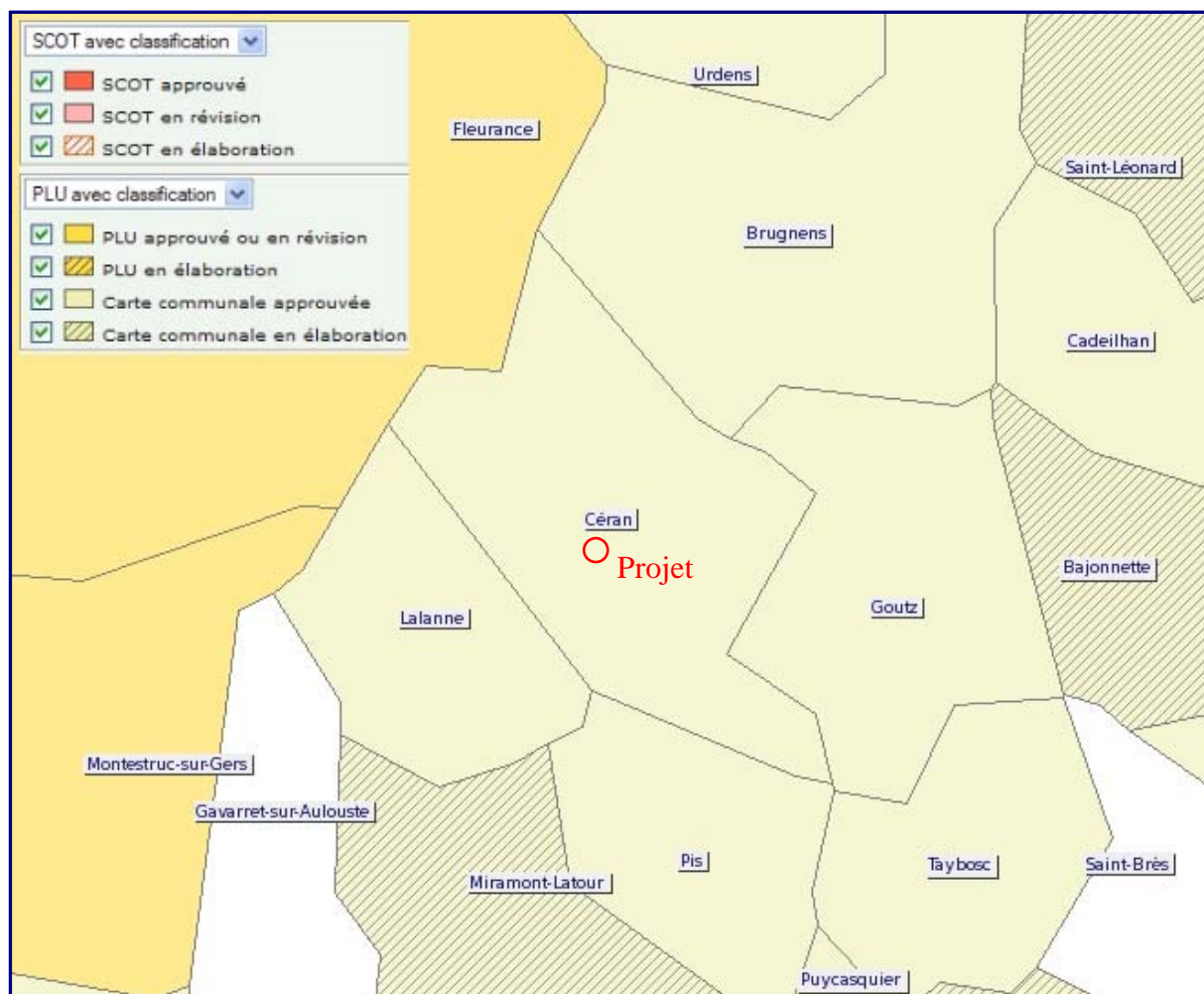
Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations ou d'équipement public
ZC 1	Au Village	4,41	1
ZC 2	Au Plassot	26,04	22
ZC 2	A Péleries	11,33	22
ZC 2	Au sud du village	1,20	4
ZC 2	A Las Costes	2,17	1
ZC 2	En continuité du bourg	0,91	1
ZN i	L'Auroue	7,47	/
ZN i	Le Gers	38,87	/
ZN	le reste du territoire	982,51	/

ZC 1	TOTAL	4,41	1
ZC 2	TOTAL	41,65	50
ZN	TOTAL	1028,85	/

IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS :

❖ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME LIMITROPHES :

La révision de la Carte Communale rectifie une situation existante (en ramenant la limite ZC2 de Péleries sur les bâtis nouvellement créés) et n'aboutit qu'à la création d'une zone ZC2 proche du centre-bourg, et donc au cœur du territoire communal, la compatibilité avec les documents d'urbanismes des communes limitrophes est évidente. La carte suivante rappelle néanmoins le type des différents documents d'urbanismes jouxtant le territoire de Céran, sachant qu'aucun SCOT ne s'impose à ces derniers.



Carte des documents d'urbanisme en vigueur en Janvier 2010

Source DIACT

❖ INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT :

Ce paragraphe portera uniquement sur les incidences de la création de la zone ZC2. La rectification à Péleries étant minime, on peut assurer qu'elle n'aura aucun impact sur l'environnement.

Projet.

Le projet communal prévoit d'ouvrir à l'urbanisation un espace relativement faible juxtaposé au village, afin de :

- créer un lieu public de liaison entre les deux noyaux ancien et nouveau du bourg (respectivement la place du village et le quartier du Plassot),
- conforter le bourg comme le principal espace de vie de la commune,
- faciliter l'insertion sociale des nouveaux venus par un espace public fédérateur : une école associée à une salle culturelle,

Les zones de qualité environnementales (bois, ruisseau, zones humides, etc.) et de valeur agricole sont à préserver. Il en est de même pour les zones présentant de forts enjeux paysagers ; ainsi, le projet communal s'est attaché à respecter une bande en bordure du ruisseau de Hourtines qui restera en ZN. Cet espace n'accueillera aucune construction à usage d'habitation et sera en partie aménagée en espace vert selon les conseils du CAUE du Gers.

Dans la suite de ce paragraphe nous nous en tiendrons à analyser l'**impact global du projet sur l'environnement au sens large du terme.**

1. Concentration de l'équipement public futur autour d'un habitat existant

La délimitation de cette zone constructible tient compte, dans la mesure du possible, des différents espaces agricoles : c'est en particulier un espace en continuité du bourg principal qui est ouvert à l'urbanisation et cela sur moins d'un hectare.

Le document graphique de zonage (pièce n°2) rend compte de la modification et peut s'analyser avec le Tableau des superficies précédent.

2. Qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement

La préservation de la qualité du cadre de vie participe au respect des grands équilibres du territoire communal.

Comme indiqué sur le document graphique joint en annexe, l'évolution prévue dans le document d'urbanisme tend à minimiser l'impact sur l'environnement en basculant en « zone constructible sous réserve d'équipements » une zone en périphérie proche de ZC déjà existantes (ZC1 du cœur de village et ZC2 du projet du Plassot) et qui revient ici à combler un espace que l'on peut qualifier de « dent creuse ».

Cette priorité traduit la volonté communale d'urbaniser un secteur qui est déjà impacté par la présence humaine avec notamment le projet communal de lotissement du Plassot qui accueillera en 2010 22 logements. Ce nouveau zonage ZC2 épargne les zones en

forte pente, humides ou à proximité directe des ruisseaux qui sont primordiales pour la faune et la flore : les zones ZNi sont conservées et une bande le long du ruisseau de Hourtines reste en ZN afin de définir une « zone tampon ».

Ainsi, à l'échelle communale, les futures activités humaines auront donc un impact faible sur la biodiversité ou les déplacements de la faune sauvage.

Concernant la qualité architecturale du projet à venir, il est important de souligner que la commune devra veiller à la stricte application du Règlement National d'Urbanisme et plus particulièrement des articles suivants :

R111-2 à R111-6, R111-7, R111-15, R111-21 (voir en annexes le texte de ces différents articles). Ils portent sur l'aspect extérieur, l'intégration architecturale, patrimoniale, paysagère et environnementale des constructions et traitent également de leur accessibilité.

Il est rappelé que la carte communale ne comprend pas de Règlement Local d'Urbanisme. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal (il comprend les articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le fait qu'un projet important de développement urbain porté par la commune se fasse à proximité du bourg avec 22 habitations qui seront en lien par le nouvel espace créé avec le cœur de village via des circulations douces (piétonnier en particulier), sous-tend que les déplacements engendrés seront moindres atténuant ainsi la pollution par le bruit et favorisant par la même la collecte des déchets.

Enfin, l'impact environnemental majeur concerne l'assainissement des eaux usées de la zone qui se fera de manière individuelle et qui devra pour cela suivre les directives du SPANC de la C.C.L.G. ; l'écoulement des eaux superficielles sera également « aggravé » par l'imperméabilisation. Dans ce cas la parade consistera à récupérer et réguler ces eaux pluviales sur la parcelle classée en ZC2 en aménageant des systèmes de régulation au titre de la Loi sur l'Eau.

3. Prise en compte des risques et contraintes

La prise en compte des principaux risques et des contraintes majeures se concrétise en particulier avec :

- la prise en compte de la zone à fort potentiel environnemental aux abords du ruisseau de Hourtines ;
- la prise en compte des règles d'assainissement individuel pour les eaux usées,
- la prise en compte des règles de régulation des eaux pluviales au titre de la Loi sur l'Eau ;
- la prise en compte des prescriptions techniques concernant les sorties sur la route départementale n°105 ;
- la prise en compte des réseaux existants ;

5ème PARTIE : ANNEXES

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, le territoire de la commune de Céran a été divisé en plusieurs zones :

- les zones où les constructions sont autorisées, destinées à recevoir de l'habitat (zones ZC sur le document graphique)

- ✓ **Zone constructible (ZC1) :**

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme. Dans le secteur ZC1i, les constructions ne sont admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

- ✓ **Zone constructible sous réserve d'équipement (ZC2) :**

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6 et R111-8 à R111-13). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-4, si les équipements manquent.

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

- les zones naturelles :

- ✓ **Zone naturelle (ZN) :**

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R111-3, R111-4, R111-13, R111-14, R111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,

3°) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,

5°) la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

On retrouve également une zone ZNi pour laquelle les règles sont identiques à la zone ZN mais avec en plus la prise en compte du risque d'inondation, à savoir :

✓ **Zone inondable (ZNi) :**

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

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

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6, R111-8 à R111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Les espaces naturels et/ou agricoles (toutes les terres agricoles qu'il s'agisse de terres cultivées ou cultivables, présentant un caractère rural prédominant, même si elles sont partiellement équipées ou construites) correspondent donc aux zones non constructibles.

Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales

et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1

«... les cartes communales... déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article *R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R*111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

