

CRASTES

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**

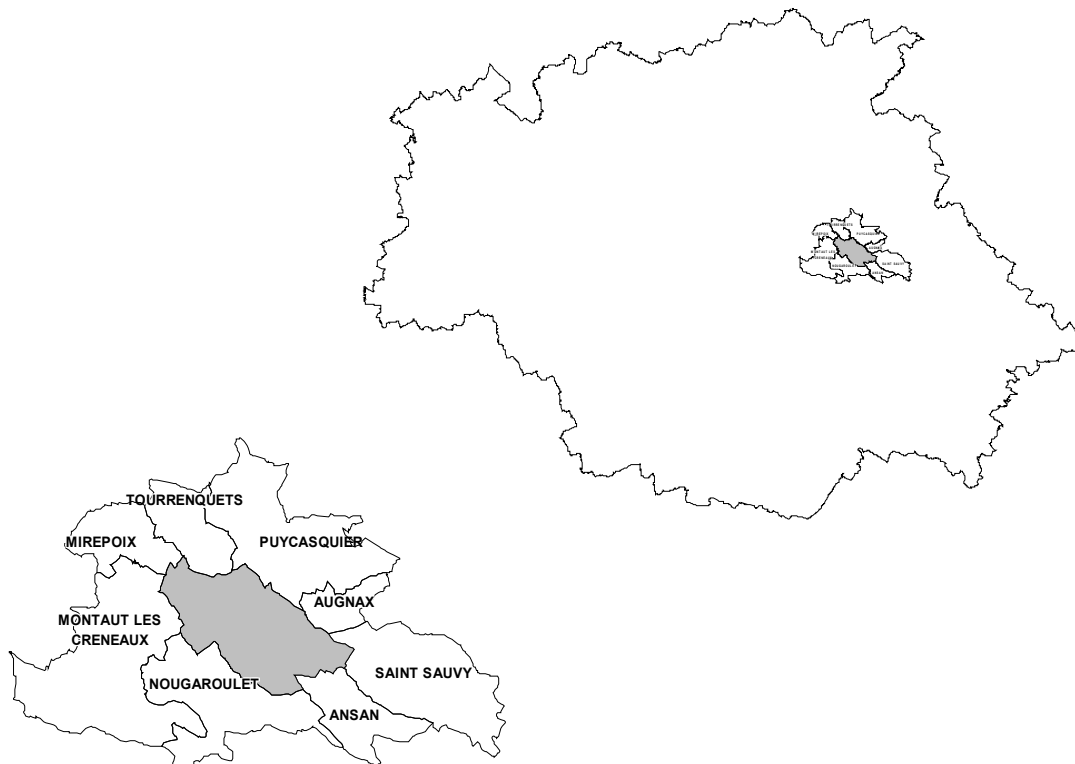
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Crastes, d'une superficie de 1925 hectares, se situe dans le secteur nord-est du département du Gers entre Auch et Mauvezin.

Située dans le canton d'Auch nord-est, elle est implantée à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Mauvezin et à une quinzaine de kilomètres d'Auch.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°175 qui rejoint la route nationale n°124 à Leboulin.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation (grande couronne auscitaine), Crastes 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.

Intégrée dans la communauté des communes "Grand Auch", elle est limitrophe des communes de Mirepoix, Tourrenquets, Puycasquier, Augnax, saint Sauvy, Ansan, Nougroulet et Montaut les Créneaux.

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, 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.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

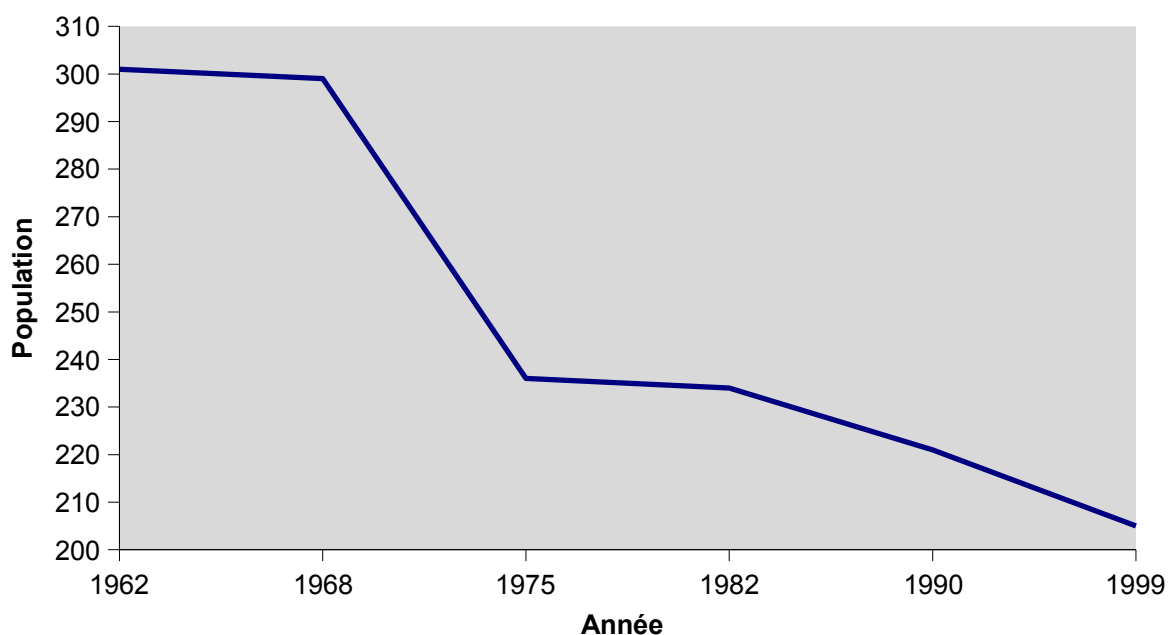
- assurer le développement du bourg
- proposer une offre répartie sur le territoire
- diversifier l'offre (locatifs)
- rentabiliser les réseaux existants
- préserver les secteurs agricoles
- respecter la qualité des paysages

- DEMOGRAPHIE

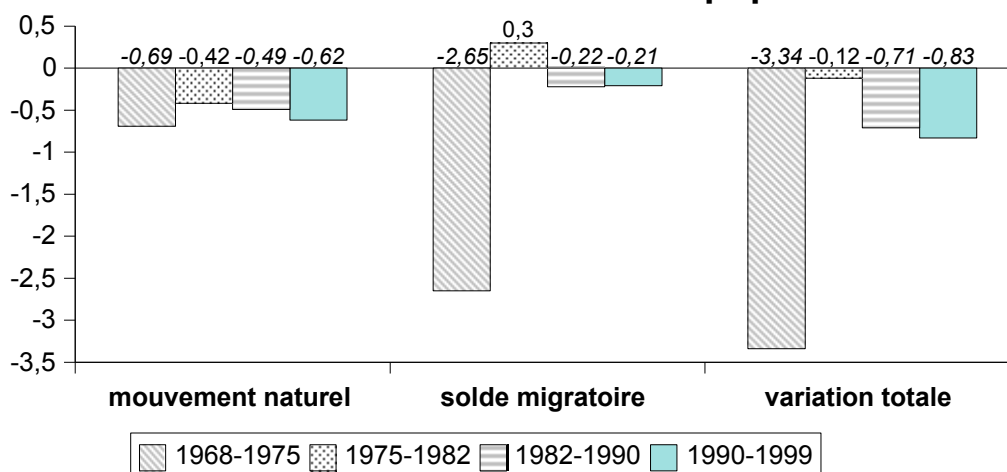
Après une forte baisse de la population entre 1936 et 1962 (moins 110 personnes) la population de Crastes s'est stabilisée jusqu'en 1968. Entre 68 et 75, nouvelle chute avec moins 60 habitants, baisse qui s'est ralentie mais qui persiste avec seulement 205 personnes en 1999.

Si le mouvement naturel reste toujours négatif, la situation s'améliore légèrement depuis les trois derniers recensements en ce qui concerne le solde migratoire, il tend vers zéro. La relance de la construction peut amener une nouvelle population sur la commune dans les années à venir.

Évolution de la population



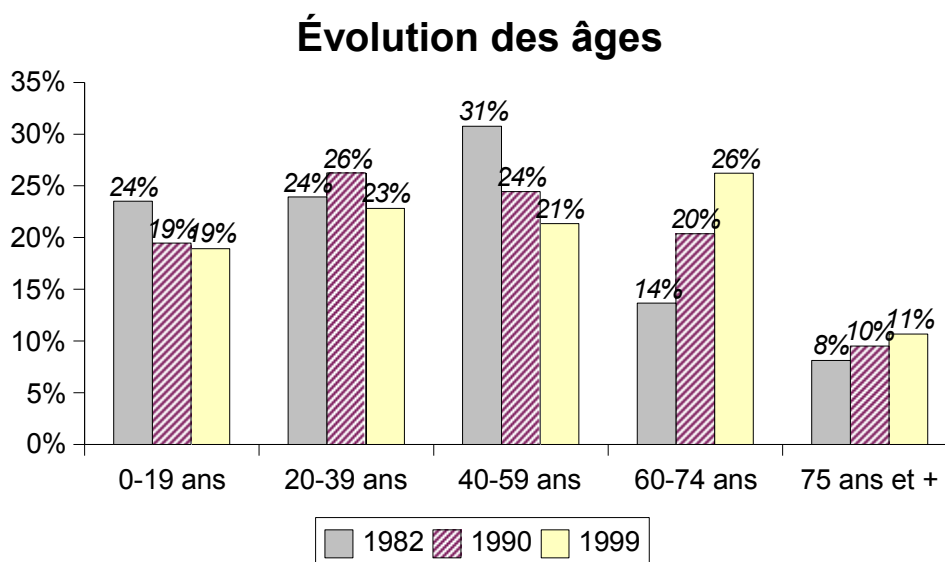
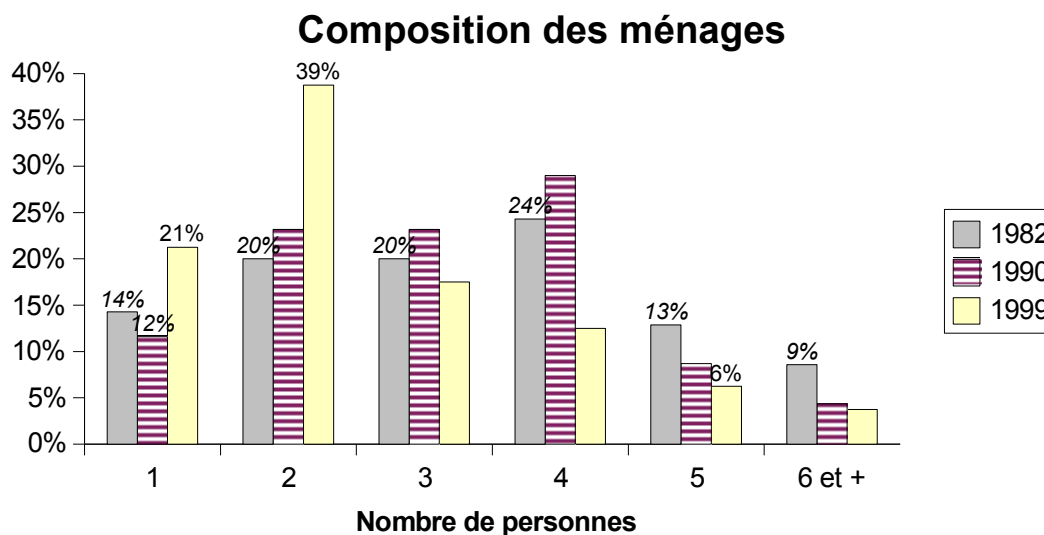
Taux de variation annuels de la population



- Composition de la population :

Toutes les tranches d'âge semblent stables, seuls, les plus de 60 ans sont en augmentation. Les jeunes de moins de 20 ans ne représentent sur la commune qu'un peu moins de 20% de la population.

La composition des ménages est elle complètement modifiée depuis le dernier recensement. Les personnes seules sont en forte hausse et les couples ont eux doublés, ils représentent maintenant près de 40% des ménages.



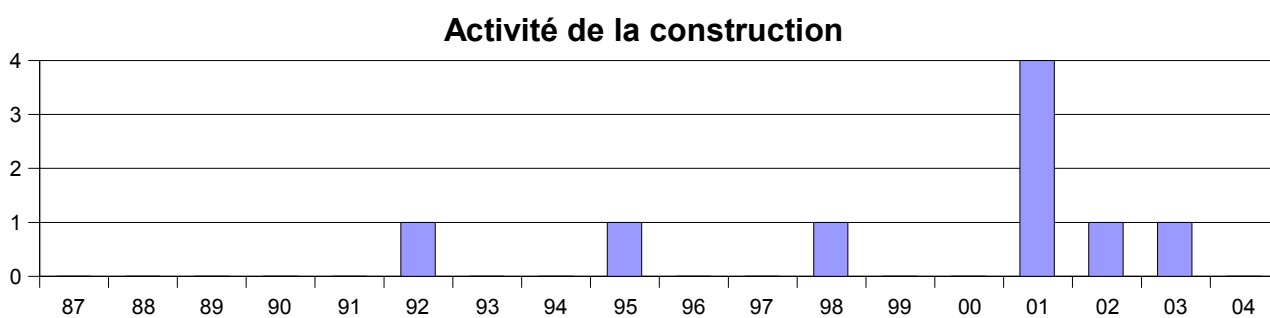
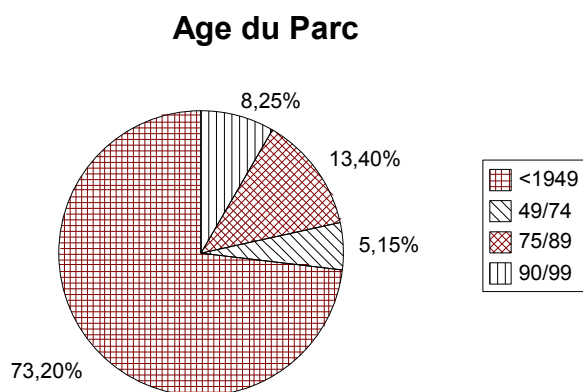
- LOGEMENTS

- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement faible sur la commune jusqu'en 2000, un logement neuf tous les trois ans. Ces dernières années, la construction semble redémarrer et notamment en 2001 où l'on a enregistré 4 logements. Même si l'activité reste faible, on peut envisager une poursuite dans l'évolution de la construction.

Les logements vacants en 1999 étaient encore assez nombreux (15).

On trouve seulement sur la commune 2 résidences secondaires.



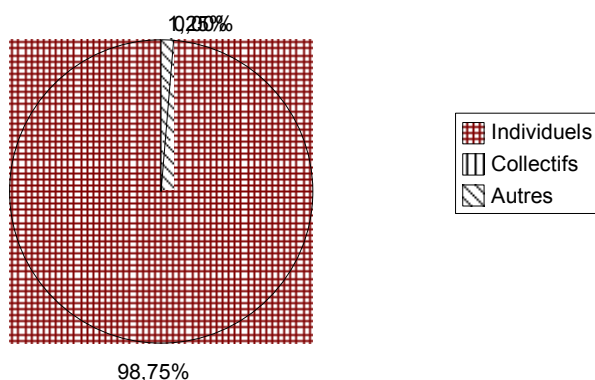
- Structure et état du parc

La faiblesse de la construction se retrouve dans l'âge du parc où plus de 73% des constructions ont été édifiées avant 1949. La construction des 15 dernières années ne représente que 10% du parc.

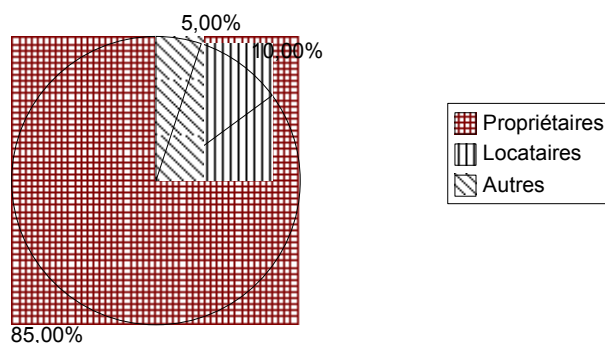
La maison individuelle est le type principal de logements, on ne trouve pas de logements collectifs sur la commune.

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire à plus de 85%. La commune accueille un petit parc locatif qui représente seulement 10% des logements.

Résidences Principales - Type de Logements



Résidences Principales - Statut d'Occupation



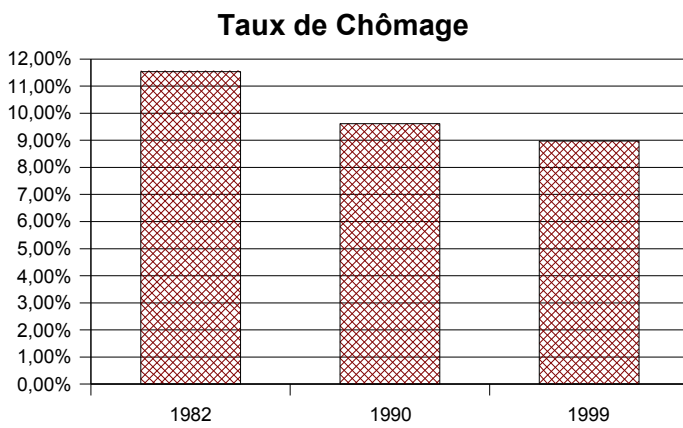
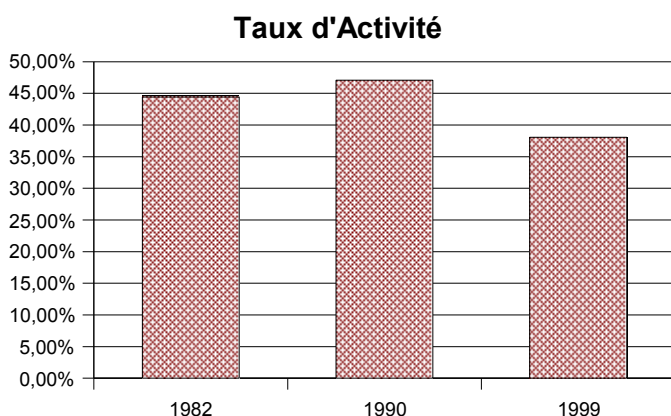
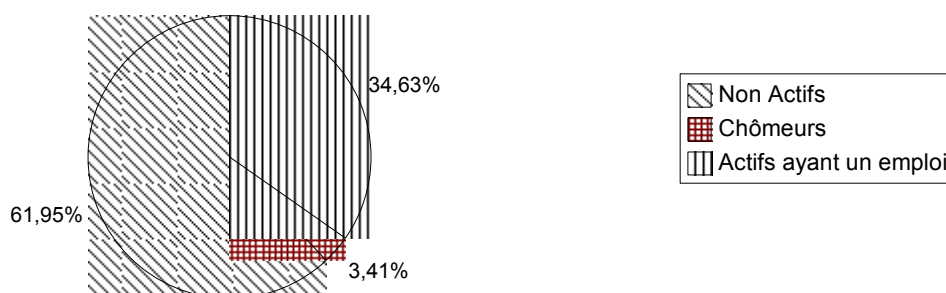
- ACTIVITES - EMPLOIS

La baisse de la population se retrouve directement dans la population active. Entre 1990 et 1999, la population active a baissé de 26 personnes alors que Crastes perdait 16 habitants.

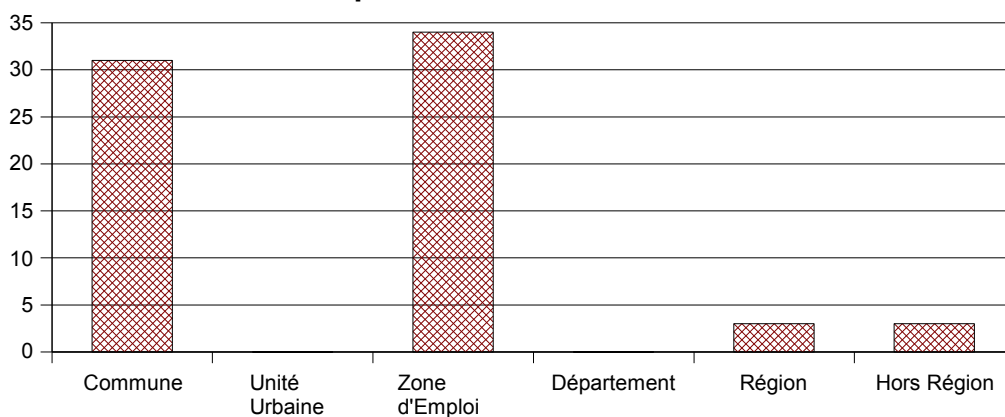
Les actifs bénéficient de 40 emplois offerts sur la Crastes dont 31 sont occupés par les habitants de la commune. Les emplois offerts sur la commune ont fortement diminué depuis 1982, ils étaient au nombre de 67.

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

Activité 1999



Relation Domicile Travail lieu d'emploi des actifs de la commune



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Crastes est située à l'est du chef lieu du département à mi-chemin entre Auch et Mauvezin.

Elle est desservie par deux routes départementales:

- la RD 175 de Leboulain à Mauvezin
- la RD 172 de Sainte Christie à Aubiet

Le village est installé en bordure de la route départementale n°172 au centre du territoire. Il s'est développé aux abords de l'église qui est implantée sur un tumulus qui abritait autrefois un château féodal.

Situé à la limite du pays d'Auch et de la Lomagne Gerçoise, le territoire de Crastes présente un site vallonné où dominent les grandes cultures. Installée entre les vallées du Gers et de l'Arrats, la commune est traversée par la vallée secondaire de l'Aulouste qui passe en limite communale.

L'activité intense de l'agriculture a modifié le paysage, il ne reste que peu de massifs boisés, le plus important étant le bois du Cournaron situé à l'extrémité est de la commune.

Les altitudes varient de 133mètres à l'ouest dans la vallée de l'Aulouste à 260 mètres au centre du territoire où est implanté le village et 275 mètres sur "les tupares" au nord de la commune.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Village perché qui s'est installé au pied de l'église construite sur un tumulus, point haut de la commune. L'urbanisation s'est établie dans un premier temps de part et d'autre de la route départementale formant un ensemble continu bien regroupé. Les extensions plus récentes ont poursuivi le développement linéaire autour de cet axe avec notamment l'implantation de l'école.

Il n'existe pas vraiment de hameau sur la commune, seul un petit habitat s'est implanté à proximité du moulin de Mons. Les autres constructions sont disséminées sur le territoire, ce sont essentiellement des fermes à vocation agricole.

b) Les grandes végétations

Les bois ont souvent disparu, le bois le plus remarquable est situé à l'est en bordure de la RD 172 au Cournaron. On trouve trois autres massifs moins importants sur les Tupares au nord, dans la vallée de l'Aulouste au sud et à l'ouest au Plapé.

c) Les ripisylves

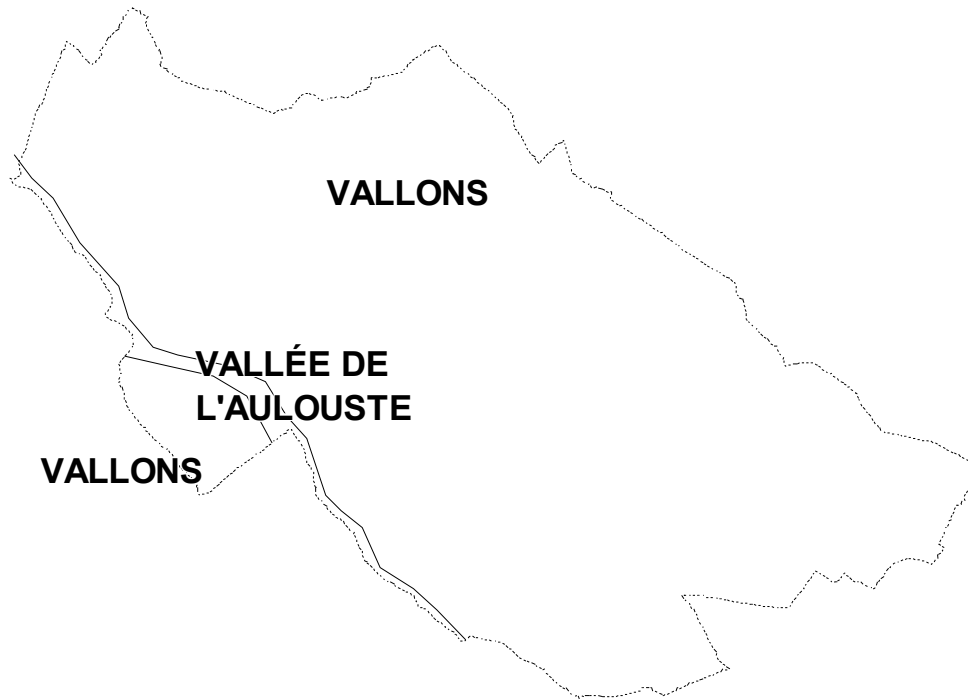
On les trouve principalement en accompagnement des ruisseaux et en particulier le long des rives de l'Aulouste. Cette petite vallée a conservé un profil bocager avec quelques haies.

d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis de créer de grands espaces cultivés qui offrent un paysage nu lorsqu'ils sont en labour. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, pâturage et oléagineux. Quelques lacs d'irrigation ont été créés notamment à l'ouest de la commune vers la vallée de l'Aulouste.

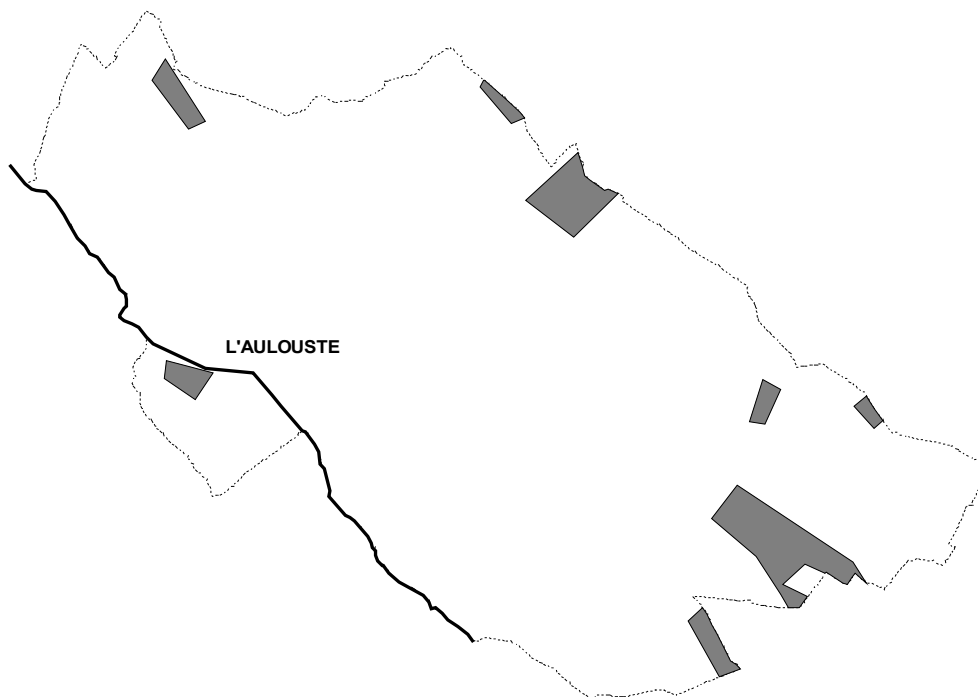
III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



- La vallée de l'Aulouste: petite vallée qui assure la limite sud-ouest du territoire communal. Elle longe la départementale n°256 qui traverse une pointe du territoire coté ouest. C'est un cours d'eau secondaire du Gers qui a creusé une vallée, modelant coteaux et collines et conférant ainsi au pays son relief en creux. Cette petite vallée conserve un profil bocager avec de nombreuses haies même si les terres de fond de vallée sont aujourd'hui reconverties en grandes cultures.

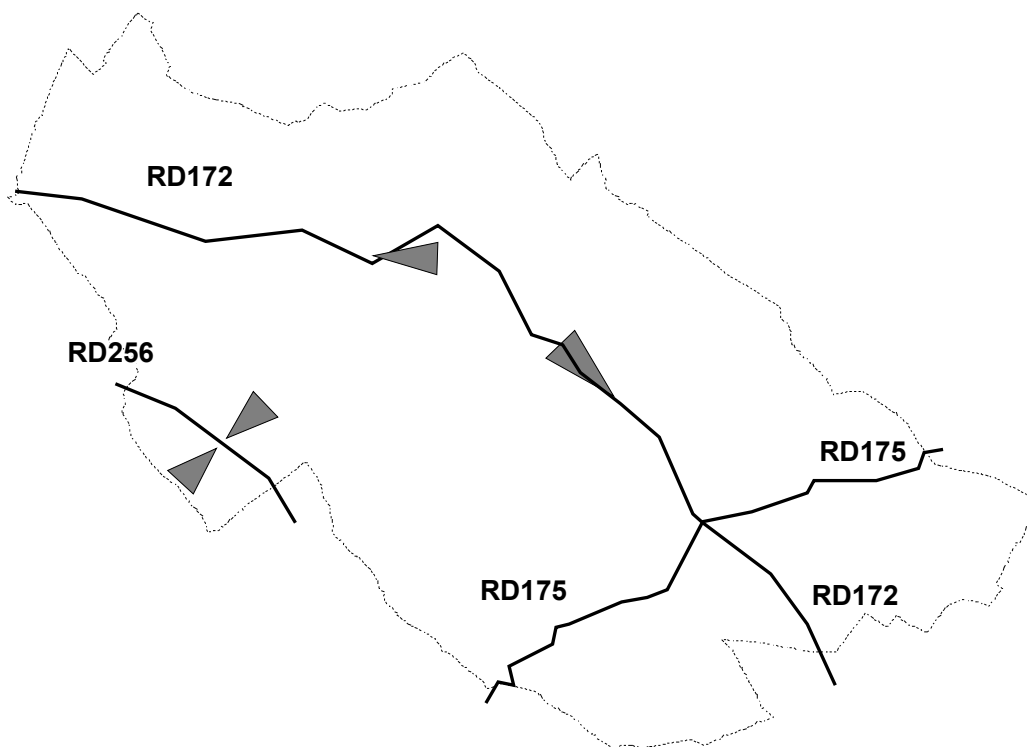
- Les vallons: le territoire de Crastes est caractéristique de la Lomagne toute proche. La campagne est largement cultivée. Elle offre de grandes étendues terreuses, dénudées et quelques peu désertiques. Les champs se sont transformés en une parcelle de grande taille. C'est la terre Gerçoise du blé et du tournesol et a perdu sa vocation polycole, la mosaïque parcellaire a été gommée au profit d'une agriculture intensive, riche et dynamique. La végétation s'accroche sur les espaces délaissés par l'agriculture.



Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui convergent vers l'aulouste à l'ouest et viennent alimenter la rivière principale le Gers.
C'est autour de ce ruisseau que l'on retrouve un profil bocager et des paysages traditionnels, et surtout des vallons qui descendent des plateaux calcaires. Ce sont des lieux qui forment des espaces préservés ou sauvages qui s'opposent aux ambiances dégagées des grands champs environnants.

Dans ce territoire, les espaces boisés restent clairsemés, le bois le plus remarquable se situe coté est "au couraron". Les autres massifs, moins importants sont installés sur les terrains à forte pente où l'agriculture ne s'est pas implantée.

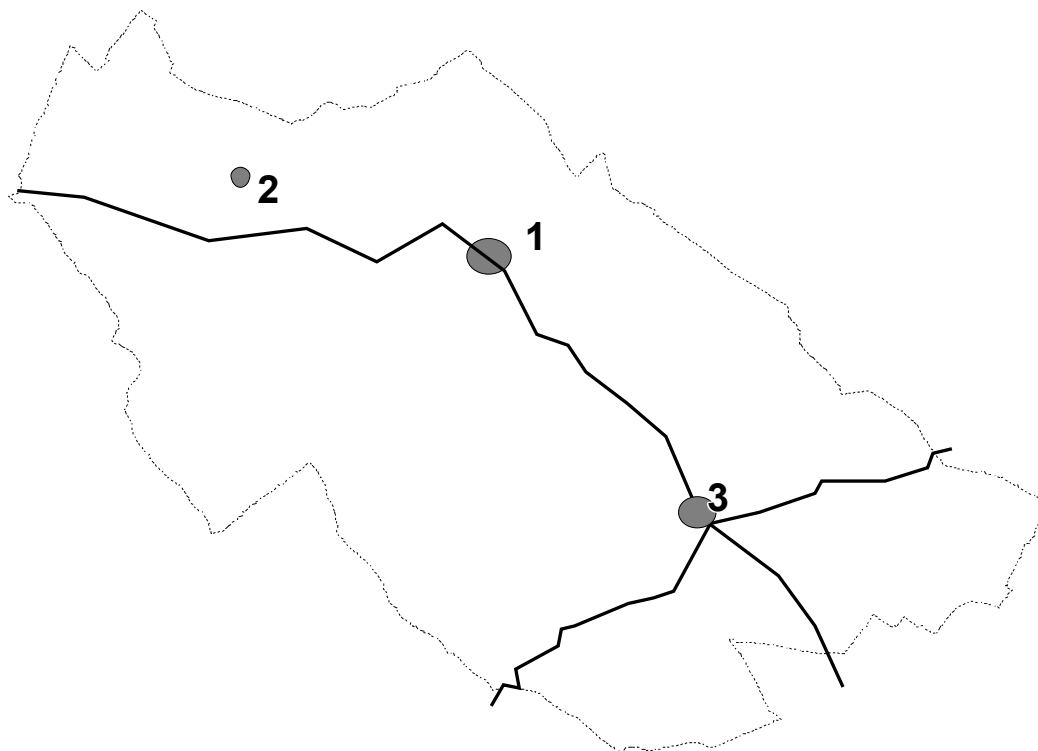
- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Le réseau routier départemental traverse de part en part le territoire. La route départementale n° 175 qui traverse la commune du nord au sud. Elle part de Mauvezin et relie la route nationale n°124 à Leboulin. Un deuxième axe traverse d'est en ouest et passe au village, la RD 172 de Sainte Christie (et la RN 21) à Aubiet. Ces deux voies se croisent à l'est du territoire. Une autre voie , la RD n°256 coupe la pointe sud-ouest de la commune.

Les points de vue remarquables s'effectuent à partir des routes qui empreignent les lignes de crête et en particulier la RD 172 Et la RD 256.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé sur un point haut en bordure de la route départementale n°172. Il est implanté de part et d'autre de cette voie. Il s'agit d'un habitat regroupé implanté au pied du tumulus qui accueille l'église et l'ancien château féodal. Les constructions se sont ensuite réparties en linéaire le long de la voie. Le village étant terminé par des constructions plus récentes et notamment l'école coté ouest. A l'est, ce sont des maisons individuelles qui prolongent le bourg.

On ne trouve pas de hameau conséquent sur la commune, seuls deux secteurs où l'on trouve quelques constructions regroupées peuvent servir de point d'appui à de nouvelles constructions:

2 – Au Moulin de Mons: quelques constructions se sont installées en continuité de fermes

3- A Ensaubole: habitat agricole qui s'est implanté au carrefour des deux routes départementales de part et d'autre de la RD 172.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le village: le bourg ancien est entièrement desservi par le réseau électrique. Des extensions sont à prévoir en bordure de RD et au sud.
- au moulin de Mons: réseau en place au sud de la voie communale
- à en Mathère: pas desservie au nord, extension à prévoir
- au Cousin: desservie
- à Maison neuve: extension à prévoir coté sud
- à en Sonnes: desservie
- à Ensaubole: globalement desservie, réseau BT limité
- à Larrouquet: pas desservie coté ouest
- à Lapayre: globalement desservie

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le village: le bourg ancien est entièrement desservi, des extensions seront nécessaire pour les terrains au sud
- les autres secteurs sont à priori correctement desservis

Réseau d'assainissement:

La commune est soumise à l'assainissement individuel, l'étude assainissement préconise les filières à utiliser.

Voirie:

Le développement du village devra éviter la multiplication des accès vers la RD.

- PATRIMOINE

Pas de monuments classés sur la commune, seuls des vestiges de l'ancien château féodal se retrouvent sur le tumulus au coeur du village. On trouve de belles bâtisses: le châteaux de Caumont, anciens moulins à vent, l'église Saint Pierre, la chapelle Saint Martin de Binaigu, la chapelle Saint Joseph et la chapelle de Mons.

- SERVITUDES

I 4 Electricité établissement des canalisations électriques
Ligne 63 kv Jalis-Solomiac

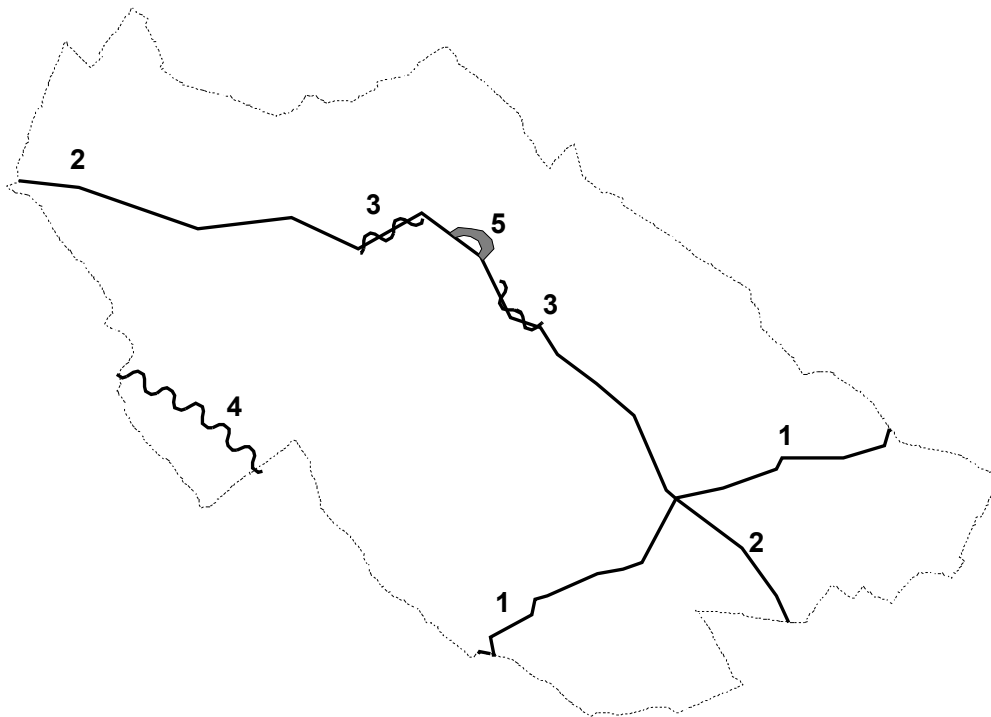
PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°175
- 2 – Route départementale n°172
- 3 – Etalement urbain et entrée de ville
- 4 – Lignes de crêtes
- 5 – Glacis nord du village à fortes pentes

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les terrains situés en entrée de ville coté est de part et d'autre de la route départementale n°172. La construction s'est établie principalement en linéaire en bordure de cette voie, le dernier bâtiment étant l'école. La municipalité a engagé le développement en épaisseur avec un projet de construction de sept logements en contrebas de l'école. La zone est correctement desservie, quelques terrains restent libres au nord de la RD. La partie nord sera maintenue en espace naturel pour faciliter la construction versant sud.
ZC 2 A Muret Au Buguet	La commune envisage de densifier le bourg en privilégiant le développement coté ouest de chaque coté de la RD. Coté nord, quelques constructions ont été autorisées, la zone permettra d'assurer une continuité sur les terrains proches de la route relativement plats, la construction versant sud favorisera l'urbanisation en épaisseur en continuité de l'existant. Les réseaux devront être étendus pour desservir l'ensemble de la zone, les accès devront être regroupés vers la RD.
ZC 2 Au moulin de Mons	Petit hameau où plusieurs constructions sont en place. La construction restera limitée pour tenir compte des réseaux existants. Les terrains retenus s'établiront autour du réseau électrique au sud de la voie communale.
ZC 2 A en Mathère	C'est une zone qui s'est organisée à partir du habitat ancien. Depuis de nouvelles constructions ont été autorisées. La zone consiste à densifier le secteur afin de former un hameau. Un espace tampon sera maintenu aux abords de l'activité agricole.
ZC 2 A Maison neuve	Secteur situé au sud de la commune, où la municipalité souhaite organiser un petit hameau à partir des constructions en place. La zone se développera à partir de l'aménagement du chemin rural qui permettra l'amenée des réseaux.
ZC 2 A Ensaubole	Zone située au carrefour des RD 172 et 175, quelques constructions marquent cet espace. La création de cette zone permettra de densifier le site et d'offrir des terrains à proximité du village. Le secteur est desservi par les réseaux, le réseau basse tension devra être renforcé. La zone sera définie en dehors de la RD 175, les accès seront regroupés vers la RD 172, le carrefour de ces deux voies étant aménagé.
ZC 2 A Lapayre	Secteur que la municipalité souhaite renforcer, la zone est définie au sud de l'ancienne ferme de Lapayre. Les réseaux sont en place. La zone sera arrêtée aux terrains les plus plats, la partie sud étant à forte pente.
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	5,39	4
ZC 2	A Muret Au Buguet	6,64	18
ZC 2	Au moulin de Mons	2,33	6
ZC 2	A en Mathère	4,56	12
ZC 2	A Maison Neuve	2,32	6
ZC 2	A Ensaubole	4,09	9
ZC 2	A Lapayre	3,22	6
ZN	le reste du territoire	1896,45	/

ZC 1	TOTAL	5,39	4
ZC 2	TOTAL	23,16	57
ZN	TOTAL	1896,45	/

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 coté sud afin de densifier autour du village tout en préservant l'identité du centre ancien.

Le conseil municipal a voulu densifier le village et maintenir une urbanisation diffuse en renforçant la construction autour de petits hameaux.

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

Voirie :

Le développement de Crastes s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure de la route départementale. Le projet insiste sur une urbanisation en épaisseur afin de limiter les échanges vers cette voie.

Assainissement :

L'ensemble de la commune est soumis à l'assainissement individuel. La municipalité devra organiser les rejets vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité au sud du village pour conforter l'existant tout en préservant le cœur ancien. Quelques hameaux ont été maintenus mais resteront limités pour ne pas favoriser la dispersion de l'habitat, notamment l'urbanisation en ligne de crêtes. Le reste du territoire a été maintenu en secteur naturel agricole afin d'éviter le mitage et de préserver le site. Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.
Limitation de l'urbanisation le long des routes importantes.
Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.
Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.
Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.
Les espaces naturels agricoles ont été préservés.