

CARTE COMMUNALE

Commune de LAAS



Maître d'œuvre : DDT du Gers / Unité Planification
Juin 2012

Table des matières

1	Présentation générale de la commune.....	4
	a)localisation.....	4
	b)contexte administratif : structures et compétences.....	5
	c)le domaine communal.....	5
	d)climat.....	6
2	Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines.....	7
	a)éléments paysagers / topographie.....	7
	b)hydrographie.....	8
	c)Urbanisme.....	8
	d)Occupation urbaine.....	9
	e)Architecture et patrimoine.....	9
	f)Réseau routier.....	10
	g)Espaces naturels et agricoles.....	10
3	Éléments sociaux économiques.....	11
	logements.....	11
	a)Attractivité.....	11
	b)la population.....	11
	c)services secteur public.....	13
	d)l'activité privée.....	13
	e)l'agriculture.....	13
	f)Le parc de logements.....	13
4	Les contraintes, les servitudes, les réseaux.....	15
	et les services publics.....	15
	a)les contraintes.....	15
	b)les servitudes.....	15
	c)les réseaux et services publics :.....	15
5	Le projet de carte communale.....	16
	a)Synthèse de l'analyse.....	16
	b)Les enjeux /Contraintes locales	16
	c)Objectifs.....	16
	d)les besoins à moyen terme / Prévisions de développement.....	16
6	Choix retenus.....	18
	Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	18
	a)Motifs :.....	18
	b)Choix :	18
	c)Bilan :.....	19
	d)Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	20

1 Présentation générale de la commune

a) localisation

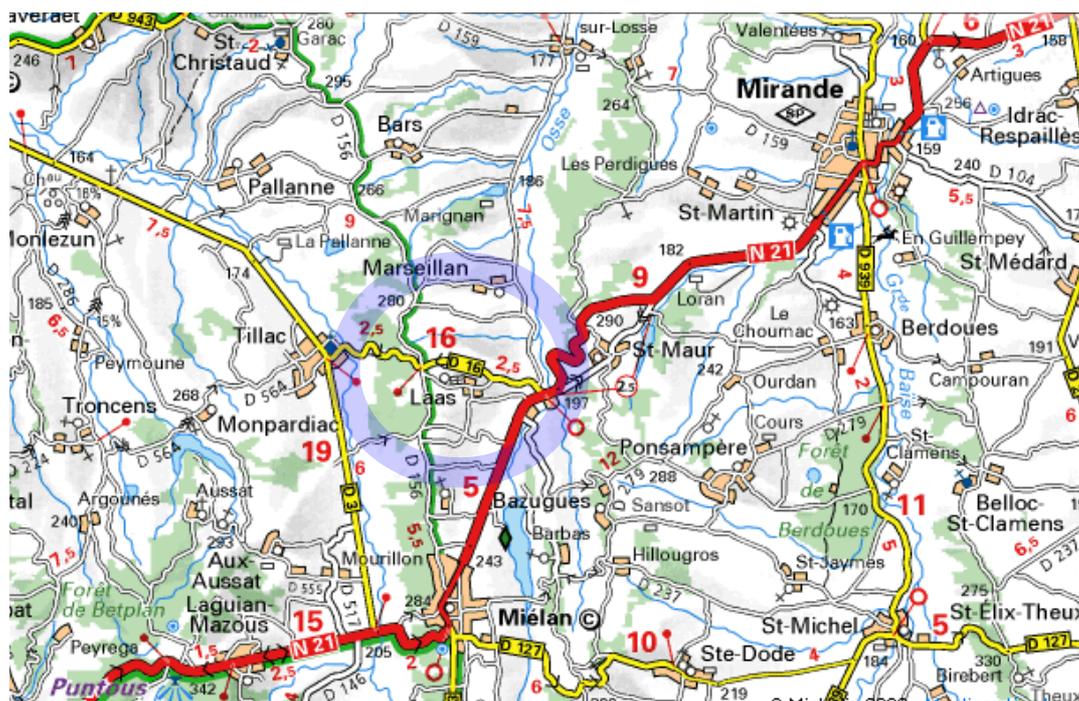


La commune de Laas est située au Sud du département du Gers. Elle est située dans l'Astarac, région gasconne ayant Mirande pour capitale.

Elle est arrosée à l'Est par l'Osse et à l'Ouest par le Bouès.

Elle est limitrophe :

- au Nord de Marseillan,
- à l'Ouest de Tillac,
- au Sud de Miélan
- à l'Est de Bazugues et Saint Maur.



b) contexte administratif : structures et compétences

La commune fait partie du canton et de l'arrondissement de Mirande.
Elle est associée la communauté de commune «Cœur d'Astarac en Gascogne».

Elle est adhérente des structures suivantes :

- SIVOM Miélan / Marciac
- SI d'Électrification de Mirande
- SIAEP de la région de St Michel

La compétence ANC (assainissement non collectif) est transféré à la communauté de communes.

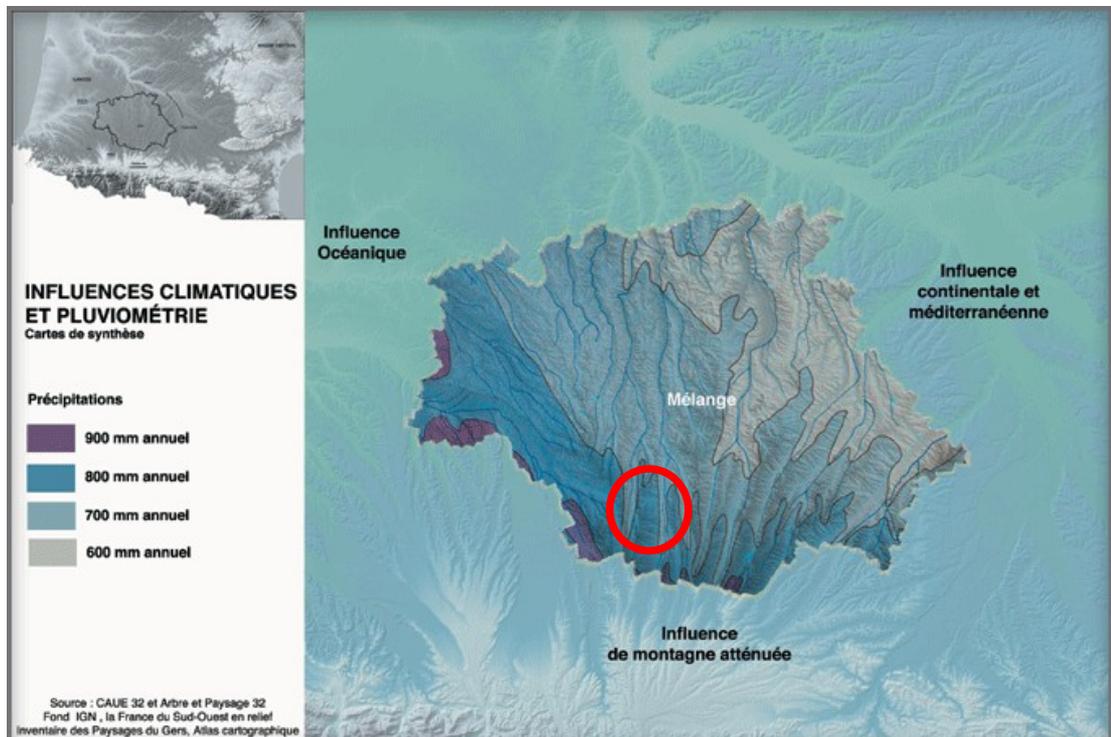
c) le domaine communal

La commune a une superficie de 1 094 ha. Elle possède :

- Bâtiments : la mairie, l'église, une salle des fêtes, et l'ancienne école.
- Non bâtis : réseau de voies communales et les espaces publics, y compris un terrain de pétanque.

d) climat

Située au Sud du département, la commune de Laas connaît un climat d'influence océanique assez marqué.



2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines

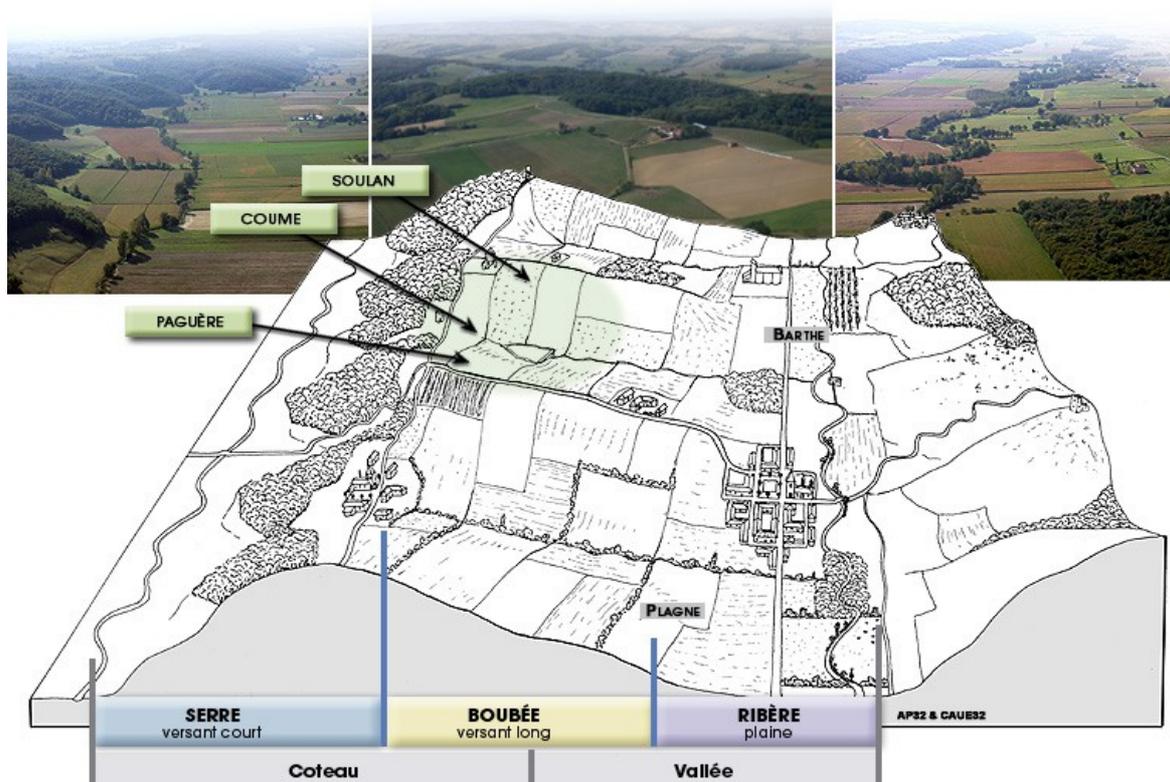
a) éléments paysagers / topographie

La géographie physique du territoire communal est caractéristique : c'est le profil type de vallée dissymétrique.

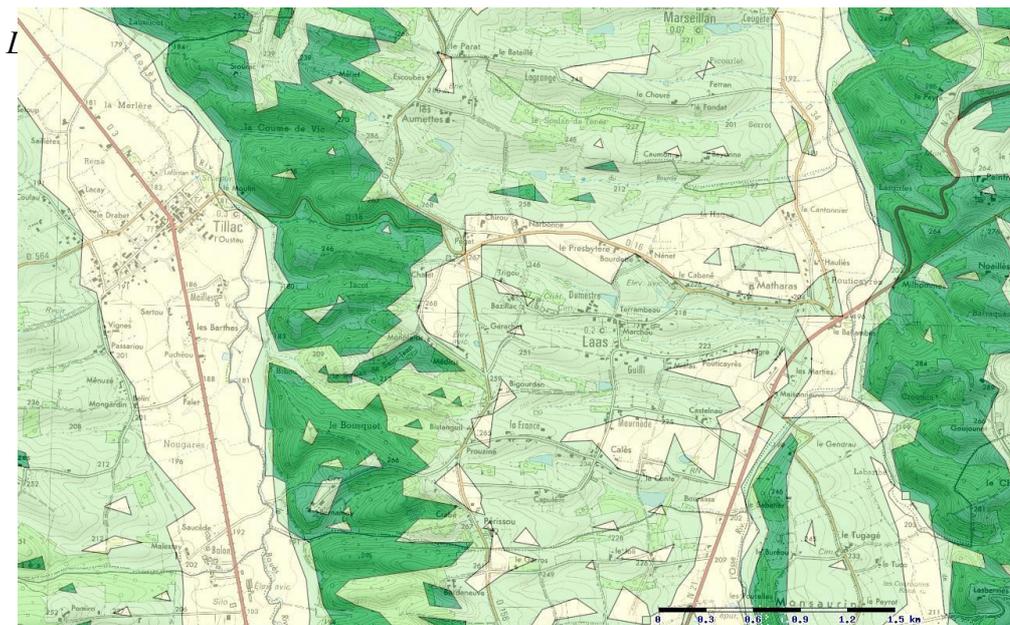
Les versants qui unissent coteaux et vallées présentent une singularité morphologique : ils sont inégaux et asymétriques.

- A l'Est de la vallée, le versant est court et abrupt, versant au pied duquel coule la rivière.
- A l'Ouest, le versant est long et doux et vient se raccorder progressivement à la plaine alluviale, la ribère.

Chaque vallée est ainsi composée de trois «ensembles» différenciés et nommés du fait de leurs caractéristiques physiques et morphologiques : serre, boubée et ribère.



Le point culminant se situe à l'extrême Sud-Ouest de la commune : 270 m au lieu-dit Bernamoy. Le point bas est à l'extrême Nord : 191 m en bas de la vallée de l'Osse.



LAAS : les zones de forte pente

A noter une rupture de pente fortement marquée à l'Ouest de la commune sur la vallée du Bouès : c'est la serre.

b) hydrographie

La commune est principalement bordée à l'Est par l'Osse et à l'Ouest par le Bouès. Ces deux cours d'eau sont orientés Sud / Nord. Le risque inondation est répertorié pour chacun d'eux.

Pour compléter ce réseau, des affluents secondaires, de faible longueur et modestes, redécoupent le territoire. Ils sont orientés Est / Ouest pour ceux situés à l'Ouest de la commune (la serre), et Ouest / Est pour les autres.

c) Urbanisme

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) jusqu'à l'approbation de la présente carte communale pour ses demandes d'autorisations.

L'application de la règle de la constructibilité limitée restreint fortement le développement. Il n'existe pas de P.A.U. (parties actuellement urbanisées) hors le centre bourg. A noter que celui-ci est de taille très modeste. De plus, il est situé sur un site de qualité paysagère, qualité à conserver dans le projet de carte communale.

De 1990 à 2007, la commune a obtenu 27 autorisations pour du logement. En 2008, 6 permis de construire ont été accordés, ainsi que 2 certificats d'urbanisme opérationnels (CU.b). En conséquence de cette situation, le territoire communal présente les caractéristiques du mitage : éparpillement des constructions sur le territoire sans cohérence, sans prise en compte du paysage et développement non prévisible des réseaux et équipements publics.

d) Occupation urbaine

Le centre bourg est situé au centre du territoire communal : il est localisé sur un colline. Il est de très faible importance. Il comporte quelques maisons d'habitation, la mairie et le bâtiment municipal. Il n'existe pas vraiment de rue, il n'y a pas d'alignement et ni de continuité bâtie.

Le reste du territoire est occupé par des constructions liées à l'agriculture, et plus récemment par des maisons individuelles peu groupées et présentant un mitage prononcé.

e) Architecture et patrimoine

Sur le territoire communal, un château du XVII et XVIII^{ème} siècle est partiellement inscrit : façades et toitures.

Non compris sur le territoire, et sans incidence sur le projet de carte communale, sont classés inscrits les abords de l'ancien donjon, de la tour de l'horloge et des maisons de la Bastide à Tillac. La portion de territoire concernée par cette contrainte est située à l'Ouest de la commune. Il s'agit de terrains ne se prêtant pas à la construction : fortes pentes, risque inondation, boisement important.

D'autres éléments mineurs sont à retenir : l'église, les différentes vues sur les Pyrénées, les crêtes avoisinantes, ... Mais aussi des chemins, le tracé de la route de César, le tracé de l'ancienne voie ferrée situé à l'Est de la commune, ...



f) Réseau routier

La commune de Laas est desservie principalement par la RN 21 à l'Est : il s'agit d'une voie de liaison inter-régionale (Limoges / Pyrénées). Elle dessert notamment Auch et Tarbes. Le trafic moyen est de l'ordre de 6 000 véhicules / jour. Elle est située dans la vallée de l'Osse.

Elle est aussi desservie par les voies suivantes :

La RD 16 dessert le centre de la commune : elle est orientée Est / Ouest. Cette voie est de desserte locale, son trafic est inférieur à 2 000 v / j. Elle rejoint la RN 21 à Tillac. Il s'agit d'une route de crête.

La RD 156 traverse la commune en son centre du Nord au Sud : elle est positionnée au sommet du coteau. Il s'agit d'une voie de desserte intercommunale, son trafic est faible.

La RD 34, à l'Est de la commune, rejoint Vic par la vallée de l'Osse. Cette voie d'intérêt intercommunal a un trafic modeste.

La commune est aussi desservie par la RD3, située sur la commune de Tillac. Cette voie relie Miélan à Riscle et passe par Tillac (4 km de Laas) : son trafic est de l'ordre de 3 000 véhicules / jour.

Les autres voies sont communales : il s'agit des dessertes des habitations, des fermes. Ces voies sont généralement situées en crête.

A noter également que la Ténarèze ou route de César (origine pré-romaine), traverse le territoire. Cette route relie l'Espagne à l'Aquitaine « à pied sec », sans traverser un seul cours d'eau. Son tracé originel a été modifié par endroit.

g) Espaces naturels et agricoles

L'occupation de l'espace est essentiellement agricole. Les productions sont principalement végétales (céréales et oléagineux). Les parcelles sont de taille encore modeste.

Les espaces boisés sont très présents dans la partie Ouest de la commune : c'est la serre, zone très pentue du territoire. Ces espaces sont impropres à l'agriculture comme à l'urbanisation. La surface de ces massifs est souvent importante.

Dans le paysage, de nombreuses haies sont encore présentes.

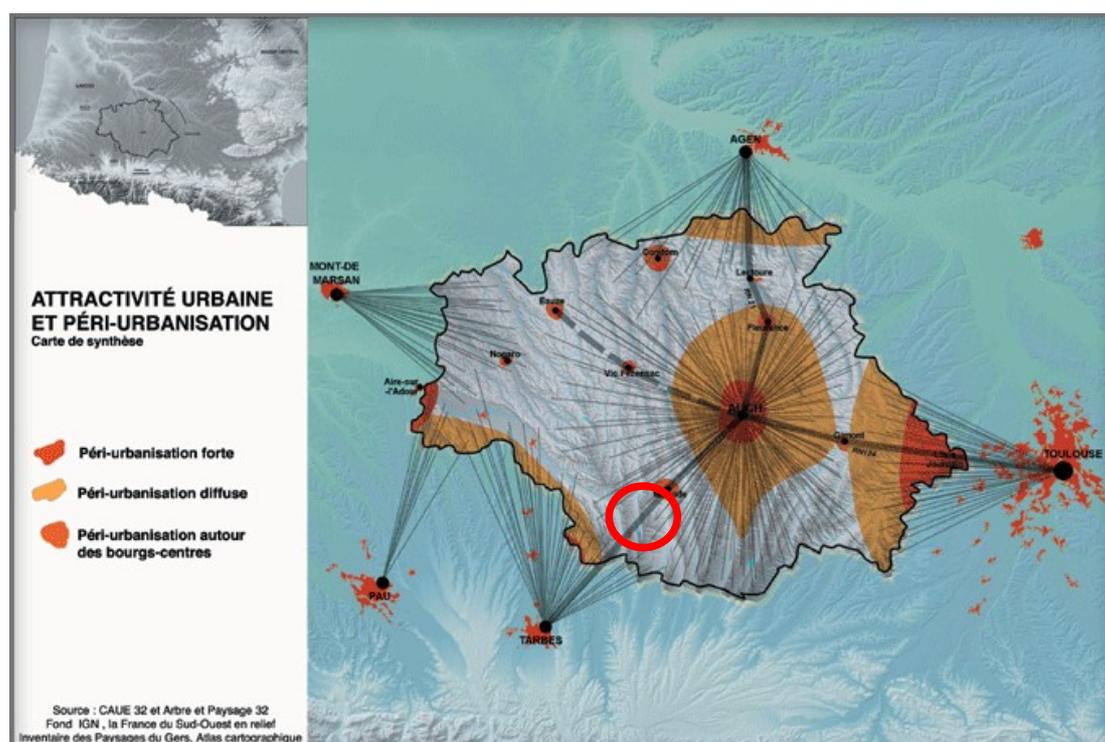
3 Éléments sociaux économiques logements

a) **Attractivité**

La commune desservie principalement par la route nationale RN 21, mais aussi par les Départementales RD 16 et 3.

Elle reçoit l'influence de ses chefs lieux de département (Agen à 36 km) et d'arrondissement (Mirande à 12 km).

Économiquement, elle est plutôt dépendante de Tarbes (35 km).

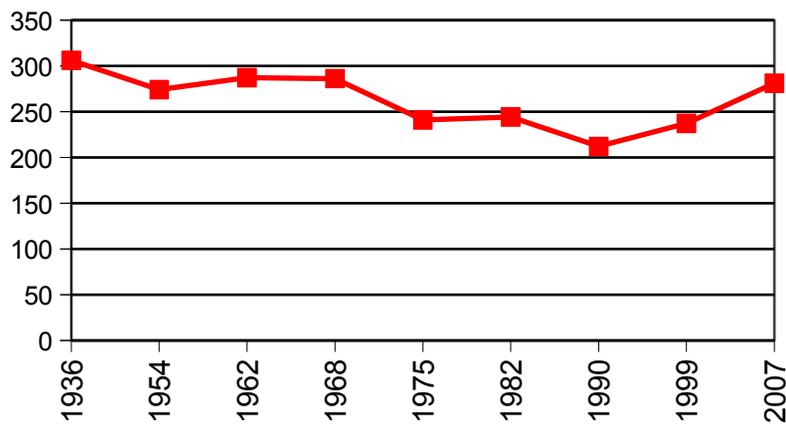


b) **la population**

En 1836 la commune compte 531 habitants. Ce chiffre passe à 332 en 1921 puis à 212 en 1990. Ce chiffre est le plus bas connu.

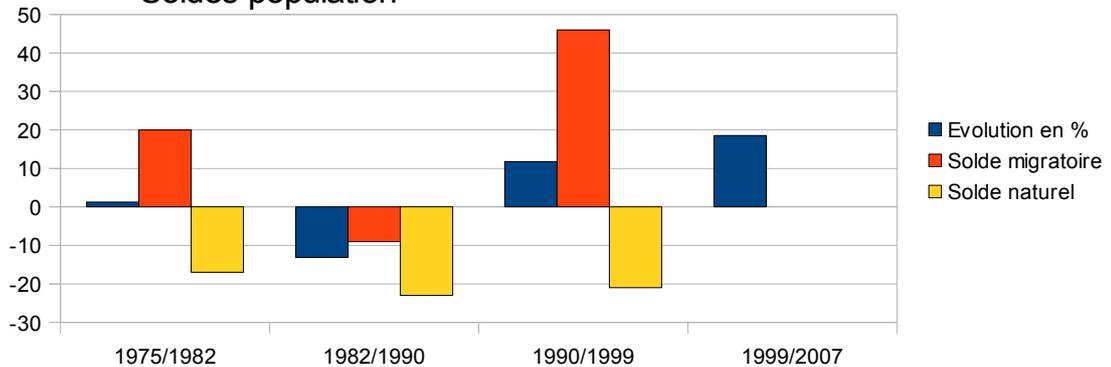
Depuis, la population a fortement augmenté : en 2004, le chiffre atteint 281 habitants (INSEE 2004), alors qu'en 1999, elle en comptait 237. Sur cette courte période, elle a connu un évolution de 18,7 % de sa population (+ 44 habitants).

Évolution de la population : de 1936 à 2004



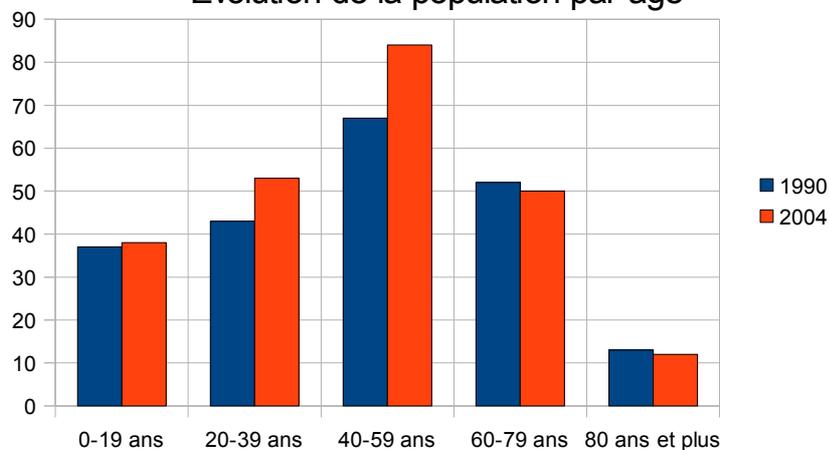
Après une baisse sensible de la population depuis 1936, jusqu'en 1990, on peut observer une reprise sensible jusqu'à ce jour.

Soldes population



L'évolution des soldes de population précise cette évolution positive depuis 1990. C'est surtout le solde migratoire qui est à l'origine de cette évolution.

Evolution de la population par age



L'évolution concerne principalement les segments 20/39 et 40 /59 ans. Les autres segments n'ont pas connu d'évolution importante.

c) services secteur public

- École : il n'y a plus d'école depuis 10 ans environ. Les enfants de la commune sont scolarisés dans les communes voisines.
- Il n'y a pas de service public dans la commune hors la mairie.

d) l'activité privée (hors agriculture)

L'activité économique locale est développée :

- une menuiserie (4 à 5 employés)
- un artisan menuisier ébéniste
- un garage réparation (4 employés)
- un artisan plaquiste
- un service matériel d'occasion (2 à 3 employés)
- un informaticien

e) l'agriculture

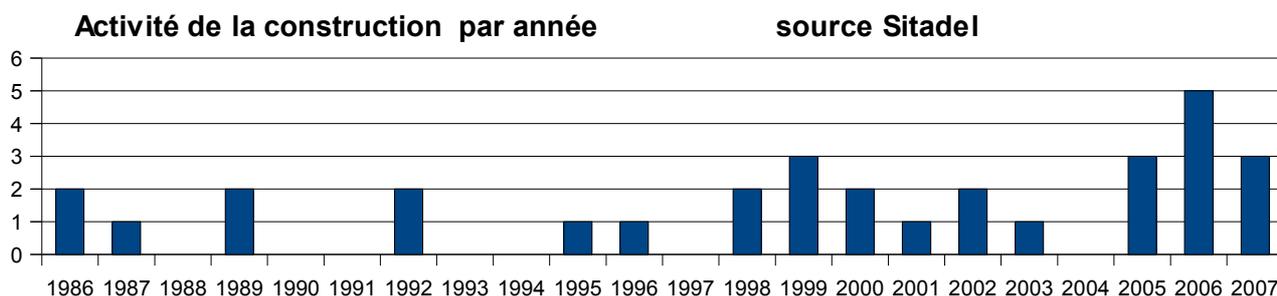
La surface agricole utile (SAU) est de 516 ha dont 425 labourables.

La polyculture est très présente, avec toutefois une prédominance des grandes cultures céréalières et tournesol.

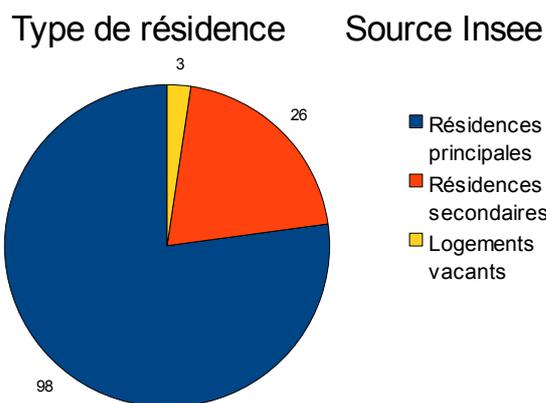
La production animale est aussi présente : la commune compte 4 installations de production de bovins et 3 élevages de volaille, dont deux recensés installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) au lieu-dit Bidalot et Matharas.

Le nombre d'exploitations encore en activité est en chute : en 1988, il en existait 32 , en 2000, 17. Aujourd'hui, ce chiffre est de l'ordre de 10.

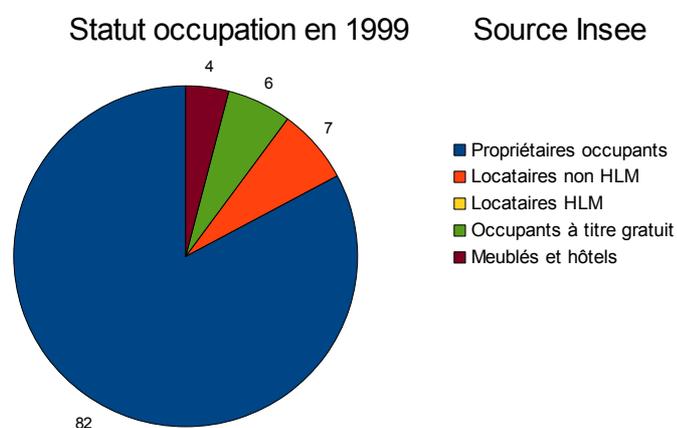
f) Le parc de logements



A noter une activité continue, et particulièrement soutenue depuis 2005. Cette situation est certainement à l'origine de l'accroissement de la population.



A noter une part très importante de résidences principales. Le segment résidences secondaires représente 20 % du total : ce dernier chiffre est particulièrement élevé.



A noter une très forte proportion de propriétaires occupants, et une faible part de locataires non hlm. Il n'y a aucun HLM.

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

a) les contraintes

- Risque naturel inondation : le Bouès et l'Osse,
- Zone soumise à l'obligation d'isolation acoustique : RN 21,
- Zone de protection routes à grande circulation : RN 21.
- Zone sismique faible (niveau 2)

b) les servitudes

- Protection des monuments historiques : immeubles inscrits (façades et toitures du château et abords de l'ancien donjon (Laas) et de la tour et de la bastide de Tillac,
- PPR (plan de prévention des risques) naturels et prévisibles : retrait et gonflement argiles. Prescrit et en cours d'élaboration,
- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières.

c) les réseaux et services publics :

- voirie communale : le maillage permet de desservir l'ensemble des habitations. A noter toutefois que ce réseau n'est pas toujours adapté aux nouveaux besoins de l'agriculture : passage d'engins larges et parfois très lourds.
- voirie départementale : la commune est desservie principalement par la D16 (RN21 / Tillac). Cette voie passe au centre du territoire communal. La D 156, rejoint Miélan au RD 943 (St Christaud). La RD 34 rejoint Vic Fezensac.
- La RN 21 (Limoges / Pyrénées) borde la commune à l'Est.
- électricité : le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Électrification du Gers (SDEG).
- Télécom / réseau internet : la commune est entièrement desservie par le réseau, y compris en ADSL.
- Eau / défense incendie : la commune est desservie par le réseau, géré par le SIAEP de la région de Saint Michel.
- Assainissement : la commune est entièrement soumise à la réglementation de l'assainissement non collectif (ANC). Cette compétence est transférée à la communauté de communes.
- Déchets : le Sictom

5 Le projet de carte communale

a) Synthèse de l'analyse

La commune de Laas est située sur la RN 21, desservant Auch et Tarbes. Elle est située entre Mirande et Miélan,

Les activités locales sont bien implantées et doivent être confortées,

L'activité agricole, sous sa forme actuelle, est appelée à évoluer,

Le relief est souvent pentu, notamment à l'Ouest,

Les constructions récentes n'organisent pas le territoire : le mitage marque fortement les paysages.

b) Les enjeux / les Contraintes locales

Tout d'abord, les éléments suivants sont à prendre en compte : un relief particulièrement tourmenté, un patrimoine bâti et un paysage de qualité, des réseaux existants (eau et électricité) faiblement dimensionnés.

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

Enfin, il s'agira de maintenir et de développer raisonnablement la population locale.

c) Objectifs

Il s'agit de conserver un cadre de vie attrayant et une vie locale de qualité. Il s'agit aussi de créer des potentialités de développement, plus particulièrement en matière d'habitat individuel.

La demande de terrain à bâtir a connu une forte augmentation au cours des dernières années. Récemment, elle a diminué depuis le recul de l'activité économique mondiale. Le frein de la réglementation nationale (Règlement National d'Urbanisme – RNU) doit être assoupli, particulièrement la règle de constructibilité limitée. C'est l'objectif de la carte communale.

d) les besoins à moyen terme / Prévisions de développement

Il s'agit de maintenir, voire d'augmenter la population à moyen terme (5 à 15 ans) de l'ordre de 30 à 40 personnes maximum. Cela correspond à 10 à 15 terrains environ.

Toutefois, afin de prendre en compte les conditions de mise sur le marché (rétention), ce chiffre pourra être majoré.

La réglementation et les recommandations sont pris en compte dans ce projet, et notamment :

- Le mitage (éparpillement des constructions) n'est pas admis,
- Le bourg est développé,
- Une urbanisation modérée, compatible avec les objectifs premiers du conseil municipal, est envisagée,
- L'agriculture est préservée et les paysages respectés,
- Les réseaux existants sont valorisés.

6 Choix retenus

Incidence des choix retenus sur l'environnement

a) **Motifs :**

Les sites retenus répondent d'une part aux critères suivants :

- augmentation modérée de la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- préservation de l'environnement naturel et de l'espace agricole,
- protection du centre bourg, son site,
- développement des groupements de constructions existantes.

D'autres part, les réseaux en présence (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés. Ils ne supportent pas de raccordements nombreux.

Enfin, pour des conditions de sécurité, les accès directs sur la voirie départementale seront restreints.

b) **Choix :**

Cela conduit au zonage suivant :

1. **ZC2 Le bourg** : cette zone est située sur une crête orientée Ouest-Est. Elle est déjà urbanisée. Elle ne peut être étendue au Nord et au Sud car le relief ne le permet pas. A l'Ouest la proximité du château inscrit est contraignante et à l'Est les réseaux sont insuffisants.
Les possibilités de constructions nouvelles sont de l'ordre de 8 à 12 unités. Les réseaux (eau et électricité) sont en capacité limitée.
2. **ZC2 A Guilli** : cette zone est située sur une crête orientée Ouest-Est. Elle est partiellement urbanisée : plusieurs constructions récentes ont renforcé ce groupement. Cette zone ne peut être étendue plus au Sud et au Nord car le relief ne le permet pas. A l'Est et à l'Ouest les réseaux sont insuffisants. A noter une modernisation récente du réseau d'électricité sur ce secteur.
La capacité de développement est cependant importante, de l'ordre de 10 à 16 constructions nouvelles.
3. **ZC2 La France** : cette zone est d'une surface modeste. Elle ne peut être plus développée : les réseaux sont insuffisants et les conditions d'accès à la RD ne le permettent pas.
4. **ZC2 la Plane de Fournet** : cette zone permet le renforcement d'un groupement de constructions existantes. L'impact sur les paysages et l'activité agricole est faible. La valeur agronomique des terrains est modeste.
La capacité de développement de cette zone est de 2 à 4 constructions.
5. **ZNi** : il s'agit des parties inondables du territoire. L'urbanisation de ces secteurs est fortement contrainte.

6. **ZN** : Pour le reste du territoire (espaces naturels et agricoles), ce classement en zone naturelle permet de préserver l'activité agricole et les paysages. Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions liées à l'activité agricole.

Le projet est limité aux zones présentées ci-dessus. Les autres sites recensés sur le territoire communal n'ont pas été retenus afin restreindre l'empreinte urbaine aux seules zones présentant une plus forte densité, mais aussi pour des raisons techniques : proximité d'un élevage classé ICPE, problème d'accès sur RD, aggravation du mitage, déficience des réseaux, ...

c) Bilan :

Les surfaces ouvertes à la construction, y compris les existantes, représentent **18 ha 80 a et 08 ca.**

Dénomination Zone	ZC2 en m²	Capacité (estimation)
bourg centre	64 792	6 à 10
A Guilli	94 365	10 à 16
A la France	6 135	0
A la Plane de Fournet	25 372	2 à 5
TOTAL GLOBAL:	188 008	18 à 31
Soit 1,70 % de la surface communale (ZC2)		

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

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

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et objectifs du conseil municipal.

A noter que la capacité est une estimation globale. Elle est à considérer au regard :

- de la rétention de terrain,
- de la demande réelle,
- de la capacité à équiper certains terrains non encore desservis (ZC2).

d) Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les surfaces ouvertes à la construction sont généralement à usage agricole. Il s'agit alors de parcelles de valeur agronomique faible.

Les zones concernées ne présentent pas d'intérêt fort en matière de bio-diversité : il n'y a pas de zone Natura 2 000 ni de Znieff sur le territoire communal.

Les paysages ne seront pas dégradés par une urbanisation envisagée : les parcelles concernées sont principalement regroupées autour des constructions existantes.