

LANNEMAIGNAN

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
- SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES

II - ZONAGES

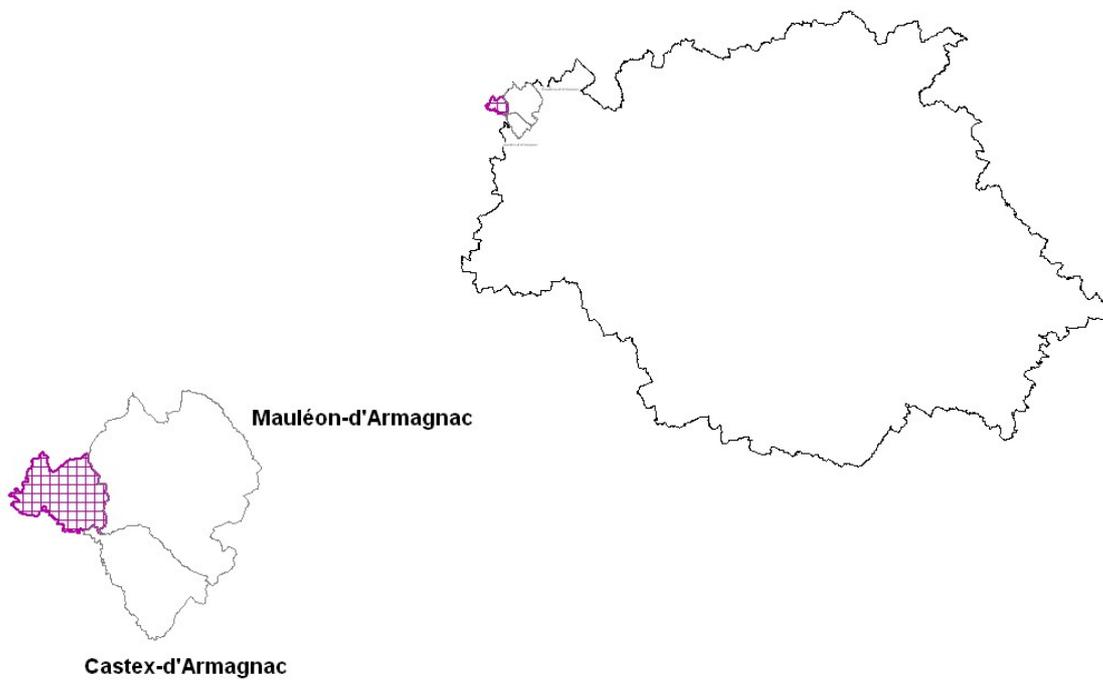
III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

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 Lannemaigan, d'une superficie de 858 hectares, se situe au Nord-Ouest du département du Gers à proximité d'Estang et en limite du département voisin des Landes. Elle s'intègre dans l'entité paysagère du Bas-Armagnac, qui englobe le Nord-Ouest du département, c'est ici que commencent les Landes et se termine le Gers.

Elle est rattachée au canton de Cazaubon, commune située plus au Nord, celui-ci s'étale sur 23 374 hectares pour 3204 habitants. Lannemaigan est englobée dans le pays d'Armagnac et fait partie de la communauté des communes du Grand Armagnac qui regroupe 26 communes sur 53 839 hectares pour 12 660 habitants.

La desserte principale de la commune est assurée par la route départementale n°154 qui relie Cazaubon à Villeneuve de Marsan dans les Landes.

Le territoire communal est bordé des communes de Mauléon d'Armagnac et Castex d'Armagnac coté Gers et des communes de Le Frêche, Labastide d'Armagnac, Montégut et Arthez d'Armagnac coté Landes.

Le Bas-Armagnac ou Armagnac Noir correspond à l'extrémité Nord-Ouest du Département:

- ARMAGNAC, parce que terroir viticole historique, terre de prédilection pour l'élaboration des «eaux de vie d'Armagnac», produit emblématique, «synthèse écologique» du terroir
- BAS par ses faibles altitudes, son relief atténué aux molles ondulations, ses horizons confinés
- NOIR enfin, par les sombres frondaisons des masses boisées qui ferment l'horizon et couvrent une large partie du territoire (17%) ; une végétation abondante et vigoureuse, robuste qui bénéficie d'un climat océanique.

«Monde clos», un peu «ensauvagé», coincé entre le coude de l'Adour et le tracé Sud-Nord imperturbable de l'Osse, le Bas-Armagnac se présente comme un petit éventail, au sein du grand éventail gascon, qui naît aux confins de l'Astarac et vient se dissoudre dans les Landes.

C'est un vaste plateau qui s'incline et s'élargit progressivement du Sud-Est au Nord-Ouest, découpé par une série de cours d'eau. Aux marges (Eauzan, Pays d'Aignan), il offre des paysages de hautes-vallées, dominées par une polyculture-viticole, auxquels se substituent peu à peu des paysages plus monotones, confinés de larges plaines vouées au maïs et bordées de part et d'autres de petits coteaux et plateaux viticoles. C'est un relief doux dans l'ensemble mais incisé dans le détail.

Au contact des Landes, tandis que les coteaux (argileux) se fondent dans les sables, les rivières armagnacaises, divergent pour rejoindre soit l'Adour (Midour et Douze) soit la Garonne (Gélise, Izaute et Auzoue).

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, aussi, ils ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- développer la construction en priorité aux abords du village
- compléter les hameaux existants en fonction des différents réseaux
- maintenir le caractère rural de la commune
- préserver l'activité agricole
- rentabiliser les réseaux existants et les investissements
- éviter le mitage
- préserver les secteurs naturels inondables
- respecter la qualité des paysages et de l'environnement

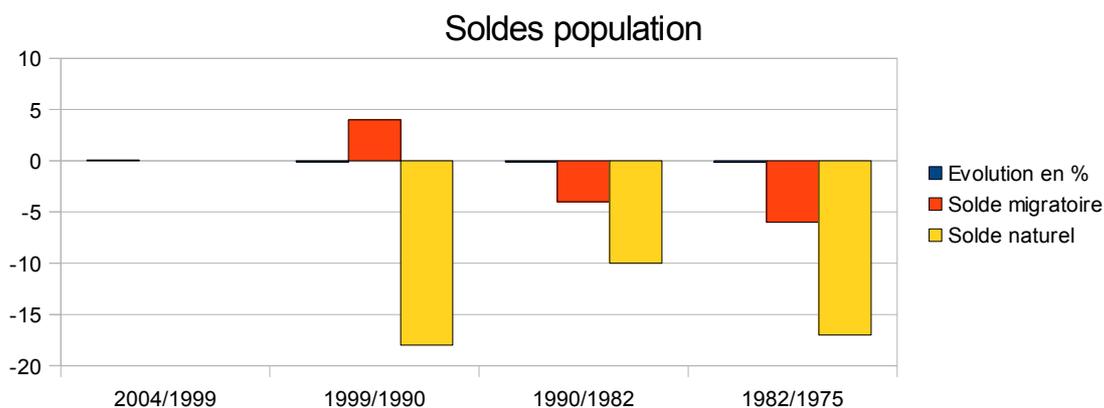
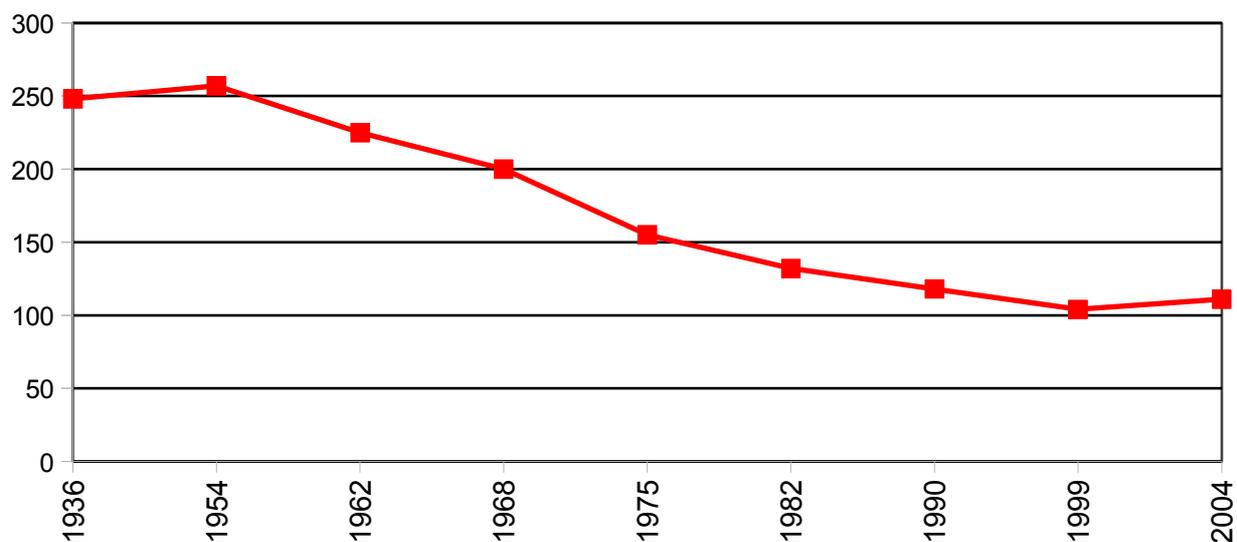
- DEMOGRAPHIE

La commune de Lannemaignan a vu sa population diminuer régulièrement depuis de nombreuses années.

Après un dernier « pic » à 250 habitants dans les années cinquante, la population se stabilise aujourd'hui autour d'une centaine de personnes. La population légale était de 103 habitants en 2010.

Cette perte de population est essentiellement due à un solde naturel déficitaire, la faiblesse de la natalité ne pouvant combler les décès.

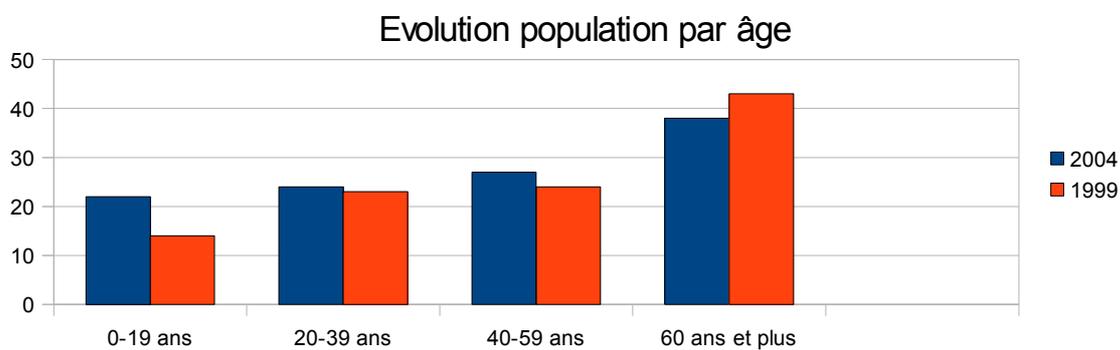
Par ailleurs; le solde migratoire ne compense pas cette perte hormis ces dernières années où un équilibre semble se dégager.



- Composition de la population:

Cette stabilisation de la population se concrétise dans le tableau ci-dessous qui montre un rajeunissement de la population entre 1999 et 2004

En effet, les trois tranches d'âge des moins de 60 ans sont en progression alors que les plus de 60 ans diminuent.



- LOGEMENTS

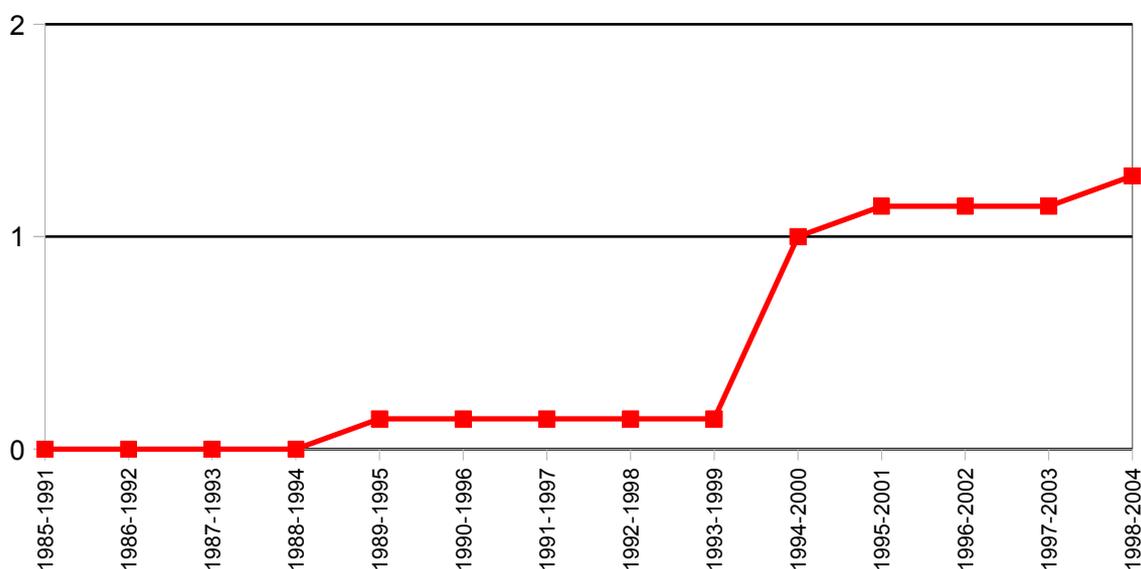
- Dynamique de la construction :

L'activité de la construction est très faible sur la commune.

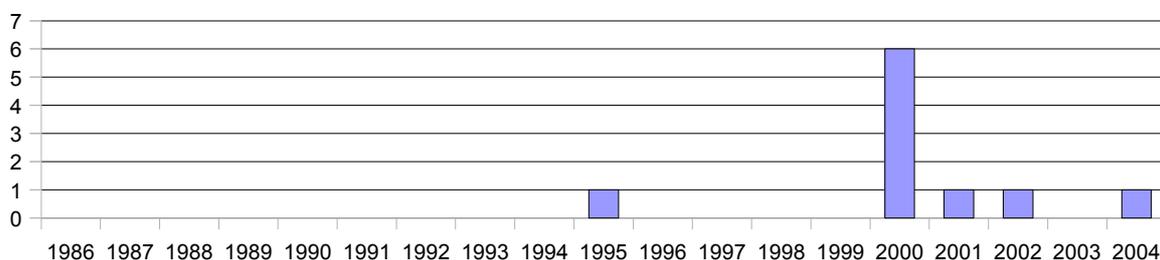
Elle est restée longtemps inexistante durant la période où la population diminuait régulièrement. A partir des années 2000, parallèlement à la stabilisation du nombre d'habitants, on observe un regain d'activité de la construction.

On a observé un rythme de construction de un à deux logements neuf par an entre 2000 et 2005.

La commune possèdent une dizaine de résidences secondaires. Les logements vacants sont encore nombreux sur le territoire.



Activité de la construction par année



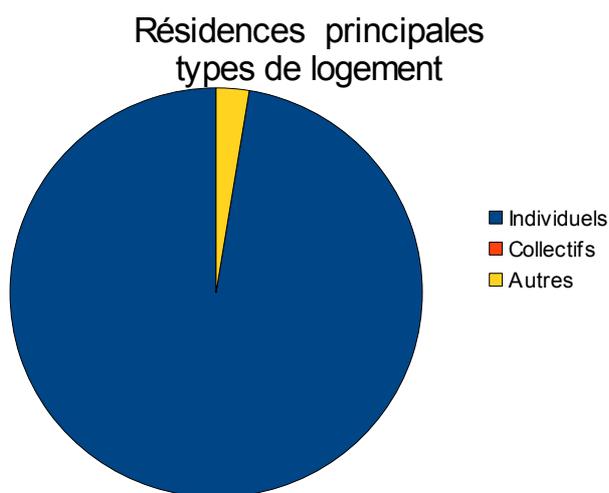
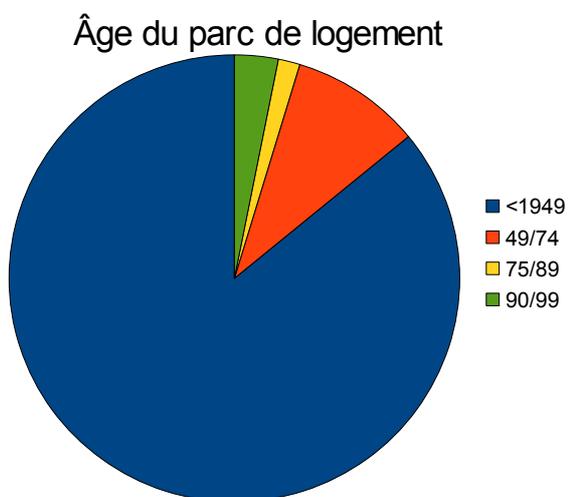
A partir de 2005, le nombre de logements neufs autorisés varie peu, il est d'un logement tous les deux ans, nous avons un logement autorisé en 2005 et 2006 puis plus d'autorisation de 2007 à 2009.

- Structure et état du parc

La faiblesse de la construction depuis de nombreuses années fait apparaître un parc immobilier très ancien où plus de 85% des constructions ont été édifiées avant 1949.

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

Les résidences sont occupées majoritairement par leur propriétaire (plus de 71%). Enfin, le parc locatif représente 22% des résidences principales.

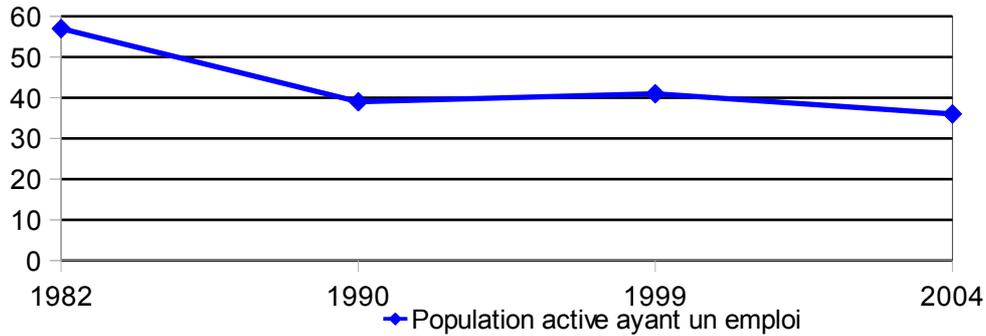


- ACTIVITES - EMPLOIS

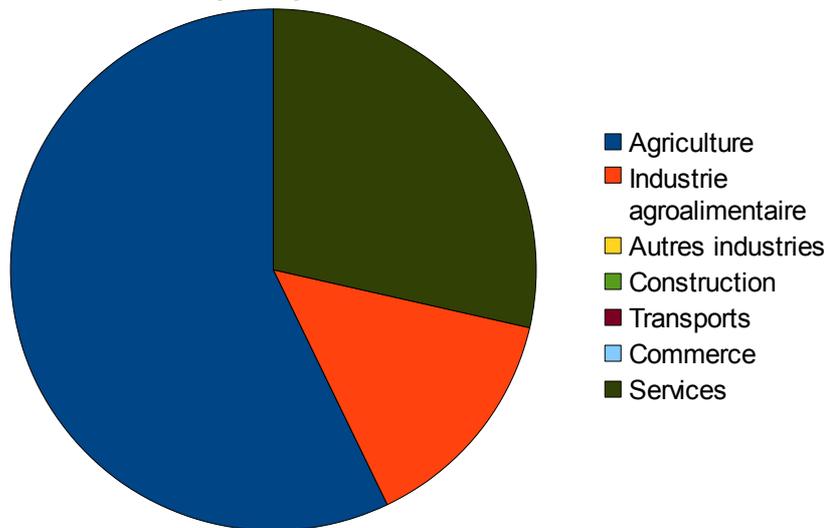
La population active ayant un emploi s'est stabilisée depuis les années 1990.

La population active bénéficie d'une petite vingtaine d'emplois sur la commune ces dernières années alors qu'elle en offrait plus du double dans les années 1980. Essentiellement occupés par les habitants de Lannemaignan, ces emplois se retrouvent principalement dans le domaine agricole.

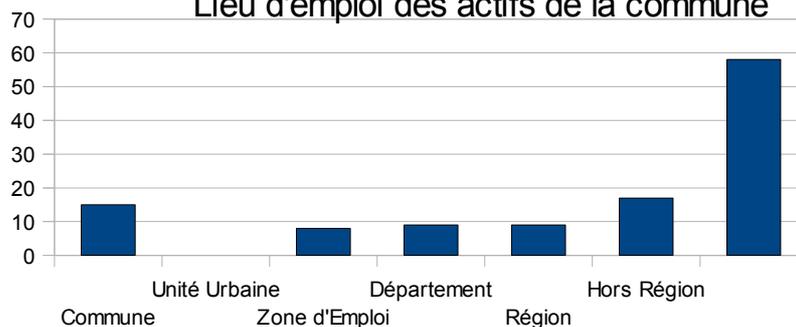
Les autres actifs travaillent principalement hors région conséquence de la proximité du département des Landes où sur la zone d'emploi dans les bourgs principaux alentours.



Emplois par secteurs d'activités en 1999



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



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

Le Bas-Armagnac s'affirme avant tout comme une zone de transition et de contact entre le vaste ensemble des coteaux de Gascogne et l'immense plateau landais, un coin du Gers baigné dans une atmosphère atlantique et landaise :

- dans la végétation, les vieilles chênaies séculaires cohabitent avec les bruyères, les genêts épineux et les premières pinèdes.
- dans les sols et les sous-sols, les dépôts continentaux (pyrénéens) s'imbriquent et se mélangent avec des dépôts marins comme ces sables fauves, couche superficielle qui recouvre une large partie du pays.
- dans l'habitat, les constructions à pan de bois sont de plus en plus nombreuses, une architecture si proche et en même temps si différente encore des fermes landaises.
- dans les villages, les arènes de courses landaises siègent au cœur des bastides et des castelnaux.

A l'écart des grandes routes et des principaux centres urbains, le Bas-Armagnac est aussi un pays qui s'endort et vieillit. Dans ce territoire enclavé, Eauze, Nogaro, Caazaubon dominant en réseau dense de villages désertés et une campagne aux terres difficiles où la nature généreuse reprend ses droits au fur et à mesure que l'homme l'abandonne.

Cette entité se caractérise par:

- une pluviométrie de 900 mm par an
- le taux de boisement le plus important du département (17 % du territoire)
- près de 40% de la SAU consacrée au maïs
- près 20% de la SAU consacrée à la vigne
- des «terroirs médiocres» mais une nature généreuse.

Le Bas-Armagnac se distingue des campagnes Gersoises largement domestiquées par son caractère plus «sauvage», où la nature prend un peu le pas sur l'agriculture. De la proximité océanique, il tire sa végétation pleine de «robustesse» mais a également hérité de sols plus contraignants, des terres majoritairement sableuses, aux assises marines, à l'origine de ces paysages si particuliers du Bas-Armagnac (végétation, modelé, cultures...)

«Retraite ombreuse», «solitude champêtre», «jungle végétale», «monde clos, un peu plus sauvage, véritable sanctuaire en bordure des Landes», sont autant de qualificatifs utilisés pour décrire cet Armagnac Noir, boisé et confiné.

Bénéficiant d'un régime de précipitations abondant, mettant à profit des terres difficiles, la forêt et les bois occupent une place plus importante que dans le reste du Département. Cette végétation plus importante mais également plus vigoureuse participe au confinement de la région, atténuée encore davantage la perception du relief.

Il s'agit plus de masses boisées que d'un maillage de petits bosquets et de haies entre les champs cultivés. Elles occupent les dépressions du relief, dominant de plusieurs mètres les routes encaissées, colonisent les landes, s'étendent dans les fonds de vallées inondables, constituant parfois d'imposants massifs.

Bruyères, ajoncs, épineux et Fougères recouvrent les sous-bois, bordent les talus. Aux cotés du Chêne pédonculé (ou blanc), essence reine, on retrouve des Chênes rouvres, tauzin, liège (frange landaise), du Charme, des Robiniers, des Châtaigniers et surtout d'importantes Aulnaies (l'aulne est localement appelé «Berne», cf Bernède). Sur les hauteurs, les pinèdes sont de plus en plus nombreuses lorsque l'on s'approche du plateau landais.

Ici, l'imbrication de dépôts continentaux, généralement descendus des Pyrénées, et de dépôts marins littoraux, apportés par l'océan Atlantique, témoigne de luttes d'influence entre le domaine continental et le domaine marin. Cette double origine, marine et continentale, a réservé au Bas-Armagnac, une large palette de sols principalement sableux et argileux organisés en dépôts successifs et remaniés par l'érosion.

Pays aquitain par excellence, le Bas-Armagnac est un pays arrosé qui dissimule de nombreuses sources. Au creux des vallons, enfouis sous les chênaies et les aulnaies, de nombreux ruisselets et ruisseaux sont des lieux de fraîcheur et de vie insoupçonnés, aujourd'hui fragilisés par l'agriculture intensive.

Les Cistudes d'Europe (petites tortues amphibies) faisaient autrefois le ravissement des enfants et l'Écrevisse blanche, la convoitise des adultes. Les rivières armagnacaises étaient aussi plus poissonneuses et constituent un patrimoine naturel particulièrement intéressant.

Les bassins de la Gélise, du Midour et du Ludon font l'objet d'une directive de l'union européenne (Natura 2000) qui souhaite encourager la préservation de ces milieux et de l'un de ses habitants : le Vison d'Europe. L'œil exercé remarquera quelques bosquets de Vernes (aulnes), dans les basfonds et sur les flancs des collines où les sources alimentent de petits points d'eau permanents, des mares plus ou moins secrètes qui sont des milieux écologiques particulièrement riches.

Géométrie des parcelles de vigne, immensité des champs de maïs, masse sombre des terrains boisés, ponctuées ça et là de prairies, le Bas-Armagnac se révèle moins «polycole» que les autres terroirs Gersois.

Les paysages agraires produisent d'étonnants contrastes selon les saisons. Tristes l'hiver avec ses champs nus, ses vignes et ses arbres sans feuillage, le Bas-Armagnac devient vert, monotone voire parfois étouffant l'été, alors qu'au printemps mais surtout à l'automne, il se pare de ses plus belles couleurs et révèle sa nature généreuse (vigne rousse, panache de couleurs des bois et lisières des forêts aux essences variées....).

Désertiques la plupart du temps, les paysages s'animent ponctuellement au rythme du travail de la vigne dont seront issus des vins blancs de pays doux et fruités mais surtout les eaux de vie d'Armagnac, les plus reconnues de toutes.

Le territoire de Lannemaignan est fortement marqué par la présence du Midour et de sa zone inondable qui recouvre la partie Sud et Est représentant près de la moitié de la surface communale. Ce secteur est un milieu naturel d'exception où les masses boisées occupent une large partie de cet ensemble.

Une zone Natura 2000 atteste de la qualité environnementale du site. La partie Nord-Ouest restante se partage entre boisement sur les fortes pentes et culture de la vigne. C'est sur cette entité que l'on retrouve le village et les principaux hameaux habités.

La commune est desservie principalement par la route départementale n°154 qui traverse le territoire du Nord-Ouest vers le Sud Est et traverse le village de part en part.

Les altitudes varient de 60 mètres dans la vallée du Midour à l'Est et au Sud du territoire à 115 mètres sur les coteaux au centre de la commune. Le village est le point haut du territoire communal.

Source : Atlas paysager CAUE du Gers

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Fermes, maisons, villages s'égrainent, sur les plateaux, le long de routes qui suivent les coteaux ou nichent, isolés, sur les collines évitant soigneusement les basses terres. L'habitat n'est pas plus groupé qu'ailleurs, simplement plus concentré sur les hauteurs.

L'omniprésence des bois, les horizons limités et confinés, atténuent l'empreinte du bâti dans le paysage. Pourtant une image se détache nettement, celle de ces constructions à colombage où se mêlent le bois, l'argile et le sable.

Mais, à l'ombre des pins parasols ou derrière les mimosas qui signalent la présence des maisons, derrière les vignes ou au cœur des villages, se dissimule un patrimoine bâti d'un extraordinaire hétérogénéité (matériaux, formes, volumes, styles...), dont témoignent ces églises et chapelles de l'Armagnac aux architectures insolites, "baroques".

Plus concentré, plus discret, l'habitat est également plus dégradé. Il a souffert et souffre encore d'un déclin démographique et économique et de la moindre résistance des matériaux à l'usure du temps.

Les fermes Armagnacaises se caractérisent par leur architecture à pan de bois, leur colombage aujourd'hui apparent (dégradation des enduits et effet de mode) qui ne se limite pas aux seuls étages des maisons, mais concerne l'intégralité des bâtiments. Ce système constructif est quasi exclusif pour les bâtiments isolés (cabanes, granges) ou les dépendances. La situation est plus contrastée dans les corps des bâtiments principaux, les matériaux sont plus variés.

Dans cette architecture de transition où se mêlent à la fois les influences Landaise et Gersoise, on distingue plusieurs types :

- des petites maisons à pan de bois au plan rectangulaire coiffé d'une toiture à quatre pentes
- des maisons aux imposantes façades-pignon, couvertes d'une toiture en «queue d'hirondelle» avec ou sans croupe. Ce sont les plus proches du type Landais particulièrement lorsque la façade principale comporte un auvent central.
- les massives maisons à parc ou en "U" où les différents corps de bâtiments dessinent une cour centrale (cour à fumier).

Toutes généralement disposent d'un chai et d'une salle où stocker les pièces d'eau de vie.

b) Les grandes végétations

Pendant longtemps, les forêts Armagnacaises ont offert aux hommes le matériau de base pour leur habitation. Des vieilles chênaies était issu le bois d'œuvre des charpentes et des colombages. Le Chêne, et plus particulièrement le Chêne pédonculé, a aussi été abondamment utilisé dans le Bas-Armagnac dans la tonnellerie, pour fabriquer les pièces dans lesquelles vieillissent les eaux de vie d'Armagnac.

Aujourd'hui, comme partout ailleurs, la forêt n'est plus vraiment intégrée dans l'économie domestique, c'est avant tout un espace privé, morcelé et «sauvage», peu valorisé. Toutefois, l'Armagnac reste le secteur du Gers où les activités autour de la forêt et du bois sont les plus importantes avec les produits de meilleure qualité (chêne) : quelques scieries, quelques initiatives sylvicoles privées, et l'exploitation des grandes forêts domaniales et des peupleraies.

Elle offre également d'autres richesses. Abris d'une faune et d'une flore importantes et diversifiées, la forêt recèle quelques milieux naturels remarquables et reste surtout le théâtre d'importantes traditions : celle de la chasse: à la palombe et au gibier, celle de la cueillette des champignons.... Les traditions sont d'autant plus vivaces que la nature est généreuse.

c) Les ripisylves

Les ripisylves existent mais sont souvent mêlées aux grandes masses boisées qui bordent les rivières. Les milieux humides sont omniprésents sur la commune, de nombreux ruisseaux parcourent ce territoire pour alimenter des retenues d'eau plus ou moins importantes. Les masses végétales sont la aussi très présente.

Des zones humides ont été répertoriées sur le territoire communal, elles sont essentiellement composées de peupleraies :

- au bord du Midour : parcelles n°19, 20, 83 et 441 (secteur situé en zone inondable écologique ZNie)
- en bordure du chemin de Larose : parcelles n° 81 et 82 (secteur situé en zone inondable ZNi et ZNie)
- au-dessus de la VC n°4 : parcelles n° 11, 12, 13 et 14 (secteur situé en zone inondable ZNi et Znie)
- à Magnin : parcelles n° 75, 76, 82, 83b, 434 et 435 (secteur situé en zone naturelle protégée ZNp)

d) Les cultures

Deux paysages se côtoient et révèlent un certain étagement des cultures :

- des paysages rectilignes, monotones de plaine et de boubée, voués aux maïs et aux peupleraies
- et quelques mètres plus hauts, des paysages de coteaux et de plateaux viticoles au relief plus chaotique, incisé, qui offrent de larges panoramas et dévoilent à l'horizon les étendues boisées.

Terroir viticole, le Bas-Armagnac est aussi une terre traditionnelle d'élevage. Ces deux productions, soumises à diverses crises, ont toujours joué un rôle important dans ce terroir aux sols contraignants, valorisant les terres difficiles et de nombreuses landes sableuses.

Principale culture, céréale quasi-exclusive, le maïs occupe à lui seul 37 % de la SAU du Bas-Armagnac

Malgré les crises successives, la vocation viticole du Bas-Armagnac n'a jamais été démentie. La vigne s'accroche au flanc des collines, occupe les petits plateaux au sommet des coteaux s'étendant parfois sur de larges domaines.

Elle s'accommode des sols sableux et pauvres et apprécie le climat Armagnacais avec ses longs automnes beaux et chauds, malgré son humidité.

Aujourd'hui en crise, la production d'Armagnac est largement dépassée par celle des vins de pays (Côtes de Gascogne et Saint-Mont).

Après la saison des vendanges, les raisins rejoignent les chais traditionnels où les cuves modernes des fermes et des caves coopératives, pour être stockés et transformés.

Partout des enseignes invitent à la visite et à la dégustation dans les domaines et les châteaux dissimulés sous les arbres, riche patrimoine qui témoigne des ressources apportées par cette production à cette terre, au gré de la conjoncture.

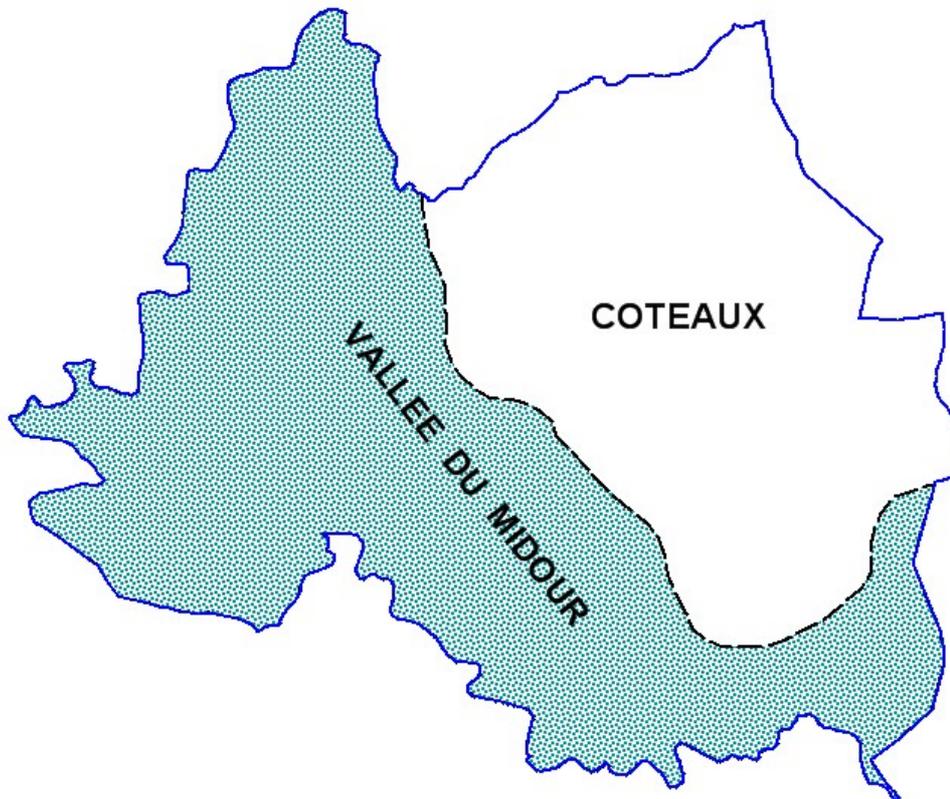
Du fait des contraintes du milieu, (relief incisé, érosion des sols, bas-fond humide), le Bas-Armagnac a toujours été une terre importante d'élevage, un polyélevage bovin, ovin, caprin qui a moins reculé qu'ailleurs depuis 30 ans (les surfaces en herbe représentent encore 21 % de la SAU).

Il offre encore de nombreux paysages de pâturage, plus rare qu'autrefois dans les fonds de vallée.

Source : Atlas paysager CAUE du Gers

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



- La vallée du Midour:

Avec Estang comme centre géographique et Nogaro comme petite capitale, on trouve ici un Bas Armagnac aux paysages des plus emblématiques. Les vallées s'estompent, le relief s'atténue, l'atmosphère se confine. Aux paysages réguliers et découpés du Pays d'Aignan succèdent ceux des larges plaines du Midour et de la Douze largement dédiées à la culture du Maïs (la moitié de la SAU).

Cette vallée s'étale sur l'Ouest et le Sud du territoire et recouvre ainsi la moitié de l'espace communal. Cette entité humide où le Midour serpente est en partie inondable. Les bois y sont très présents en particulier en accompagnement de la rivière. Ce secteur naturel est en partie intégré dans le périmètre du site d'intérêt communautaire Natura 2000 du réseau hydrographique du Midou et du Ludon. Les terres non boisées offrent à l'agriculture de larges espaces propice à la culture du maïs.

- Les coteaux:

On traverse rapidement ces paysages ouverts et linéaires pour rejoindre les coteaux et plateaux où règne la vigne et où s'étalent en ordre lâche, le long des routes, les fermes et les villages.

Ces plateaux d'interfluve, au relief parfois chaotique, ont été largement disséqués particulièrement à proximité de l'Adour.

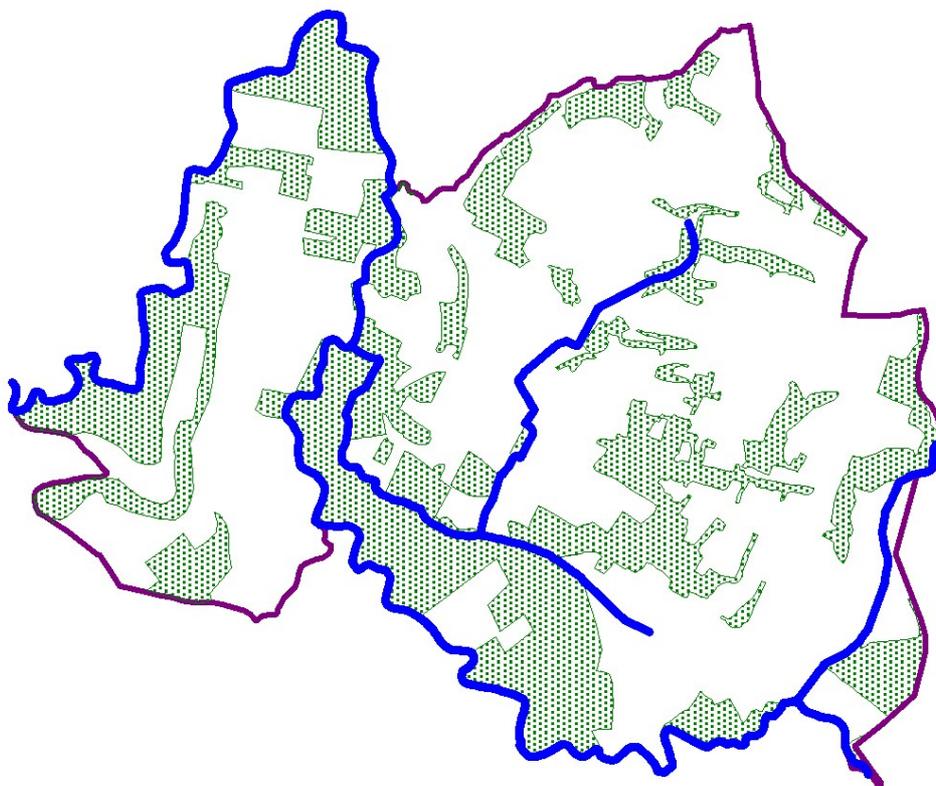
Des hauteurs du "Catalan", sur la crête entre Midour et Douze on peut embrasser d'un seul regard toute cette étendue.

De Labastide d'Armagnac au Houga, le Marsan représente la frange Armagnacaise des Landes.

C'est un vaste plateau doucement ondulé, relativement dégagé et lumineux, moins confiné, où s'effiloche la «pignada landaise» et où s'insinuent les coteaux de Gascogne.

Il constitue une frontière entre l'Armagnac et l'immense plateau sableux des Landes.

Le plateau qui reprend la partie Nord-Est du territoire accueille l'ensemble de l'habitat communal. Les espaces boisés qui ont été maintenus sur les terrains à fortes pentes confinent l'ensemble. La zone agricole est en partie vouée à la culture de la vigne qui est une caractéristique de ce territoire.



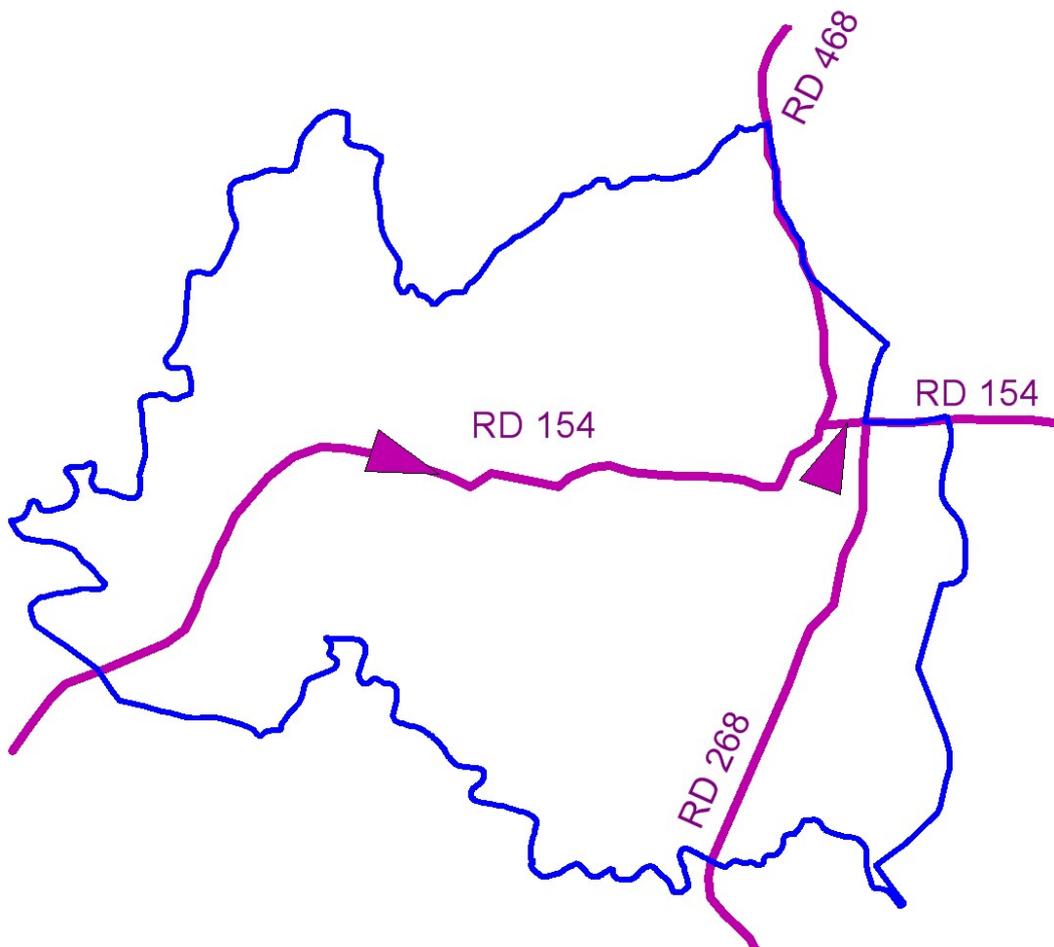
Le système hydraulique de la commune se définit à partir du Midour qui assure la limite communale Sud et Ouest de Lannemaignan, il marque aussi la limite départementale. Entre ces deux limites, un large méandre s'effectue dans la plaine qui assure la transition entre les coteaux Gersois et la plaine Landaise.

Des ruisseaux secondaires traversent les coteaux du Nord-Est vers le Sud-Ouest avant de se déverser dans le Midour, on retrouve les ruisseaux de Lannemaignan, de Lestang, de Lacoume, de la Maison Vieille et celui de Houeillère.

Plusieurs lacs sont en place dont les deux plus importants se situent sur le ruisseau de Maison vieille pour le premier et sur le ruisseau de Houeillère à cheval sur la commune voisine pour le second.

La surface boisée de la commune de Lannemaignan est très importante. On retrouve les principales et plus importantes masses dans la vallée notamment les peupleraies autour du Midour. Les bois qui sont répartis sur les coteaux sont de surfaces plus modestes mais restent importants. Ils sont généralement sur les terrains les plus pentus ces espaces boisés ferment souvent les espaces et confinent ainsi le territoire.

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Trois routes départementales traversent le territoire communal :

- la RD n° 468 qui rejoint Labastide d'Armagnac au Nord
- la RD n° 268 qui rejoint Montégut au Sud

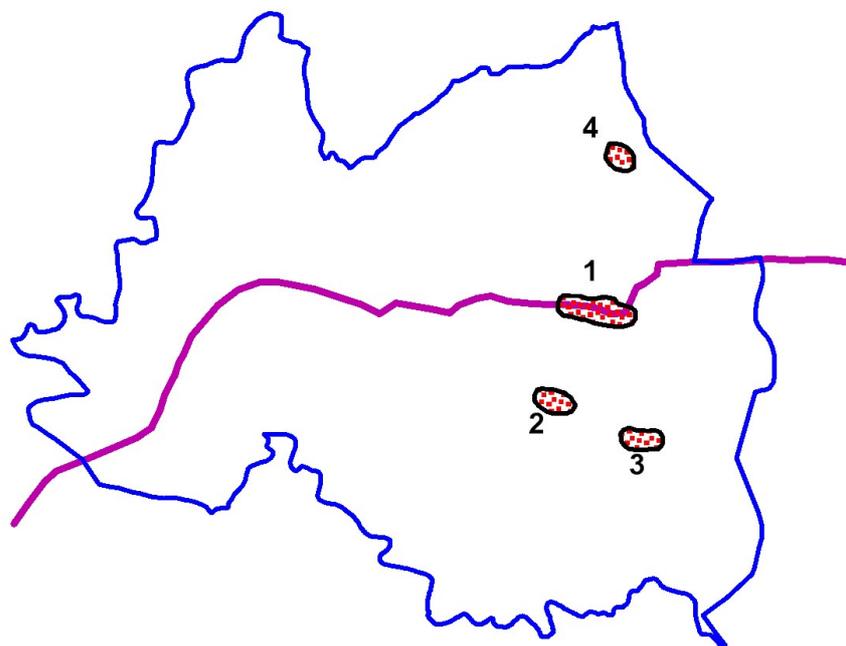
Ces deux routes empruntant l'ouest de la commune dans le sens Nord-Sud

- la RD n°154 qui traverse le village et se dirige vers Villeneuve de Marsan en traversant d'Est en Ouest.

C'est cette dernière qui offrent les points de vue les plus remarquables :

- en arrivant vers le bourg, la partie sinueuse de cet axe offre un panorama dégagé et permet ainsi de repérer l'église classée et l'entrée du village. Cette vue doit être préservée.
- En sortie du village, la topographie permet d'avoir depuis cette voie, une vue sur la plaine et la zone humide située autour du Midour.

- LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village:

Situé dans la partie Nord Est du territoire, le bourg se positionne de part et d'autre de la route départementale n°154. L'entrée Est est marquée par la présence de son église et du cimetière.

On retrouve sur la partie Sud de la route, un habitat pavillonnaire ancien où plusieurs bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie. Quelques constructions sont situées en deuxième rideau et desservies par de petites ruelles. La partie Nord est marquée par la présence des équipements publics avec l'ancienne école transformée en logements, la mairie et la salle des fêtes (construction neuve qui est venue s'appuyer sur l'ancien préau).

L'habitat est relativement groupé sur ce plateau, la végétation permet d'isoler les perspectives notamment dans la partie Sud.

2 – A Mégnin Ouest :

Il s'agit d'un petit hameau ancien situé sur la voie communale n°4. Implanté sur une ligne de crête, les constructions sont masquées par un écran végétal tant coté Nord que coté Sud. L'habitat très ancien est dense, implanté souvent en limite de voirie, plusieurs bâtiments sont à rénover.

3 – Au Cardayre :

Ces constructions constituent un petit ensemble à l'Est du hameau précédent. Il est constitué principalement de fermes et de bâtiments liés à l'activité agricole. Là aussi, on retrouve des constructions implantées à l'alignement de la voie.

4 – A Bélair :

Quelques constructions neuves sont venues s'implanter aux abords d'anciennes fermes qui ont cessées leur activité. C'est le cas de Bélair où plusieurs habitations sont implantées en bordure des voies sur les terrains laissés libres par l'agriculture.

On trouve enfin un habitat rural réparti sur l'ensemble des coteaux, ce sont des fermes situées au milieu de leur terres. La vallée est quant à elle préservée de toute construction.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- le Village: le réseau électrique est en place le long de la route départementale. Les récents travaux d'enfouissement des lignes HTA ont permis d'enterrer tout le réseau. La partie Ouest est desservie par un réseau BT vétuste de capacité très limitée, il nécessitera un renforcement.
- A l'Ouest de Mégnin : secteur desservi par le réseau BT mais celui-ci est vétuste et de capacité insuffisante pour accueillir de nouvelles constructions.
- Au Cardayre : zone globalement desservie par le réseau BT mais de capacité limitée pour une extension.
- A Bélair : un transformateur neuf est en place au niveau de la ferme du Bilan, la zone est desservie par un réseau BT vétuste et de capacité insuffisante.

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- le Village: le réseau d'eau en 60 passe sous la route départementale et alimente le bourg, la canalisation peut desservir les parcelles situées à proximité de la voie.
- A l'Ouest de Mégnin : le réseau en 50 est en place
- Au Cardayre : le réseau en place arrive à saturation
- A Bélair : canalisation en 50 en place sur la voie, desserte correcte

Réseau d'assainissement:

Il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement. Le schéma communal d'assainissement préconise les filières à mettre en place. Les rejets devront s'orienter vers le milieu naturel. Afin de limiter les rejets à proximité des lacs d'irrigation, ceux-ci devront s'orienter vers les fossés des voies en priorité.

Voirie:

L'urbanisation du bourg devra prendre en compte les conditions d'accès à la route départementale, les accès aux parcelles coté Ouest devront être regroupées dans la mesure du possible et s'éloigner de la courbe. Le carrefour de la voie communale n°4 et de la route départementale n°268 ne présente pas toutes les conditions de visibilité. Le développement de la construction dans ce secteur nécessitera des aménagements préalables de la voirie.

- SERVITUDES

AC 1 Protection des monuments historiques

Inventaire des monuments historiques
l'Église en totalité

I 4 Réseau électrique

Ligne 1 T 63 kv
Barbatan-Perquie circuit parallèle

T7 Relations aériennes

Zone hors dégagement – installations particulières

- Contraintes

Bois et forêts relevant du régime forestier

Forêt communale : OGNOAS

Zones humides

Inventaire commandé par le conseil général : peupliers

Zone NATURA 2000 de protection des habitats naturels

Réseau hydrographique du Midou et du Ludon

Risques naturels:

Cartographie informative des zones inondables : rivière le Midour

Risques sismiques

Des règles de construction parasismique sont applicables aux différents bâtiments selon leur catégorie
Risque sismique très faible.

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II

Grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes
Réseau hydrographique du Midou

Un PPR retrait gonflement des argiles a été prescrit le 04/11/2005.

NATURA 2000 :

L'inventaire national du patrimoine naturel identifie en zone Natura 2000 le réseau hydrographique du Midou et du Ludon.

Ce site est en cours d'études, un périmètre a été défini, le DOCOB n'existe pas à ce jour.

Site d'importance communautaire, il est situé sur deux régions, Midi Pyrénées et Aquitaine et à cheval sur deux départements, le Gers et les Landes.

Il s'étale pour midi Pyrénées sur les communes de :

Mauléon d'Armagnac, Lannemaignan, Estang, Castex d'Armagnac, Lias d'Armagnac, Monguilhem, Maupas, Panjas, Toujouse, Monlezun d'Armagnac, Bourrouillan, Laujuzan, Salles d'Armagnac, Sainte Christie d'Armagnac, Mormès, Le Houga, Caupenne d'Armagnac, Perchède, Magnan et Nogaro

et pour l'Aquitaine sur celles de :

Arthez d'Armagnac, Bougue, Bourdoulat, Le Frèche, Gaillères, Hontanx, Lacquy, Laglorieuse, Mazerolles, Mont de Marsan, Montégut, Perquié, Pouydesseaux, Pujo de Plan, Saint Foy , Saint Cricq Villeneuve, Saint Gien, Villeneuve de Marsan.

Les habitats recensés sur cet espace :

- Les tourbières de transition et tremblantes qui recouvrent environ 2% du site
- Les forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* qui s'étalent sur 30% des terres
- Les chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrénica* pour 20%
- Les rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculon fluitantis* et du *Clitricho-Batrachion* qui couvrent 20% du site.

Les espèces présentes sur ce site sont notamment la *Mustela lutreola* pour une population inférieure à 2%

ENJEUX COMMUNS A TOUS LES HABITATS ET ESPECES VISEES

- Faire reconnaître l'intérêt patrimonial de ces habitats et espèces
- Éviter la destruction des habitats naturels et des espèces
- Suivi des habitats naturels et des habitats espèces

La Carte Communale ne prévoit pas de zones constructibles incluses dans le périmètre de la zone Natura 2000 (les parties constructibles étant éloignées de ce secteur naturel, elles n'entraînent donc aucune influence de ce point de vue.)

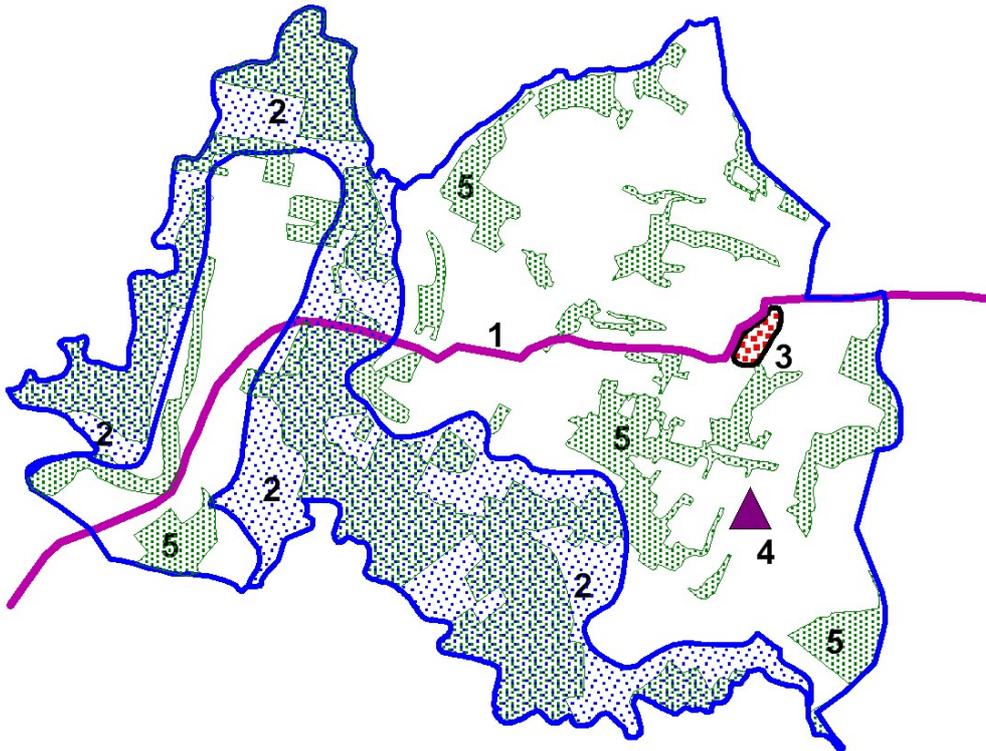
En outre, la carte définit des zones ZNe et ZNie de protection écologique, délimitant le périmètre de la NATURA 2000, et rappelant l'obligation pour les occupations des sols normalement admises en zone naturelle qu'elles seront interdites s'il n'y a pas démonstration dans le dossier de l'absence d'incidence sur NATURA 2000, ou d'une incidence faisant l'objet des mesures compensatoires suffisantes.

La Carte Communale admet moins d'occupation des sols en zones ZNe et ZNie, que dans le cadre de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme (puisque les constructions incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations ne sont plus admises, de même que les constructions concernées par une délibération motivée). Parmi les occupations toujours admises, et la Carte Communale ne pouvant pas définir de règles d'urbanisme compensatoires (à l'opposé d'un Plan Local d'Urbanisme), les occupations qui sont susceptibles d'affecter de manière notable la NATURA 2000 (constructions importantes, stations photovoltaïques, carrières, ...) nécessitent une étude d'impact en application du Code de l'Environnement.

En conséquence, la présente Carte Communale n'a pas d'incidence sur le site NATURA 2000.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Route départementale n°154
- 2 – Zone inondable du Midour
- 3 – Points de vue sur l'église depuis la RD
- 4 – Carrefour à aménager
- 5 – Les bois

II - ZONAGES

ZONAGE	ATOUS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	<p>Cette zone reprend le bourg ancien implanté de part et d'autre de la route départementale. La partie Sud est constituée en majorité d'habitations individuelles, elle se bloque à l'Est sur l'église et le cimetière. Une barrière naturelle végétale délimite en partie le développement au Sud, une petite extension peut s'envisager sur les terrains situés en bordure du chemin qui longe l'église dans la limite de desserte par les réseaux. La partie Nord est constituée en majorité par les équipements publics, la mairie et sa place centrale, la salle des fêtes, l'ancienne école transformées en logements. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en place sur la RD. Cette zone offre quelques possibilités de construction dans les dents creuses.</p>
ZNp Au Village	<p>L'entrée Est du village constituée d'espaces agricoles s'ouvre vers l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques et offre depuis la route départementale des points de vue sur cet édifice. Cet espace sera donc préservé de toute construction et classé en zone naturelle protégée (ZNp). Les terrains autour de la ferme de Lacoume resteront en zone naturelle agricole afin de préserver une éventuelle reprise de cette activité et ainsi permettre son développement.</p>
ZC 2 Au Village	<p>Le développement du Bourg peut donc s'orienter au Nord sur un espace proche du centre autour des équipements communaux. Les réseaux d'eau et d'électricité sont en place sur la route départementale, seule la parcelle 559 n'est pas directement reliée mais restent collée au domaine public et pourra donc être desservie. Ce développement permettra de densifier le cœur du bourg tout en fermant les dents creuses. Il pourra s'organiser sous forme d'un aménagement d'ensemble afin de s'intégrer au site.</p> <p>Le village pourra également se développer en continuité de l'existant en bordure de la RD vers l'Ouest. Le réseau d'eau est en place, le réseau électrique existe mais de capacité limitée, il devra à terme être renforcé. Les accès devront s'organiser en dehors de la courbe et seront regroupés. Les rejets après traitement des assainissements pourront s'effectuer vers les fossés des voies. Cette zone constitue la partie principale du projet de développement communal, il s'intègre dans le projet communal de renforcer l'urbanisation au bourg au plus près des réseaux. Cette extension sera arrêtée au niveau de la haie qui permet de fermer l'urbanisation et qui constitue ainsi une barrière naturelle.</p>
ZC 1 A l'Ouest de Mégnin	<p>Le projet d'extension de ce secteur s'est heurté aux contraintes de réseaux. En effet, le réseau d'eau en 50 reste limité, le réseau électrique est en place mais vétuste et de capacité insuffisante. Les contraintes de visibilité au carrefour avec la RD notamment en sortie coté gauche ou en entrant en venant du Sud ne permettent pas d'envisager un développement sans aménagement de ce carrefour.</p> <p>Aussi, seule une petite zone a pu être retenue autour des habitations existantes afin de matérialiser ce petit hameau et ainsi permettre la rénovation du bâti existant, son extension et la construction d'annexes.</p>

ZC 2 A Béclair	Secteur situé au Nord du territoire, le projet consiste à relier les constructions situées de part et d'autre de la zone. Les terrains situés au Sud de la voie communale et utilisés par l'agriculture seront maintenus en zone naturelle agricole. Le réseau d'eau est en place, le réseau électrique dessert la zone mais de capacité insuffisante. Un transformateur neuf est en place au niveau du CR 21, un renforcement du réseau BT sera nécessaire à terme. Le débouché de la voie communale vers la RD est correct. L'urbanisation de ces terrains permettra de relier les deux groupes d'habitations existantes et ainsi diversifiée l'offre de la commune.
ZNp A Megnin	C'est une zone humide répertoriée dans l'inventaire réalisé par le conseil général. Elle est constituée en partie par des plantations. Ce secteur sera donc reporté en zone naturelle à protégée afin de maintenir cet espace en l'état.
ZN i Le Midour Les ruisseaux	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise ou de l'intérêt écologique qu'elle représente. Elle reprend le secteur submersible du Midour et les abords des différents ruisseaux.
ZN e/ZN ie	Des zones ZNe et ZNie de protection écologique, délimitant le périmètre de la NATURA 2000 ont été reportées. Elles rappellent l'obligation pour les occupations des sols normalement admises en zone naturelle qu'elles seront interdites s'il n'y a pas démonstration dans le dossier de l'absence d'incidence sur NATURA 2000, ou d'une incidence faisant l'objet des mesures compensatoires suffisantes.
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

Sans document d'urbanisme, les possibilités de construction sont restées faibles. Le projet communal consiste à retenir les jeunes habitants de la commune et à favoriser l'arrivée de nouvelles familles. Le développement des axes de circulation et notamment la proximité de l'autoroute Bordeaux - Pau peut favoriser cette dynamique. La commune s'est donc fixé comme objectif d'accueillir entre 2 et 4 personnes par an ce qui représente une à deux constructions par an. Pour un document établi pour 7/8 ans cela peut représenter une quinzaine de constructions, ce qui semble raisonnable compte tenu des demandes observées ces dernières années. Il peut être appliqué un coefficient de rétention des terres d'au moins un tiers compte tenu du contexte local, ce qui nous amène à trouver entre 20 et 25 possibilités de construction sur le territoire. Les besoins pour de petites activités non nuisances peut être satisfait dans les zones définies. La communauté des communes n'a pas de projet en matière de développement économique sur ce territoire.

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil – Nombre d'habitations
ZC 1	Au Village	3,50	2
ZC 2	Au Village	3,84	12
ZC 1	A l'Ouest de Mégnin	0,98	0
ZC 2	À Bélair	3,05	5
ZN p	Au Village	2,98	/
ZNp	À Mégnin	4,03	/
ZN i	Le Midour Les ruisseaux	93,09	/
ZN ie	Natura 2000 (inondable)	211,11	/
ZN e	Natura 2000	50,87	/
ZN	le reste du territoire	484,55	/

ZC 1	TOTAL	4,48	2
ZC 2	TOTAL	6,89	17
ZN	TOTAL	846,63	/

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.

Les réseaux et en particulier le réseau électrique a subi d'importants dégâts lors de la dernière tempête. Les lignes principales de la commune ont toutes été enterrées avec mise en place de nouveaux transformateurs.

Le projet communal s'oriente donc en priorité autour de ces réseaux afin de rentabiliser ces investissements. Le développement des zones retenues permettra de compléter ces renforcements.

L'extension du bourg s'est orientée essentiellement sur les terrains coté Nord et Ouest où l'impact reste limité. L'aménagement de la partie Nord favorisera ainsi un renforcement du centre bourg autour des espaces et bâtiments publics.

Le développement à Bélair permettra de combler les dents creuses entre deux pâtés de constructions. Les terres retenues ne sont plus utilisées pour l'agriculture.

Une zone reprendra le hameau ancien à l'ouest de Mégnin sans extension compte tenu des contraintes de réseau et de voirie.

Aucun autre secteur n'a été retenu pour le développement de la construction afin de préserver l'activité agricole très présente avec de nombreuses vignes.

La présence de bois a été également un aspect mis en avant soit pour arrêter la construction, soit pour délimiter son développement.

La vallée naturelle du Midour en partie inondable et également inscrite dans le projet Natura 2000 « réseau hydrographique du Midou et du Ludon » et classée Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type II a été préservée tel quel. Aucun développement n'y sera autorisé, l'objectif de préserver ce patrimoine a été mis en avant. Une zone de protection a été définie.

Voirie :

Le développement de la commune s'est organisé aux abords immédiats du bourg afin de limiter les échanges avec les routes départementales. Les accès vers les voies secondaires seront privilégiés. Les secteurs présentant des risques et nécessitant des travaux d'aménagement n'ont pas été retenus afin de programmer ces investissements et sécuriser en amont avant tout projet de développement.

Pour des raisons de sécurité et notamment de visibilité, la desserte de la parcelle A n°580 se fera à l'Est du terrain en limite de la parcelle A n°410.

Également, il ne pourra pas y avoir d'accès direct à la RD 154 au droit de la parcelle A n°579, c'est à dire soit à l'Est en limite de la parcelle A 410 ou soit à l'Ouest par un accès commun à la parcelle A 418

Assainissement :

L'assainissement de la commune est assuré par des filières individuelles. Une attention particulière sera prise pour les rejets vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été défini en priorité autour du centre bourg afin de conforter le village. L'espace « Église, Cimetière » sera préservé par une zone naturelle de protection interdisant toute construction ceci afin de maintenir les points de vue qui s'effectuent depuis la route départementale n° 154 en arrivant dans le village. Cet espace sera ainsi maintenu dans son environnement naturel agricole. Le développement de la construction autour des espaces publics permettra d'avoir une vision globale d'aménagement favorisant son intégration au site et le renforcement du bourg.

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.

Les abords de l'église seront préservés et en particulier les points de vue vers le centre en arrivant depuis l'axe principal.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

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

Une zone naturelle écologique reprend le périmètre de la zone Natura 2000. Les constructions autorisées en zone naturelle ne pourront s'édifier que s'il n'y a démonstration dans le dossier de l'absence d'incidence sur NATURA 2000, ou d'une incidence faisant l'objet des mesures compensatoires suffisantes.

Les massifs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.