

LARÉE

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I – DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

2 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

3 ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

II – PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 CONTRAINTES

2 ENJEUX

3 CHOIX DES ZONAGES

4 INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

- La population
- La construction
- Economie

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- La morphologie du site - voies de circulation
- L'occupation du sol
- Le paysage rural
- L'agglomération

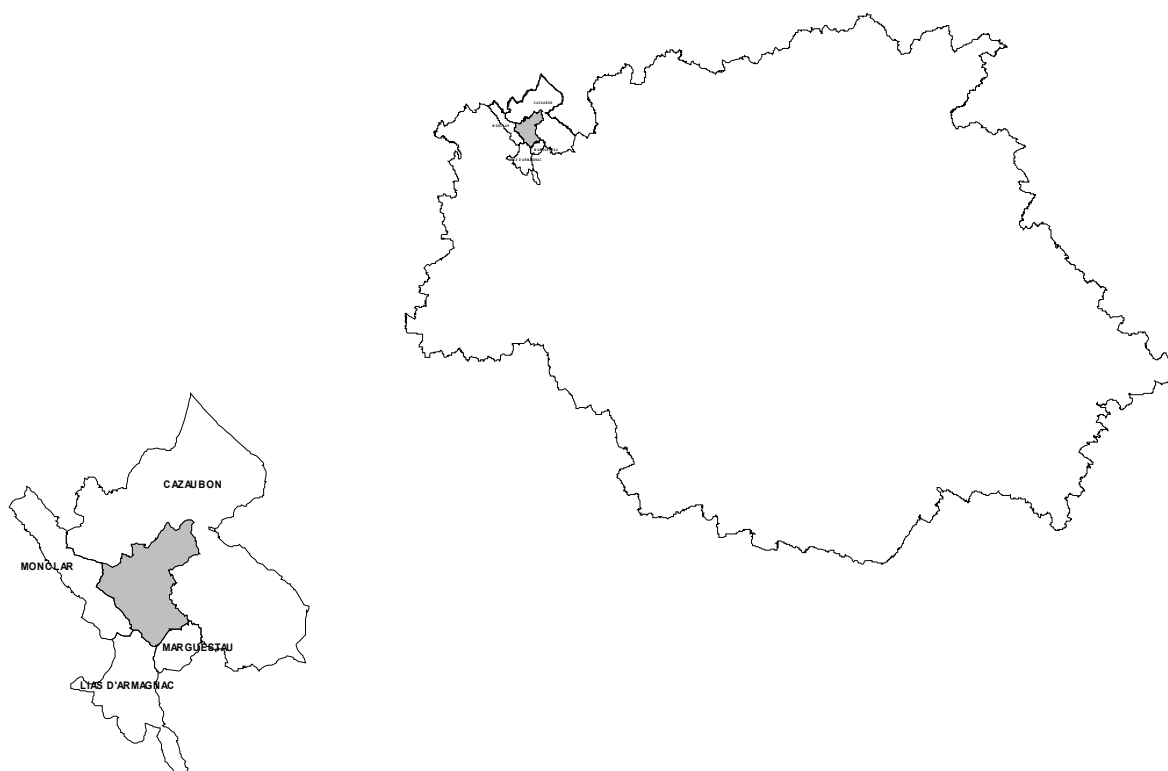
3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- Les voies d'accès et l'urbanisation
- Le centre ancien
- Les extensions récentes
- Le patrimoine
- Les équipements
- Les réseaux techniques
- Les servitudes et contraintes

La commune de CASTEX D'ARMAGNAC se situe dans l'Ouest du département du Gers, en limite des Landes.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes :

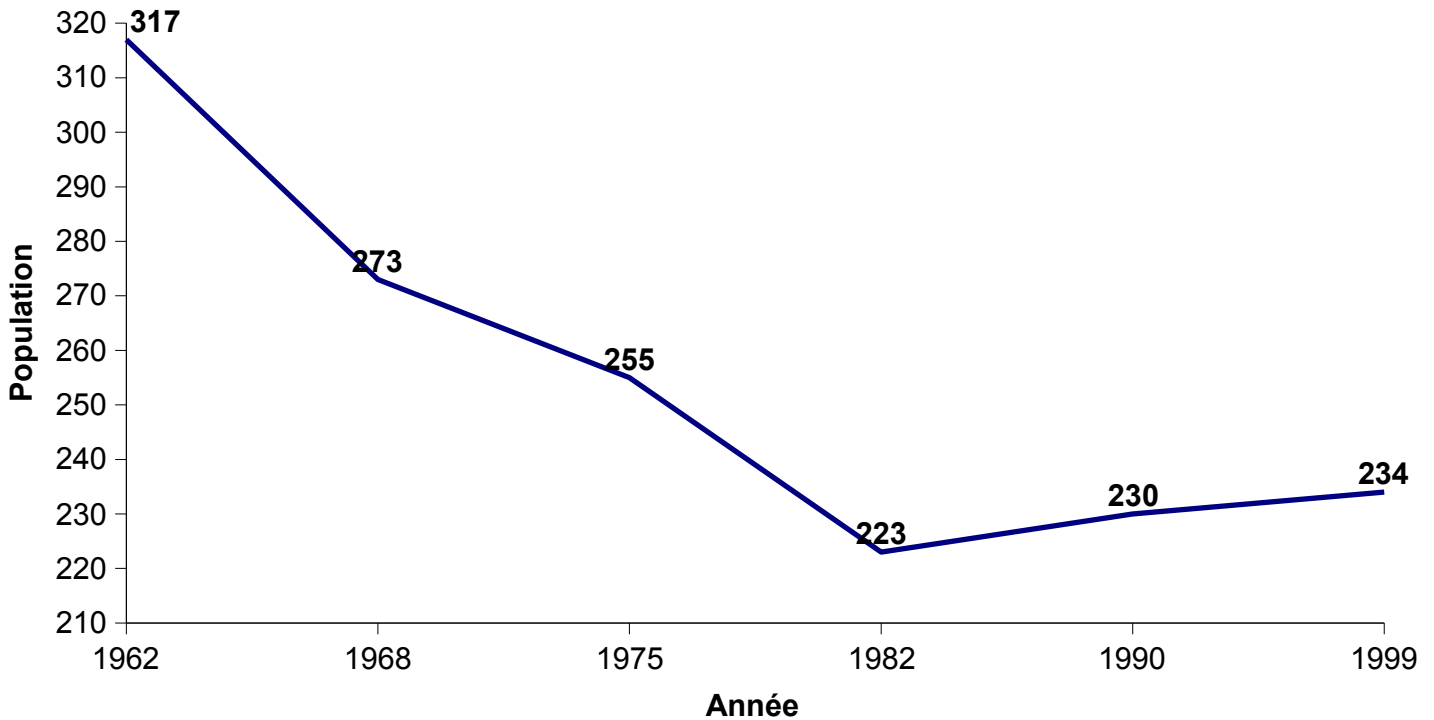
- Cazaubon
- Monclar
- Lias d'Armagnac
- Marguestau



I - DIAGNOSTIC COMMUNAL

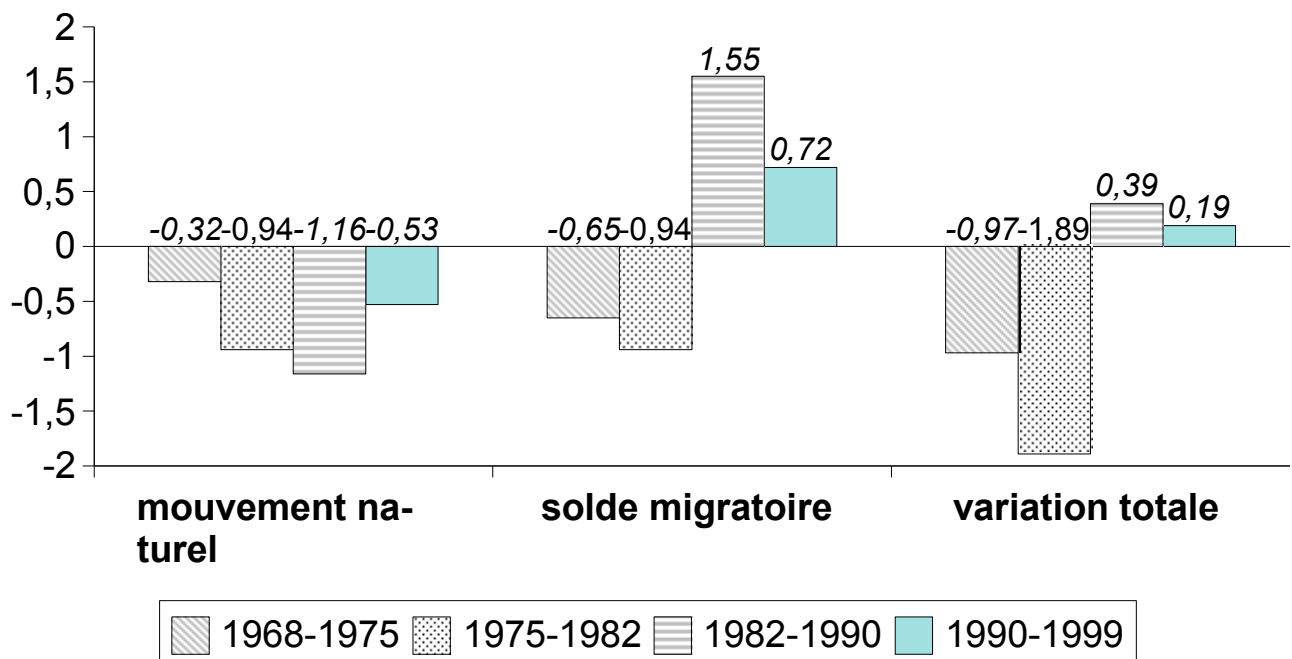
1 - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Évolution de la population



De 1962 à 1982, on constate une baisse continue et régulière de la population, avec une légère remontée depuis 1982, grâce à un solde migratoire devenu positif sur cette dernière période..

Taux de variation annuels de la population



LA CONSTRUCTION

	1999	1990
Nombre total de logements	126	122
Résidences principales	100	82
Résidences secondaires	25	23
Logements vacants	1	17

Logements neufs autorisés:

1 en 2003

1 en 2001

1 en 1998

Le parc de logement a faiblement évolué en nombre global, mais avec cependant une très forte baisse de la vacance.

ECONOMIE

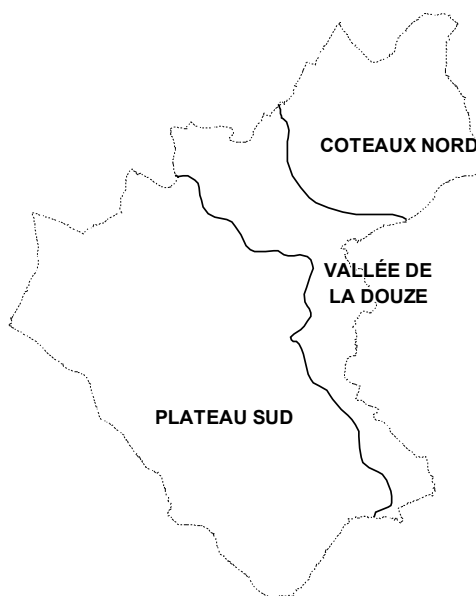
Elle est essentiellement axée autour de l'agriculture.

2 - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS :

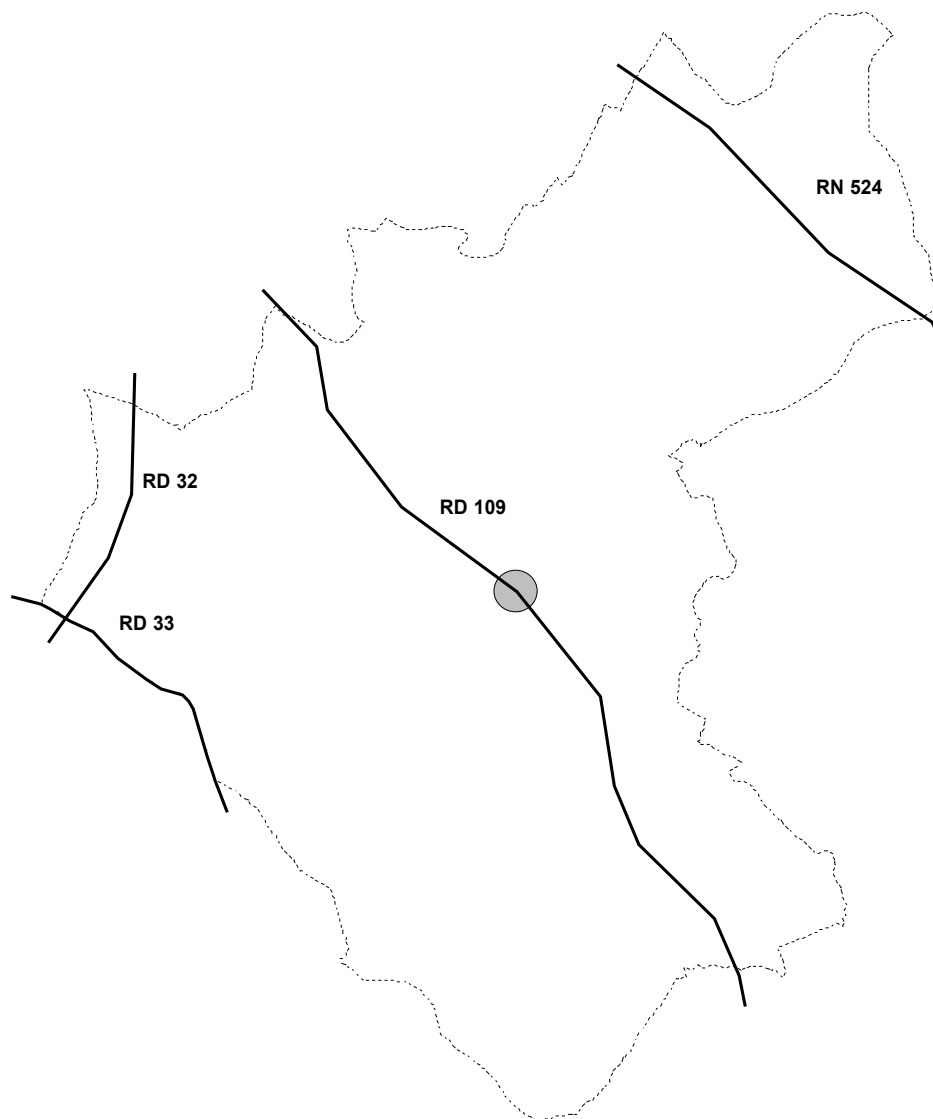
Morphologie du site - voies de circulation

Le territoire de la commune compte 1287 hectares.

Il est traversé par la rivière de La Douze, et sa vallée inondable. Les coteaux les plus accentués sont situés au Nord de cette vallée. Un plateau peu vallonné s'étend au Sud de la vallée.



La commune est traversée par les routes départementales n° 32, 33, 109 et la route nationale n° 524, le village étant desservi par la départementale 109.



Occupation du sol :

De nombreuses fermes sont dispersées dans toute la commune. Il existe un hameau principal Peyroutin, Cendron-La Hitère-Le Hourquet, en plus du village lui-même. La vallée inondable est en grande partie préservée de toute urbanisation.

La paysage rural

Le paysage est assez boisé notamment dans la vallée inondable (bois du Bédât) et au Sud. On peut constater aussi la présence importante de vignes. On cultive essentiellement du maïs, dans la vallée de la Douze.

L'agglomération

Il n'y a pas de bourg centre bien défini. Quelques implantations ont été réalisées le long de la route départementale n° 93,

3 - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE :

Les voies d'accès et l'urbanisation

La route nationale n° 524 reliant Eauze et Cazaubon constitue l'ossature principale de l'urbanisation.

Le centre ancien

Ancienne bastide, il se situe à l'origine près de la route départementale n° 109, aux abords du château, mais reste très limité.

Les extensions récentes

Elles se situent principalement le long de la Route Nationale n° 524.

Le patrimoine

Le patrimoine essentiel de la commune concerne le château.

Les équipements

- Mairie
- Salle des fêtes

Les réseaux techniques

Elimination des déchets

La commune adhère au SICTOM du secteur Ouest.

Eau potable

La commune est alimentée par le réseau en eau potable du SIAEP de la région d'ESTANG.

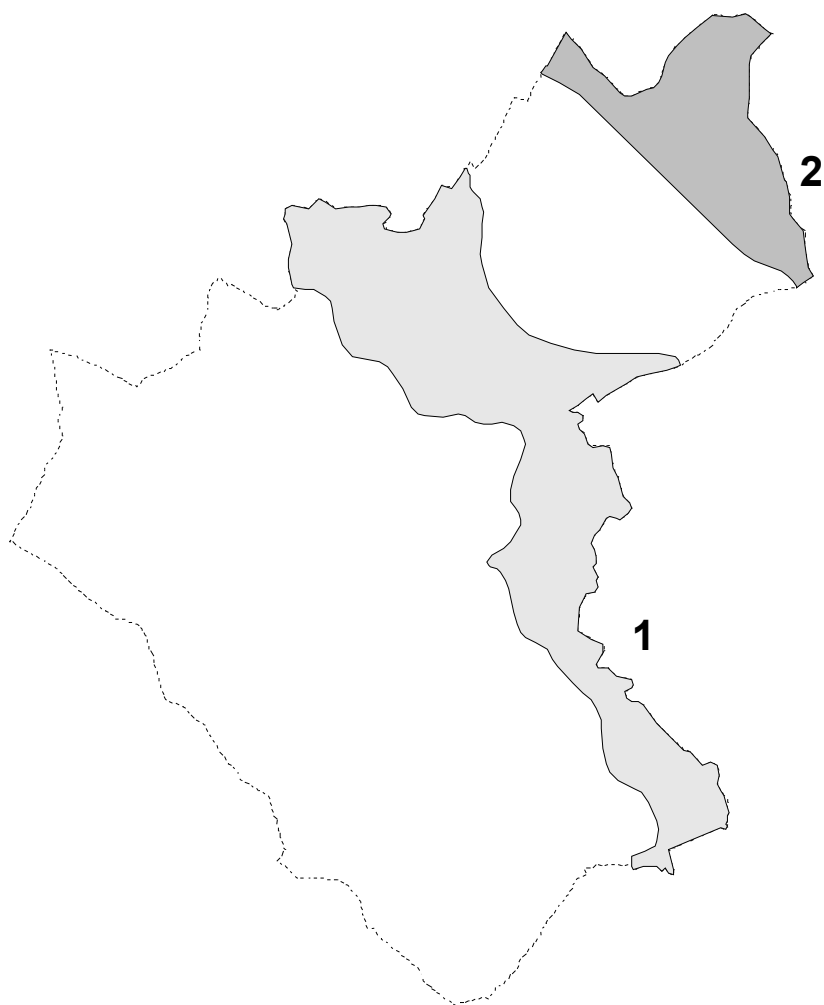
Assainissement

L'assainissement étant de type individuel, une étude a été réalisée par la communauté de communes sur les filières à mettre en oeuvre (schéma d'assainissement).

Servitudes et contraintes

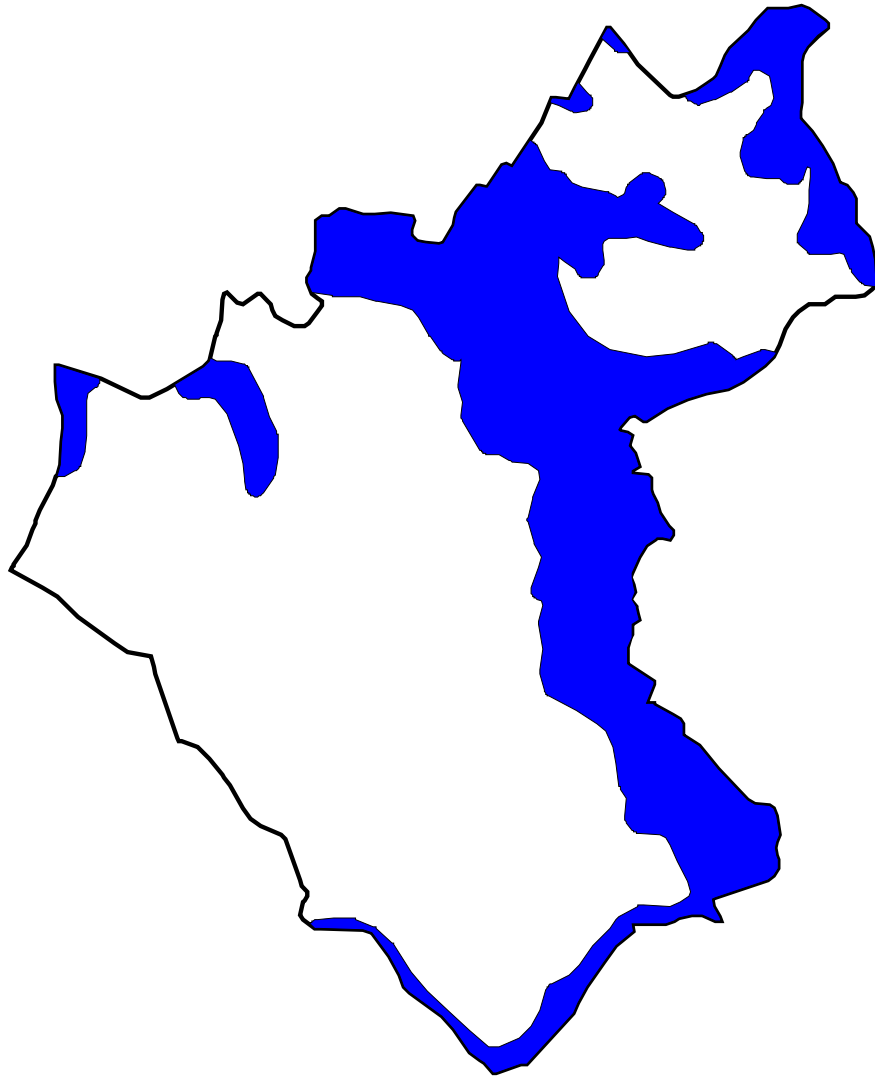
1 - Zone inondable de la Douze

2 - Abords du lac de l'Uby (site inscrit)



La commune est comprise en totalité dans le bassin versant de cette rivière, qui comporte des potentiels écologiques importants (il figure à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

Un plan de prévention des risques concernant le retrait et gonflement des argiles a été prescrit le 4 novembre 2005. Il fixera les normes de constructions à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les constructions. Une partie importante du territoire sera concernée par ce plan, avec un risque moyen.



II - PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 – CONTRAINTES

2 – ENJEUX

3 – CHOIX DU ZONAGE

4 – INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

1 - CONTRAINTES

Les contraintes principales sont:

- 1- la zone inondable
- 2- les pentes et les boisements
- 3- la nécessité de limiter l'urbanisation linéaire le long de la route nationale n° 524

2 - LES ENJEUX

- permettre le développement de la commune et présenter une offre en logements diversifiée (village, et groupements autour de constructions existantes)
- rentabiliser les équipements publics
- éviter la dégradation d'un environnement naturel et du bâti de qualité en limitant le mitage
- prendre en compte les risques, notamment d'inondation

3 – CHOIX DU ZONAGE - SUPERFICIES

- La zone ZC2 répond aux besoins recensés en matière de logements
- La zone ZA2 permettra l'implantation d'activités
- Le reste du territoire ZN correspond pour l'essentiel à la zone agricole.
- La zone ZNi correspond aux secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la prise en compte de ce risque.

ZONE	SUPERFICIE (hectares)	CAPACITE D'ACCUEIL
ZA2	2	
ZC2	57	au moins une soixantaine de constructions

4 – INCIDENCE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Assainissement

Une étude assainissement a permis de définir les zones d'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement autonome. Cette étude détermine notamment les filières d'assainissement autonome à mettre en œuvre dans tout projet de construction et sera approuvée dans le cadre d'un document spécifique.

Espaces boisés

Une autorisation de défrichement est nécessaire:

- dans les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département ou faisant partie d'un bois dépassant ce seuil (compris entre 0,5 à 4 hectares), à l'exclusion des parcs ou jardins clos de moins de 10 hectares attenants à une habitation principale
- dans les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher)
- dans les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale, et dépassant un seuil fixé par le représentant de l'Etat dans le département (compris entre 0,5 et 4 hectares), lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme (notamment ZAC et lotissements) ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code.

Servitudes

Les servitudes d'utilité publique sont très limitées.

Environnement et Paysages

La plupart des zones constructibles ont été créées en se rattachant à des bâtiments existants, afin de préserver le milieu naturel agricole.

Accès sur les départementales

Ils devront être exceptionnels sur les routes départementales ainsi que sur la route nationale n° 524, et ne seront admis que sous réserve du respect des conditions de sécurité.