

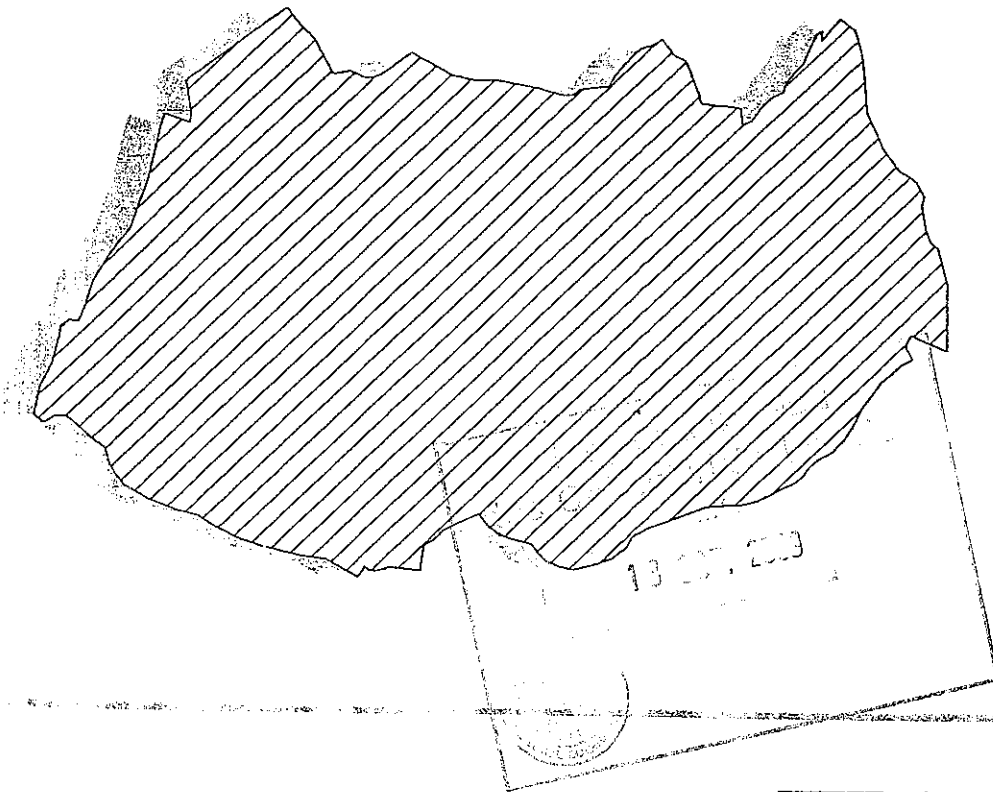
maître d'ouvrage

commune de lasseran

carte communale

rapport de présentation

Carte
N°2



enquête publique :

début : 30 JUIL. 2009

fin : 31 AOUT 2009

approuvé :

conseil municipal : 6/10/2009

préfet : 8/2/2010

maître d'oeuvre



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

commune de Lasseran

1

LASSERAN

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 - CONTRAINTE**

- II - ZONAGES**

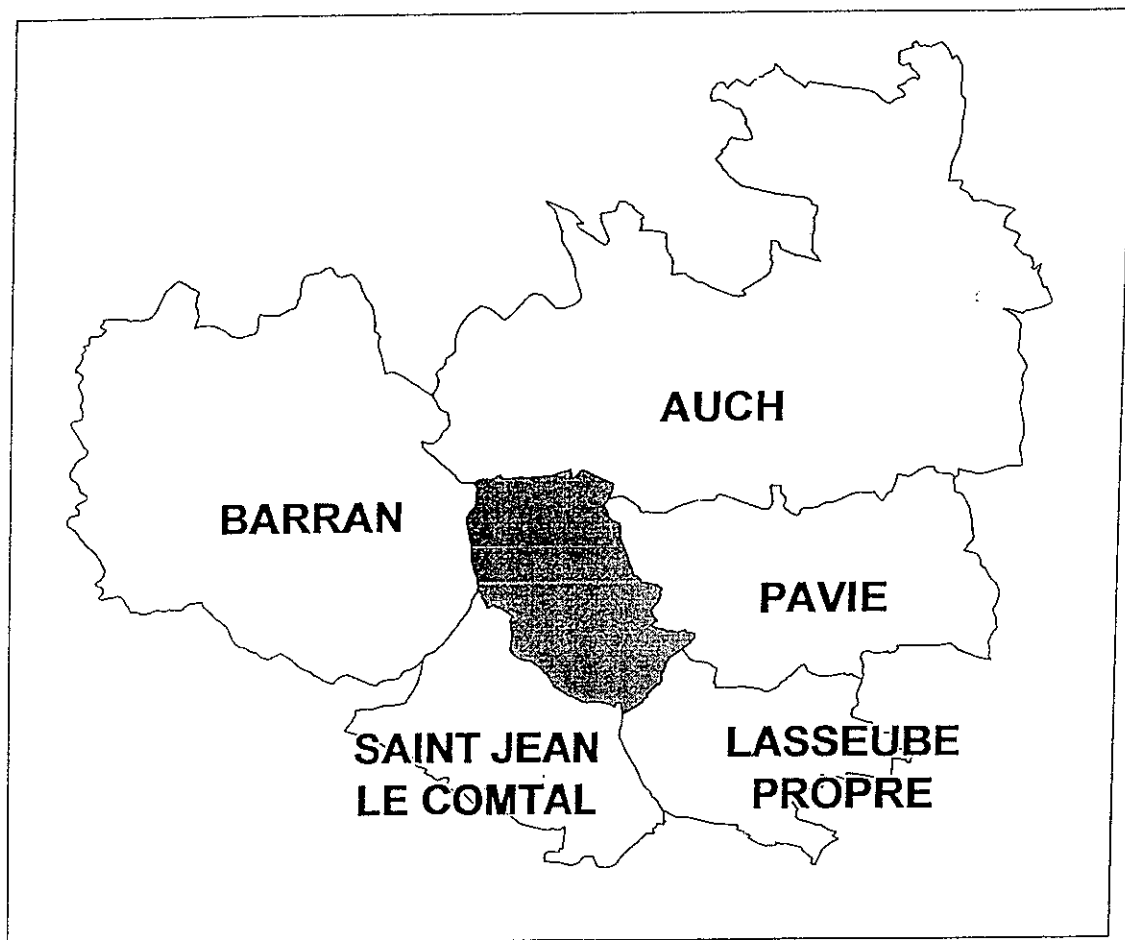
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

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 Lasséran, d'une superficie de 1506 hectares, est implantée au Sud de la ville d'Auch

Elle est desservie à partir d'un axe de communication important, la route nationale n°21 qui relie Auch à Tarbes

Située à 9 kilomètres du chef lieu du département, elle fait partie de la communauté des communes "Val de Gers" qui s'étend jusqu'à l'extrémité Sud du département

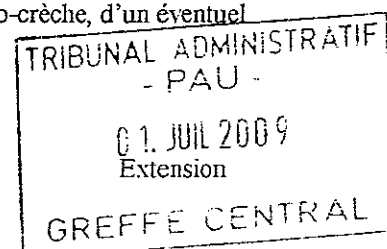
Le territoire communal est limitrophe des communes d'Auch, Pavie, Lasseube Propre, Saint Jean le Comtal, Barran.

La commune est soumise à une pression constante de la construction et gère son développement par l'application d'un MARNU (modalité d'application du règlement national d'urbanisme). Celui-ci est devenu caduc depuis le 06/12/2003

Aussi la municipalité, soucieuse d'assurer un développement cohérent de son urbanisation et consciente des enjeux liés notamment à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a souhaité élaborer un document d'urbanisme adapté en remplacement du MARNU: la carte communale. La carte communale a été approuvée par le préfet du Gers le 21-06-2006

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

- ouvrir des terrains à la construction de façon mesurée
- maintenir le caractère rural de la commune en limitant les grands espaces constructibles
- développer les abords du village et des hameaux existants
- préserver des espaces naturels aux abords du centre ancien
- éviter le mitage
- protéger les points de vue
- préserver les secteurs naturels inondables
- maintenir l'activité agricole et son développement en limitant l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation
- développer une zone acquise par la commune , en vue de la création d'une micro-crèche, d'un éventuel centre aéré et de logements sociaux



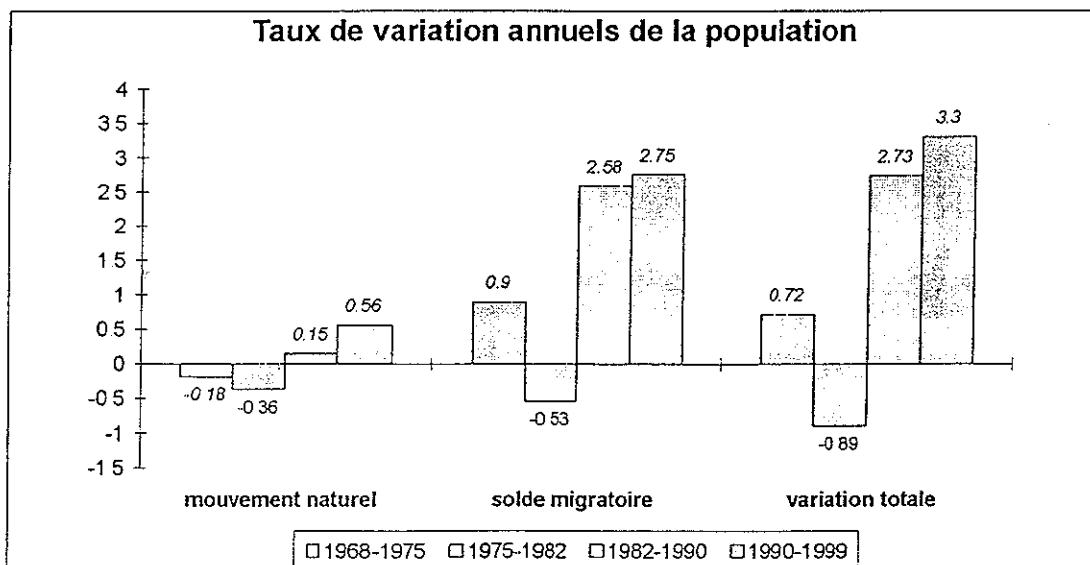
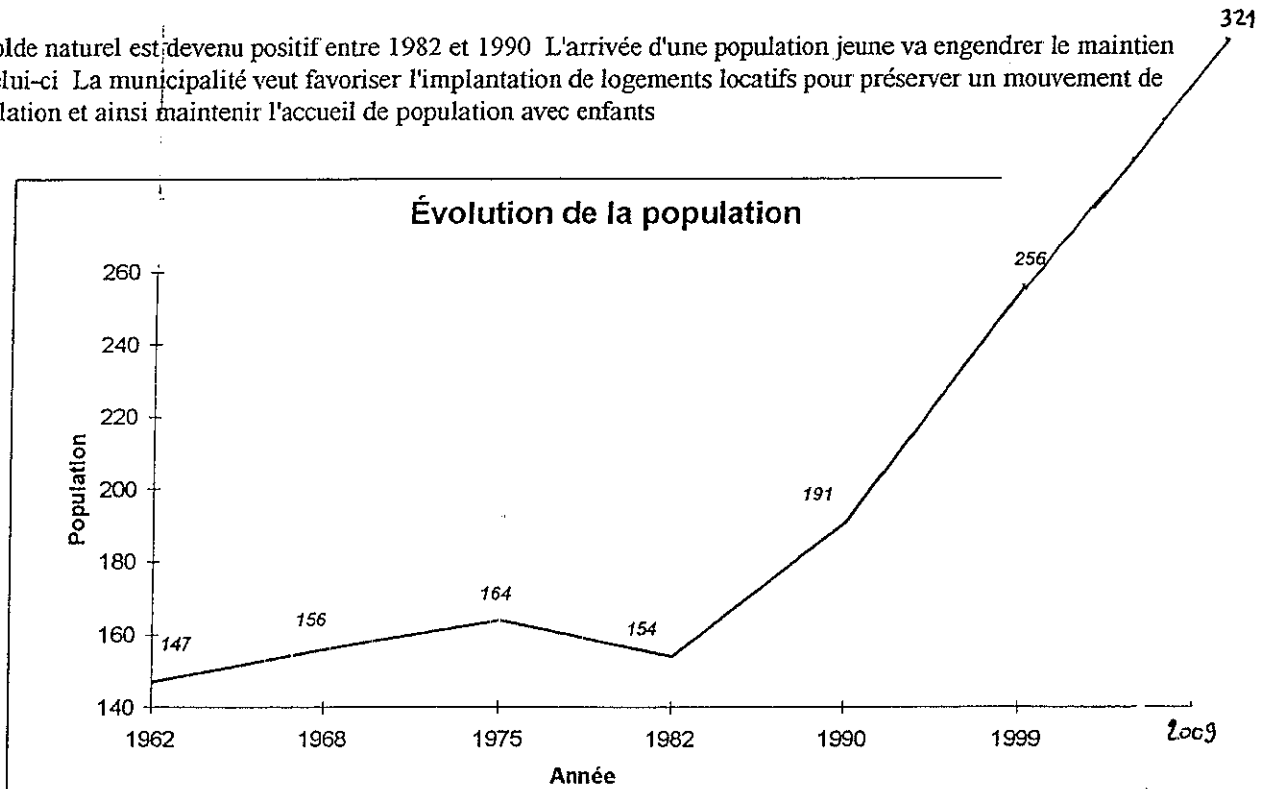
- DEMOGRAPHIE

Après une très longue période de stabilité démographique où la population est passée de 203 habitants en 1936 à 154 habitants en 1982, Lasséran a vu sa population évoluer. L'arrivée d'une population nouvelle, liée à l'influence du chef lieu du département a engendré une augmentation de la population ces dernières années:

- 191 habitants en 1990
- 256 habitants en 1999.
- 321 habitants en 2009

Cette augmentation est principalement due à un solde migratoire fort.

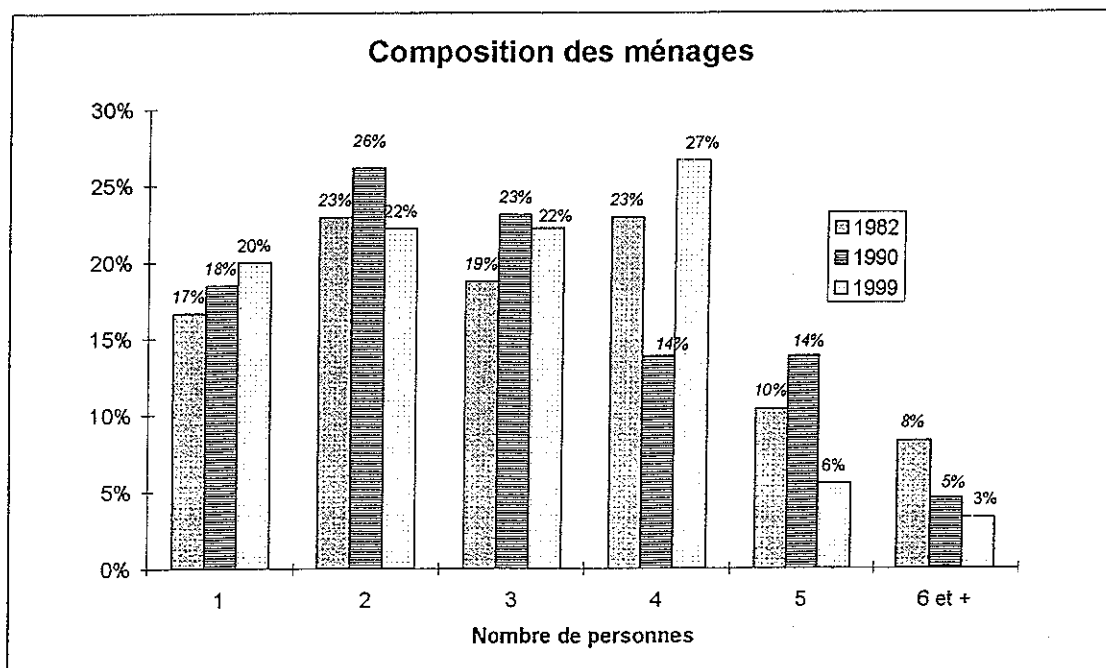
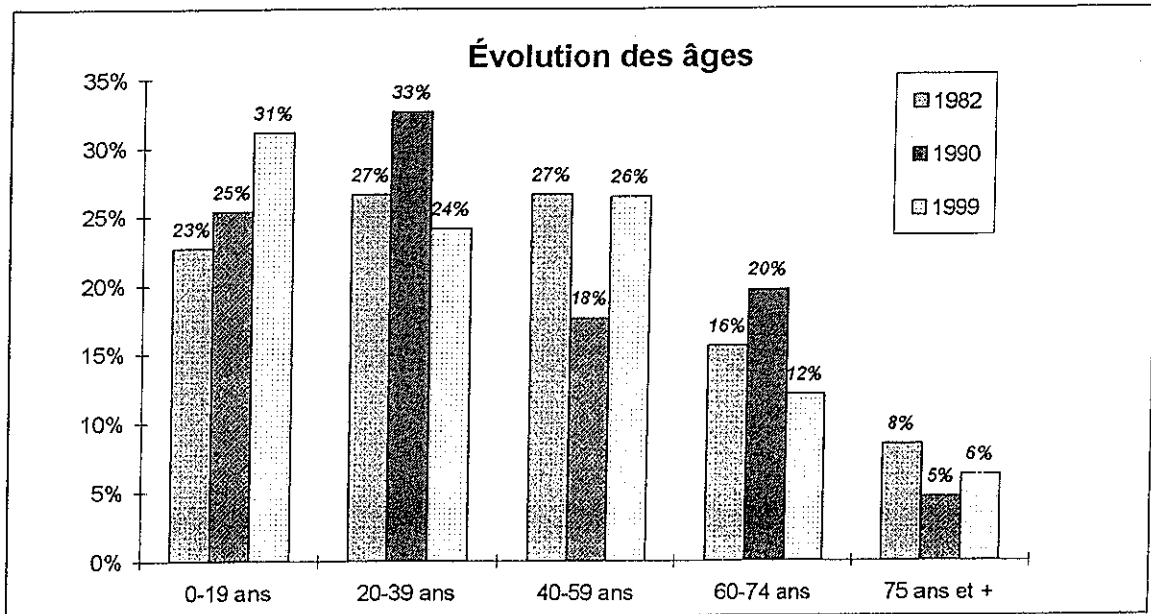
Le solde naturel est devenu positif entre 1982 et 1990. L'arrivée d'une population jeune va engendrer le maintien de celui-ci. La municipalité veut favoriser l'implantation de logements locatifs pour préserver un mouvement de population et ainsi maintenir l'accueil de population avec enfants



- Composition de la population :

L'évolution des âges montre une certaine stabilité pour chaque tranche lors des trois derniers recensements. Les effets de l'arrivée de populations nouvelles se retrouvent pour la tranche des 0-19 ans avec une progression de 8% entre 1982 et 1999.

La composition des ménages varie rapidement entre deux recensements, mais reste relativement stable sur le long terme. On relève toutefois une diminution sensible des ménages de plus de quatre personnes.



- LOGEMENTS

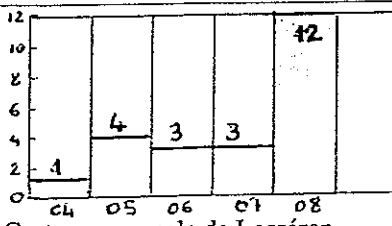
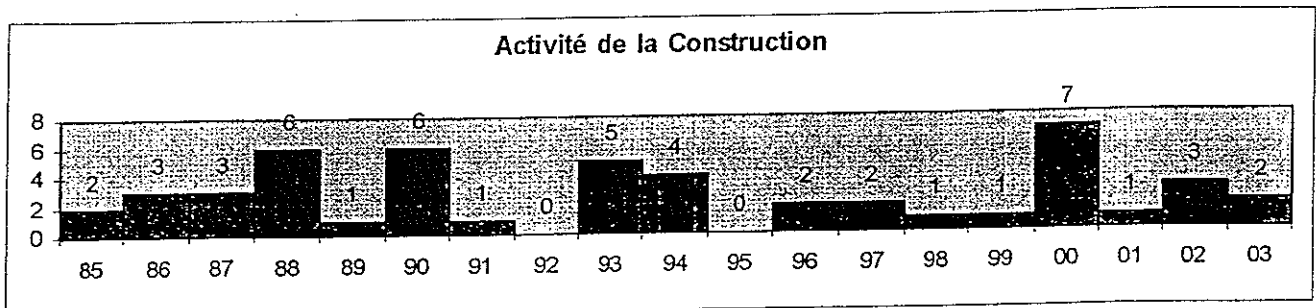
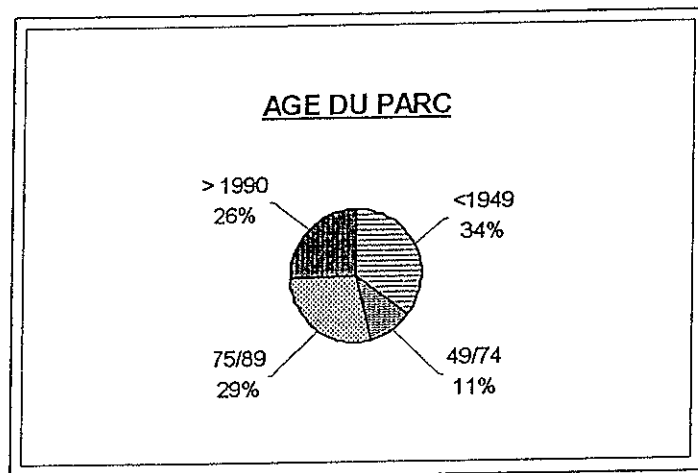
- Dynamique de la construction :

La construction neuve a été relativement stable sur la commune depuis 1984. Seules, quelques années ont vu une augmentation de la construction.

L'activité se stabilise ces dernières années à une moyenne autour de 3 logements par an.

Principales conséquences de ce développement régulier, l'âge du parc est relativement récent puisque l'on trouve 55% du parc édifié après 1974.

Les logements vacants en 1999 étaient pratiquement nuls (1). La demande régulière a permis la réhabilitation du patrimoine ancien



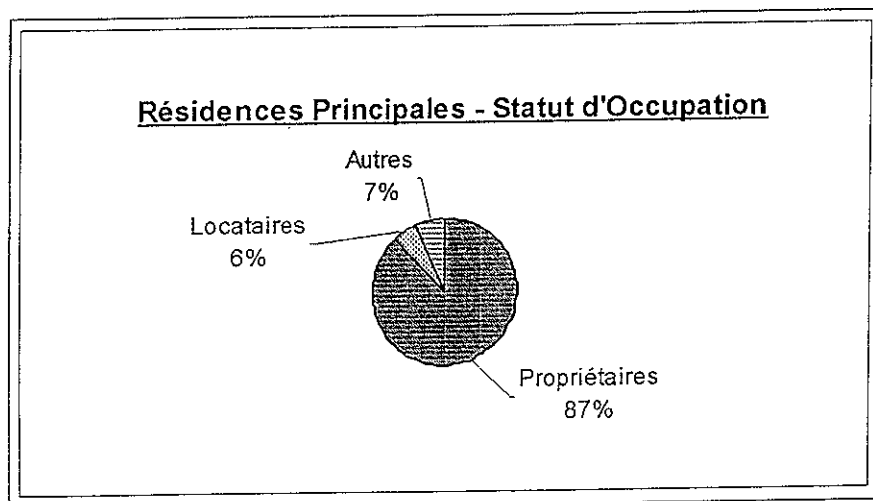
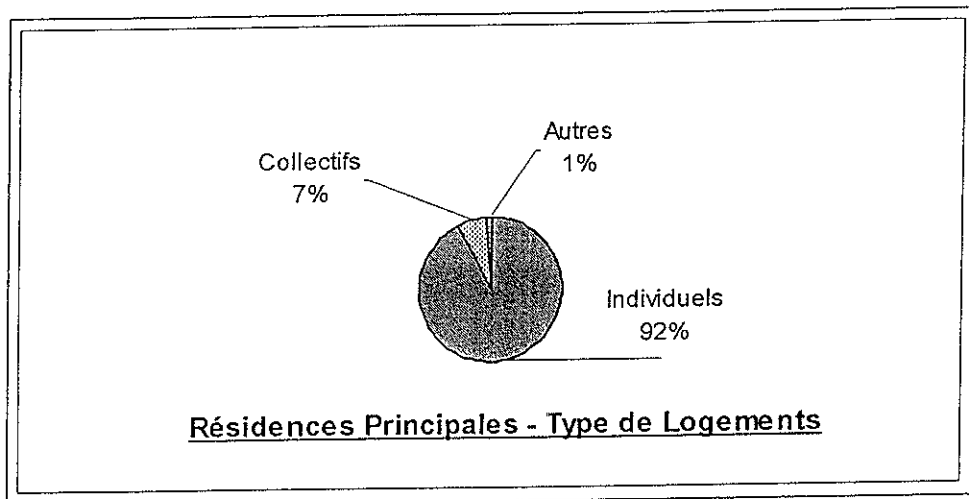
Carte communale de Lasséran

- Structure et état du parc

Dans un parc où la maison individuelle représente 92%, on trouve quelques logements collectifs (7%).

On trouve également sur la commune 3 résidences secondaires

87 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, on trouve seulement 6% des résidences réservées à la location.

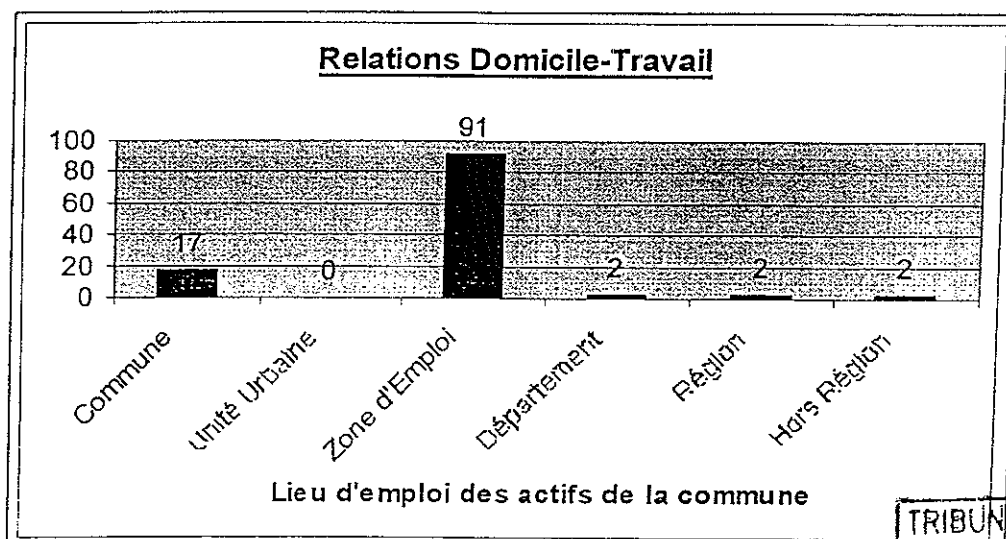
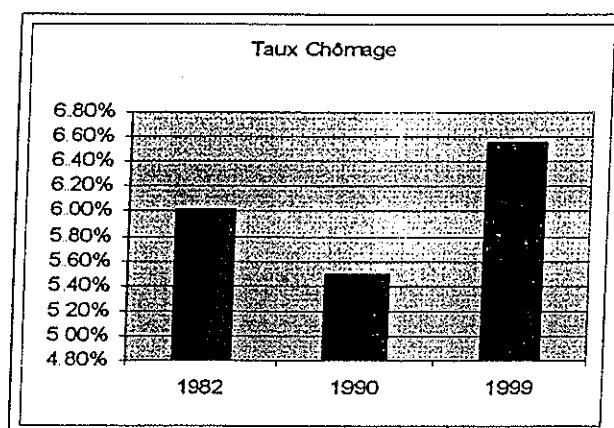
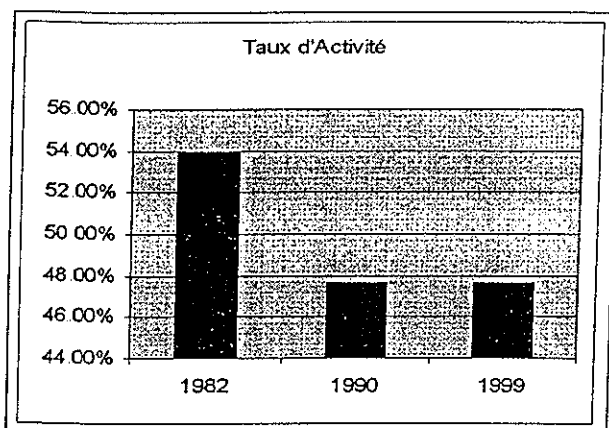
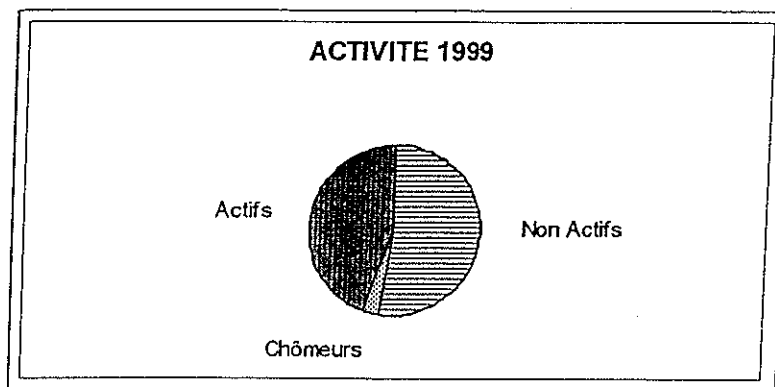


- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active de la commune augmente régulièrement depuis 1982 parallèlement à l'augmentation de la population. On observe entre 1990 et 1999 un taux d'activité stable avec parallèlement un taux de chômage légèrement en hausse

La population active bénéficie de 21 emplois offerts sur Lasséran, chiffre en baisse depuis 1982 (46).

Les actifs travaillent principalement sur la zone d'emploi à Auch.



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Lasséran est située au centre du département du Gers et au Sud de l'agglomération auscitaine.

Elle se situe sur les coteaux implantés entre les deux vallées de l'Auloue à l'Ouest et du Sousson à l'Est qui assurent les limites communales.

Le bourg est implanté sur les coteaux dominants la vallée du Sousson à l'écart de l'axe principal de communication la route nationale 21. Une voie communale assure la liaison entre le village et la RN.

Le territoire communal de Lasséran est composé d'une succession de coteaux. Entre ces coteaux serpentent des ruisseaux qui collectent l'eau et se jettent soit dans la vallée de l'Auloue, soit dans la vallée du Sousson.

Ces coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture malgré une forte présence de bois. On les retrouve sur tout le territoire, ils présentent d'importantes masses boisées.

Les altitudes varient de 149 mètres dans la vallée du Sousson au Nord Est à 247 mètres sur la route de crête à l'Ouest du territoire.

Le village se trouve à une altitude environ de 209 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le village ancien de Lasséran, est situé sur un point haut, à l'Est du territoire. Son extension récente s'est essentiellement développée le long des voies existantes en redescendant vers la vallée du Sousson. Cette urbanisation linéaire a pour conséquence d'étirer le village. Les abords du bourg ancien ont été préservés de l'urbanisation par une zone naturelle de protection afin de maintenir les points de vue sur le village.

Les extensions récentes se sont développées essentiellement de part et d'autre de la voie communale n°6 et au Sud de la voie communale n°2. Ces deux secteurs ne sont pas reliés car la municipalité a souhaité maintenir un espace naturel, éviter une urbanisation trop linéaire et garder une "trouée" préservant les points de vue sur la campagne environnante.

b) Les grandes végétations

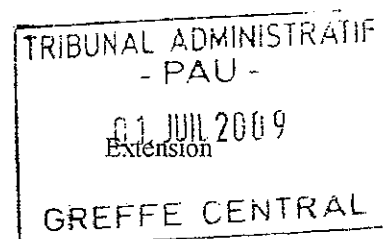
Elles sont disséminées sur tout le territoire, elles présentent d'importantes masses boisées. Les plus remarquables sont situées au centre de la commune à l'Ouest du village. On trouve également d'autres bois au Nord et en chapelet sur les coteaux Est de la vallée de l'Auloue.

c) Les ripisylves

On les trouve principalement en accompagnement des rivières, le long du Sousson et de l'Auloue.

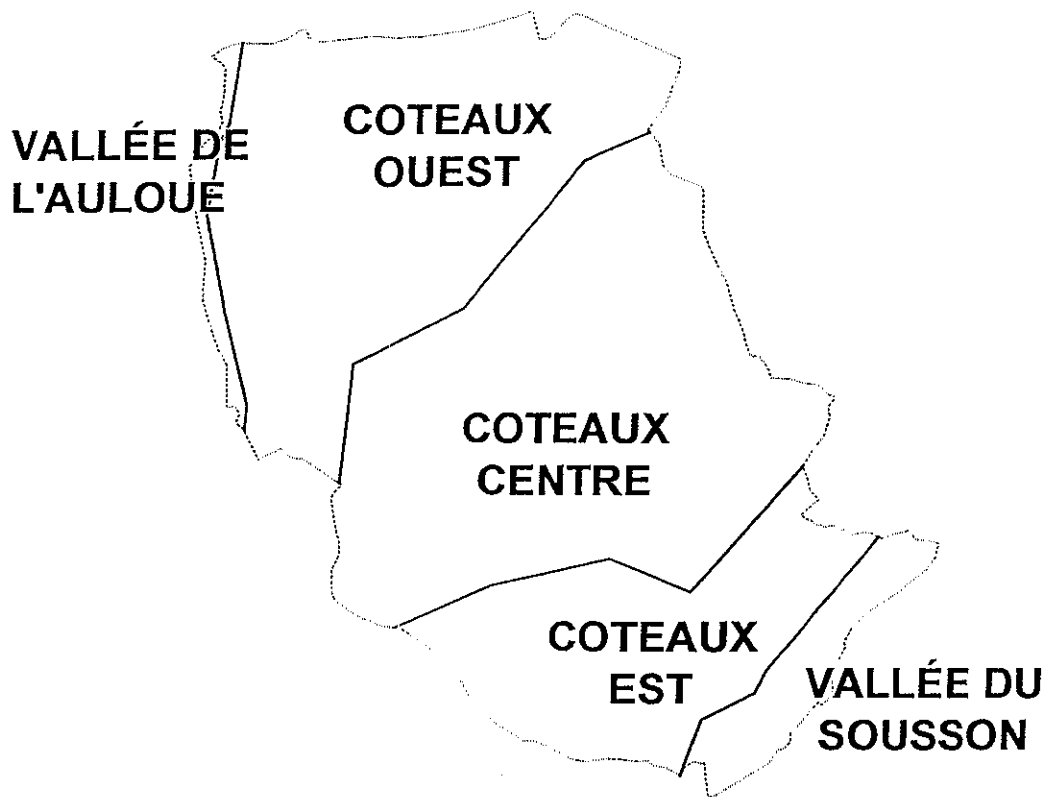
d) Les cultures

Les mutations agricoles ont permis la création d'importants espaces cultivés qui sont ponctués par les masses boisées. On retrouve essentiellement une polyculture, céréales, oléagineux et pâturages.



III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LES SYSTEMES PAYSAGERS



- Vallée de l'Auloue

Elle assure la limite communale Ouest et en partie Nord. Très étroite, elle est peu présente sur le territoire de Lasséran. Son champ d'inondation est relativement étroit

- Vallée du Sousson

C'est la limite Est de la commune. Elle abrite la route nationale n°21 qui longe la rivière. Située en secteur inondable, les terrains sont réservés essentiellement aux pâturages.

- Coteaux Ouest

Relativement peu pentus en bordure de la voie communale n°1 qui traverse la commune du Nord au Sud, les coteaux deviennent à fortes pentes en se rapprochant de l'Auloue. On note la présence de grosses masses boisées au Nord et sur les pentes vers l'Auloue au Sud.

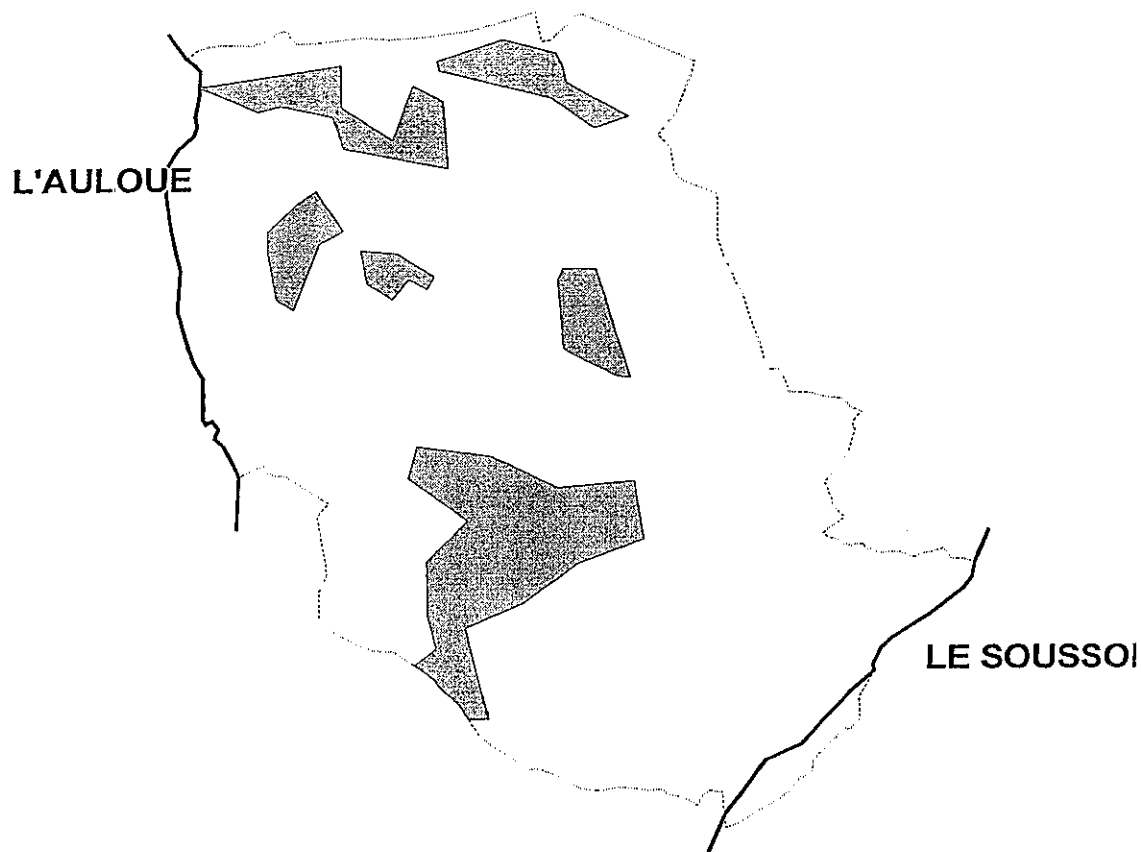
- Coteaux centre

Il s'agit d'une succession de petits coteaux verdoyants réservés essentiellement à l'agriculture. Ils offrent de beaux points de vue sur les pyrénées. D'importantes masses boisées sont implantées au centre.

- Coteaux Est

De pentes plus ou moins douces, ils descendent régulièrement vers la vallée du Sousson. Ils abritent le village sur un point haut. Relativement peu boisés, ils offrent de grandes parcelles à l'agriculture.

LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



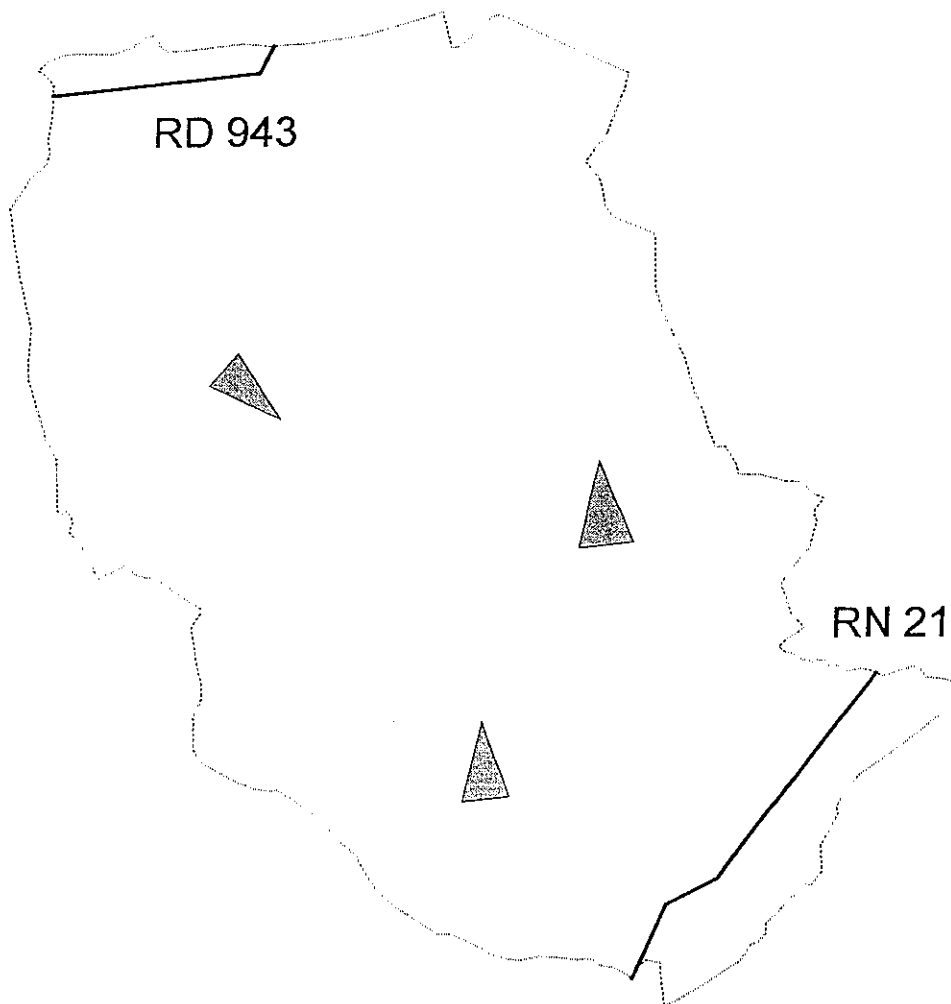
Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de ruisseaux qui viennent se jeter vers l'Auloue ou le Sousson.

Ce sont de petits ruisseaux qui serpentent entre les coteaux vers les deux rivières principales.

La zone submersible du Sousson crée une contrainte particulière dans cette vallée.

Le territoire communal est assez boisé. On retrouve les bois les plus importants au centre du territoire, au Nord et à l'Ouest le long de l'Auloue.

LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La route nationale n°21 traverse la commune à l'Ouest en parallèle du Sousson. L'urbanisation est peu visible depuis cette voie.

Les points de vue remarquables sont situés à partir des voies communales qui sont implantées en majorité sur des lignes de crête. On peut noter notamment de belles perspectives à partir des voies communales n°1 à Mounon, n°3 à la Haille et n°4 à Loubac.

LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg ancien est situé en crête à l'écart de la route nationale n°21, il est implanté sur un plateau et est regroupé autour de l'église, de l'école et la Mairie. Quelques constructions récentes se sont implantées à l'Ouest du village en bordure de la voie communale n°3. Les abords Nord et Sud du centre ont été préservés de toute urbanisation afin de maintenir les points de vue.

2 – Les extensions récentes "à Californie":

Elles sont implantées en linéaire de part et d'autre de la voie communale n°6 à l'Est. La commune a procédé récemment à l'aménagement du réseau d'éclairage public de ce quartier.

3 – Les extensions récentes "à Naugas":

Il s'agit d'un développement en bordure de la voie communale n°2 qui relie le village vers la RN. Le développement de cette zone s'est limité au côté Sud de la voie. La zone s'appuie à l'Ouest sur une petite zone d'activités réservée aux artisans locaux. Un espace naturel agricole a été maintenu entre la zone et les premières constructions du village pour préserver un champ de vision.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- Le village: bien desservi dans la partie ancienne, une extension sera nécessaire pour les terrains au Sud
- Californie: une extension est nécessaire au-delà des constructions existantes
- Nougas: entièrement desservie, extension pour les terrains à l'arrière de la zone d'activités
- En Martin: transformateur à proximité, possibilité de raccordement à partir de l'existant
- Mounon: transformateur à proximité, nécessité de centrer la zone autour, la ligne passe dans les terres et ne peut desservir les demandes plus éloignées
- Encardonne: le transformateur n'est pas centré sur la zone Pour un projet de 10 lots, nécessité de modifier le transformateur et de créer une nouvelle ligne
- Au Poucet: la desserte est assurée le long de la voie jusqu'au Comptant

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le réseau est géré par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable d'Auch sud.

- Le village et Nougas: le réseau existant dessert l'ensemble des zones
- Mounon: le réseau existant longe la voie communale, il est suffisamment dimensionné pour assurer l'alimentation des terrains définis
- En Martin: la zone est peu desservie par le réseau actuel, une extension sera nécessaire
- Encardonne: le réseau existant permet l'alimentation du secteur mais ses dimensions ne suffiront pas à assurer la défense incendie.
- Poucet: zone desservie et capacité suffisante

Réseau d'assainissement:

La commune ne possède pas de réseau de collecte des eaux usées

Le schéma d'assainissement est en place.

La commune pourra à terme envisager la collecte des eaux dans le bourg ancien couplée avec un développement de l'urbanisation au Sud du village.

Voirie:

Tous les secteurs sont correctement desservis sauf la zone d'Encardonne qui nécessitera un élargissement en fonction du nombre de constructions qui pourront s'implanter

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti de la commune n'est pas trop important, on relève toutefois:

Restes de remparts avec porte d'enceinte

Domaine d'Aylyes

Eglise du 18^e/19^e siècles

SERVITUDES

I4 Electricité établissement des canalisations électriques
Ligne 225 kv Jalis - Lesquive

PT3 Télécommunications Téléphoniques Télégraphiques
Câble fibre optique F405-01 Toulouse – Bayonne

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

CONTRAINTE

Zone soumise à obligation d'isolation acoustique: route nationale n°21

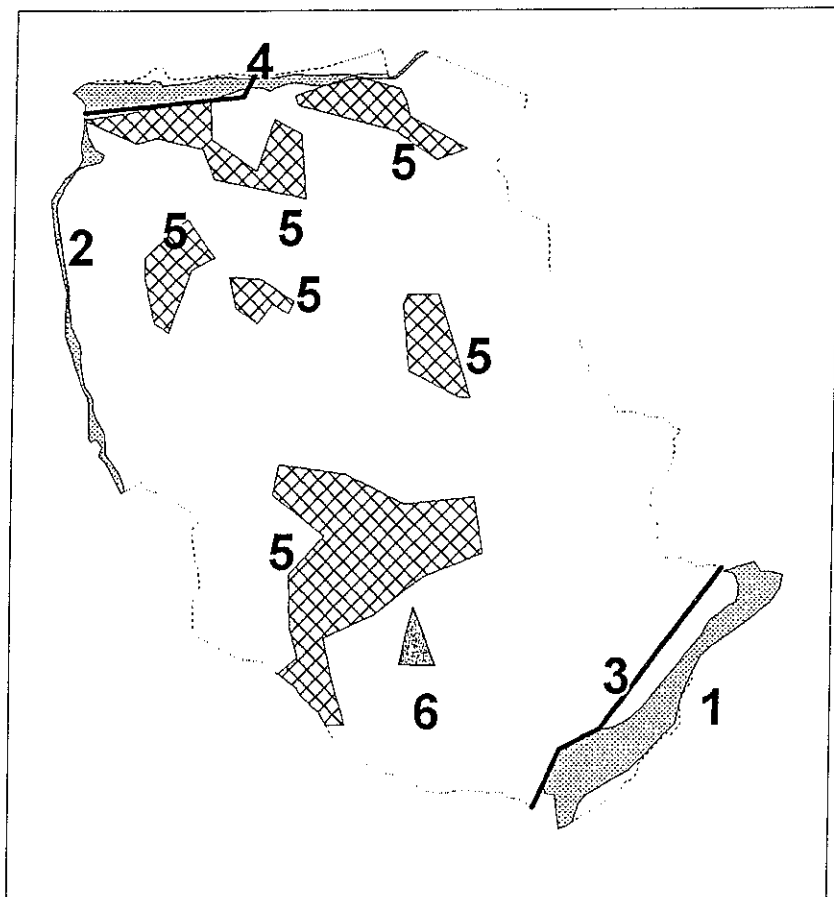
Zone de protection le long des routes à grande circulation: route départementale n°943, route nationale n°21

Mouvements de terrains de type retrait-gonflement des argiles

Risques naturels risques inondations: le Sousson et l'Auloue

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 - zone inondable du Sousson
- 2 - zone inondable de l'Auloue
- 3 - route à grande circulation: route nationale n°21
- 4 - route à grande circulation: route départementale n°943
- 5 - secteurs naturels boisés
- 6 - points de vue à préserver

- ZONAGES

ZONAGE	ATOUS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Au Village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les extensions proches à l'Ouest de part et d'autre de la voie communale n°3. La zone restera limitée à l'Est du centre ancien pour préserver les points de vue et maintenir un espace naturel avec les extensions récentes. Les réseaux sont en place.
ZC 2 A Maubec	Secteur situé en continuité du village vers l'Ouest. Quelques constructions sont en place, l'extension consiste à densifier les dents creuses. La zone sera maintenue sur les terrains les moins pentus et facilement accessibles.
ZC 1 A la Caillaouère	Zone qui s'est développée le long de la voie communale n°6 à l'Est du bourg. Ce secteur a fait l'objet récemment d'aménagement de l'éclairage public. Zone correctement desservie et entièrement bâtie, elle sera classée en ZC1.
ZC2 A Californie <u>A passer ZC1</u>	Il s'agit de la continuité de la zone de la Caillaouère. Elle sera étendue jusqu'aux maisons existantes. La zone sera toutefois limitée vers la route nationale N°21 pour maintenir un espace naturel et préserver les futures constructions des nuisances sonores (bande inconstructible de 75 mètres). Une extension des réseaux a été réalisée par la commune. 6 maisons sont en cours, 3 permis déposés, reste 6 terrains à la vente.
ZC 1 A Naugas	C'est une zone de développement récente qui s'est implantée en bordure de la voie communale n°2 entre la RN 21 et le village. Les constructions sont installées au Sud de cette voie. La zone est entièrement construite sous forme de petits lotissements. La municipalité ne souhaite pas l'étendre et veut éviter qu'elle rejoigne le village pour préserver un espace naturel et le maintien des points de vue.
ZC 2 A en Martin	Petit hameau qui se développe le long du chemin rural. Il sera légèrement étendu vers l'Ouest mais de façon modérée pour ne pas densifier en secteur naturel et pour tenir compte des réseaux en place.
ZC 2 A Mounon	Création d'une petite zone autour des constructions existantes. La zone sera définie des deux côtés de la voie communale n°1. Elle restera limitée en linéaire pour ne pas trop étendre la zone et couper les grands espaces agricoles.

annule et remplace la page 19
du rapport de présentation
Carte Communale de Lasseran n°2

ZC 2
A Encardonne

Il s'agit d'un développement envisagé autour du hameau d'Encardonne. Les pétitionnaires envisagent la création d'un lotissement d'une dizaine de lots. La zone sera regroupée à l'Est du hameau, l'extension des réseaux sera nécessaire. Un plan d'aménagement d'ensemble favorisera l'insertion dans le paysage. Des travaux sont également envisagés sur la voirie pour faciliter les échanges.

ZC 2
Au Poucet

Petite zone définie autour des constructions existantes. Elle restera très limitée, construction de deux ou trois habitations supplémentaires pour ne pas favoriser l'urbanisation dispersée.

ZC 2
A Naugas

C'est une petite zone où est implantée deux constructions. Elle est située en contrebas de la zone à Naugas en retrait de la RN 21. La zone sera étendue sur l'arrière mais limitée vers l'Ouest autour des anciennes carrières. La zone n'est pas desservie à l'arrière, une extension des réseaux a été réalisée par la commune. Les quatre lots libérés sont construits. Zone construite à 100 %.

A passer en ZC1

ZN L
A Naugas

Cette zone reprend les anciennes carrières à Naugas que la municipalité envisage à terme d'aménager pour les loisirs. Elle sera maintenue en zone naturelle pour éviter les constructions à usages d'habitation mais pourra accueillir des constructions liées à l'activité de loisirs.

ZN p
A la Haille

Secteur naturel en ligne de crête que la commune souhaite préserver de toute construction afin de maintenir les points de vue sur les Pyrénées qu'il offre aux promeneurs.

ZN i

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible du Sousson et de l'Auloue.

ZN

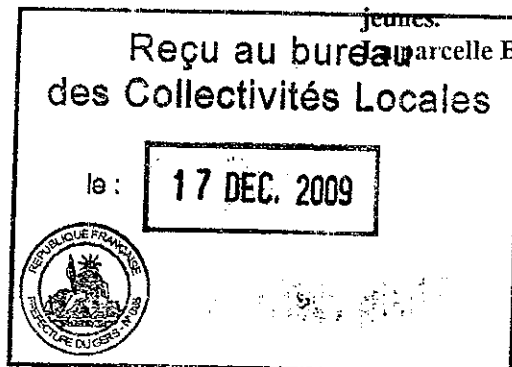
C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

ZC 2
Sud village

La commune a acquit en 2008 cette zone en prévision d'une réserve foncière. En 2009, la communauté de communes Val de Gers a voté la construction d'une micro-crèche et éventuellement d'un centre aéré sur la commune de Lasseran. Ce terrain pourrait éventuellement recevoir des logements sociaux. Les parcelles B666 et 654 peuvent répondre à ces demandes. Dans cette zone les parcelles B256 et 257 sont propriété de la commune. Une aire de jeu est prévue sur ce site avec extension du bâtiment communal existant pour la création d'un local aménagé pour les

Nouvelle zone

jeunes.
parcelle B252, propriété d'un privé est enclavée dans les terrains communaux.



MODIFICATIONS (en gras)

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil Nombre d'habitations
ZC1	Au village	4.43	5
ZC1	A Naugas	5.02	0
ZC1	A la Caillaouère	8.33	4
ZC1	A Californie (ZC2 à ZC1)	3.31	6
ZC1	A Naugas est (ZC2 à ZC1)	1.98	0
ZC2	Sud village (nouvelle zone)	3.31	10
ZC2	A Maubec	3.62	5
ZC2	A en Martin	3.52	3
ZC2	A mounon	3.33	5
ZC2	A Encardonne	4.72	10
ZC2	Au Poucet	2.22	3
ZN L	A Naugas	1.07	/
ZN i	Le Sousson	55.64	/
ZN i	L'Auloue	40.54	/
ZN	Le reste du territoire	1364.96	/

ZC1	TOTALt	23.07	15
ZC2	TOTAL	20.72	37
ZN	TOTAL	1462.21	/

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 en continuité de l'existant afin de préserver les abords du bourg ancien. La commune veut préserver les paysages en maintenant des espaces libres s'ouvrant sur la campagne environnante

Le conseil municipal a voulu assurer son urbanisation sous forme de petits hameaux et éviter le développement linéaire qui ferme les points de vue

Les hameaux ont été repris mais resteront limités pour ne pas disperser l'habitat et tenir compte des réseaux existants

Les secteurs non desservis correctement par les réseaux d'eau et d'électricité n'ont pas été retenus

Voirie :

Le développement de Lasséran s'est principalement assuré jusqu'à présent en bordure des voies. La carte communale a limité l'urbanisation linéaire afin de maîtriser la multiplication des accès et ainsi préserver la sécurité des usagers. Les extensions autour du bourg et des hameaux devront se réaliser de façon à limiter le nombre d'accès sur les voies existantes

Assainissement :

La commune ne dispose pas de système de collecte des eaux usées, seul l'assainissement individuel est en place

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

Le développement urbain a été limité autour du village afin de préserver les abords du bourg ancien. La commune a souhaité arrêter le développement linéaire qui s'effectuait le long des routes et qui aurait à terme fermé le paysage et les points de vue.

Elle préconise la présence d'espaces verts autour des nouvelles constructions et de maintenir des lots assez grands pour garder cette image de village rural.

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant

Limitation de l'urbanisation le long des routes

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant

Création d'un secteur naturel protégé pour préserver les points de vue sur les pyrénées

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles entre les zones constructibles.

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

Les secteurs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les entrées de ville

L'article L 111 1 4 du code de l'urbanisme issu de la loi 95 101 du 02/02/1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 m de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 m de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

La commune est concernée par cette réglementation, car elle est traversée par la route nationale n°21 et la route départementale n°943.

En conséquence, une bande inconstructible de 75 mètres existe pour tous les terrains situés à proximité de ces axes et situés en dehors des zones déjà urbanisées.