

LASSEUBE PROPRE

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : **DIAGNOSTIC COMMUNAL**

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

2ème Partie : **LE PROJET DE CARTE COMMUNALE.**

- I - CONTRAINTES**
- II - ZONAGES**
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : **LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

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
- PATRIMOINE
- SERVITUDES

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Lasseube Propre, d'une superficie de 1500 ha se situe à 12 km au Sud d'Auch. Le territoire communal s'étend sur les coteaux séparant la vallée du Gers à l'Est, et la vallée du Sousson à l'Ouest.

Lasseube Propre est traversée du Sud au Nord par le Cédon, affluent du Gers.

On accède à Lasseube Propre par la RD 929 reliée à la RN 21 à l'entrée d'Auch.

Intégrée dans la communauté "Val de Gers", la commune enregistre depuis 1975 une croissance due principalement à l'implantation de jeunes ménages ayant une activité professionnelle sur le bassin économique auscitain.

Le développement économique de cette communauté s'est jusqu'à présent, orienté essentiellement sur la commune de Pavie.

La récente demande des communes proches de l'agglomération auscitaine de quitter la communauté de communes "Val de Gers" pour celle de "Cœur de Gascogne" a amené le Président de la communauté à proposer à Lasseube Propre de créer une zone susceptible d'accueillir de nouvelles activités sur l'axe de communication important qu'est la RD 929.

La municipalité s'est alors prononcée pour l'élaboration d'une carte communale avec les objectifs suivants :

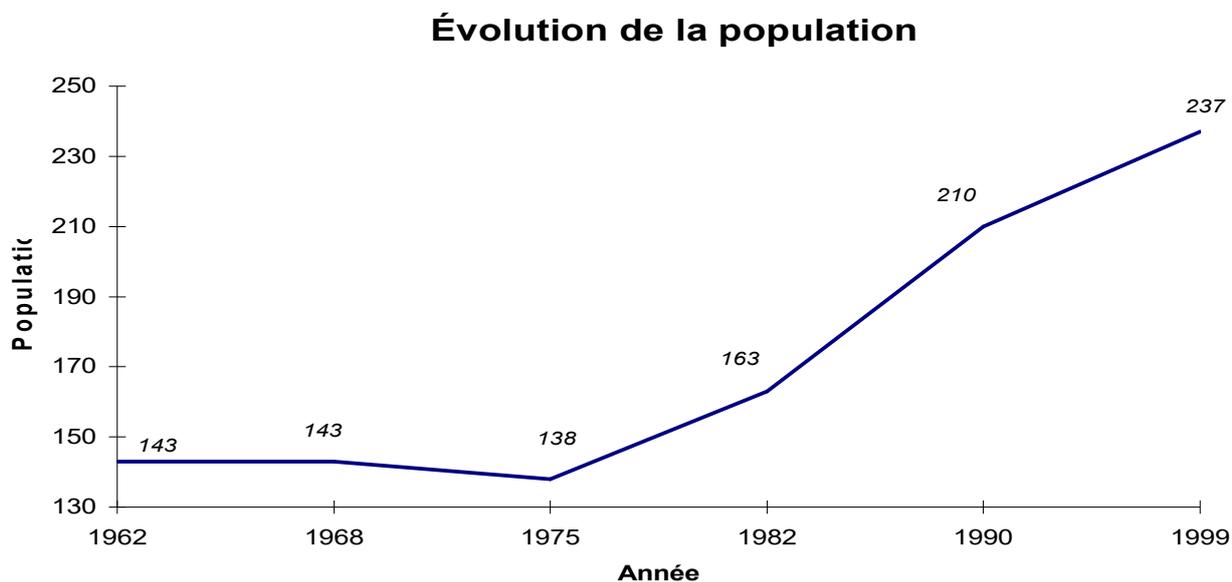
- création d'un pôle d'activités
- développement de l'habitat autour du bourg
- maintien des hameaux existants
- préservation des espaces naturels.

- DEMOGRAPHIE

Après une longue période de déclin démographique où la population est passée de 216 habitants en 1936 à 138 habitants en 1975, Lasseube Propre voit, à partir de cette date, sa population augmenter :

- 163 habitants en 1982
- 210 " " 1990
- 237 " " 1999

Cette augmentation est régulière depuis 1982. Elle est essentiellement due à un solde migratoire positif. Le solde naturel tend à se stabiliser mais reste toutefois légèrement négatif.



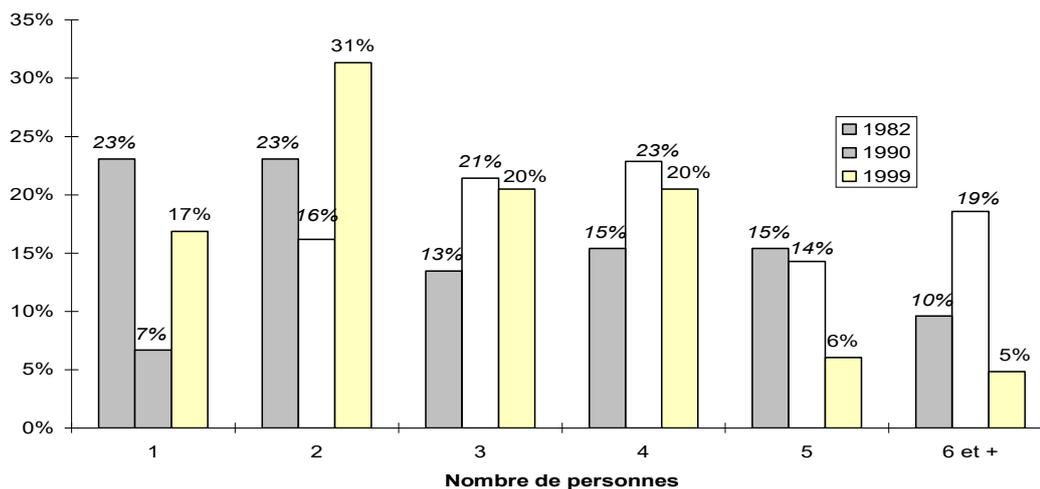
λ Composition de la population :

L'analyse par tranches d'âge montre une baisse du pourcentage des tranches les plus jeunes (moins de 40 ans).

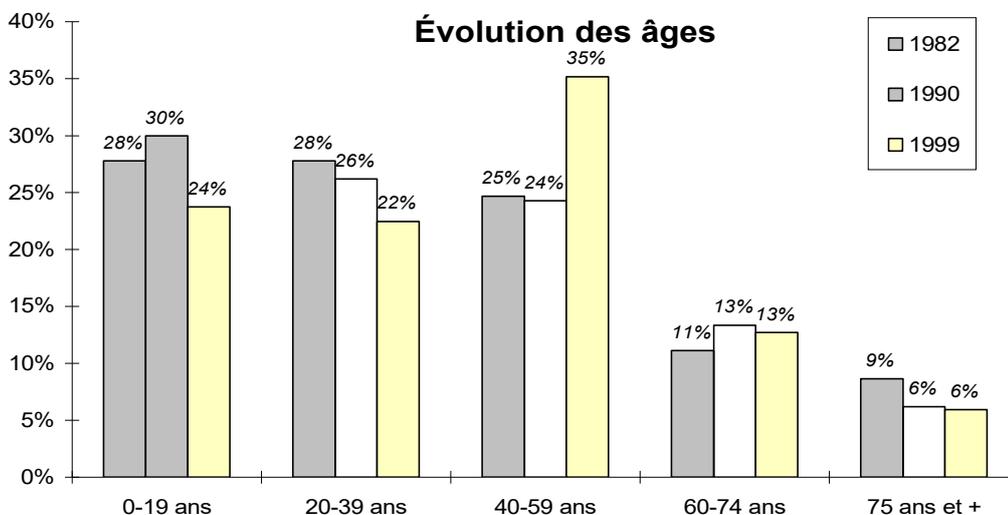
Les tranches d'âge des plus de 60 ans restent assez stables.

L'évolution la plus significative se trouve pour les 40-60 ans qui est passée de 25 % à 35 % de la population communale entre 1990 et 1999.

Composition des ménages



Évolution des âges



- LOGEMENTS

λ Dynamique de la construction :

Sur le long terme, on peut noter trois périodes intéressantes :

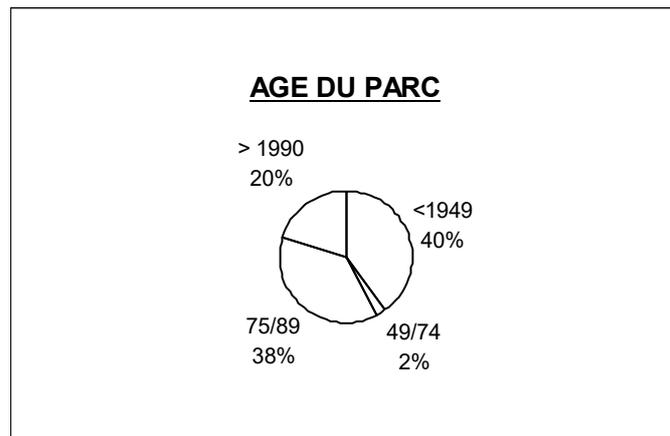
1984 à 1987 où le rythme s'établit autour de 3 à 4 logements/an

1988 à 1997 période peu favorable à la construction avec de 1 à 2 logements/an

et à partir de 1998 où la reprise économique, liée à l'offre en terrains à bâtir (lotissement communal) a vu le nombre de logements neufs considérablement s'accroître.

L'année 1999 avec 14 logements a été particulièrement favorable.

Seules 2 résidences secondaires ont été dénombrées sur la commune en 1999 ainsi que 5 logements vacants.



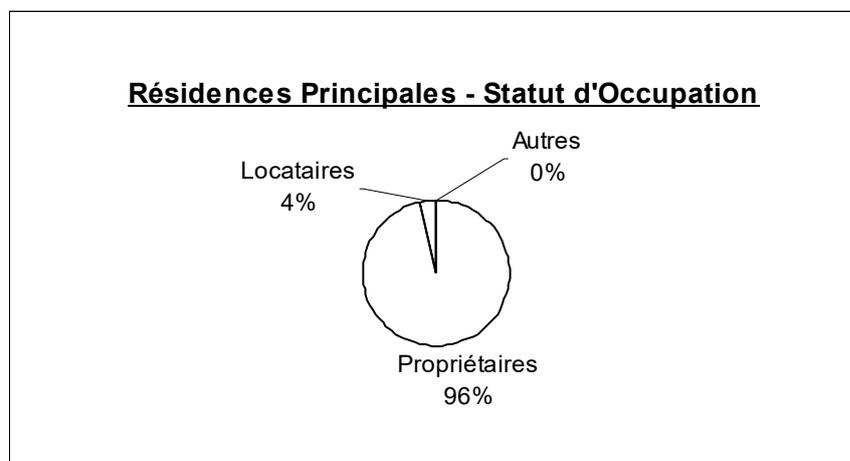
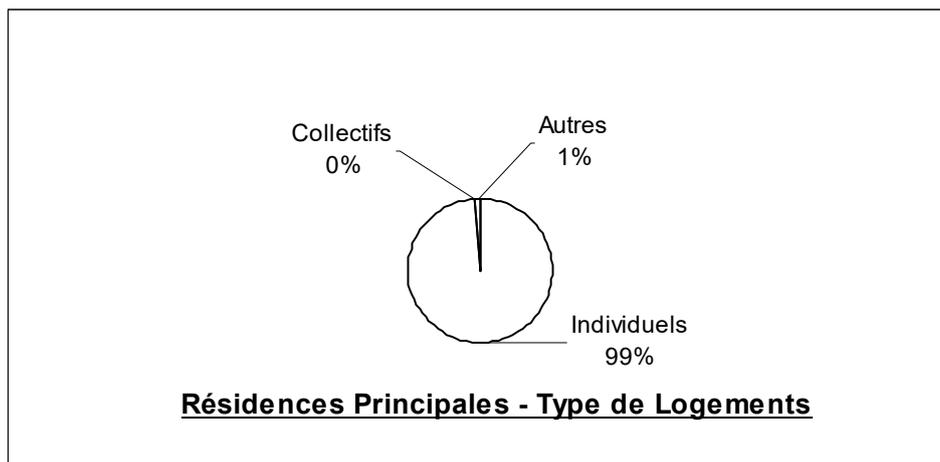
λ Structure et état du parc

La majorité du parc des résidences principales est réservée à la maison individuelle. On ne trouve aucun logement collectif.

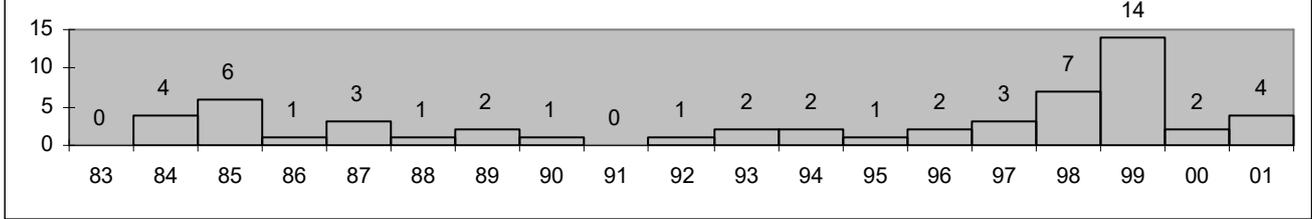
Essentiellement occupée par leur propriétaire, seules 3 résidences restent à la location.

Le développement récent de la construction à favoriser le rajeunissement de parc de logements

Seules 36 constructions datent d'avant 1936, alors que 52 ont été édifiées après 1975 soit près de 58 % du parc.



Activité de la Construction



- ACTIVITES - EMPLOIS

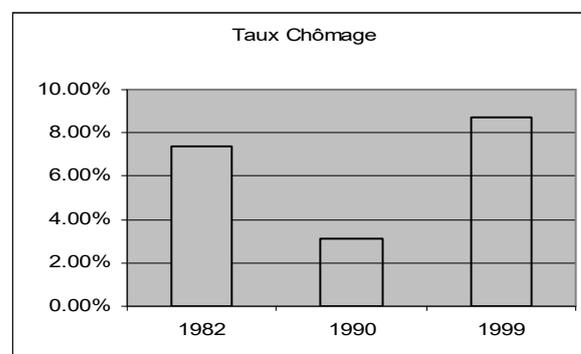
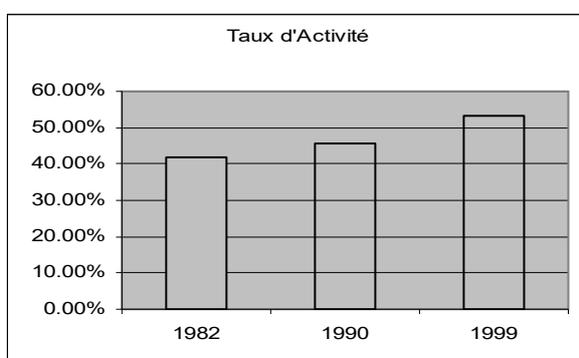
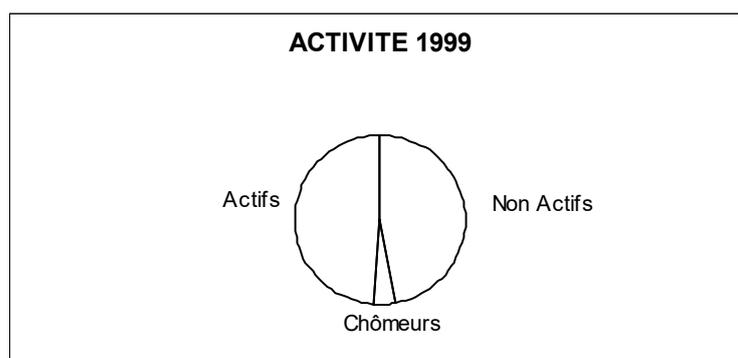
L'activité économique est essentiellement agricole, peu d'activités sont recensées sur la commune.

La baisse de l'activité agricole se retrouve dans les emplois offerts par la commune, 38 en 1982 pour seulement 25 en 1999.

La population active suit le mouvement démographique, elle a pratiquement doublé entre 1982 (68) et 1999 (126).

Le taux de chômage est relativement stable autour de 8 %.

La population active travaille principalement dans la zone d'emploi (l'agglomération auscitaine). Seuls 12 habitants de la commune travaillent sur place.

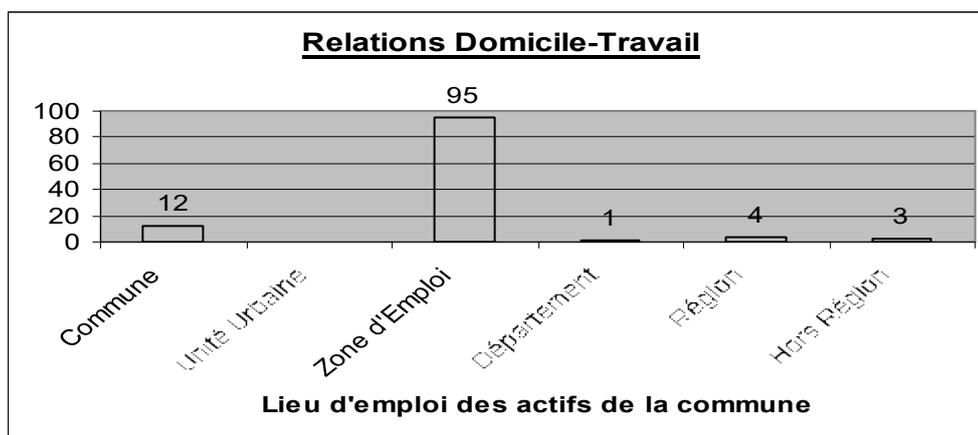


II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

Situé au Sud de l'agglomération auscitaine, le territoire communal est traversé du Sud au Nord par trois rivières :

- à l'Est : le Gers qui constitue l'extrême limite de la commune
- à l'Ouest : le Sousson, affluent du Gers qui délimite en partie le territoire
- au Centre : le Cédon, affluent du Gers qui coupe la commune en deux parties égales.



Entre ces rivières, deux coteaux se partagent le territoire :

- à l'Est : entre le Gers et le Cédon, il abrite le village
- à l'Ouest : entre le Cédon et le Sousson, il est essentiellement réservé à l'agriculture.

Les deux axes principaux de desserte sont la RD 929 qui longe le Gers à l'Est et la RN 21 qui longe le Sousson à l'Ouest.

Les altitudes varient entre 150 m (vallée du Sousson ou du Gers) à 240 m sur les coteaux Est. Le village se situe à une altitude de 233 m.

Essentiellement agricole, Lasseube Propre possède quelques boisements intéressants sur les coteaux Est et à l'extrême Ouest de la commune.

- OCCUPATION DU SOL

1 – Habitat :

Le village ancien, de petite taille, est juché sur un promontoire.

Son extension s'est développée dans un premier temps en linéaire en redescendant vers la vallée du Cédon.

L'extension récente sous forme d'un lotissement communal a permis l'aménagement des abords du bourg ancien.

Deux petits hameaux se sont formés à "Las Lannes" et aux "Ribéraux".

La construction s'est développée essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire en bordure des voies existantes.

Les fermes constituent sur le reste du territoire un habitat isolé.

2 – Les grandes végétations :

Les grandes masses boisées se retrouvent sur les coteaux.

A l'Est, les bois du château de Cazeaux et des Serrots constituent une entrée verte au-delà de la RD 929.

Au Centre, plusieurs espaces boisés de plus petites tailles donnent une coulée verte du Nord au Sud.

A l'extrême Ouest, les coteaux au-dessus de la rivière du Sousson sont nettement boisés avec la présence de trois bois importants :

- le bois des Arroques
- le bois des Hôpitaux
- le bois du Princeau

3 – Les ripisylves :

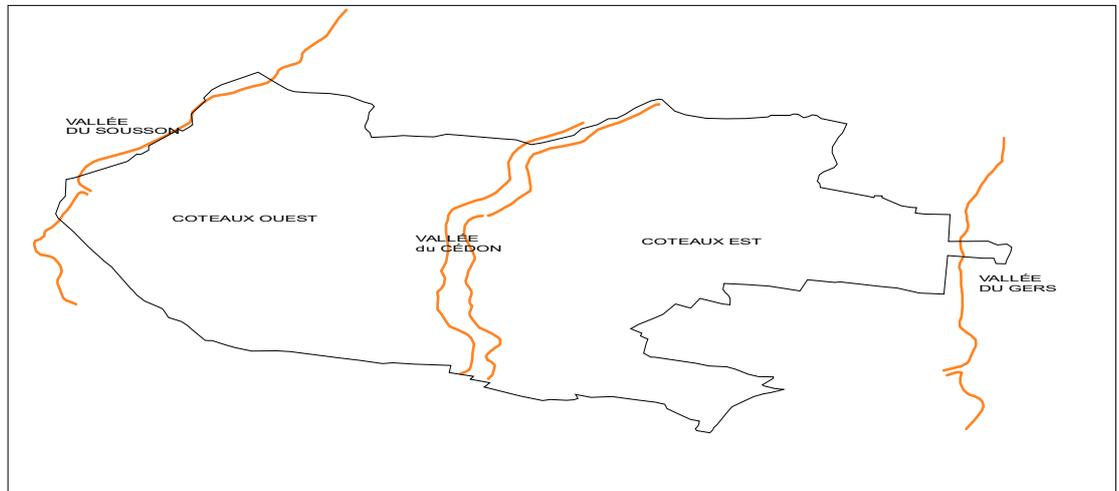
On les retrouve en accompagnement des rivières, le Gers, le Sousson et le Cédon. Seule, cette dernière constitue une coupure centrale du territoire communal.

4 – Les cultures :

Les grands espaces agricoles se retrouvent principalement sur les coteaux constitués entre la vallée du Cédon et les bois dominant la vallée du Sousson. Quelques espaces subsistent à l'Ouest entre les espaces boisés.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LES SYSTEMES PAYSAGERS



La vallée du Sousson

Implantée en limite communale, elle constitue uniquement l'extrême Est de la commune. Cette vallée concerne surtout les communes voisines de Lasseran et St Jean le Comtal

Les coteaux Ouest

L'extrême Est de ces coteaux est entièrement recouvert de bois qui forment une barrière végétale avec la vallée du Sousson. Les terrains restants sont réservés à l'activité agricole et offrent de belles parcelles à l'agriculture.

La vallée du Cédon

Elle coupe le territoire en deux parties égales. A l'Est, elle s'ouvre sur les coteaux agricoles peu pentus et à l'Ouest, elle se ferme sur les coteaux abrupts et relativement boisés.

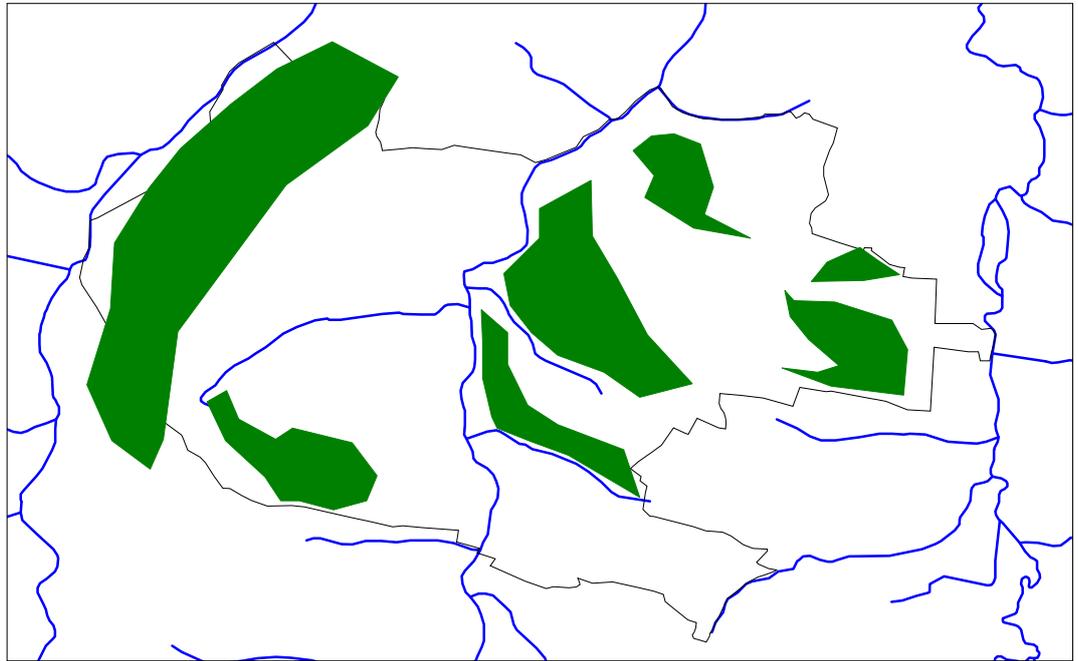
Les coteaux Est

Boisés en limites Est et Ouest, ils abritent le bourg et ses extensions. Ils sont également parsemés de petites masses boisées qui limitent les grandes parcelles vouées à l'agriculture. Plus pentus que les coteaux Ouest, ils forment un éperon (où est implanté le village) entouré d'éléments boisés de plus ou moins grande taille.

La vallée du Gers

Elle abrite la RD 929 qui constitue l'accès principal vers Lasseube Propre. Au delà de cette voie, seule une petite bande de terre arrive jusqu'au Gers. Relativement limitée sur la commune, cette vallée vient buter sur le bois du château de Cazeaux qui ferme entièrement la vue depuis la RD.

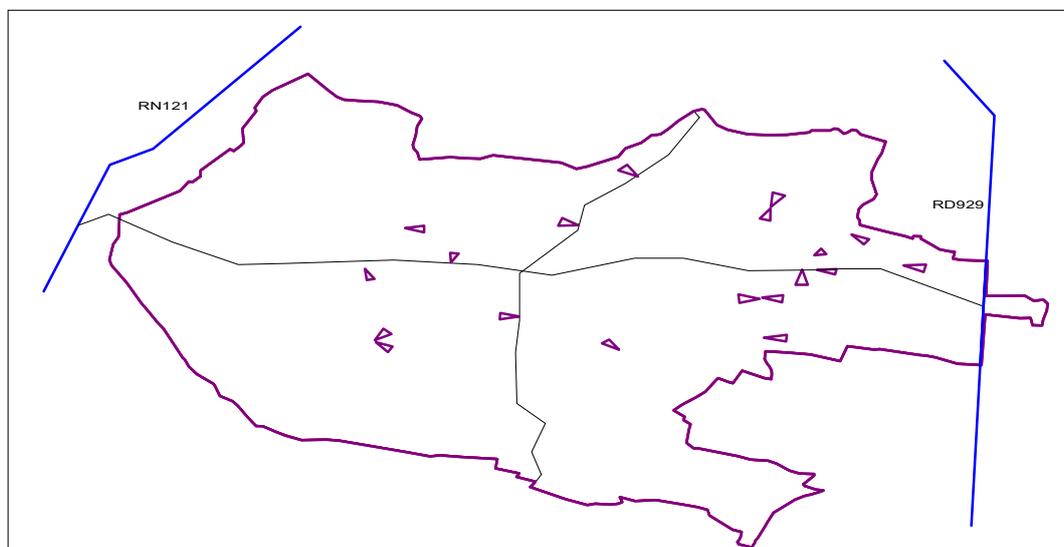
LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS



Le Cédon qui coupe la commune du Sud au Nord recueille de part et d'autre de petits ruisseaux drainant les coteaux Est et Ouest. Le système hydraulique de Lasseube s'articule essentiellement sur cette rivière. Le Gers et le Sousson drainent quelques ruisseaux venant des coteaux situés aux extrémités du territoire.

Les masses boisées, relativement importantes sur les coteaux délimitent fortement le paysage en assurant des coupures franches entre les différentes entités du territoire. Elles sont généralement implantées sur les coteaux les plus abrupts à l'Est des vallées.

LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



Voiries

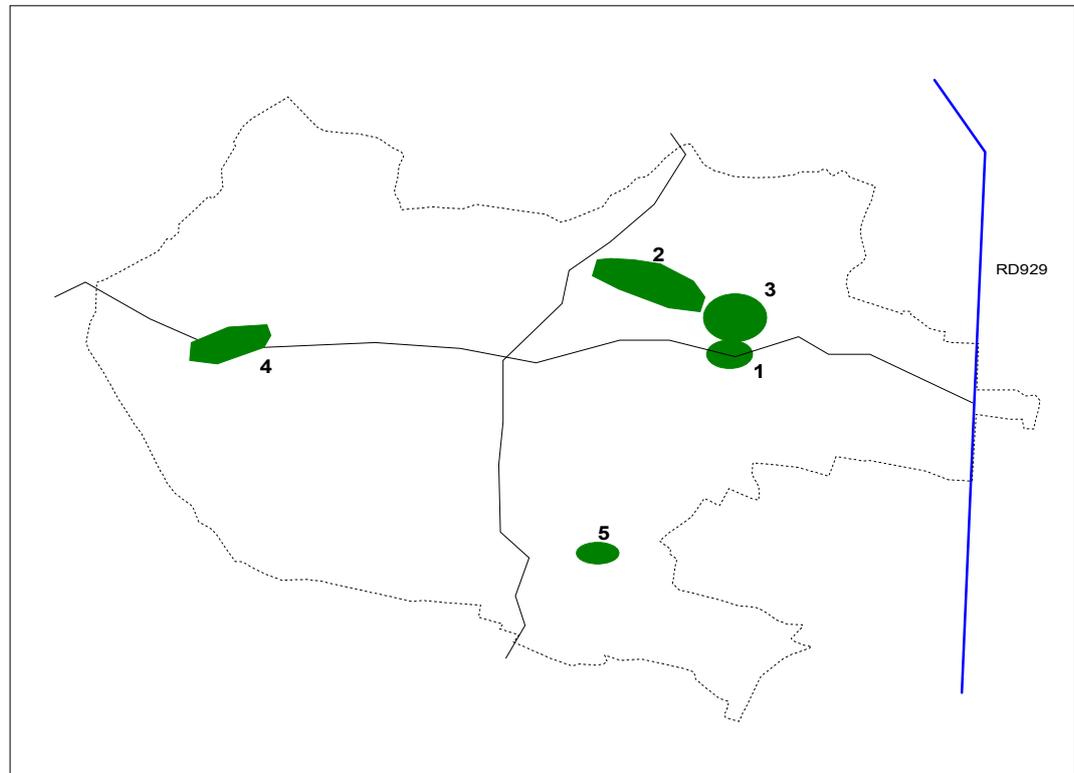
Deux voies relativement importantes desservent la commune. A l'Est, la RD 929 d'Auch à Lannemezan et à l'Ouest, la RN 21 d'Auch à Tarbes. Ces deux voies, d'orientation Nord Sud suivent les vallées du Gers et du Sousson. Le territoire communal est coupé en quatre par deux voies secondaires, une dans le sens Nord Sud en vallée du Cédon et l'autre qui relie les deux axes principaux dans le sens Est Ouest. C'est cette dernière qui donne accès au village.

Un petit maillage de voies communales complète un réseau principal. Il relie les fermes isolées.

Points de vue

Les principaux points de vue se situent à partir du village qui domine la vallée du Gers et vers les pyrénées. Les autres angles de vue sont relativement restreints par une végétation assez importante sur la commune.

LE SYSTEME URBAIN



1 – Le bourg ancien est implanté sur un éperon. Ses abords sont relativement pentus et restent donc peu favorables à une urbanisation proche

2 – Les premières extensions se sont réalisées de part et d'autre d'une voie communale à l'écart du centre. Cette urbanisation linéaire s'est étirée vers des terrains boisés qui ont fait l'objet d'une forte demande

3 – Le développement récent a vu l'implantation d'un lotissement communal qui favorise l'accueil d'une population nouvelle aux portes du village. Il participe également à une liaison entre les deux urbanisations précédentes

4 & 5 – Deux petits hameaux se sont constitués autour d'un habitat existant à Las Lannes et aux Ribéraux

- PATRIMOINE

La commune ne possède pas de site ou de monument classé au titre de la protection des monuments historiques.

Toutefois, plusieurs bâtiments sont remarquables :

- Donjon de Lasseube
- Tour du Château Vieux
- Tour ronde en face du Château de Cazeaux
- Eglise St Michel avec son clocher-mur et son chœur du XVI^e siècle
- Chapelle d'Es Vivès
- Vestiges de l'Eglise de St Caprais, sur un tumulus

- SERVITUDES

A2 – Dispositifs d'irrigation – canalisations souterraines (compagnie d'aménagement des coteaux de Gascogne)

EL2 – Défense contre les inondations – Zones submersibles – Zone inondable du Gers

PT3 -Télécommunications Téléphoniques Télégraphiques
câble fibre optique F 405 01 TOULOUSE BAYONNE

T7 - Relations aériennes - Zones hors dégagement - Installations particulières
Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement

CONTRAINTES

L111-1-4 - Zone de protection le long des routes à grande circulation – RD 929

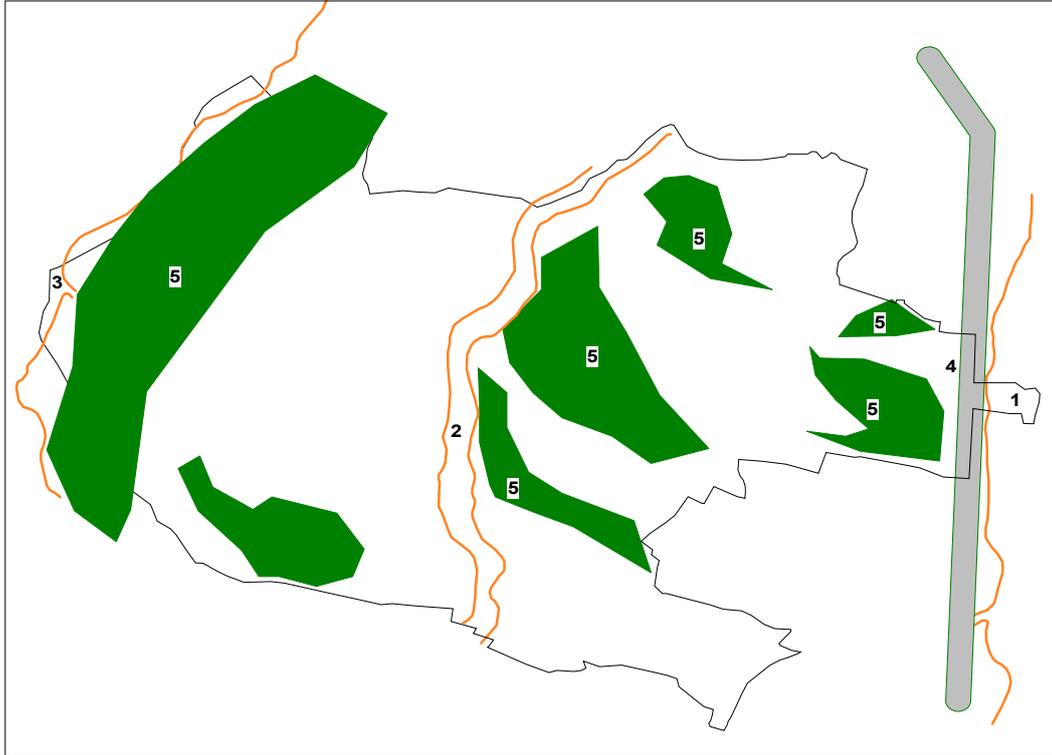
2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE.

I - LES CONTRAINTES

II - LES ZONAGES

III – TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL

I - LES CONTRAINTES



- 1 - Zone submersible du Gers
- 2 - Zone submersible du Cédon
- 3 - Zone submersible du Sousson
- 4 - Route à grande circulation RD 929 – Entrée de ville
- 5 - Secteurs naturels boisés

II - LES ZONAGES

Zonage	Atouts – Contraintes - Vocation
ZC1 Au village	Cette zone reprend le bourg ancien ainsi que les extensions proches, en particulier le lotissement communal. Secteur entièrement desservi par les réseaux, peu de terrains sont disponibles.
ZC1 A Bacuran	Zone d'habitat qui s'est développée de part et d'autre du chemin rural n°5, elle constitue une extension du bourg. Cette zone offre de beaux points de vue aux constructions. Son extension en épaisseur est limitée par la forte pente des terrains.
ZC2 Au village	Il s'agit des extensions proches du bourg. Au Sud: l'urbanisation s'est déjà développée. Maintien du zonage MARNU. Les terrains sont desservis par les voies communales. Ces terrains s'articuleront autour de l'espace public, aire de jeux. A l'Est: l'urbanisation pourra se réaliser sur les terrains les moins pentus. Cette zone a été volontairement limitée au Serrot pour tenir compte de la forte déclivité. Ce secteur assure la porte d'entrée du village. Au Nord: les terrains du Bouscarrot seront réservés à une future extension du lotissement. Les équipements sont en attente. La voirie pourra se raccorder à celle du lotissement.
ZC2 A la Marcadère	Cette zone existante assure la continuité de l'urbanisation entre le hameau de Bacuran et le hameau de Marcadère. Elle se développe de part et d'autre du chemin rural mais reste limitée en profondeur pour tenir compte des fortes pentes et de la présence d'espaces boisés. Les terrains autour de la ferme "aux plats" ont été maintenus en secteur naturel.
ZC2 A las Lannes	Hameau existant où plusieurs constructions récentes sont venues s'implanter. Il a été limité à proximité du bâti existant, les terrains peuvent être desservis à partir de voies principales et de chemins d'accès entre les parcelles.
ZC2 A Empeyboué	Cette zone proche du hameau de Las Lannes s'est implantée autour des constructions existantes. L'urbanisation a été maintenue entre les voies communales n°2 et n°6 afin de garder un espace naturel entre ces deux hameaux.
ZC2 Aux Ribéraux	Petit hameau constitué de quelques habitations, il a été maintenu en l'état compte tenu de la topographie du secteur et de l'insuffisance des réseaux. Il intègre les constructions existantes de l'autre côté de la voie.
ZA2 Au Château	Nouvelle zone réservée aux activités créée en bordure de la route départementale n°929. Le site a été choisi par la communauté de communes Val de Gers en raison de sa proximité avec un axe routier important et de la présence en face d'une zone d'activités existante sur la commune d'Auterrive. La présence de la RD n° 929, classée à grande circulation a amenée la commune à réaliser une étude de faisabilité concernant plus particulièrement son aménagement et son intégration dans le paysage. Cette étude est jointe en annexe.
ZNi	C'est une zone naturelle protégée en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible des rivières du Gers, du Cédon et du Sousson.
ZN	C'est la zone naturelle qui reprend la majorité du territoire. Elle est essentiellement agricole, peu de constructions y sont admises afin de maintenir cet espace naturel.

III – TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS

ZONES	LIEUX DITS	SUPERFICIE EN HECTARES	POSSIBILITES D'ACCUEIL NOMBRE D'HABITATIONS
ZC1	Au Village	10.53	5
ZC1	A Bacuran	3.89	2
ZC2	Au Village	15.13	32
ZC2	A Marcadère	8.16	12
ZC2	A Las Lannes	7.53	7
ZC2	A Empeyboué	4.70	10
ZC2	Aux Ribéraux	2.91	3
ZA2	Au Château	4.51	12
ZNi	Le Gers	6.34	/
ZNi	Le Cédon	57.70	/
ZNi	Le Sousson	11.10	/
ZN	Le reste du territoire	1367.50	/

ZC 1	TOTAL	14.42	7
ZC 2	TOTAL	38.43	63
ZA 2	TOTAL	4.51	12
ZNi	TOTAL	75.14	/
ZN	TOTAL	1367.50	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I – INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

II – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE 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 sur les terrains entre le village ancien et les premières extensions en linéaire le long du chemin rural n° 5. La volonté communale d'un aménagement cohérent s'est traduite par la création d'un lotissement. Celui-ci a permis de densifier le village en dehors des terrains les plus pentus difficilement urbanisables.

Deux autres secteurs "à Las Lannes" et "aux Ribéraux" seront renforcés afin de conforter l'image de hameaux et ainsi faciliter son intégration dans le paysage.

La création d'une zone d'activités en bordure de la RD 929 a fait l'objet d'une étude spécifique jointe au dossier qui devra être respectée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Des contraintes spéciales seront édictées afin de limiter l'impact paysager à l'entrée de la commune. L'aménagement de cette zone sera programmée par la communauté de communes Val de Gers.

Voirie :

La commune a voulu limiter le développement en linéaire le long des voies existantes. Aussi, a-t-elle créé un lotissement communal avec voie spécifique. Son extension pourra être assurée en continuité à partir des emplacements réservés de la 1^{ère} tranche.

Un plan d'aménagement de la zone d'activités est proposé dans l'étude ci-jointe afin de limiter les nuisances sur les voies existantes notamment les accès sur la RD qui sera assuré à partir du carrefour existant déjà aménagé.

Assainissement :

Le bourg ancien ainsi que le lotissement ont été raccordés au réseau d'assainissement collectif communal. Les nouvelles constructions aux abords du village pourront bénéficier de cet équipement. Les zones éparses ont fait l'objet d'une étude des sols qui a défini des systèmes d'assainissement individuel. La zone d'activités sera assainie par des filières d'assainissement individuel compatible avec les activités implantées.

II PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- PATRIMOINE

Le développement urbain a été limité aux hameaux existants et autour du village. Les éléments du patrimoine bâti situés en dehors du bourg ont été maintenus en zone naturelle.

Les conditions d'aménagement de la zone d'activités ont été prises avec l'accord de la commission des sites.

- ENVIRONNEMENT et PAYSAGES:

La construction a été concentrée autour des hameaux pour conforter leur image.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Des zones naturelles de protection ont été définies autour des rivières du Gers, du Cédon et du Sousson. Elles préservent d'une urbanisation en secteur inondable et maintiennent une coulée verte sur la commune.

Les coteaux boisés ont été maintenus en secteur naturel.

L'urbanisation en entrée de ville a été particulièrement étudiée pour limiter l'impact paysager (voir étude)

Aucune nouvelle zone éparse n'a été créée en dehors des hameaux existants.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

- LES ENTREES DE VILLE :

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 mètres 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 R.D. 929.

La zone d'activités projetée à l'entrée du bourg a fait l'objet d'une étude spécifique pour la prise en compte des contraintes d'implantation et d'intégration dans le paysage. Cette étude est jointe en annexe et a été soumise à l'accord de la commission des sites. L'accès à la zone s'effectue à partir d'un carrefour aménagé sur la RD n°929.