

## COMMUNE DE MAUPAS



### RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### Pièce n°1

ÉLABORATION

Carte Communale approuvée

par Délibération du Conseil Municipal le

Par la Préfecture le

ÉLABORATION – NOVEMBRE 2009

CARTE COMMUNALE

LACOSTE Michel  
GEOMETRE EXPERT FONCIER  
4 Place de la Garlande  
32720 BARCELONNE DU GERS  
Tel : 05.62.09.40.53 Fax : 05.62.08.42.43  
Mail : [lacoste.michel@wanadoo.fr](mailto:lacoste.michel@wanadoo.fr)  
Internet : [www.geometre-expert-lacoste.com](http://www.geometre-expert-lacoste.com)



225, chemin de Pinchauret, 40 280 Bretagne de Marsan  
Tel 05 58 71 01 72 § 06 27 60 33 64 § [f.devaud@cegetel.net](mailto:f.devaud@cegetel.net)  
SARL. Capital 7 000E, siret 504 955 949 00012, TC de Mont de Marsan

# Table des matières

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>ETAT DES LIEUX</b> .....	<b>8</b>
2.1	ANALYSE DU TERRITOIRE.....	8
2.1.1	<i>Cadre administratif</i> .....	8
2.1.1.1	Commune .....	8
2.1.1.2	Intercommunalité .....	9
2.1.2	<i>Cadre physique</i> .....	9
2.1.2.1	Géologie.....	9
2.1.2.2	Topographie.....	10
2.1.2.3	Hydrologie .....	11
2.1.2.4	Pédologie .....	13
2.1.2.5	Climat.....	13
2.1.3	<i>Flore et faune</i> .....	14
2.1.3.1	Flore.....	14
2.1.3.2	Faune .....	14
2.1.4	<i>Patrimoine bâti</i> .....	15
2.1.5	<i>L'urbanisation</i> .....	16
2.1.5.1	Évolution de l'habitat.....	16
2.1.5.2	Types d'habitats.....	16
2.1.6	<i>Le Paysage</i> .....	18
2.1.6.1	Paysages et perceptions paysagères.....	18
2.1.6.2	Les unités paysagères .....	18
2.2	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....	22
2.2.1	<i>La population</i> .....	22
2.2.1.1	La démographie .....	22
2.2.1.2	La nature de l'évolution .....	23
2.2.1.3	Composition des ménages.....	24
2.2.1.4	Les perspectives sur la démographie.....	24
2.2.2	<i>Le logement</i> .....	24
2.2.2.1	Le parc du logement .....	24
2.2.2.2	Les perspectives d'évolutions .....	26
2.2.2.3	Les nouveaux logements .....	26
2.2.3	<i>Les activités</i> .....	28
2.2.3.1	La population active.....	28
2.2.3.2	Les activités économiques .....	29
2.2.3.3	Les équipements et services publics.....	32
2.2.3.4	Les équipements.....	32
2.2.3.5	Les services publics .....	32
2.2.3.6	Les contraintes et servitudes .....	34
2.2.3.7	Les contraintes.....	34
2.2.3.8	Les servitudes .....	37
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE</b> .....	<b>40</b>
3.1	LES ENJEUX .....	40
3.2	LES ORIENTATIONS .....	40
3.3	LES CHOIX RETENUS .....	41
3.3.1	<i>Zones constructibles</i> .....	41
3.3.2	<i>Zones non constructibles</i> .....	54
3.4	SYNTHÈSE .....	56

<b>4</b>	<b>INCIDENCE DES CHOIX.....</b>	<b>57</b>
4.1	SUR L'ENVIRONNEMENT .....	57
4.1.1	<i>Espaces naturels et les bois .....</i>	<i>57</i>
4.1.2	<i>Espaces agricoles.....</i>	<i>57</i>
4.1.3	<i>Réseau routier .....</i>	<i>57</i>
4.1.4	<i>Réseau d'eau et d'électricité .....</i>	<i>58</i>
4.1.5	<i>Risque retrait-gonflement des Argiles .....</i>	<i>58</i>
4.1.6	<i>Risque de feu de forêt.....</i>	<i>59</i>
4.2	SUR L'HOMME.....	59
4.2.1	<i>Ressource en eau.....</i>	<i>59</i>
4.2.2	<i>Transport scolaires .....</i>	<i>59</i>
4.2.3	<i>Assainissement .....</i>	<i>59</i>
4.2.4	<i>Ordures ménagères .....</i>	<i>60</i>
4.2.5	<i>Activité.....</i>	<i>60</i>
4.2.6	<i>Cadre de vie.....</i>	<i>60</i>
4.3	RECOMMANDATIONS.....	60

# PRÉAMBULE

---

## Contexte réglementaire

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) mise en œuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont introduit une réflexion sur le droit d'occupation des sols.

Des outils appropriés ont été mis à la disposition des communes pour leur permettre de gérer leurs espaces. Les cartes communales sont des documents d'urbanisme qui offrent cette opportunité de bien maîtriser le développement du territoire. Elles délimitent les zones constructibles et les zones non constructibles. C'est le règlement RNU (Règlement Nationale d'Urbanisme) défini par le Code de l'Urbanisme qui s'applique à la différence des PLU qui ont un règlement spécifique.

Un outil a été rajouté par la loi Urbanisme et Habitat, c'est celui du droit de préemption urbain en vue de réaliser des équipements ou des opérations d'aménagement.

Cet outil de planification permet de gérer l'occupation des sols et exige une vision globale de l'organisation du territoire en terme économique, social et culturel. Vision que va donner l'analyse du territoire au travers d'un rapport de présentation.

Les cartes communales comme les PLU qui remplacent le POS doivent respecter les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme et être compatibles avec les autres documents tels que : les Schémas de Cohérence Territoriale, les Programmes Locaux d'Habitat et les Chartes de Parcs Naturels Régionaux.

Le code de l'urbanisme précise que « ... les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages...

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural...

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,.... »

L'article R 124-2 du même code précise pour sa part que le rapport de présentation et les documents graphiques donnent une vision de la commune.

- Le premier est non opposable aux tiers.
- Les seconds sont opposables.

Ces documents indiquent :

Les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les voies concernées par la loi Barnier suivant l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre n'est pas autorisée, en particulier dans les zones à risque l'inondation ou d'éboulements.

Différents paramètres caractérisant le territoire sont étudiés, notamment la démographie, les activités économiques et les équipements. Les interactions revêtent une importance non négligeable. Elles permettent l'établissement d'un diagnostic communal. Celui-ci met à jour les atouts et les handicaps pesant sur le territoire et conduit à l'application de stratégies de développement et d'aménagement, déjà ébauchées dans le cahier des charges.

## ***Avis des services***

Préalablement à l'enquête publique, et conformément à l'article L 112-3 du code rural, le projet a été notifié aux personnes publiques comme indiqué dans la note de la préfecture jointe au Porter à connaissance. Les services de la DDT 32 (Direction Départementale des Territoires) ont centralisés les réponses des services concernés.

Le document définitif, intègre les remarques et observations susceptibles de l'améliorer. Dans son courrier du 13 octobre 2009, la DDT32 (ancienne DDEAF 32), exprimait un certain nombre d'observations. Ce qui a amené à approfondir l'analyse du territoire communal et notamment la cohérence entre l'évolution de certains éléments socio-économiques et les besoins futurs en terrains constructibles.

- Une amélioration sur la forme et la lisibilité du rapport de présentation a été réalisée, en particulier dans les attributions des EPCI et l'analyse des sujets d'urbanismes. Des corrections de données ont été faites avec l'aide de la mairie.
- Des justifications plus ciblées concernant l'évolution démographique et les besoins en terrains constructibles ont été apportées. Ainsi, la perspective d'augmentation de la population de vingt deux habitants en dix ans est liée à l'évolution démographique observée. L'augmentation de quinze nouvelles constructions en huit ans relève d'un constat. Cela permet de supposer un besoin de 20 logements pour la prochaine décade. C'est le résultat du nombre élevé de personnes vivants seules, de la diminution du nombre moyen de personnes (3,7 en 1968, 2,2 en 2006) par ménage, et des besoins en nouveaux bâtiments au regard de la vétusté du parc, 80% a été construit avant 1949 !
- Le développement des zones constructibles a nécessité un surcroit de précisions pour leur classement en catégorie ZC1 ou ZC2 en particulier à La Route et à Lanots. Les enjeux et les modalités de densification du centre bourg ont été clairement précisés avec le concours du conseil municipal, bien informé de l'intérêt de l'utilisation de la PVR.
- La remarque de la DDT32 concernant le mitage et la nécessité de développement par densification de l'existant, ont été fortement discutées au cours de l'élaboration de la carte communale. Un secteur comme Lanots est à terminer suivant la volonté du CM, les règles de sécurité des déplacements sont prises en compte, comme le rappelle l'avis du CG32 dans ses différents courriers.
- Une indication précise des possibilités de constructions en zone ZNi (inondables) a été donnée à la lumière du RNU.
- Une cartographie couvrant la totalité du territoire communal a été faite. Les cartes en annexes indiquent le tracé des différents réseaux.
- Les sujets d'urbanismes nécessitaient d'être plus ciblés sur les détails du territoire.
- La nécessité de travailler plus précisément à des échelles de cartes concordantes avec les observations apportées et des précisions spécifiques aux secteurs du territoire communal étudiés s'est avérée utile.
- Le besoin en renforcement de réseau pour développer le secteur du bourg est pris en compte. La commune manifeste sa volonté de développer celui-ci et mettra en place les aménagements routiers nécessaires pour sécuriser les accès à la RD 32. Elle est restée vigilante pour qu'aucun intérêt particulier ne soit pris en considération pour tracer les zones constructibles, au Hillon à l'ouest du bourg sera développé en priorité, l'accès se faisant sur la VC n°4. À Mandillot ne profitera d'autorisation à construire qu'une fois réalisé les aménagements de la RD 32, comme voulue par le CG32.

- L'ouverture de zones à l'est du territoire est liée aux nombreuses demandes. À Lanots deux nouvelles constructions ont été réalisées, d'autres sont en projet. À Pourqueron sur lequel existait plusieurs demandes n'est pas conservé en constructible, les réseaux sont suffisants mais la sortie de la VC n°3 sur la RD 271 ne sera pas modifiée. L'avis du CG32 préconisait le déplacement de l'accès. Ce dernier ne sera pas réalisé pour des raisons financières.
- Concernant le coefficient de rétention de 2,3, il doit être apprécié au regard de la topographie relativement accentuée, à la volonté du conseil d'épargner les terres agricoles, à la possibilité d'avoir à retarder les aménagements nécessaires donc l'ouverture des terrains, en particulier à Mandillot. La volonté du conseil municipal est aussi d'avoir un délai suffisant pour modifier la carte communale le plus tard possible.

Les personnes publiques associées ont participé à des réunions de travail ou ont répondu par courrier pour donner leur avis : la CCGA (Communauté de Commune du Grand Armagnac) en la personne de son Président, le responsable Assainissement de la CCGA, le SDEG (Service d'Électrification du Gers), la CA32 (Chambre d'Agriculture).

Ainsi par courrier du 8 Octobre, la CA32 a demandé à ne pas compromettre l'activité des exploitations agricoles d'élevages en observant le respect des règles de distances de réciprocité, notamment à Hageron (Lanots).

Le SDEG indique le 12 novembre 2009 que l'ensemble des secteurs est globalement desservi, sauf pour St Roch ou certaines extensions devaient être réduites. Il précise dans un courrier du 14 octobre 2010 qu'aucune objection ne persiste pour le développement de ce quartier. La zone de l'église nécessitera un renforcement et au sud les parcelles 92 et 102 ne sont pas constructibles

La Direction des Routes et des Transports du Conseil Général CG32 dans plusieurs avis et particulièrement dans le dernier en date du 22 avril 2009 est favorable à la « ZC2 dite de Lasnots (Lanots) (VC n°3 à gauche de la RD 271, sens Estang-Panjas) ». De ce fait, la municipalité a choisi de mettre ce secteur en ZC1, les autres paramètres étant favorables.

À l'inverse il est défavorable à la ZC2 de Pourqueron si la sortie de la VC N°3 (à droite, direction Saint Roch, sens Estang- Panjas) n'est pas déplacé. La municipalité suivra donc cet avis. Elle sur

Il , et abandonne la constructibilité du secteur. Dans un courrier du 22 octobre 2009, le CG32 indiquait qu'à Hillon et à Mandillot la desserte devrait se faire pour chacun des secteurs à partir d'un accès unique. L'aménagement de la sortie de la VC n°4 sur la RD 32 sera nécessaire pour Mandillot. La municipalité jugera du moment le plus opportun pour satisfaire à ces mesures et rendre les parcelles constructibles. Cela suppose que les aspects financiers soient réglés avec le CG32 et la CCGA.

L'enquête publique diligentée par le Tribunal administratif de Pau à la demande du conseil municipal s'est déroulée du 4 janvier 2010 au 5 février 2010. Elle a donné lieu à un avis favorable.

# 1 INTRODUCTION

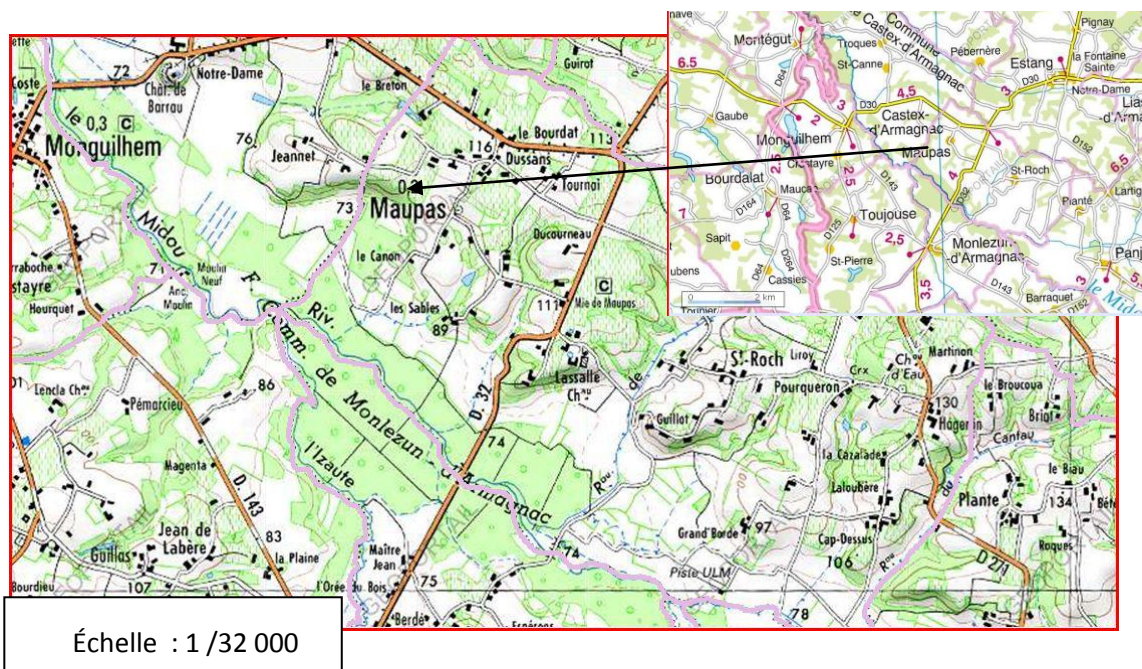
La commune de Maupas est un parallélogramme rectangle. Elle est située en bordure du département du Gers dans le canton de Cazaubon, à 5 kilomètres du Houga et à 70km de la préfecture, Auch. Elle fait partie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND ARMAGNAC.

L'habitat est de type dispersé. Il se répartit sur les coteaux. Ceux-ci penchent doucement vers le nord est et descendent brutalement vers la plaine du Midou sur l'autre versant couvert de forêts. On retrouve quelques zones plus peuplées comme à La Pardoue ou à St Roch. La commune est essentiellement agricole. Cette topographie lui vaut un paysage caractéristique fait de vallons et de coteaux couverts de céréales et de vignes. Sur ce secteur la commune est fortement boisée, notamment en chênes pédonculés dans sa partie sud de forêt communale. La présence des vignes contribuent à donner un aspect particulier au paysage.

Le territoire est en position d'interface entre la « Gascogne bossue » et la « Gascogne plate » plus landaise d'aspect. Comme beaucoup de communes du département sa population a diminué de manière significative, notamment depuis la guerre.

L'observation des contraintes relatives au PPRN retrait –gonflement des argiles, aux zones de protections naturelles telles que Natura2000 ou ZNIEFF ainsi qu'à d'autres restrictions réglementaires ont des incidences sur la définition des zones constructibles. C'est au regard de ces exigences que la commune a choisi les orientations de sa carte communale.

Plan situation (carte IGN) de la commune de MAUPAS



## 2 ETAT des LIEUX

---

### 2.1 ANALYSE DU TERRITOIRE

---

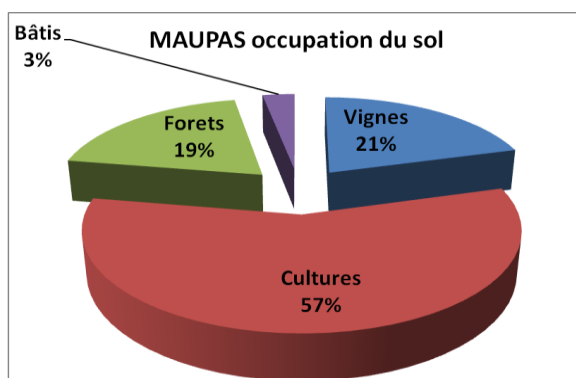
#### 2.1.1 Cadre administratif

---

##### 2.1.1.1 Commune

---

La commune de Maupas appartient au canton de Cazaubon. Avec une surface de 985 ha, elle se situe à la 11ème place du canton en matière de superficie. Ses 203 habitants la positionnent en 7ème pour sa population.



La SAU<sup>1</sup> de 765 ha représente 78% du territoire. Les forêts en couvrent 19 %. Les deux ensembles regroupés constituent 97% de la commune.

Type	Surfaces (ha)	Ratio
Vignes	203	21%
Cultures	562	57%
Forêts	191	19%
Bâtis	29	3%
Total	985	100%

On peut signaler que la commune abrite au sud, au secteur Midour un aérodrome réservé aux ULM.

---

<sup>1</sup> SAU : Surface Agricole Utile, concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. elle est composée de : terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...), surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages), cultures pérennes (vignes, vergers...) Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend les surfaces en jachère, ( terres retirées de la production, gel des terres).



### 2.1.1.2 Intercommunalité

---

La commune adhère à différents EPCI<sup>2</sup> (établissements publics de coopération intercommunale) pour la gestion de certains services.

- COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND ARMAGNAC (depuis le 24 décembre 1999) à laquelle sont transférées certaines compétences.
  - Le développement, l'aménagement, les actions de développement économique de soutien des activités industrielles, commerciales, agricoles et forestières.
  - La promotion collective des productions agricoles des communes adhérentes en liaison avec les organisations socioprofessionnelles compétentes
  - L'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique existantes.
  - L'action en faveur du logement des personnes défavorisées pour des opérations d'intérêt communautaire et de soutien à la politique du logement social (à titre optionnel). Les services de portage de repas à domicile et d'aide ménagère.
  - Le traitement et la collecte des déchets des ménages et déchets assimilés, les ordures ménagères, sont délégués au SICTOM DU SECTEUR OUEST créé en 1984.

Treize autres communes du périmètre entre dans la communauté : Ayzieu, Campagne-d'Armagnac, Castex-d'Armagnac, Cazaubon, Estang, Lannemaignan, Laree, Lias-d'Armagnac, Marguestau, Mauleon-d'Armagnac, Monclar, Panjas, Reans. Depuis le l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2009, neuf nouvelles communes adhèrent : Bascous, Bretagne d'Armagnac, Courrensan, Eauze, Gondrin, Lannepax, Noulens, Ramouzens et Seailles.

- SI AMENAGEMENT DE L'IZAUTE ET MIDOUR pour la protection et la mise en valeur de l'environnement et de l'aménagement des rivières, créé en 1975.
- SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION DU BAS ARMAGNAC pour la production et la distribution d'énergie, électricité et gaz, créé en 1929.
- SIAEP DE LA REGION DE PANJAS en charge de l'environnement et du cadre de vie, du traitement, de l'adduction et de la distribution de l'eau, créé en 1987.

## 2.1.2 Cadre physique

---

C'est l'ensemble des caractéristiques naturelles du territoire communal n'ayant pas subi ou peu de modifications.

### 2.1.2.1 Géologie

---

La commune de MAUPAS fait partie d'un grand ensemble régional, celui de Gascogne. Ce territoire résulte d'un choc de plaques continentales, d'Afrique et d'Eurasie, qui a conduit à la surrection des Pyrénées au début de l'ère tertiaire. Les dépôts marins d'origine primaire et secondaire issus de l'érosion du massif central se sont accumulés dans le bassin qui existait dans cette zone.

---

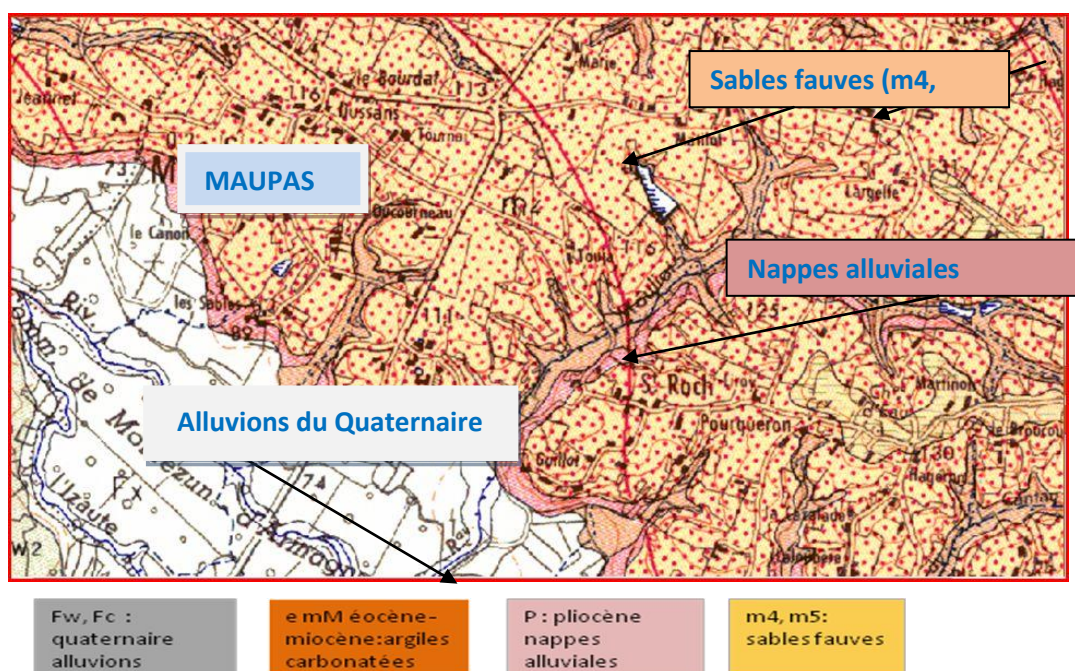
<sup>2</sup> Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont des regroupements de communes ayant pour objet l'élaboration de "projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité". Ils sont soumis à des règles communes homogènes, comparables à celles des collectivités locales.

Au cours de l'ère tertiaire, les Pyrénées vont s'éroder à leur tour et les matériaux vont s'accumuler. A l'ère quaternaire, il y a 5 million d'années, de nouveaux dépôts de sédiments mollassiques s'amoncellent sur les plus anciens et comblent l'océan qui s'étendait dans ce triangle aquitain.

Les rivières qui coulent vers le nord en creusant des vallées dans ces mollasses tertiaires vont former cet « éventail gersois » dans lequel est inséré le territoire de la commune. Une nouvelle phase orogénique des Pyrénées apporte de nouveaux matériaux constitués de boues d'argiles rouges et de galets pour former les plateaux. L'Adour est dévié vers le Nord Ouest et va déposer des alluvions plus récentes dans les vallées élargies de la fin du quaternaire. Le Midou au sud du village et le réseau de petits ruisseaux vont aussi effectuer ce type de dépôts.

A la fin du cycle, les Sables Fauves du Tortonien (Miocène supérieur) se déposent, on les retrouve sur les coteaux et les pentes douces de Maupas.

### Aperçu carte géologique



La géologie des terrains explique la nature du relief et des risques liés en particulier au gonflement des argiles qui s'exercent sur Maupas.

### **2.1.2.2 Topographie**

MAUPAS est caractérisé par un profil dissymétrique sur un axe collinaire dirigé du nord-ouest vers le sud-est. La hauteur moyenne de la commune est de 109 mètres à la mairie. Le site du Hageron à l'est du bourg, à 130 mètres d'altitude est le point culminant. C'est un relief de collines aux formes vallonnées.

La pente s'adoucit vers le nord, elle supporte les bois. Au sud, au pied des coteaux, au point bas de la commune (70 mètres), coule le Midou au centre d'une plaine alluviale couverte en grande partie par la forêt communale.

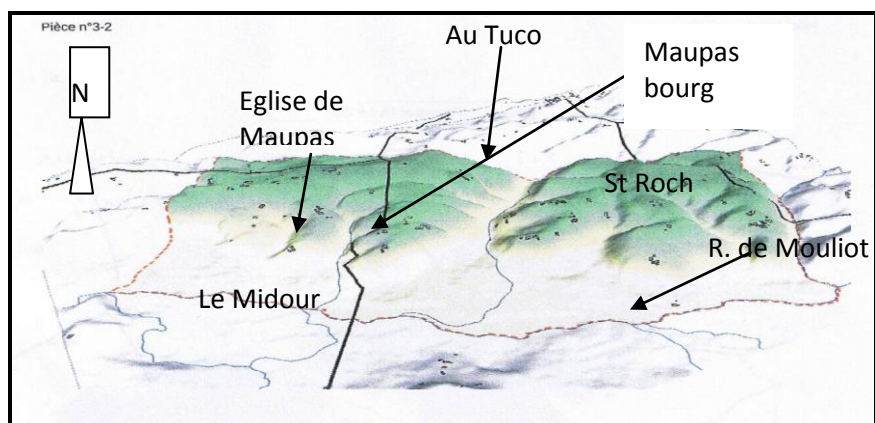
Le relief se compose de trois ensembles :

- Une zone plane, la plaine alluviale occupée par la vallée fluviale du Midou sur le quart du territoire.

- Deux blocs d'égaies importances, séparés par le ruisseau du Mouliot qui découpe une profonde vallée. L'un des sommets abrite le château d'eau.

La RD32 grimpe sur le coteau, en venant de Monlezun d'Armagnac. Elle traverse la commune vers le nord-est. Le paysage est fait de formes adoucies à dominance de pentes faibles entre vallées et coteaux. Il est complété par de terrasses larges.

### **Carte du relief de MAUPAS**



### **2.1.2.3 Hydrologie**

#### **❖ EAUX DE SURFACES**

Le réseau hydrographique est orienté vers le nord-ouest. La commune fait partie du bassin de l'Adour, qui domine le réseau hydrographique de surface dans cette zone. Elle est dans le périmètre du SAGE du bassin de la Midouze<sup>3</sup> qui concerne 127 autres communes et couvre une partie des départements du Gers et des Landes.

Le Midou au sud délimite le territoire communal. Ses affluents, les ruisseaux du Mouliot et de Cantau, coulent en direction du sud. Les vallées fluviales structurent le paysage.

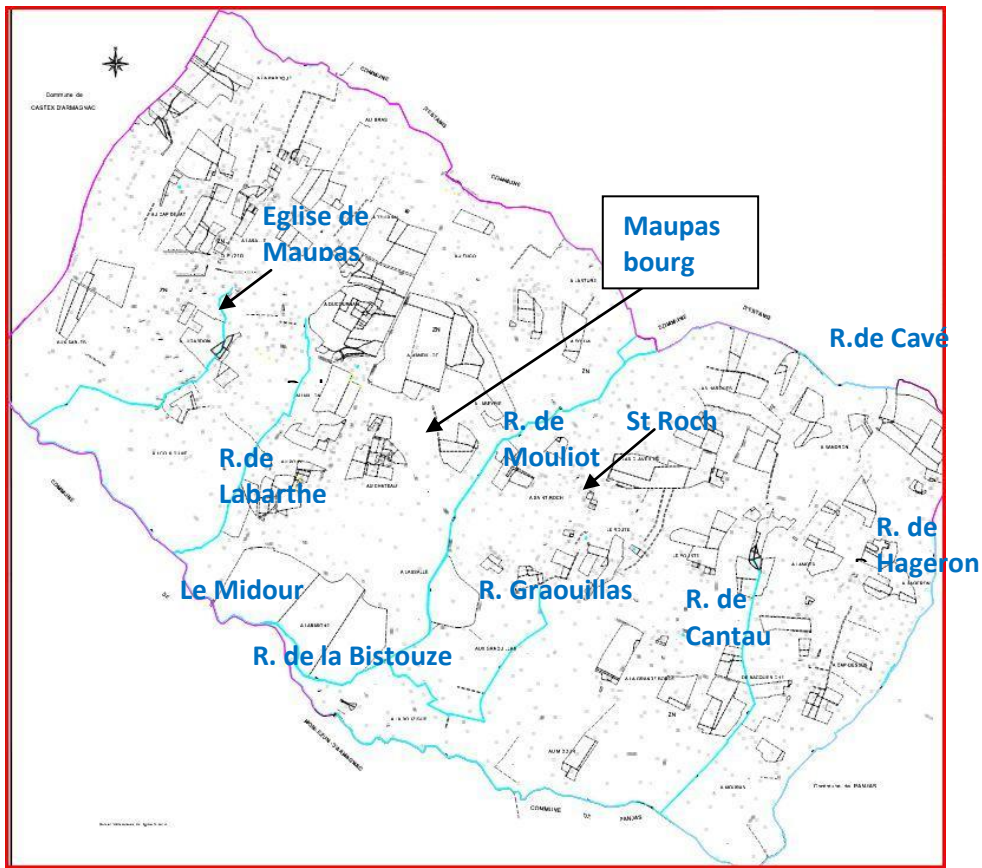
On peut encore citer au sud les ruisseaux de la Bistouze, à l'est ceux de Planté et de Hageron. Venant de St Roch, coule le Graouillas et au nord le Larture. Enfin celui des Labarthe Sables s'étale sous la mairie, et celui des sables sous l'église de Maupas.

L'eau est aussi très présente par ses sources, ses lagunes et ses étangs. Cette omniprésence est à l'origine des zones humides qui parsèment le territoire.

---

<sup>3</sup> Ce SAGE a été validé par le comité de bassin de Adour-Garonne puis par arrêté préfectoral le 11 février 2004.

### Carte des cours d'eaux



Quelques lacs d'irrigations privées sont utilisés pour alimenter les parcelles de maïs semences.

### ❖ EAUX SOUTERRAINES

Les formations géologiques sont découpées par l'érosion fluviale ou par des affleurements de faibles épaisseurs et de nombreuses sources affleurent. Le débit est relativement faible (1 à 10l/s).

Il existe deux types de stockages :

- les nappes profondes
- Les nappes superficielles

Les masses d'eaux souterraines, ont été codifiées en fonction des formations géologiques dans lesquelles elles sont piégées. On peut en citer quelques unes comme les calcaires du jurassique moyen et supérieur captif, les calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain, et surtout les sables fauves du bassin versant de l'Adour.

### 2.1.2.4 Pédologie

La formation d'un sol résulte de l'évolution des roches, dans un contexte climatique particulier, qui aboutit à la formation des sols. La chambre d'agriculture de Midi-Pyrénées a classé les sols suivant plusieurs catégories. Dans cette zone ce sont les sols de coteaux adoucis et de glacis de sables fauves du Grand armagnac.<sup>4</sup>

On en retrouve plusieurs types sur le territoire. Ils appartiennent à 3 groupes en fonction de leur position topographique :

En vallée du Midour et du Mouliot, ce sont les sols alluviaux profonds et hygromorphes.

Sur les terrasses et le plateau, près de la mairie, au Château, à La Pardoue ce sont les sols lessivés sablo-limoneux à limono-sableux (boulbènes sableuses), issus des sables fauves mélangés aux argiles. Ils supportent souvent les massifs forestiers.

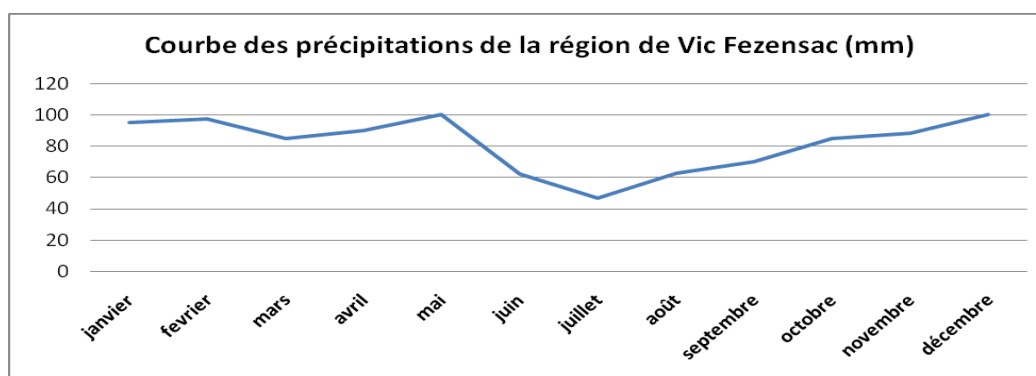
Sur les buttes et les sommets de versants, à Hageron, a St Roch, on retrouve les sols bruns lessivés sablo-limoneux ou sablo-argileux.

### 2.1.2.5 Climat

Le climat aquitain « océanique méridional » traduit l'influence conjuguée du climat atlantique landais associée à celle du climat « toulousain ». Les printemps et les hivers sont doux et humides et les étés chauds et secs. La moyenne annuelle des températures est de 15°C. La moyenne des températures minimales est de 8 à 9°C et les maximales sont comprises entre 18°C à 19°C. La durée d'ensoleillement est évaluée à 2000 heures par an.

Les vents d'ouest dominant entraînent de l'humidité et des instabilités.

Graphique de la pluviométrie mensuelle à Vic Fezensac (source météo France)



La pluviométrie atteint plus de 900 mm à 1000 mm par an avec une répartition mensuelle établie comme l'indique le graphique ci-dessous. Les mois de décembre à mai sont soumis à de fortes

<sup>4</sup> Les Sables Fauves du Grand armagnac constituent une entité originale à l'extrême Ouest de la Région et du Gers. Il s'agit de dépôts de plages et d'estuaires, sableux à argilo-sableux plutôt colorés en rouge, antérieurs aux grands dépôts quaternaires des Sables des Landes. Les sols, généralement acides sont plus riches en sables qu'en limons : ce sont des sols bruns lessivés. Globalement, les sols développés à partir des matériaux des Sables Fauves se caractérisent par une teneur élevée en sables (sables fins particulièrement).

précipitations qui diminuent l'été. Le graphique de la pluviométrie à Vic Fezensac est représentatif de celui de Maupas.

L'influence océanique est très marquée : plus de 80 jours de brouillard par an, 34 jours d'orages et 4 jours de grêle.

## 2.1.3 Flore et faune

---

### 2.1.3.1 Flore

---

L'Armagnac est riche en essences ligneuses et en espèces herbacées. La plaine alluviale est constituée d'un grand massif forestier communal de 67 hectares au sud de la commune. Les boisements ponctuent le territoire sous forme de petits massifs de faibles surfaces. On peut en voir un au nord ouest bordant la Pardoue, un autre au nord est à Touja et à las Hargues.

Les essences ligneuses dominantes sont celles des chênes. C'est le domaine de la chênaie acidiphile où l'on rencontre plusieurs essences : le chêne sessile, le chêne pédonculé et le châtaignier. D'autres feuillus sont présents comme les robiniers « faux acacia ». Ils sont situés notamment près de la mairie au bord de la RD32, en milieu humide associés avec les ajoncs européens. À l'orée des bois on trouve les genêts à balais. La bourdaine est caractéristique de ce milieu et pousse en quantité dans ces zones. Les frênes sont bien représentés en mélange parmi d'autres essences sur les parties humides.

Le pin maritime vient régulièrement se mêler à ce cortège. Cependant celui-ci a subi plus que d'autres essences les effets de la tempête de janvier 2009.

En sous-bois, les plantes caractéristiques les plus fréquentes sont : la Fougère aigle, le Chèvrefeuille, la Houlque molle, le Millepertuis élégant et bien d'autres encore même si le tapis herbacé de la chênaie acidiphile n'est pas particulièrement diversifié.

En bord de ruisseau, dans les zones humides ce sont des ripisylves où on retrouve des espèces bien représentées et caractéristiques. Par exemple les aulnes glutineux ou « vergnes », dont le nom vernaculaire est « bernès », mais aussi des saules et quelques frênes. On peut les découvrir, en descendant sur la VC n° 4, sous la mairie. La saulaie-aulnaie marécageuse marque les parties plus humides que l'on peut aussi observer aux bords des étangs, en particulier près de l'église de Maupas. Au bord des lacs collinaires on rencontre cette formation le plus souvent sous une forme dégradée. Différents saules arbustifs y sont présents dont le saule cendré et le saule marsault. Les joncs sont aussi présents en bordure même de ces plans d'eau comme le jonc courbé et le jonc aggloméré. Ils sont accompagnés par la salicaire et plus rarement par le Roseau commun.

### 2.1.3.2 Faune

---

De manière générale, les espèces fréquentant le territoire font partie du cortège classique des espèces de ces zones : lapins, lièvres, perdrix, cailles des blés, rapaces de plaine (buses, faucons crécerelles, busards...). Le pigeon ramier et le vanneau huppé ont tendance à hiverner sur le territoire lors de haltes migratoires. Le sanglier et le chevreuil sont très présents. Les milieux associés aux cours d'eau ripisylves et saussaies, abritent des amphibiens, des passereaux et des insectes (Odonates notamment) sur les quelques lacs et étangs.

Des cistudes d'Europe sont présentes au voisinage des plans d'eau. Ces milieux favorisent aussi la reconquête du réseau hydrographique par la loutre et le vison d'Europe.

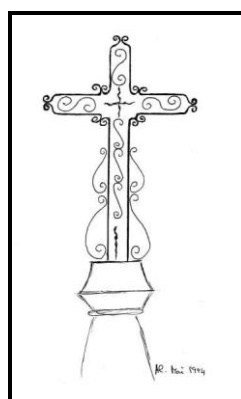
## 2.1.4 Patrimoine bâti

Des circuits pédestres sont aménagés sur la communauté des communes. Elle est traversée par des sentiers qui passent à Montguillem, Castex d'Armagnac et Estang. Ils sont régulièrement empruntés par des groupes promeneurs qui font des haltes sur la commune. L'un d'eux organise tous les ans une marche qui passe par la forêt communale.

Sur le parcours il est possible d'admirer les monuments. Aucun n'est protégé cependant certains patrimoines sont dignes d'intérêt. Il y a en particulier une petite fontaine très ancienne située à proximité de l'église qui servait à conserver le lait au frais. Ce patrimoine de pays est la marque de son économie. Il est représentatif d'une société rurale et à l'origine de la structure des paysages qui font le terroir. Pendant longtemps, il a été négligé. Il est tombé en désuétude du fait de l'évolution de la société rurale et de l'exode.



Eglise de Maupas



Calvaire à l'église de Maupas



Eglise, presbytère et fontaine de Maupas



Eglise de Saint Roch et son cimetière

Sur le hameau de Saint-Roch se dresse l'église du XV<sup>ème</sup> siècle dont on dit qu'elle inspira Francis Jammes pour "l'église habillée de feuilles". On peut trouver des vestiges préhistoriques et antiques ainsi qu'une butte circulaire de Saint-Roch, improprement appelée tumulus. Elle abrite un office religieux, une ou deux fois par an, et le cimetière est toujours utilisé.

Un château au bout du chemin « aux sables » est masqué par les arbres et les taillis.

On trouve aussi d'anciens bâtiments de fermes, construits en torchis, on peut en voir un à Lassalle. Leur réhabilitation demanderait des efforts conséquents, ils sont souvent laissés à l'abandon.

Des maisons construites à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle début du suivant, avec leur palmier symbolique, témoignent de la richesse de propriétaires qui ont fait fortune dans les colonies, comme à Pourqueron.



**Bâtisse ancienne en torchis à Malon, Lassalle** **Maison de maîtresse fin XIX<sup>ème</sup>, Pourqueron**

## 2.1.5 L'urbanisation

---

Ce sont les caractéristiques territoriales générées par l'action humaine.

### 2.1.5.1 Évolution de l'habitat

---

L'évolution urbaine de MAUPAS ne présente pas de centre bourg identifiable. L'urbanisation résidentielle s'est développée comme c'est souvent le cas, le long des voies d'accès principales et secondaires.

Le patrimoine bâti structure la composante rurale. On le retrouve dans la partie ancienne de « Capdebat » où les ruines marquent la présence ancestrale d'habitants. Le cachet régional est fortement affaibli par les maisons individuelles modernes que l'on trouve dans ces zones.

### 2.1.5.2 Types d'habitats

---

La structure et la densité des constructions jouent un rôle dans la perception d'un village. La trame est plus ou moins bien lisible. Elle dépend de la continuité bâtie et des regroupements bâtis qui laissent des espaces vides et des espaces pleins.

On peut distinguer la diversité des éléments présents comme: la couleur et la texture des murs, la présence de repères comme parcs ou églises, l'implantation du bâti, l'ancienneté et le type architectural et la nature des matériaux.

On peut ainsi dégager plusieurs types d'habitats.

**Hameau** : les constructions sont groupées. Elles donnent une impression d'homogénéité du bâti. Il y a le hameau de Saint Roch autour de son église et de son cimetière. Il est formé d'une rue étroite, la VC n°3, encadrée par des maisons anciennes à deux étages rénovées ou en cours de rénovation. L'autre hameau se situe au Bourdat (La Pardoue et Lassalle) au nord est du territoire. Avec un groupe de maisons plus écartées, il s'est développé autour des voies de circulations constituées par la RD30 et la VC n°3.





**Vue sur La Pardoue, le chemin Labiasse**



**Vue de la rue de l'église de St Roch**

**Linéaire** : les constructions sont alignées en bord de voie ou légèrement en recul. Elles sont isolées ou en raccord avec d'autres bâtiments du même type. Il n'y a pas de véritable organisation du bâti, ni de points de repère. Les maisons sont relativement éloignées les unes des autres, c'est le cas en dans le bourg, au Hillon sur la VC n° 4. Des maisons modernes récentes s'insèrent sur des sites déjà occupés par de plus anciennes, souvent réhabilitées. C'est le cas sur l'ouest du village, à Capdebat, à Dussans.

À l'est, ces structures sont moins fréquentes. On les trouve en bordure de la VC n°13, à Bacqueriche et Lanots au milieu des grandes cultures et des vignes et à Capdessus sur un secteur d'élevages.



**Le quartier le Routé, vue vers St Roch**



**Bourg, sur la RD32, au Mandillot**

**Dissocié** : il n'y a pas d'organisation apparente. Les maisons semblent réparties au hasard des opportunités de constructions. Ce sont les sièges d'exploitations, souvent à l'origine des « bordes<sup>5</sup>». Par le passé, elles étaient construites au centre des parcelles travaillées. Au fil du temps se sont rajoutés des bâtiments annexes. Les réhabilitations ont été réalisées pour agrandir les lieux d'habitations. De nouvelles bâtisses se sont rajoutées à proximité sur des parcelles cédées aux enfants. Ces cas de figures sont

relativement fréquents, ils sont disséminés sur le territoire. D'est en ouest au Château proche de l'église de Maupas et au Tuco. Certains sites restent les sièges d'exploitations d'élevages de moutons, de canards et de poulets à Tournai, à Ducourneau proche de la RD30. Ce sont aussi de grandes zones de vignes à la Grande Borde et à Le Pourte au sud-est.

---

<sup>5</sup> Bâtiment mixte d'habitation et d'élevages habités autrefois par les métayers. Beaucoup ont été rénovés.



Au château et plaine du Midour vue de la VCn°11



Vue de St Roch, Graouillas

## 2.1.6 Le Paysage

---

Carte d'occupation des sols, (voir en annexe pièce n°5-1).

### 2.1.6.1 Paysages et perceptions paysagères

---

Le paysage de la commune se caractérise par la présence de champs de cultures intensives, de vignes, et d'espaces boisés.

Ces paysages ruraux présentent une nette saisonnalité relative à la végétation naturelle et agricole. La présence ou l'absence des feuillages traduisent l'opacité ou la transparence. La présence ou l'absence de culture, celles du maïs par exemple, ou les vastes espaces réservés aux vignes varient les points de vue.

Les sensibilités paysagères

Les paysages communaux sont perceptibles, ils se déclinent sous plusieurs formes :

- **Les espaces fermés** qui limite le champ visuel à l'horizon, notamment au niveau des massifs boisés.
- **Les espaces intermédiaires** où la végétation haute alterne avec les haies plus basses et la présence des jardins et de pelouses.
- **Les espaces ouverts** où aucun obstacle ne limite le champ visuel. Ce sont les zones de mitage.

### 2.1.6.2 Les unités paysagères

---

L'unité paysagère est un tout homogène. Elle est déterminée par cinq facteurs qui concernent : l'échelle de vision, l'importance du relief, le type d'occupation du sol, la nature des limites visuelles et l'ambiance générale. L'urbanisation imprime sa marque selon la densité et la disposition du bâti.

#### LA FORET ET LES ZONES BOISEES

On peut voir ces espaces fermés sur les coteaux ou en fond de vallée. La forêt communale s'étale dans la vallée pour couvrir à Labarthe et à Couloumé. Les forêts sont essentiellement constituées de feuillus. La perception visuelle est limitée.



**Forêt communale à Labarthe**



**Coteau boisé au Pouy avec quelques d'eucalyptus**

On aperçoit les massifs qui longent les pentes de coteau au Pouy en arrivant de Monlezun d'Armagnac par la RD32. Au Sables elles bordent les zones agricoles, comme à St Roch au Ruisseau, ou elles limitent la partie sud à flanc de coteau, à Pourqueron la vigne et la prairie s'appuient sur un petit massif boisé. Sur la partie nord du territoire elles viennent limiter les secteurs à La Pardoue et au Tuco.

Les possibilités d'aménagement sont réduites. La commune a choisi de sauvegarder ces secteurs et d'y maintenir les espaces agricoles et naturels.

## **LES ZONES HUMIDES**



**Couloirs de végétation à St Roch**



**Route traversant la ripisylve au Hillon**

Les zones humides sont en fonds de vallons ou dans les « échancrures » de coteaux, notamment dans des secteurs riches en sources. Elles constituent des ensembles caractéristiques, bien représentés avec les ripisylves. Le ruisseau de Mouliot en abrite une sur une partie de son cours. Une autre s'étend à distance respectable de la mairie, à Ducourneau et au Hillon.

Sur ces secteurs les possibilités d'aménagement sont quasi inexistantes. Ce sont les parties protégées pour l'environnement par les directives habitats, dans le cadre du réseau NATURA 2000. La commune a choisi de sauvegarder ces espaces naturels qui participent à l'attrait de ses paysages consacrés aux randonnées.

Cette configuration conduit à ne pas développer le secteur à Lugardon, près de l'église de Maupas.

## LE BOCAGE



**Paysage de bocage à**



**Paysage de bocage sur St Roch vers le sud**

Ce sont des paysages vestiges sur les coteaux, sur les pentes douces où subsistent des prairies pâturées ou en friches. Des chemins et des passages traversent ces espaces souvent encaissés dans les terrains. Ils sont cernés par des haies plus ou moins hautes et des arbres.

Les éléments végétaux et la topographie fractionnent la vision. Les possibilités d'aménagements existent. La valorisation et le développement de la trame végétale permettent le maintien des points de vue. Les secteurs autour de St Roch, à Hageron et au Hillon présentent ces caractères morcelés.



**Paysage de bocage vers la Bouzigues**

## LES VIGNES



**Vignes en « code barre » au Mandillot**



**La vigne et l'horizon à Touja**

C'est une unité marquante du paysage de Maupas. En zone de coteau, les vignes soulignent les pentes. Sur La Pardoue et la Salle, elles occupent certaines parties du sol, elles bordent la RD30 et ne sont pas travaillées et sont en friche. Une faible superficie va être mise à contribution.



**La RD30 à la Pardoue, vignes non travaillées**

L'échelle de vision est large, la régularité et la verticalité des tuteurs, donnent cet aspect de « code barre » si caractéristique. Elles sont en situation de silhouettes lorsqu'on arrive de l'est ou de l'ouest. Les possibilités d'aménagement sont très limitées. Seuls des impératifs de renforcements de secteurs ont conduits à utiliser une petite partie de ces espaces, c'est le cas à Mandillot. Le souci d'utiliser modérément ces terroirs est resté un objectif constant. Les secteurs à Le Routé près de St Roch, à Cap-Dessus et à Bacqueriche ont été écartés.

## LE PAYSAGE OUVERT



**Un champ récolté au Château**



**Une perspective ouverte au Tuco**

Les espaces occupés par les terres agricoles sont vastes, ce sont les grands champs, propices aux cultures. On y trouve des céréales et du soja, au Graouillas et Midour dans la vallée.

Les possibilités d'aménagements sont très réduites. Il convient de maintenir l'intégrité de la surface sans amputer des terres faciles à travailler par les gros engins agricoles. Certains secteurs n'ont pas été ouverts pour ces raisons notamment à Tournai, au Château et au Tuco.

## 2.2 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

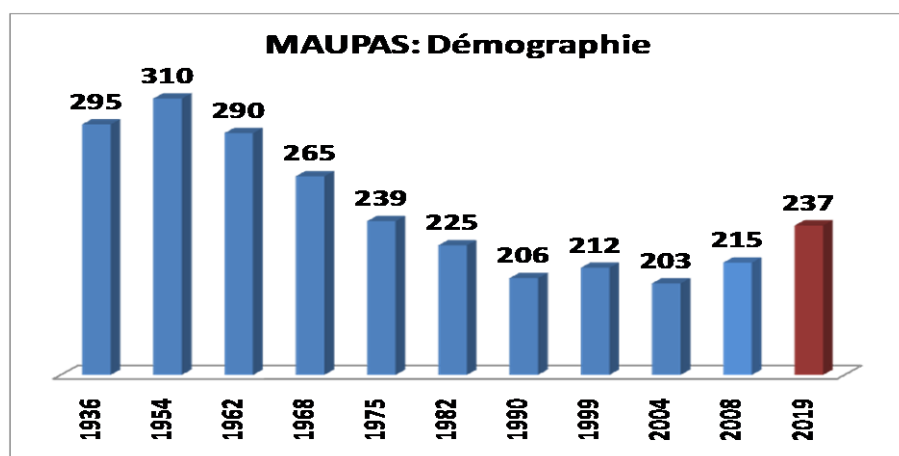
L'analyse socio-économique met en évidence les dynamiques de la commune.

### 2.2.1 La population

#### 2.2.1.1 La démographie

La population de MAUPAS a fortement diminué après la fin de la deuxième guerre mondiale jusqu'à 1990 comme l'indique la figure suivante. En 1936 il y avait 295 habitants, avec une furtive augmentation en 1954, puis la décroissance a été progressive mais constante pour être de 203 habitants au recensement de 2004. La faute revient à une série de facteurs cumulés.

L'exode rural tout d'abord, est un phénomène constant au niveau national en particulier dans le Gers, qui est un département à vocation rurale par excellence. La mécanisation de l'agriculture, relayé par une forte demande de « bras » dans les métropoles régionales a accentué cette tendance. La situation légèrement excentrée de la commune par rapport à ces pôles économiques et les voies de communications difficiles ont certainement compliqué l'ensemble. La municipalité fait état, avec la population comptée à part<sup>6</sup>, de 215 habitants au recensement de 2008, ce qui démontre une reprise démographique due à l'arrivée de nouveaux habitants.

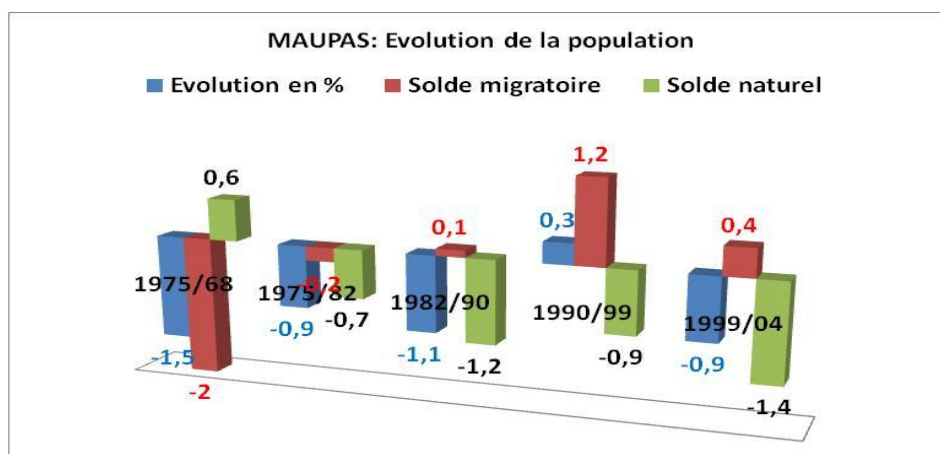


Le nombre habitants sur le territoire est peu élevé : 20,4 habitants par km<sup>2</sup> en 2004.

<sup>6</sup> **La population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune.

**Population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune : les personnes mineures dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ; les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune ; la communauté faisant partie de la liste suivante : " services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ; communautés religieuses ; casernes ou établissements militaires ; personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence

### 2.2.1.2 La nature de l'évolution



La figure sur l'évolution de la population montre que celle-ci est négative, particulièrement entre 1968 à 1975. Elle confirme le constat fait précédemment. Ces dernières années, l'évolution démographique de la commune de MAUPAS est caractérisée par un solde naturel déficitaire de 1,4% (- 17 habitants). L'évolution de la population est faible, -0,9% sur la période 1999/2004. Cependant le solde migratoire positif de +0,4% indique que la commune est attractive. Le nombre de personnes qui viennent habiter le village compense le renouvellement naturel.

On observe cette tendance au niveau du département, un solde naturel légèrement déficitaire (- 0,3%), un solde migratoire légèrement positif (+1%). Source INSEE 2008, rapport entre 1999 et 2006.

Migration des personnes de Maupas	
Tableau recensant les migrations de personnes habitants actuellement à Maupas.	
Même région 5 ans avant	86,40%
Même commune 5 ans avant	75,30%
Même logement 5 ans avant	72,20%
Autres régions ou étrangers 5 ans avant	13,60%

Ce tableau sur la migration de la population montre que plus de 86,4% de la population habite la région et la commune depuis plus de 5 ans. Seuls 13 % arrivent d'autres régions. Sur la commune, 75,3% des habitants résident depuis plus de 5 ans, 11% proviennent de la région et seulement 13,6% sont arrivés d'une autre région ou de l'étranger. La population est stable, il ya eu peu de nouvelles installations.

Fréquence des emmenagements sur Maupas.		
moins de 5 ans	de 5 a 9 ans	10 ans ou plus
27,40%	8,20%	64,40%

Le tableau ci-dessus (fréquence des aménagements sur Maupas) est cohérent avec le précédent. 35,6% des habitants ont aménagés depuis moins de 10 ans, dont 27,4% depuis moins de 5 ans.

Une projection de la population à l'horizon 2019, avec un potentiel d'expansion de 10% conforme à l'évolution constatée, donne 237 habitants (niveau des années 1975), soient 22 supplémentaires. En conséquence, la municipalité projette de disposer d'un parc suffisant de nouveaux terrains à bâtir.

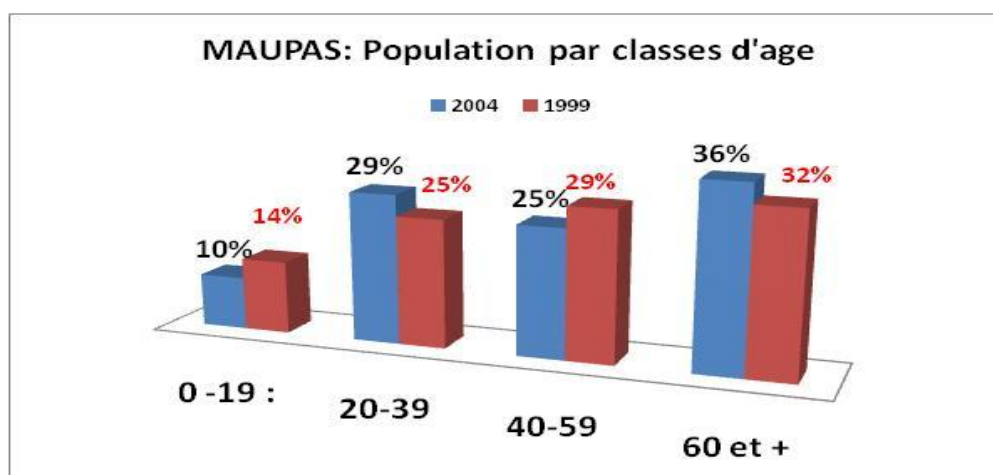
### 2.2.1.3 Composition des ménages.

Le tableau du nombre de ménages sur Maupas indique, que celui-ci a augmenté entre 1999 et 2004. Dans le même temps le nombre moyen de personnes par ménage a régulièrement diminué de 2,6 à 2,3. Par ailleurs un quart des ménages ne comprend qu'une seule personne. C'est le résultat d'un « desserrement » des familles, de la « décohabitation » des jeunes et des parents. Cette tendance générale a des incidences non négligeables, sur le nombre de logements à prévoir.

Année	Nb ménages	Ménages a 1 pers	Nb moyen de pers par ménage
1999	67	26,90%	2,6
2004	73	23,30%	2,3

### 2.2.1.4 Les perspectives sur la démographie

On note un accroissement de 4% des personnes de plus de 60 ans sur le graphique suivant sur la population par classes d'âge.



Cette répartition met en évidence un fait important : 54 % de la population sont des personnes actives entre 20 et 59 ans. On remarque aussi que la répartition entre les 2 classes s'est inversée : les moins de 39 ans devenant plus nombreux. Les moins de 19 ans et les plus de 60 ans représentent respectivement 10% et 36%. Entre les deux recensements la diminution du nombre de jeunes est significative, elle se fait au profit de celle des anciens. On peut suggérer que le territoire est attractif pour des populations de moins de 39ans qui travaillent sur les pôles d'activités de Barcelonne du Gers, d'Aire sur Adour, de Nogaro et de Villeneuve de Marsan.

Cela justifie la volonté de la municipalité de revitaliser son tissu social et de gérer l'aménagement de l'espace communal.

## 2.2.2 Le logement

### 2.2.2.1 Le parc du logement

Le parc de logements de la commune établis dans le tableau suivant est caractéristique. MAUPAS comptait en 1999, 85 logements (67 résidences principales, 11 résidences secondaires et 7 logements



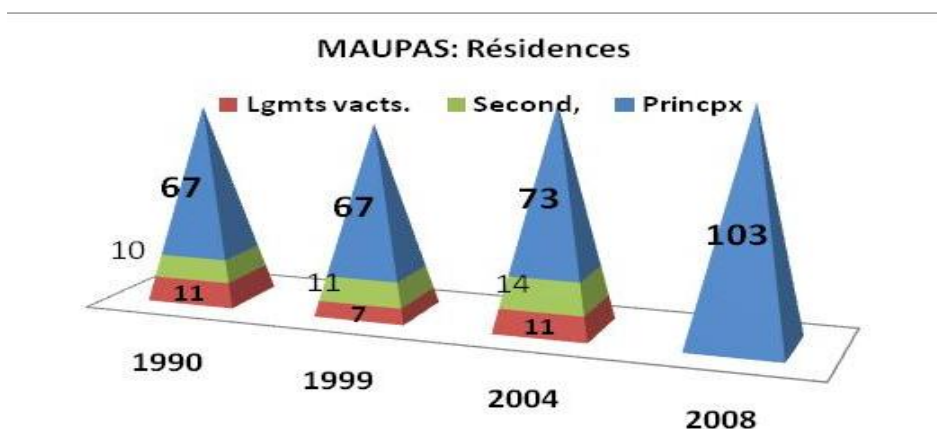
vacants). En 2004 le parc a augmenté de manière significative passant à 96 logements (73 résidences principales, 14 résidences secondaires et 9 logements vacants). Il faut remarquer que parmi ces logements vacants, 3% sont en réhabilitations. Un constat s'impose : le nombre de résidences secondaires et de logements vacants a progressé entre 2 périodes. Il est passé de 18 à 23, soit une augmentation sensible de 28%.

Tableau détaillant les statistiques relatives aux logements et aux résidences principales et secondaires sur Maupas.				
Année	Nb logements	Nb résidences princ	Nb résidences sec	Nb logements vacants
1999	85	67	11	7
2004	96	73	14	9

Le tableau suivant montre que, depuis 1949, le taux de constructions a été de 20%. Les chiffres sur les constructions après 1999 correspondent à un période qui allait jusqu'à 2002. Une évolution plus importante s'est déroulée par la suite.

Niveau d'ancienneté des biens immobilier sur Maupas.	
Construits avant 1949	Construits après 1999
80,80%	4,10%

Le nombre de logements est de 103 en 2008, derniers chiffres donnés par la municipalité (tableau suivant sur les résidences). Ils ne distinguent pas les résidences secondaires et les logements vacants.



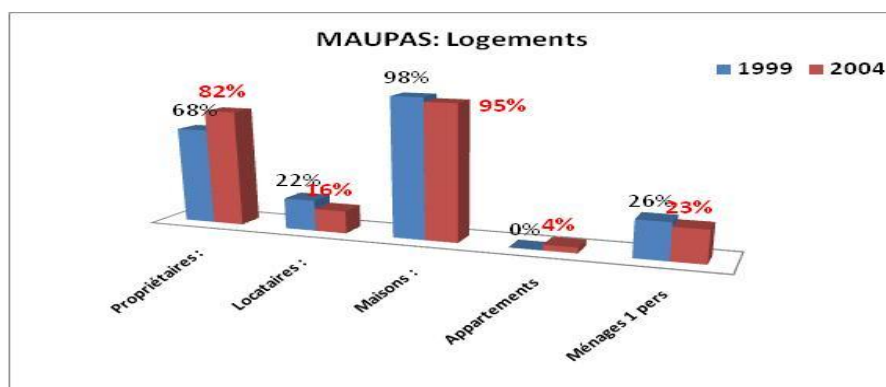
Entre 1999 et 2008 le parc s'est accru de 18 logements ce qui représente une progression significative de 26,8%. La stagnation constatée entre 1990 et 1999 est largement compensée. Cela résulte de plusieurs facteurs. La vétusté des logements existants (expliquée par le nombre de logements construits avant la guerre) et la décohabitation des jeunes ménages sont des éléments probables d'explications.

### 2.2.2.2 Les perspectives d'évolutions

L'accueil de nouveaux habitants, passe par la construction de logements nouveaux en accord avec la configuration actuelle de l'habitat. Mais il peut passer aussi par la réhabilitation de logements anciens.

On peut tenter d'établir une perspective d'évolution de la population en se basant sur les chiffres actuels. Si l'on prend en compte :

- La tendance au retour des citadins
- Une amélioration de la qualité des déplacements
- La possibilité de travailler plus facilement chez soi (exemple du Soho-solo)
- la vitesse de développement actuel
- L'attrait de la campagne pour les résidences secondaires



Entre 1999 et 2004, le nombre de propriétaires a fortement augmenté de 68% à 82%, parallèlement celui des locataires a diminué. C'est peut-être la manifestation d'une volonté de devenir propriétaires.

La commune a aménagé 4 logements locatifs dans les anciens locaux appartenant à la commune. L'école et le presbytère ont chacun deux logements.

### 2.2.2.3 Les nouveaux logements

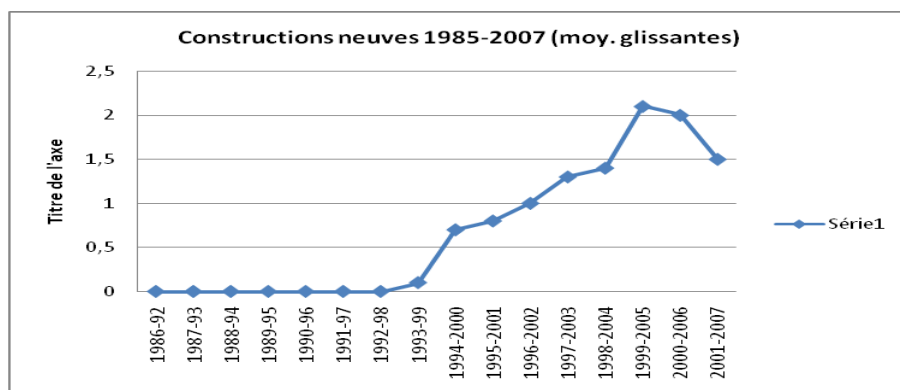
Le nombre de demandes de permis de construire s'est accéléré depuis le début des années 2000, comme le montre la figure ci-dessous. La population a augmenté sur le territoire. Cela s'est immédiatement traduit par une forte demande de permis de construire. En 2005 cinq permis de construire ont été accordés et 1 seul en 2007. Cela traduit d'après le conseil municipal une attente de carte communale.



Le nombre moyen de pièces par habitation (tableau ci après) est important : 5,6 pièces. Cela explique la taille des constructions et les besoins en terrains exprimés par les nouveaux acquéreurs. La superficie moyenne de la parcelle sur la commune est à ce jour relativement importante : environ 2500 m<sup>2</sup>. Cette valeur est quelque peu surévaluée au regard de la loi SRU. On doit donc s'assurer que la taille des parcelles soit bien dimensionnée.

Nombre moyen de pièces sur Maupas.	
Nb moyen de pièces par maison	Nb moyen de pièces par appart
5,6	4

Le territoire est attractif pour de nouveaux habitants. De plus, les indices démographiques laissent supposer que les demandes seront importantes dans l'avenir. Il faut donc prévoir une offre suffisante pour que la commune soit en mesure d'ouvrir des terrains à la construction.



L'estimation du nombre des constructions en moyennes glissantes, sur le graphique ci-dessus, montre que sur les dix dernières années, il y a une augmentation de 1,5 à 2 maisons par an. Le fléchissement de la dernière période n'est pas significatif, il est certainement lié aux exigences pressantes de la mise en place de la loi SRU. Les demandes devraient logiquement repartir à la hausse, si l'on se réfère aux demandes en CU de la période.

Il est crucial de trouver un équilibre entre les demandes au voisinage d'agglomérations importantes et celle de communes rurales comme Maupas.

Au regard de l'évolution actuelle, une perspective de 20 à 22 logements supplémentaires paraît convenable, pour les dix prochaines années. Cette perspective répond à plusieurs facteurs.

- L'évolution démographique estimée de 22 à 25 habitants supplémentaires (2,3 habitants par logements). Cette évolution est alimentée par le nombre de personnes (approximativement 76) ayant aménagées depuis moins de 10 ans, environ 10 logements.
- L'accroissement du nombre de résidences secondaires observées en 2004, on peut estimer à cinq le nombre de nouvelles constructions à prévoir.
- La vétusté des logements dont plus de 80% ont été construits avant 1949 conduit à une réhabilitation ou à de nouvelles constructions plus adaptées aux besoins actuels que l'on peut estimer entre cinq et dix.
- Le nombre de ménages ne comprenant qu'une seule personne représente un quart de la population (différence peu significative entre 1999 et 2004). Ce sont des ménages constitués par les veufs, les célibataires et les divorcés, chiffre corrélé à la diminution du nombre de personnes par ménage. Cela suppose un besoin en logement supérieur dont il est difficile d'apprécier le niveau.

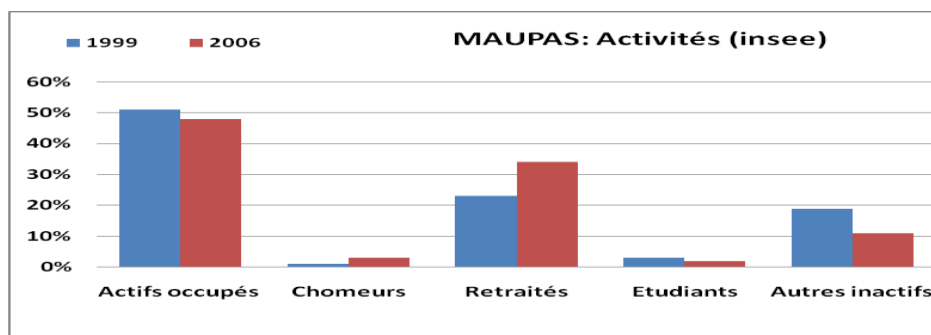
En conclusion, la croissance de 15 nouvelles constructions sur les 8 dernières années, laisse entrevoir un besoin d'approximativement 20 sur la décade qui peut s'expliquer par les besoins déclinés précédemment. Constructions qui ne sont pas corrélativement liées à l'accroissement de populations prévisible, les habitants déjà présents veulent aménager dans de nouvelles constructions plus rationnelles.

C'est cette dernière hypothèse qui est retenue par la municipalité pour ses besoins en habitations.

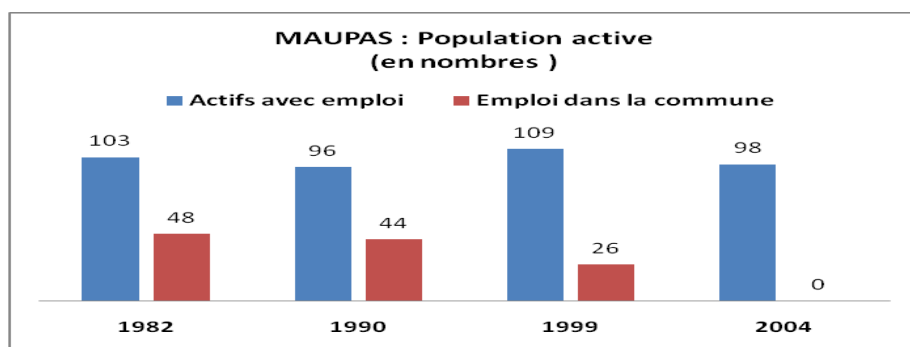
Pour une superficie moyenne des lots de 1 500m<sup>2</sup>, le besoin en terrains serait de 3 ha. A cette surface il faut appliquer un coefficient de sécurité dit coefficient de rétention<sup>7</sup> qui, compte tenu des contraintes et de la nécessité d'offrir un choix varié, est proche de 2,3 pour tenir compte du relief accentué de certains secteurs ouverts. C'est un compromis satisfaisant pour une commune rurale comme Maupas dont les moyens financiers sont limités. Le conseil municipal souhaite modifier son document d'urbanisme dans un délai le plus éloigné possible. La perspective de 10 ans est une base de travail qui peut être rallongée si nécessaire, pour la santé des finances municipales.

## 2.2.3 Les activités

### 2.2.3.1 La population active



Le nombre d'actifs n'a pas varié significativement entre 1990 et 1999 comme le montre le graphique ci-dessus de l'activité. Celui des inactifs a diminué de moitié au profit des retraités. La population semble vieillir comme le confirme le nombre d'étudiants quasi inexistant. Il est donc urgent de réinitier un mouvement de rajeunissement.



<sup>7</sup> Correspond à la viabilisation, à la sécurité et à la possibilité que les propriétaires de terrains mis en zones constructibles ne vendent pas et pour garder une certaine latitude dans les choix des futurs acquéreurs. Le coefficient de rétention foncière (un coefficient de 1 n'est pas réaliste) permet de prendre en compte les situations de blocage et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme.

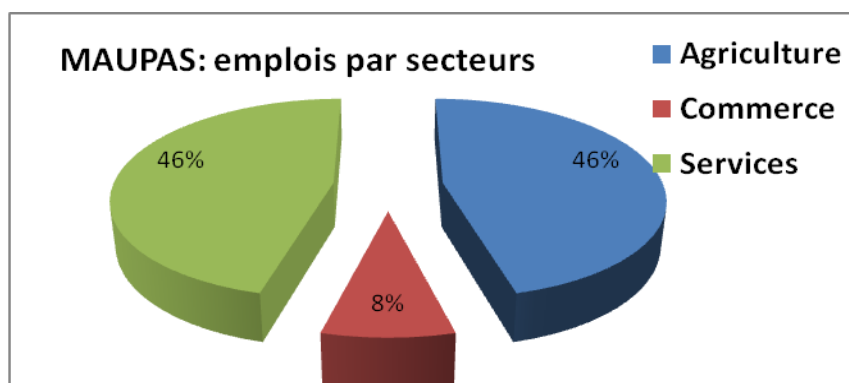
La répartition des emplois entre 1982 à 2004 est resté relativement constante (103). Comme le montre le graphe ci-dessus, les emplois sur la commune ont diminué régulièrement. Trois personnes à temps partiel travaillent pour la commune, en comptant la secrétaire de mairie.

Cet exode rural est un indicateur de la perte de substance démographique. Il convient d'endiguer ce déclin au plus vite en attirant les actifs travaillant sur d'autres communes.

### 2.2.3.2 Les activités économiques

#### Activités diverses

Les personnes qui habitent sur la commune travaillent ailleurs dans des secteurs d'activités variés. La répartition des emplois par secteurs montre que 92% des habitants travaillent dans l'agriculture et dans les services. Le commerce représente le reste.



Il y a sur la commune de MAUPAS:

- 24 exploitations agricoles (cultures et productions animales)
- Une secrétaire de mairie
- L'équivalent d'un employé communal (2 temps partiels)
- Une entreprise de travaux publics

#### ❖ LES ACTIVITÉS AGRICOLES

Maupas est une commune rurale au plein sens du terme. La surface agricole est de 765 ha (77%). Les vignes, très importantes dans le département, sont ici particulièrement présentes. Ces dernières représentent 203 ha et structurent le paysage. Elles occupaient par le passé une part encore plus importante.

De nombreux cépages<sup>8</sup> sont cultivés sur la commune notamment le « Baco » utilisé pour la distillation de l'Armagnac.

La nature des activités est variable sur la commune. Certaines exercent la polyculture et sont déclinées dans les différents secteurs :

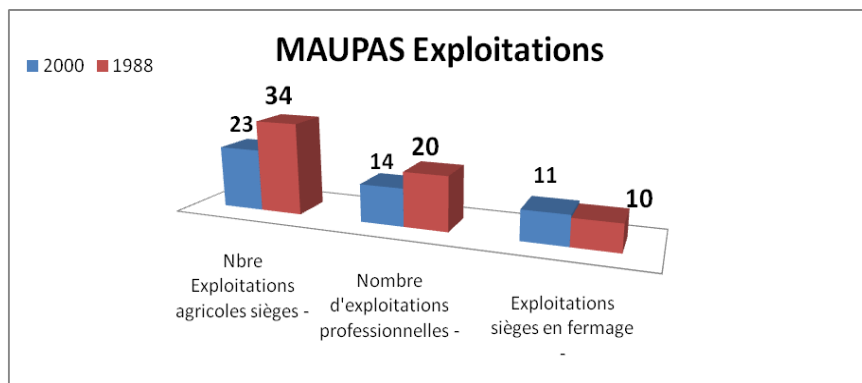
- 11 vigneron

---

<sup>8</sup> Aire délimitée de production des eau-de-vie à appellation d'origine contrôlée «Armagnac» pour les Départements du Gers, des Landes et du Lot-et-Garonne: Baco blanc B, Blanc Dame B, Clairette B, Clairette rose Rs, Colombard B, Falignan B, Folle, blanche B, Graise B, Jurançon blanc B, Mauzac B, Mauzac rose Rs, Meslier Saint-François B, Ugni blanc B.

- 9 exploitations de céréales, de légumineuses et d'oléagineuses, dont 3 mixtes à la fois culture et élevage
- 5 élevages :
  - 2 de canards prés à gaver, à Hageron et à Lamarque
  - 2 de bovins à Tournais et à Dubergé
  - 1 de moutons à Lanots.

On note par ailleurs la présence de 2 CUMA.

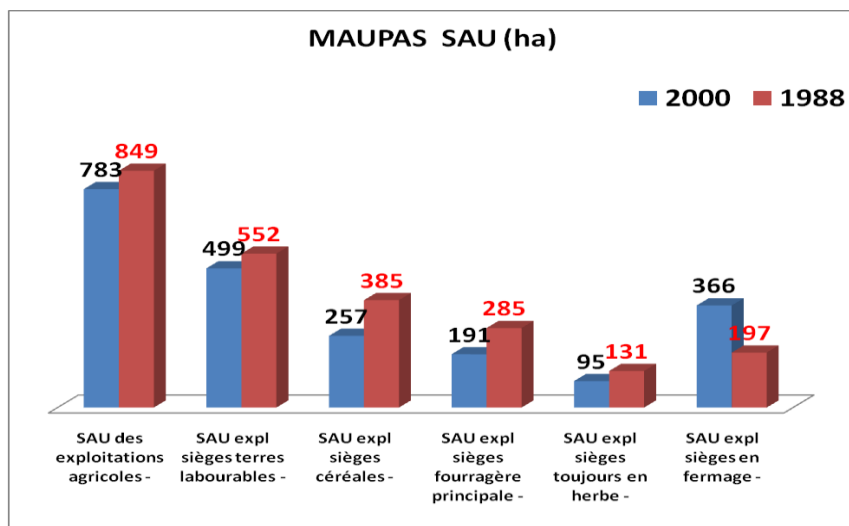


Les exploitations<sup>9</sup> sont disséminées sur le village sans zone privilégiée. Certaines ont disparues et font parties de l'histoire de la commune. On retrouve par endroit quelques cultures de colza et de soja qui justifient le terme de polyculture. Dans d'autres zones, moins propices à l'utilisation de gros engins agricoles, se situent les prairies naturelles pour l'élevage des moutons (secteurs de Hageron et de Lanots). Cependant les périmètres de protections ne sont pas remis en cause par le projet.

Les chiffres de 1988 et de 2000 de l'INSEE (derniers chiffres disponibles sur le nombre d'exploitation, voir le graphique ci-dessus) montrent que le nombre d'exploitations a fortement diminué, sensiblement de 30%. Les exploitations professionnelles<sup>10</sup> suivent la même tendance de 20 à 14. Ce nombre a encore diminué aujourd'hui, la tendance s'étant accentuée ces dernières années.

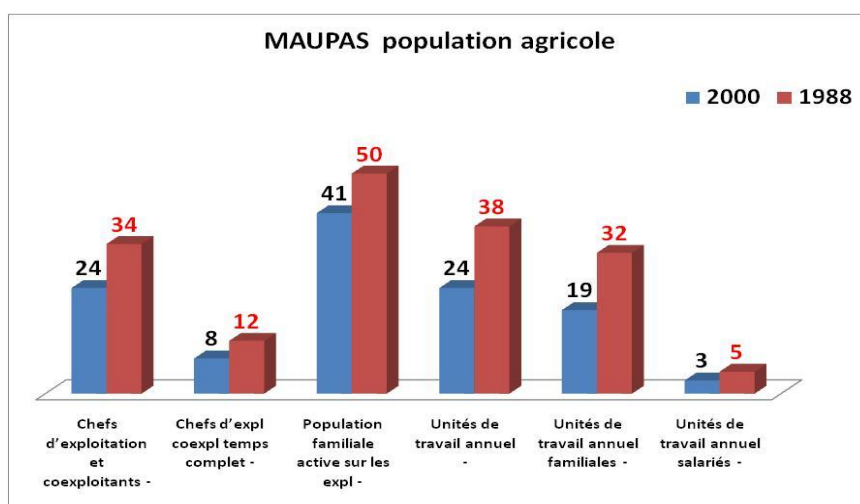
<sup>9</sup> **Exploitation agricole** : Dans le recensement agricole, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants : produire des produits agricoles ; avoir une gestion courante indépendante ; atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

<sup>10</sup> **Exploitation professionnelle** : emploi 0,75 unité de travail annuel et dont la marge brute standard est égale ou supérieure à 12 hectares équivalent blé (ou à 8 unités de dimensions européenne).



Les surfaces agricoles, ( voir le graphique sur les SAU ci-dessus) ont aussi été profondément affectées. La SAU (Surface Agricole Utile) globale a fortement diminuée pour passer de 849 ha à 783 ha, de 1988 à 2000. Elle est aujourd'hui de 765 ha, ce qui indique un ralentissement dans cette diminution. On observe que toutes les catégories de cultures ont baissé. L'élevage est aussi en perte de vitesse. A l'inverse, le fermage s'est accentué.

Le nombre de chefs d'exploitation<sup>11</sup> à temps complet a diminué d'un tiers comme le montre le graphique suivant sur la population agricole. Le nombre d'heures de travail comptabilisé et les unités de travail annuel<sup>12</sup> diminuent dans les mêmes proportions.



Il conviendra de veiller pour les nouvelles implantations de bâtiments d'élevage, au respect du recul. La distance de 200 mètres préconisée par la Chambre d'Agriculture du Gers<sup>13</sup>, sera observée. Ce périmètre est

<sup>11</sup> **Chef d'exploitation agricole (au sens de l'INSEE)**, ce sont les personnes physiques qui assurent la gestion courante de l'exploitation.

<sup>12</sup> **Unité de travail annuel (UTA)**, c'est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

<sup>13</sup> L'implantation des bâtiments d'élevage de bovins, et de volailles et de leurs annexes relevant du régime des installations classées déclarées est soumise à des conditions de distance (100m) vis-à-vis des tiers ou de tout local habituellement occupé par des tiers, stades et campings agréés ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers. L'article L.111-3 du code rural introduit la notion de réciprocité qui implique que les distances réglementaires applicables doivent être respectées lors de l'octroi d'un permis de construire à toute nouvelle construction d'un bâtiment à usage agricole.

nécessaire<sup>14</sup>, pour permettre les mutations agricoles comme les changements d'élevages ou la taille d'exploitation. Aucune zone d'épandages n'a été relevé sur le territoire, la municipalité a précisé, que ceux-ci sont réalisés sur les communes environnantes.

La localisation des élevages est consultable en annexe pièce n°5-2.

### **2.2.3.3 Les équipements et services publics**

---

Les équipements et les services reflètent la qualité du cadre de vie sociale sur la commune.

### **2.2.3.4 Les équipements**

---

#### **❖ LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES**

Cinq élèves de primaire ont été recensés sur la commune de MAUPAS et vont à l'école d'Estang. Cependant le regroupement scolaire concerne les communes de Monlezun d'Armagnac, de Montguillem, et de Castex d'Armagnac. Il n'y a plus de classe sur la commune.

#### **❖ LA VIE ASSOCIATIVE**

La vie associative communale n'est pas développée. Celle-ci est centrée sur la communauté des communes où sont situés les équipements socioculturels, les compétences optionnelles y étant transférées.

Il y a sur la commune une association de chasseurs et un comité des fêtes.

### **2.2.3.5 Les services publics**

---

#### **❖ LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES**

La commune a transféré ces compétences pour l'élimination des déchets ménagers et assimilés (collecte et traitement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND ARMAGNAC (loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) La communauté adhère au SICTOM<sup>15</sup> secteur Ouest créé le 9 janvier 1984.

La collecte brute occupe le quasi totalité du secteur géographique du SICTOM OUEST. La fréquence des passages est de un par semaine à MAUPAS.

#### **❖ LA VOIRIE**

Les communications se font par la RD32<sup>16</sup> qui traverse le centre bourg. Elle relie le Houga à Cazaubon, longe le coteau pour venir plonger dans la vallée de l'Yzaute au sud et rejoindre Monlezun d'Armagnac. La

---

<sup>14</sup> En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des immeubles occupés par des tiers.

<sup>15</sup> Ce syndicat collecte aussi pour 40 autres communes, il comprend le transport et l'élimination des déchets, par incinération, valorisation et recyclage. Le syndicat assure également le "bas de quai" de la déchetterie : évacuation des bennes et éliminations des déchets au centre de RISCLE. La collecte sélective mise en place concerne les propres et secs, c'est à dire les emballages et les journaux – magazines, et les métaux (acier, aluminium...)

<sup>16</sup> Les règles de protection des routes départementales vis-à-vis de l'urbanisation existent. Les problèmes de sécurité ou d'opérations importantes aux abords d'une route départementale de troisième catégorie sont à prendre en compte lors du zonage, notamment celui qui concernera le site de la



RD30 croise la première en venant de Villeneuve de Marsan. Un réseau de voies communales encaissées dans des saignées de terrains dessert l'ensemble de la commune. Un autre secondaire sillonne le territoire pour desservir les habitations.

Le Conseil général rappelle dans ses observations le statut au schéma directeur routier des départementales qui traversent la commune :

La RD 32 fait partie du réseau d'intérêt départemental de 2<sup>ème</sup> catégorie

Les RD 30 et RD 271 font partie du réseau d'intérêt cantonal.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND ARMAGNAC a les compétences en matière de voiries. Elle assure l'aménagement, la création et l'entretien des voies communales et des chemins ruraux goudronnés (à l'exclusion des cœurs de villages). Elle met en place la signalétique : signalisation des lieux-dits sur l'ensemble des communes créé en 2000. Elle a été consultée ainsi que le Conseil Général pour la partie concernant la route départementale, pour les aménagements du croisement de la VC n° 4 avec la RD32 sur le bourg. Chacune des 2 entités pourra participer au financement des travaux.

### ❖ L'EAU POTABLE

Il n'y a pas de captage sur la commune. Elle fait partie de la SIAEP DE LA REGION DE PANJAS. \* Cinq communes appartiennent au périmètre : la population totale du groupement représente 1 152 habitants par adhésion directe.

Les communes du groupement sont : LAUJUZAN, MAUPAS, MONLEZUN, PANJAS, SALLES-D'ARMAGNAC.

Syndicat	Commune	Nom du forage	Nature de l'ouvrage	Débit moyen m3/j	Débit de pointe m3/j	N° BSS	Code nappe
PANJAS	PANJAS	HOUNT GRANDE	Source	620	620	09528X0015	ARM01
PANJAS	PANJAS	LARTIGOLLE, GARRAS	Source	30	30	09524X0018	ARM01
PANJAS	PANJAS	BERDUC	Source	50	50	09524X0017	ARM01

### ❖ L'ASSAINISSEMENT

La commune n'a pas de système d'assainissement collectif. Un bureau d'étude<sup>17</sup> spécialisé a établi, en septembre 2004, une cartographie du territoire pour estimer la capacité des terrains à accueillir un assainissement. Les émissaires sont constitués de tronçons de fossés qui collectent les eaux pluviales vers les cours d'eau.

Une étude du sol réalisée à la tarière sur certaines zones du territoire a permis de déterminer plusieurs types de sols évoqués au chapitre 4. Plusieurs contraintes d'habitats vis-à-vis de l'assainissement sont répertoriées. Elles concernent :

Les superficies des propriétés. Les bâtiments concernés par cette contrainte étaient la mairie, l'école et la salle des fêtes, pour lequel le remède a été apporté. Le bureau d'étude propose d'imposer une superficie minimale pour les nouvelles constructions (800 m<sup>2</sup> pour les filtres à sables, 1 200 m<sup>2</sup> pour les épandages par tranchées filtrantes).

Les pentes ne constituent pas une contrainte sur la commune précise le document.

mairie. L'avis de la préfecture sera sollicité pour les projets soumis à autorisation aux abords d'une route départementale de première et deuxième classe

<sup>17</sup> La Compagnie d'aménagement des coteaux de Gascogne, a réalisé le Schéma directeur d'assainissement de la commune de Maupas.

L'exutoire qui est une contrainte importante à Maupas. Il varie suivant l'aptitude à la dispersion des effluents traités sur les parcelles ou en dehors.

L'étude conclut qu'il n'existe pas de « points noirs » sur les zones étudiées, car les assainissements sont sans rejets à l'extérieur ou ils se font en terrains privés n'occasionnant aucun risque sanitaire.

L'analyse a été réalisée sur plusieurs sites dont certains ne font pas partie des zones proposées en zones constructibles :

- À la Pardoue, Lasalle et Capdebat au nord-ouest
- À Tournai
- À l'église de Maupas
- À la mairie
- Au château
- À Saint Roch, à la Pourte et Cap-Dessus à l'est

#### ❖ L'ÉLECTRICITÉ

Le réseau est géré par le SI D'ELECTRIFICATION DU I (C qui produit et distribue l'électricité et le gaz. Ce syndicat fait partie du SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION DU GERS basé à AUCH.

Le réseau dessert le bourg et l'ensemble de l'habitat du territoire : les terrains constructibles délimités dans les documents graphiques sont tous reliés à ce réseau électrique. La classification du réseau et l'importance de l'installation, guide la délimitation du zonage.

Voir Plans des réseaux assainissement réalisé pour le Schéma directeur (Annexe pièce N° 5.3)

### ***2.2.3.6 Les contraintes et servitudes***

---

L'analyse des nuisances répertorie l'ensemble des pollutions environnementales engendrées par l'activité humaine et les moyens mis en place pour y faire face.

Toutefois, aucun risque majeur n'a été recensé sur la commune.

### ***2.2.3.7 Les contraintes***

---

#### ❖ LES FORÊTS

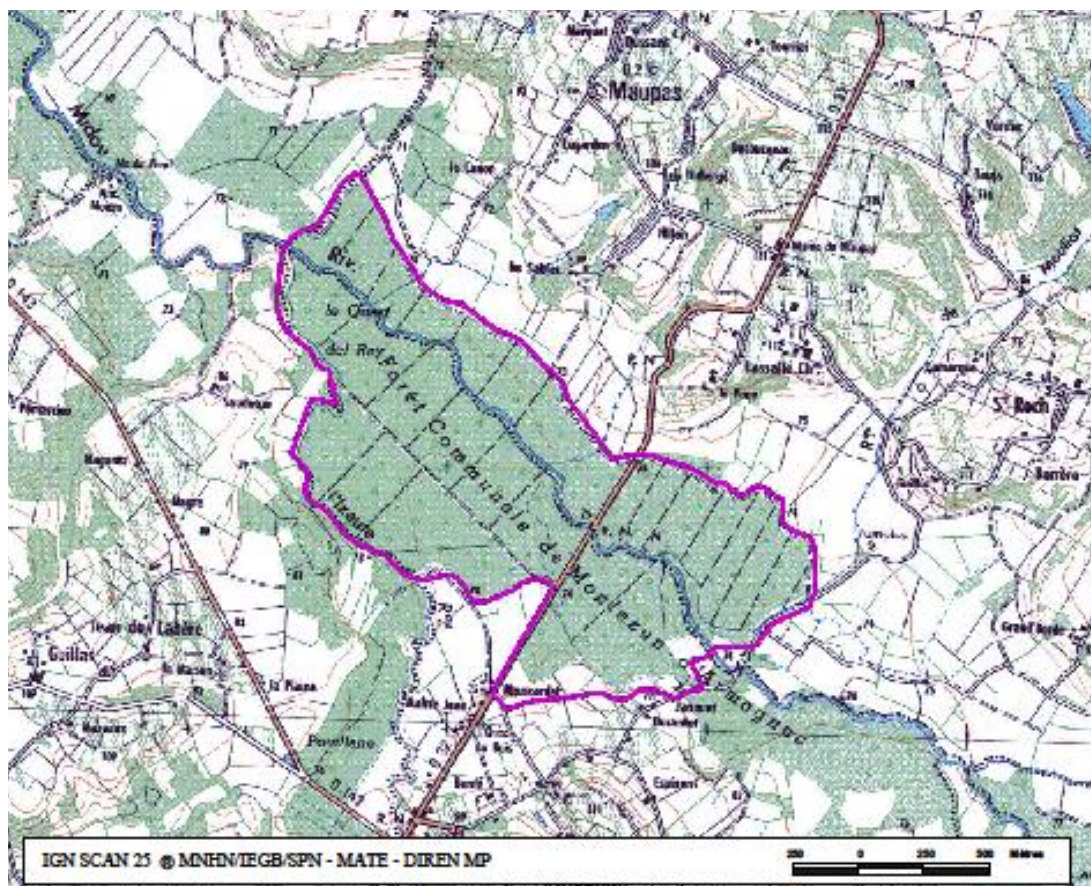
La forêt communale de Maupas d'une surface de 64 hectares est soumise au code forestier, qui réglemente les secteurs qui peuvent menacer son intégrité. L'article L121-2 du code forestier, précise que l'Office national des forêts est chargé, dans les conditions définies par la législation et la réglementation applicables au domaine forestier de l'État et dans le cadre des arrêtés d'aménagement prévus par l'article L. 133-1, de la gestion et de l'équipement des forêts et terrains à boisier ou à restaurer appartenant à l'État dont la liste est fixée par décret. L'article L121-3 charge cet organisme d'assurer la mise en œuvre du régime forestier dans les autres bois, forêts et terrains relevant de ce régime, définis aux articles L. 111-1 et L. 141-1.

#### ❖ LES ZONES DE PROTECTION DE L'HABITAT NATUREL

Le réseau de ruisseaux montré comme étant très dense, est couvert par des zones de protections naturelles.

Il existe une zone **ZNIEFF de type I, N° code 730010663** intitulée « Forêt communale de Monlezun » d'une surface de 75.07 ha qui représente 7.6% du territoire. L'observation de la fiche éditée par l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature) il n'y pas d'espèce jugées déterminantes. La carte présentée couvre le territoire de Maupas et de Monlezun d'Armagnac.

**Carte de la ZNIEFF type I dite «Forêt communale de Monlezun»**



DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex

Il y aussi une zone **Natura2000, FR7200806** « Réseau hydrographique du Midou et du Ludion » sur une surface de 334.42 ha soit 34%. Ce Site est éligible comme Site d'Importance Communautaire (SIC) en juillet 2003. Il existe une espèce de mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE, *Mustela lutreola* qui vit sur ce site.

Indépendamment de l'existence de zones d'intérêt écologique inventoriées ou protégées, il appartient aux porteurs de projets de vérifier que les aménagements futurs n'occasionnent pas sur les territoires concernés la destruction d'espèces protégées (L 411-1 Code de l'Environnement). La carte présente l'ensemble de la zone Natura2000.

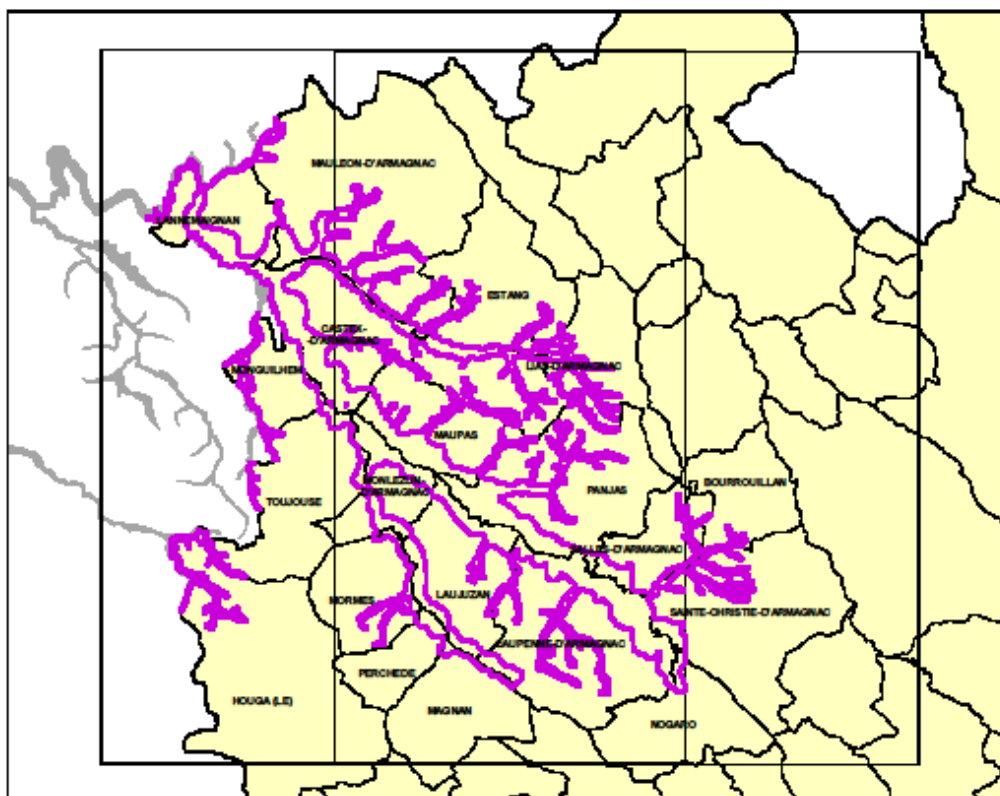
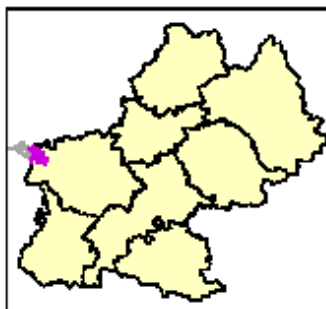
**Carte générale de la zone NATURA 2000 dite "du réseau hydrographique du Midou et du Ludon" (voir annexe pièce N°4-2)**

Département(s) : GERS, LANDES

Commune(s) :

pour MIDI-PYRENEES :  
MAULEON-D'ARMAGNAC, LANNEMAIGNAN, ESTANG, CASTEX-D'ARMAGNAC,  
LIAS-D'ARMAGNAC, MONGUILHEM, MAUPAS, PANTAS, TOUJOUSE,  
MONLEZUN-D'ARMAGNAC, BOURROUILLAN, LAUJUZAN, SALLES-D'ARMAGNAC,  
SAINTE-CHRISTIE-D'ARMAGNAC, MORMES, LE HOUGA,  
CAUPENNE-D'ARMAGNAC, PERCHEDE, MAGNAN, NOGARO.

pour AQUITAINE :  
ARTHEZ D'ARMAGNAC, BOUGUE, BURDOULAT, LE FRECHE, GAILLERES,  
HONTANX, LACQUY, LAGLORIEUSE, MAZEROLLES, MONT DE MARSAN,  
MONTEGUT, PERQUIE, POUYDESSEAUX, PUJO DE PLAN, SAINT-FOY,  
SAINT-CRICQ-VILLENEUVE, SAINT-GEIN, VILLENEUVE-DE-MARSAN



DIREN Midi Pyrénées - Cité administrative - Bât G - Bvd Armand Duportal - 31074 Toulouse Cedex

❖ **LES INSTALLATIONS CLASSÉES PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Il existe à Hageron un élevage de canards soumis à la législation des installations classées déclarées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'article 111-3 du code rural consacre le principe de réciprocité de ces règles de recul lors de la construction d'habitations à proximité de bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantations. Les distances minimales sont 100m, étendues à 200m par la chambre d'Agriculture du Gers.

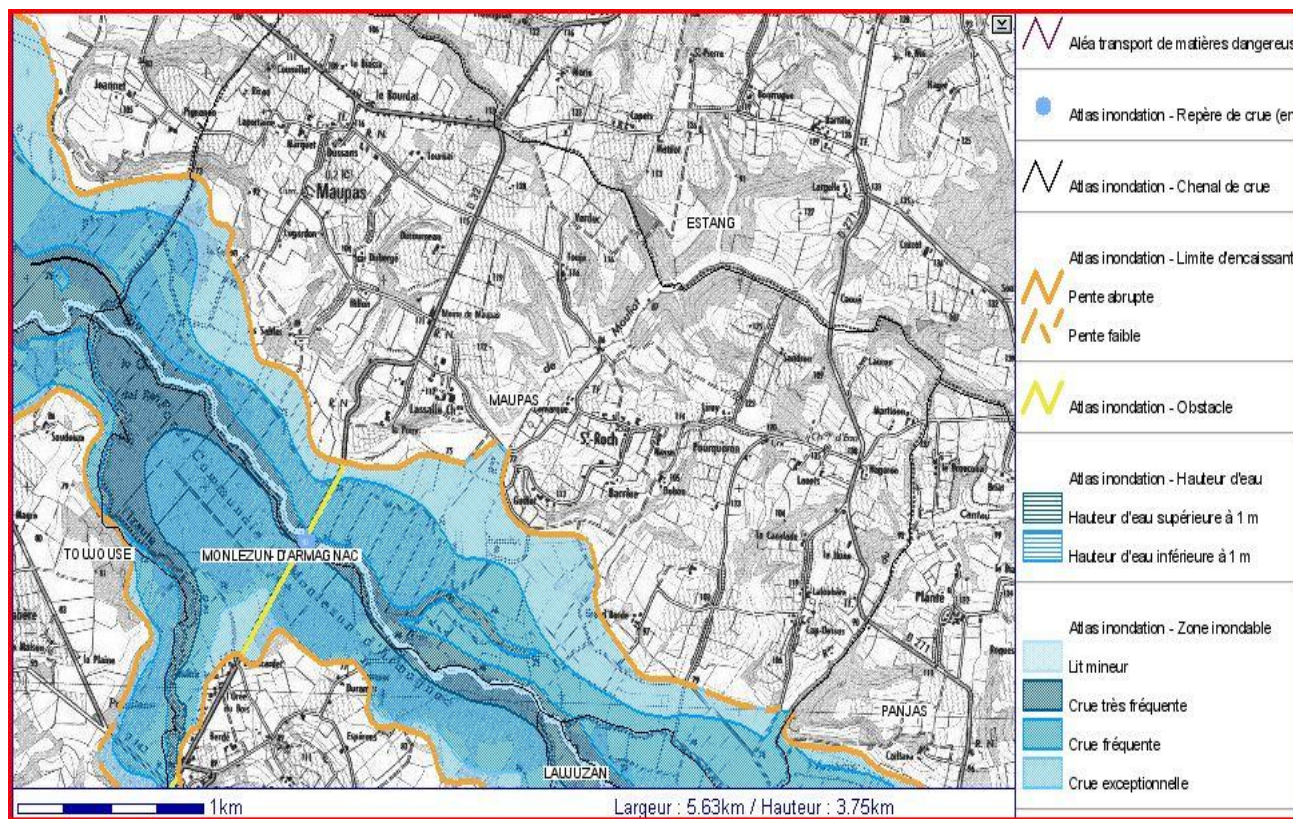
❖ **LES RISQUES NATURELS INONDATIONS**

Un arrêté relatif aux « inondations » du Midour a été pris. Le risque inondations est pris en compte dans le zonage de la Carte Communale. Cette zone de vallées n'intègre aucune nouvelle zone constructible, mises

à part les constructions déjà existantes. La carte des zones inondables est informative. (Voir en annexe la carte détaillée)

On peut observer ponctuellement, dans des périodes particulièrement pluvieuses, quelques inondations à proximité des terrains et des routes situées dans la plaine. Un cas d'inondation a été déclaré sur l'Adour le 1 juillet 2001.

***Extrait de carte régionale des zones inondables (voir Annexe pièce N°5.4 pour plus de détails)***



**2.2.3.8 Les servitudes**

❖ **LE RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILES**

**PM1**, l'arrêté préfectoral du Gers du 4/11/2005 a approuvé la mise en place sur la commune du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Retrait-Gonflement des Argiles ».

Un matériau argileux a une consistance qui se modifie en fonction de sa teneur en eau. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, plastique et malléable à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent aussi de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation et leur potentiel de gonflement est relativement limité, la plupart des désordres liés au retrait-gonflement s'observent après une sécheresse intense et prolongée. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol (1 à 2 m de profondeur) est soumise à l'évaporation. Se produit alors un retrait des argiles qui se traduit verticalement par un tassement du sol et horizontalement par l'ouverture de fissures de retrait. Ces mouvements de terrain, provoquent la fissuration des maisons individuelles.

Une étude départementale réalisée par le BRGM en 2001, a montré que la nature géologique de la région, était propice à ce phénomène. La commune est située sur une zone dans laquelle on retrouve

notamment des alluvions argilo-sableuses et des Mollasses couvrant 70% du département. Le BRGM considère que ces formations sont les plus favorables aux retrait-gonflements.

Carte de Retrait et Gonflement des argiles (voir en annexe la pièce N° 4-2)

Des mouvements de terrains ont été répertoriés au cours de ces dernières années et publiés au journal officiel (JO).

Tableau des mouvements de terrain déclarés au JO

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	10/06/1991	19/07/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1998	19/05/1999	05/06/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	04/06/2003	04/06/2003	29/07/2003	02/08/2003

#### ❖ LE GAZ DE STOCKAGE

**I7** : un décret préfectoral du 23 octobre 1990, institue la zone de stockage souterrain de gaz d'Izaute. Cette zone passe sous la commune de Maupas. Par ordonnance 58-1132 du 25 novembre 1958, le travail dans le sous sol à plus de 300 m est soumis à autorisation.

#### ❖ LES SERVITUDES AÉRIENNES

**T7** : Maupas et la région constituent un terrain d'entraînement pour les militaires. Par arrêté préfectoral du 25/07/1990, les zones de ce périmètre sont soumises à autorisation, il en est ainsi de toutes installations de hauteur supérieure à 50 mètres.

#### ❖ LES ROUTES À GRANDE CIRCULATION

Il n'y a pas de classement de route à grande circulation, il conviendra cependant de respecter la règle de construction minimale des 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

#### ❖ LA QUALITÉ DE L'EAU

Les objectifs fixés par l'Agence de l'Eau, conformément au SDAGE, sont d'avoir des eaux de qualité 1B. Les mesures montrent pour l'instant dans la région qu'elles sont de qualités passables, notamment pour les phosphates et les nitrates. Cela résulte d'une utilisation fréquente de ces eaux pour l'agriculture. Les mesures réalisées par le réseau du Bassin Adour-Garonne indiquent que cette zone est vulnérable aux nitrates comme c'est le cas dans beaucoup de communes gersoises.

#### ❖ LA QUALITÉ DE L'AIR

Il n'existe pas de données relatives à la qualité de l'air pour la commune de MAUPAS. Néanmoins, la commune se situe hors des grandes infrastructures routières de la région et des secteurs industriels.

Les données ORMIP18 sur la qualité de l'air en Midi-Pyrénées prise sur la station de Peyrusse-Vieille (32), indiquent que celles-ci sont conformes aux normes définies.

Cette station mesure les concentrations des polluants : les particules fines en suspension, le monoxyde d'azote, le dioxyde d'azote et l'ozone.

Voir en annexe le plan des servitudes et des contraintes en pièces N° 4-2

---

<sup>18</sup>Données : MESURES de qualité de l'air et PRÉVISIONS/ > La station de mesure à Peyrusse-Vieille (32), mise en service en décembre, altitude : 175 mètres, Hauteur de prélèvement 4 mètres. Elle appartient au réseau de Mesure des Retombées atmosphériques (MERA), qui compte 10 stations en France, 100 en Europe. Le réseau de mesure MERA a été créé en 1984 pour surveiller les retombées atmosphériques (pluies acides) en milieu rural. Cette station, installée à Peyrusse-Vieille dans le Gers, participe à la surveillance de la pollution de fond issue des transports de masse d'air sur une longue distance. Les données recueillies par Cette station sont également utilisées par le réseau EMEP (European Monitoring and Evaluation Program) au niveau européen.

## 3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE

---

### 3.1 LES ENJEUX

---

La commune de MAUPAS ne disposait pas d'un document d'urbanisme. La règle de la constructibilité limitée (article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme) s'appliquait sur son territoire. Elle s'oppose aux constructions nouvelles à usages d'habitations en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les zones où les constructions nouvelles seront autorisées avec la carte communale comprennent essentiellement les parties actuellement urbanisées. D'autres zones, situées à proximité immédiate d'habitations existantes, sont considérées à ce jour comme étant des secteurs non urbanisés de la commune. Elles peuvent devenir constructibles si les orientations les définissent comme telles.

Dans le cadre de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme, le projet communal se préoccupe :

- D'élaborer un document pérenne, pour ne pas grever les finances communales, par une modification trop précoce.
- De garder un équilibre entre le projet d'aménagement et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- De dimensionner les capacités de construction aux réseaux existants, le nombre et la situation des terrains rendus disponibles à la construction sont aussi compatibles avec la capacité du réseau routier.
- De se prémunir des risques, des pollutions et des nuisances listés notamment dans le « porté à connaissance » fourni par la préfecture.
- De respecter les zones naturelles en autorisant uniquement l'urbanisation future dans des lieux où les constructions auront pour effets de densifier celles qui existent déjà.

### 3.2 LES ORIENTATIONS

---

La commune dispose de moyens financiers limités, les projets doivent être correctement dimensionnés. La capacité des réseaux électriques et d'eau conduit à privilégier des axes d'aménagements préférentiels. La volonté d'aménager son territoire selon la trame fixée incite le conseil municipal à prévoir une réserve foncière.

Acteur important dans une commune, l'agriculteur "cultive" le paysage, à l'heure où il existe un risque de désertification et de fermeture de ce dernier. La carte communale doit être considérée comme un atout de gestion et de préservation des terres agricoles.

- La municipalité a choisi de réaliser un centre bourg clairement identifiable en structurant les abords de la mairie. Ce développement a pour vocation de mettre en place un centre de gravité de part et d'autre de la RD 32 à Hillon et Mandillot. Il conviendra de marquer les entrées du bourg par des panneaux d'agglomération qui font défaut aujourd'hui. La sécurisation du croisement est un objectif.
- Il faut compléter ou renforcer les zones déjà bâties ou fortement demandées, où existe des opportunités de constructions immédiates. Cela permettra l'installation rapide de nouveaux



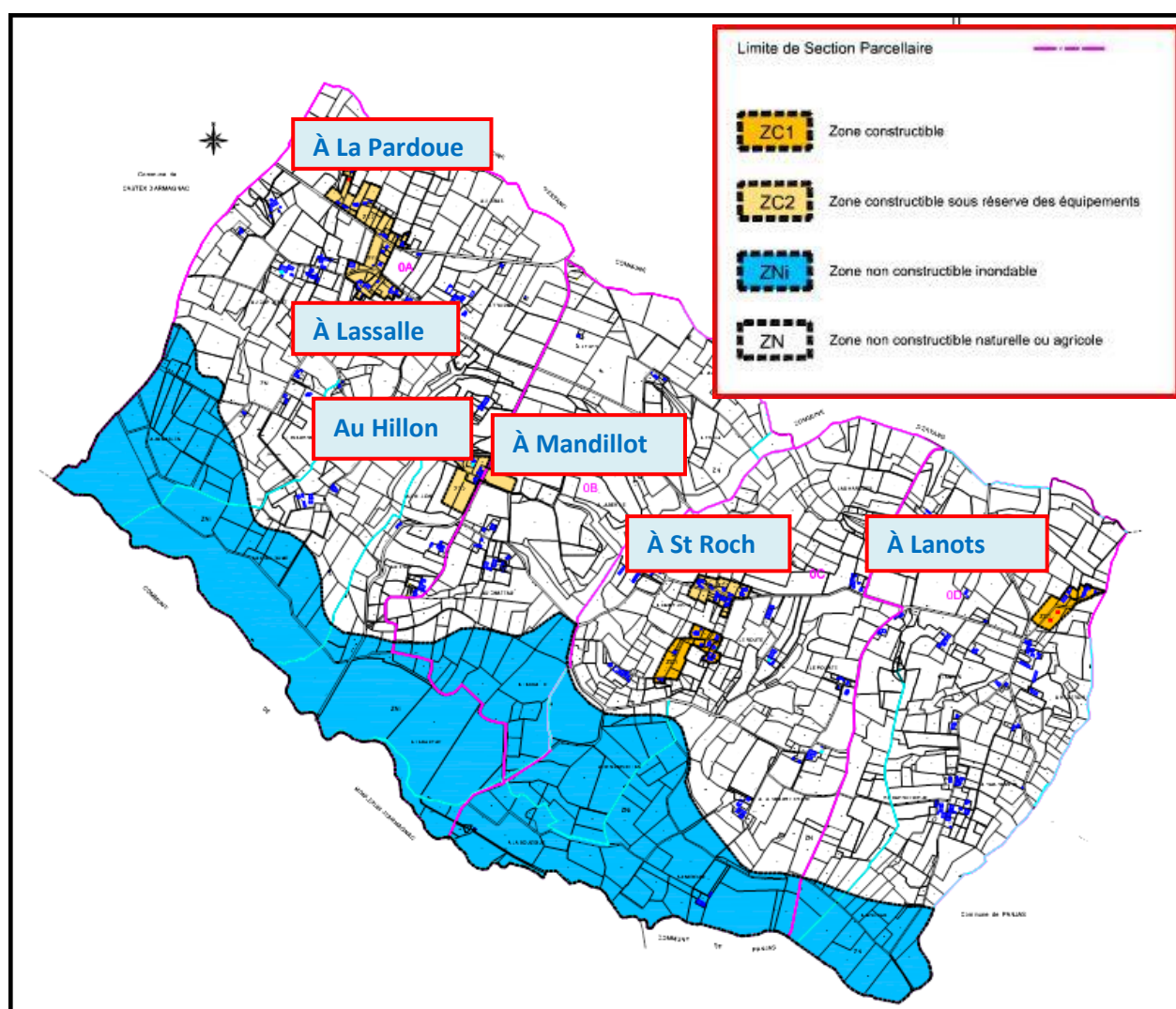
accédants, propice à un développement sans délais du territoire. La municipalité fait état d'un intérêt de ces derniers à Pourqueron et à Lanots groupant trois à cinq maisons où les réseaux sont suffisants.

- Il faut rechercher un équilibre entre les secteurs ouest à la Pardoue et est à Saint Roch. La municipalité souhaite constituer une réserve foncière derrière le cimetière de St Roch, pour cela elle prendra une délibération.
- La municipalité proposera des logements locatifs sur le terrain communal proche de l'ancien logement de fonction de l'instituteur. Elle a pour ambition d'attirer de jeunes couples susceptibles de revitaliser le village.

Elle a choisi de privilégier l'assainissement individuel, au regard de la structure dispersée de la commune.

## 3.3 LES CHOIX RETENUS

### 3.3.1 Zones constructibles



Extrait de la carte générale des zones constructibles (voir détails en annexe pièce N°2)

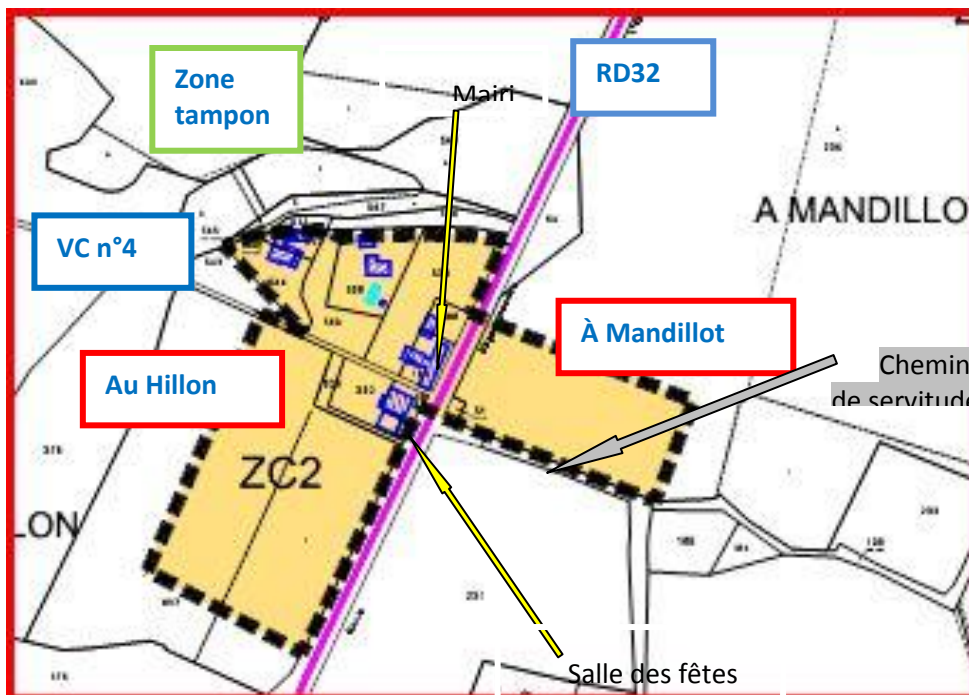


## Secteurs Mandillot et Hillon

Vue aérienne et cartographie des 2 zones du bourg



Mandillot et au Hillon



**Zone constructible**

À Mandillot et à Hillon sont situés de part et d'autre de la RD32. Le nombre de parcelles ouvertes à la construction est de 16 ou 17. Les surfaces cumulées de ces deux secteurs sont :

- Surface totale : 3 ha 82 à 89 ca
- Disponible : 2 ha 50 a

## À Mandillot



Entrée du bourg vue de l'ouest



Bourg, vue vers Mandillot

À l'est de la RD32 près de la mairie, les terrains sont en légère déclivité vers la route. L'ancien chemin rural, devenu aujourd'hui une servitude, sépare les parcelles.

**Occupation du sol** : des vignes non classées par l'INAO (Institut National des Appellations d'Origines Contrôlées) se répartissent de part et d'autre du chemin de servitude. La vigne la plus au sud est récent. L'entrée du bourg, vers Villeneuve de Marsan, est marquée par la présence d'une petite zone humide limitée de 100m<sup>2</sup>. Elle est occupée par un bosquet de robiniers. Pour l'instant aucune construction n'existe.

**Objectif** : densifier le secteur de la mairie vers l'est et sécuriser le carrefour avec la VC n°4. La parcelle 234 sera développée. La parcelle 231 constituera une étape plus lointaine. Le projet est réalisable sous réserve que les aménagements soient faits au croisement de la RD32, de la VC n°4 et de l'accès à créer sur ce secteur est. L'avis du service habitat et urbanisme du conseil général est clair sur ce point. Il conviendra de réaliser un aménagement adapté pour assurer la sécurité des déplacements, il devra faciliter l'accès aux deux cotés de cette départementale. Les discussions sont engagées entre la commune, le département et la communauté de commune comme cela a déjà été indiqué plus haut. Les décisions à prendre sont du ressort de la municipalité de Maupas à la lumière de la participation de la CCGA et du CG32 pour le financement des travaux.

**Mise en forme** : ouvrir quatre terrains constructibles sur la parcelle 234. La sortie des parcelles se fera par le chemin de servitude qui deviendra un chemin communal. Ce secteur est sous réserve de la mise en place du carrefour. Le secteur du Hillon sera prioritairement développé. La municipalité réfléchira avec la CCGA à l'élaboration d'un projet de sécurisation pour le futur lorsque les moyens de financements le permettront. La CG32 demande à la municipalité de réaliser un aménagement sur la RD32 pour permettre l'ouverture de la zone dans le futur.

- Les réseaux sont suffisants. Le secteur sera en zone ZC2.
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes.
- La zone est globalement desservie par le réseau électrique.

**Perspectives à long terme** : l'élargissement du secteur fait partie du projet futur, avec entre autres l'intégration d'une partie de la parcelle B231. Il doit aboutir à la finalisation d'un centre bourg plus conséquent gravitant autour de la mairie.

## Au Hillon



Entrée ouest du bourg, l'ancienne école



Au Hillon, les pavillons sous la mairie

A l'ouest de la RD 32, le site s'étend derrière la salle des fêtes et la mairie.

**Occupation du sol :** présence d'une prairie en légère déclivité. Elle se poursuit par une rupture de pente qui descend vers la zone humide et la ripisylve appartenant à un site Natura 2000. Une vieille vigne est en fin d'exploitation derrière la salle des fêtes. Deux pavillons modernes et leurs dépendances occupent le sol sur le côté nord de la voie communale VC n°4. Du même côté l'ancienne école à un étage, datant de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, a été rénovée pour y aménager un logement locatif de la mairie. La mairie au dessous de style moderne prolonge une prairie naturelle entretenue. Elle est bordée par une zone humide. Elle sera préservée par une bande non constructible.

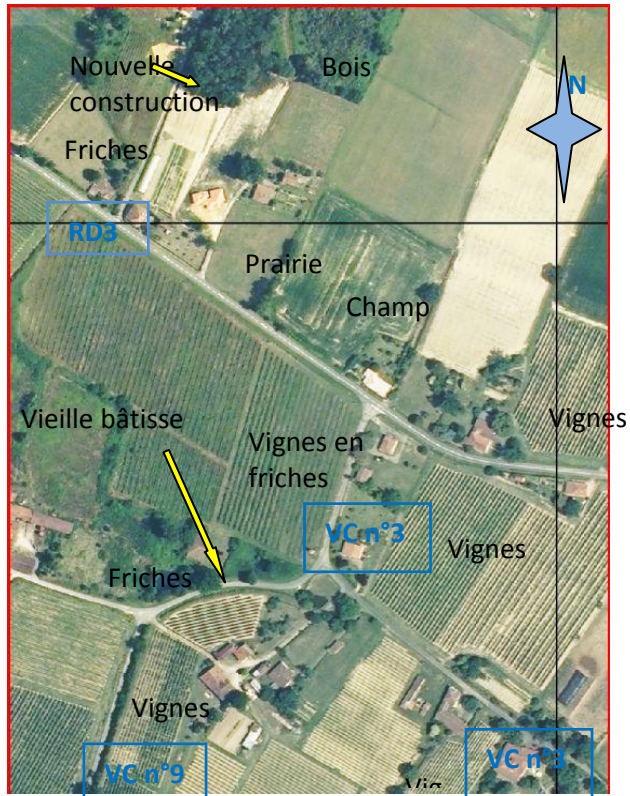
**Objectif :** renforcer le secteur, coté de la mairie, en cohérence avec le site précédent. Le développement se fera en prolongement des habitations existantes. La municipalité aménagera le terrain communal près de l'ancienne école, pour construire du locatif. Une bande de protection de 10 m sera établie pour le fossé en bordure nord du terrain. Les entrées du bourg seront matérialisées par l'installation de panneaux d'agglomération. Une demande dans ce sens a été faite au département.

**Mise en forme :** elle consiste à ouvrir 10 à 11 terrains des deux cotés de la VC n°4, derrière la mairie et derrière la salle des fêtes. Pour desservir la totalité des parcelles à bâtir, une voirie interne devra être réalisée sur le secteur constructible avec un accès unique sur la VC n°4 qui sort sur la RD32 (voir secteur est de Mandillot) suivant l'avis du 22 octobre 2009 du CG32. Les réseaux sont suffisants pour ces extensions. Le secteur sera en zone ZC2.

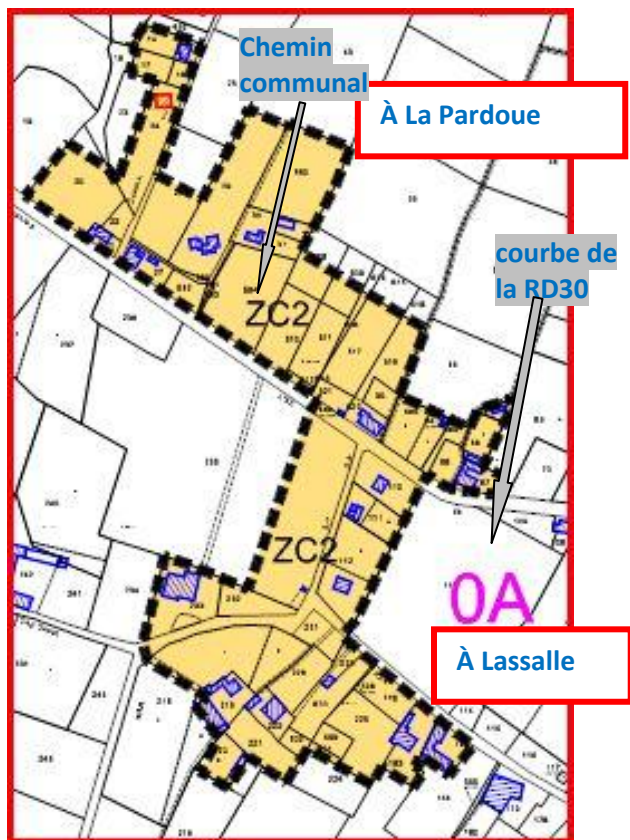
- L'assainissement sera de type individuel.
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes.
- La zone est globalement desservie par le réseau électrique.

**Perspectives :** mettre en cohérence le projet de densification du bourg et les aménagements du carrefour. Le secteur du Hillon sur la VC n°4 sera développé en priorité, le secteur de Mandillot restant en attente des aménagements réalisés plus tard. Lorsque la commune aura réglé les problèmes importants de financements, elle pourra mettre en œuvre ce projet en relation avec le Conseil Général (CG32) et la Communauté de Communes (CCGA).

## Secteurs La Pardoue et Lasalle



La Pardoue et Lasalle



Zone constructible

A l'est du territoire.

- Surface totale: 7 ha 69 a 47 ca
- Disponible : 2 ha 01 a

## À la Pardoue



La Pardoue, sud de la RD30, la vigne et sa friche



la Pardoue, nord de la RD30, zone habitée

En bordure nord de la RD30, qui va de Villeneuve de Marsan à Estang.

**Occupation du sol :** sur la partie sud s'étalent d'anciennes vignes abandonnées, envahies par des friches. Vers Castex d'Armagnac, on rencontre des vignes en cours d'exploitation. Elles font face au secteur qui sera mis en zone constructible. C'est le domaine des céréales sur des parcelles ceinturées par des haies d'arbres, dans des intervalles non bâtis. Une partie de la zone s'appuie sur un bois de feuillus. L'habitat est de type linéaire. Il comprend 8 maisons qui se sont construites en limite ouest de la commune. On y trouve tous les types de pavillons. Ceux réalisés dans les années 1960, d'autres plus récents en bois qui datent de la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. La dernière construction est en cours sur le chemin de l'étang.

**Objectif :** limiter l'urbanisation dans cette zone agricole peu développée, faite de parcelles enclavées dans un secteur bâti. La proximité de la RD30, qui fait partie du réseau d'intérêt cantonal hors schéma directeur routier départemental, nécessite des accès indirects des parcelles sur la voie publique. L'accès, des nouvelles constructions de La Pardoue à la route, se fera à plus de 30 m de la courbe située au croisement avec la VC n°3.

**Mise en forme :** elle se fera par le renforcement du secteur et la mise en place de 8 terrains à construire. Les parcelles ouvertes à la construction n'auront pas de sorties directes sur la RD 30. Les accès se feront sur le chemin rural, pour les éloigner d'une courbe très marquée de la départementale à l'est sur le Bourdat. Le secteur sera en zone ZC2.

- L'assainissement sera de type individuel.
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes.
- Le réseau électrique paraît suffisant pour le SDEG (Syndicat Départemental du Gers).

## À Lasalle



À Lasalle vue de la VC n°3 vers l'est



A La Pardoue, bord de la RD30 vue vers Lassalle



A Lasalle du bord de la VC n°3, lieudit à Joy

Au sud de la RD 30, la zone s'étend au bord de la VC n°3, à l'intersection avec la VC n°9, dite « de la forêt », qui revient vers l'église de Maupas. Le secteur prolonge le précédent.

**Occupation du sol :** c'est une friche, on peut encore distinguer, dans la végétation folle, les piquets et les ceps d'une ancienne vigne abandonnée. La partie est de la VC n°3 n'a pas de terrains disponibles. D'un côté de la voie communale, il y a trois pavillons qui s'appuient sur des vignes où il n'y a pas de possibilité de constructions. De l'autre côté, on retrouve deux fermes et leurs dépendances dont une est en ruine. Sur le croisement, une petite vigne s'étale sur un petit coteau. En bord de route, un étang apporte une touche paysagère intéressante complétée sur l'autre face par une ancienne borde très typée.

**Objectif :** renforcer le secteur en complétant le bâti existant pour donner une forte cohérence avec la Pardoue. Le bâtiment abandonné et son étang pourraient bénéficier d'une réhabilitation, qui donnerait un certain charme à ce quartier. Le secteur devrait atteindre là son plein développement.

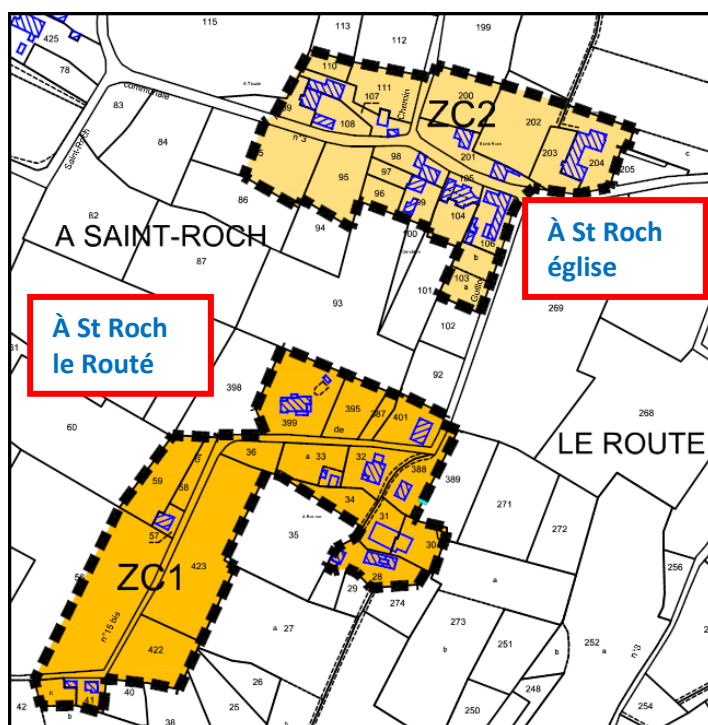
**Mise en forme :** il est proposé cinq nouveaux terrains, bien desservis par les voiries. Le secteur sera en zone ZC2.

- Assainissement type invendue.
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes à la construction.
- Le réseau électrique paraît suffisant pour le syndicat.

## 🚧 Secteurs St Roch (église et le Routé)



St Roch, église et ruisseau



Sur la VC n°3 qui vient de Maupas.



## À St Roch église



Vue de l'église St Roch vers le sud



Secteur ouest de l'église St Roch, la prairie



St Roch église la rue vue vers l'ouest

Ce hameau est une ancienne commune regroupée avec Maupas. Il se situe le long de la VC n°3. Au sud de l'église, le long de la VC n°15 bis, une serrade circule sur le sommet de coteau.

**Occupation du sol :** une prairie naturelle s'étend à l'ouest et au sud. On note à l'ouest, un encaissement important entre 2 talus de 3m. Il donne un aspect caractéristique de couloir de végétation. Le hameau comprend 5 maisons anciennes réhabilitées et une dépendance rénovée. Une ancienne ferme, à l'ouest avec ses dépendances précède, une borde rénovées et une maison basse en face de l'église. Une grosse maison de maître se dresse à l'entrée du hameau. Sur l'autre coté de la rue, un des maisons à un étage rénovées ou en cours de rénovation et leurs dépendances se serrent autour de l'église. À l'arrière de celle-ci, le cimetière mérite une extension, que la mairie réalisera plus tard.

**Objectif :** compléter et revitaliser le hameau sur les axes ouest et sud. La municipalité souhaite équilibrer le développement de Maupas sur sa partie est du territoire. L'ensemble devra être homogène et cohérent. C'est réalisable sous réserve du renforcement du réseau électrique qui est insuffisant aujourd'hui. La municipalité est prête à faire cet effort d'investissement pour finaliser son projet.

**Mise en forme :** il convient d'utiliser en bordure de la VC n°3, des terrains de faibles intérêts agricoles en raison de la topographie et de la qualité du terroir. Il verra l'ouverture à la construction de 4 terrains en zone ZC2. Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes.

- Assainissement de type individuel
- La zone est globalement desservie par le réseau électrique. La partie centrale non desservie (parcelles 102 et 92) est exclue, suivant l'avis du SDEG du 12 novembre 2009 et du 14 octobre 2010.
- Surface totale : 6ha 19a65ca
- Disponible : 2ha05a

## ✚ À St Roch le Routé



Vue vers Le Routé depuis l'église St Roch    Vue vers Graouillas, depuis l'église St Roch

**Occupation du sol :** vers Le Routé, au sud, s'étend un groupe de six maisons sur le bord de la VC n°15 bis. Elles datent pour la plupart de la deuxième moitié du XXème siècle. Côté nord de la voie communale, deux constructions encadrent une dent creuse. Sur le coteau, côté sud de la voie communale, une maison moderne à façade plaquée bois, précède une ferme et ses dépendances, en léger retrait. Les prairies naturelles se combinent à des vignes. Vers le sud une ancienne borde rénovée et ses dépendances clôturent le secteur, une ruine bordée d'une vigne est en attente de reconstruction.

**Objectif :** la commune veut utiliser immédiatement le potentiel de ce quartier, qui est constructible sans aucun renforcement de réseau. Les bâtiments existants demandent à être complétés. Le hameau de St Roch, retrouvera ainsi plus globalement un habitat plus dense avec le développement du secteur de l'église.

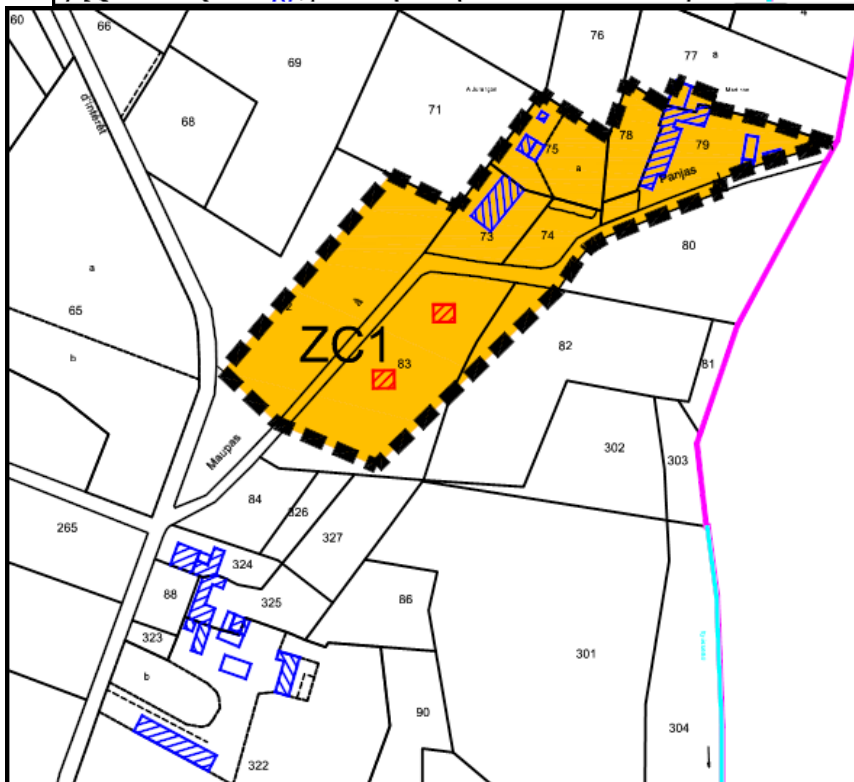
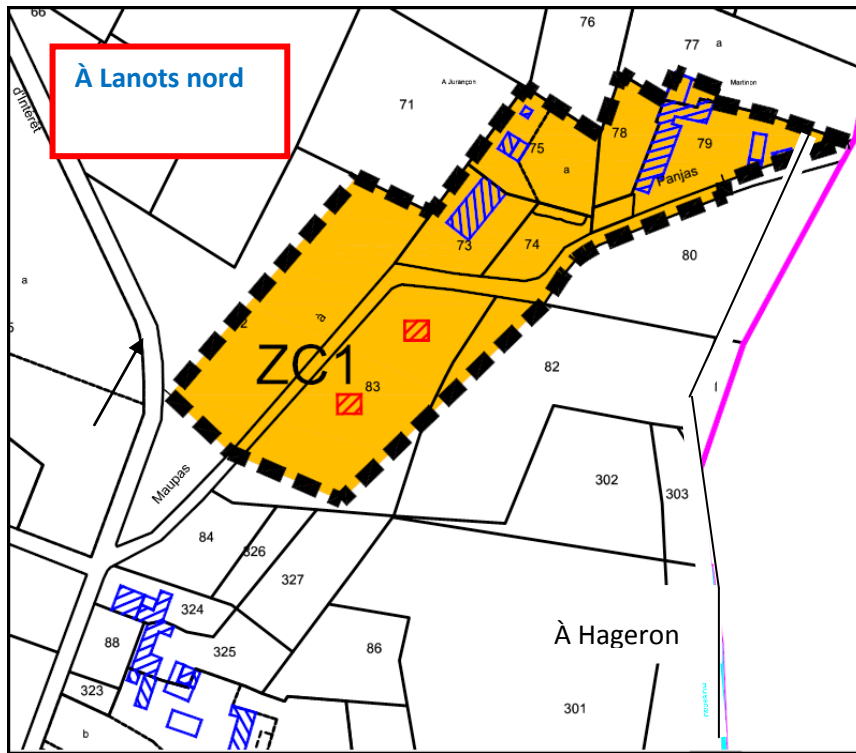
**Mise en forme** il reste à compléter la dent creuse. La parcelle 398, en contrebas, n'est pas favorable, car peu adaptée aux exigences de la construction. 9 à 10 parcelles seront ouvertes dans une zone ZC1.

- Assainissement de type individuel.
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes,
- La zone est desservie par le réseau électrique, au sens du SDEG.

## À Lanots



Vue aérienne de Lanots





Lanots nord, vue du côté est, le château d'eau en ligne de mire



Lanots nord, côté ouest, vue vers Maupas

En limite est du territoire, proche de la commune de Panjas. Ce secteur est encadré par les VC n° 3 qui rejoint Panjas et la RD 271 qui rejoint Estang.

**Occupation du sol :** des prairies naturelles, en légères déclivités vers le bosquet de robiniers « faux acacias », longent la RD271 en contrebas. Deux maisons sont en cours de construction sur le plateau à l'est. Leurs terrains surplombent des bâtiments d'élevage de moutons. On peut aussi noter à Hageron sud, la présence de bâtiments de gavage de canards gras et de canards prêts à gaver. Conformément à la préconisation de la Chambre d'Agriculture, un éloignement supérieur à 200m a été aménagé. Hormis les 2 nouvelles constructions en cours de réalisations, l'habitat comporte 3 autres habitations. Au croisement, une grosse maison bourgeoise est adossée à des dépendances et à une ferme. Sur le bord de la VC n°3 deux fermes anciennes et leurs dépendances, de style local ont été rénovées. Une zone Natura 2000 en limite de commune pousse un diverticule sur des terrains humides. Cette dernière n'est pas touchée par le projet. Aucune mesure particulière n'est à prévoir.

**Objectif :** renforcer le site en le terminant. Il s'agit de profiter de la proximité de la RD 271 pour compléter ce secteur est. Tourné vers Estang, il est propice à ce développement limité et à une diversification de l'offre.

**Mise en place :** 3 terrains constructibles avec une amélioration de la visibilité sur le croisement de la VC Maupas-Panjas et de la RD271. La zone constructible est limitée au sud pour respecter une distance suffisante avec les élevages. Le manque de visibilité constaté, nécessite des travaux de terrassement. La commune s'engage, préalablement à tout projet de construction, à réaliser un aménagement sur la portion de prairie qui pose problème (voir la photo aérienne). Le réseau électrique est conforme. Le secteur sera en zone ZC1.

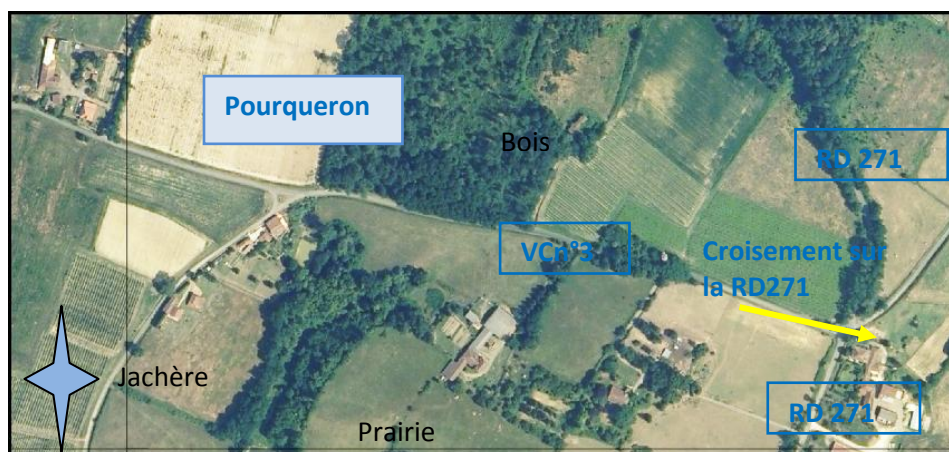
- Le réseau AEP existant permet d'alimenter les parcelles ouvertes.
- La zone est partiellement desservie par le réseau électrique.
- Surface totale : 2 ha 46 à 78 ca
- Disponible : 0 ha 45 a

### 3.3.2 Zones non constructibles

Certains sites, préalablement ciblés, ont été abandonnés.

- Ainsi le secteur Ducourneau au lieu-dit Dubergé, est préservé. C'est une zone d'élevage de bovins qu'il est préférable de préserver comme telle pour l'instant. Même si une construction récente est venue couronner le coteau.
- Le site de l'église de Maupas est peu urbanisé. Le presbytère a été aménagé pour accueillir des locataires. Nous sommes en zone essentiellement agricole et à proximité en allant sur le bourg d'une zone humide.
- Cap Débat n'a pas été retenu car il est à l'écart de l'habitat. Il est excentré par rapport à des secteurs d'habitats plus denses, comme Lasalle, que la municipalité a choisi de développer en priorité. Par ailleurs les réseaux sont insuffisants.
- Au Tuco au nord du territoire en bordure de la RD 32, a été laissé de côté. Éloigné de toutes zones urbaines, il n'est pas propice à des aménagements. Une seule construction est présente, elle ne peut justifier l'ouverture de nouveaux terrains. Les réseaux sont largement insuffisants.
- A Le Route, à l'est de la VC n°15 bis qui descend de St Roch, les terrains demandés près du lieu-dit à Barrère, étaient à l'écart des réseaux électriques.
- Le lieu-dit Lanots, dans le secteur du château d'eau, qui a été pressenti dans un premier temps, n'a pas été retenu, car situé près d'un élevage de mouton. Le périmètre de protection ne pouvait pas être respecté.
- À Cap Dessus, le quartier regroupe quelques maisons. Il n'a pas été retenu car il est situé dans le périmètre de 200 m d'un élevage de bovins.

#### ➤ À Pourqueron



À Pourqueron et croisement de la RD271 (vue aérienne)

Ce quartier était intégré au projet de zones constructibles dans un premier temps. La plupart des paramètres étaient favorables, notamment celui lié au réseau électrique. Les problèmes engendrés par la perspective d'accroissement de trafic sur la RD 271, liée à l'ouverture de la constructibilité, ont conduit au retrait de ce secteur.

Le CG32 avait émis un avis défavorable dans son courrier du 22 octobre 2009 sous réserve de travaux d'aménagements sur la VC n°3. Après de nouvelles consultations il avait demandé dans ses courriers du 16 novembre et du 18 décembre 2009 de déplacer l'accès de la VC n°3 vers Panjas. La municipalité avait pris en

considération cette solution. Elle a été amenée à revoir sa position après réception d'un nouveau courrier daté du 22 avril 2010 qui confirmait la nécessité d'un tel aménagement. Après mure réflexion, la municipalité s'est résolue à abandonner la constructibilité de ce secteur, le coût des travaux s'avérant trop important. Cette issue a été confortée par un avis de la DDT32 défavorable lui aussi. Enfin le rapport du commissaire enquêteur remis le 24 février 2010 signalait aussi « l'avis défavorable d'urbanisation ».

Les photos prise sur le secteur sont explicites



Vue vers le nord au croisement de VC n°3 et la RD271



Vue du croisement depuis le la RD 271

Les propositions n'ont pas été retenues, la plupart du temps parce qu'elles étaient situées en zones trop peu urbanisées, dotées de réseaux largement insuffisants ou en périmètres d'élevages.

Le reste du territoire est situé en zone naturelle, dite zone N.

Comme le précise l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme, les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements publics, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Cette zone couvre la majeure partie du territoire communal. Elle a une vocation agricole prédominante mais également paysagère, naturelle et environnementale et doit être protégée de toute urbanisation dispersée et non compatible avec la vocation de la zone.

Sont admis prioritairement, sous réserve du respect des normes édictées par le Règlement National d'Urbanisme ou de prescriptions réglementaires particulières :

- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'article L. 146-6 du code de l'urbanisme introduit par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986. Toutefois précise-t-il ensuite, « des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements ».

### 3.4 SYNTHÈSE

Au regard du diagnostic, l'objectif fixé est de vingt nouveaux terrains disponibles à la construction pour les dix prochaines années. L'évolution probable de la population se situant près de la barre de 240 habitants.

<i>Tableau Récapitulatif des Surfaces</i>					
<i>Secteur</i>	<i>Surface ZC1</i>	<i>Surface ZC2</i>	<i>Surface non bâtie cadastrée</i>	<i>Superficie réellement constructible</i>	<i>Capacité en construction</i>
<b>Bourg</b>		<b>38289 m<sup>2</sup></b>	<b>27099 m<sup>2</sup></b>	<b>25000 m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>
- Mandillot			10581 m <sup>2</sup>	10500 m <sup>2</sup>	
- Hillon			16518 m <sup>2</sup>	14500 m <sup>2</sup>	
<b>Pardoue - Lasalle</b>		<b>78067 m<sup>2</sup></b>	<b>22198 m<sup>2</sup></b>	<b>20100 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>
<b>St Roch Église</b>		<b>26053 m<sup>2</sup></b>	<b>5455 m<sup>2</sup></b>	<b>4900 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
<b>St Roch Ruisseau</b>	<b>33177 m<sup>2</sup></b>		<b>16326 m<sup>2</sup></b>	<b>14500 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>
<b>Lanots Nord</b>	<b>24678 m<sup>2</sup></b>		<b>5766 m<sup>2</sup></b>	<b>4500 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57855 m<sup>2</sup></b>	<b>142409 m<sup>2</sup></b>	<b>76844 m<sup>2</sup></b>	<b>69000 m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>

Dans ces conditions la demande sera de 20 habitations nouvelles. La surface nécessaire, pour des terrains de 1 500m<sup>2</sup>, sera donc de :

20 x 1 500= 3 ha auquel un coefficient de rétention de 2,3 est appliqué qui tient compte du relief plus ou moins prononcé des secteurs ouverts.

Elle permet à la municipalité de produire une carte communale pour une période relativement longue. Les modifications éventuelles pourront être reportées à une échéance plus lointaine, allongeant la perspective de 10 ans qui a été choisie.

Dans la conjoncture actuelle, cette position paraît être la plus raisonnable pour ménager le budget. Par ailleurs la municipalité convient qu'il faut relancer la dynamique de développement dont on observe les prémices aujourd'hui et qui peut demander plus de temps que prévu.

Le coefficient de rétention, prend aussi en compte le fait que les terrains proposés pourraient ne pas correspondre exactement à la demande ou ne pas être mis en vente par les propriétaires. Les impératifs d'économies d'espaces ainsi que la nécessité d'éviter le mitage, aboutissent à grouper l'habitat. Cela ne permet pas aujourd'hui d'avoir une idée précise des besoins des nouveaux propriétaires.

La surface totale mise en zone constructible est de **20ha 02a 64ca**. Elle représente 2 % du territoire communal, avec une surface disponible de **6 ha 90 a**. Chiffre qui ne tient pas compte de l'habitat dispersé, mais qui peut être mis en regard avec les surfaces bâties répertoriées dans la matrice cadastrale.



# 4 INCIDENCE DES CHOIX

---

## 4.1 SUR L'ENVIRONNEMENT

---

### 4.1.1 Espaces naturels et les bois

---

Conformément aux principes définis par l'article L110 du Code de l'Urbanisme, (CU), les espaces naturels et paysages sont préservés. Il n'y aura pas de constructions nouvelles dans ces zones. Les constructions viendront agrandir certains secteurs, elles densifieront certains lieux-dits où existaient déjà quelques habitations, ce qui accentuera l'aspect de hameau.

Les massifs forestiers et les zones humides nombreux restent vierges d'occupation immobilière en particulier les zones ZNIEFF et NATURA2000 qui couvrent une partie importante des fond de vallées. Elles ne sont pas touchées par les secteurs constructibles au Hillon et à Lanots (Hageron). Au cours de l'élaboration de la carte un soin particulier a été porté pour s'écarter de ces zones d'habitats naturels.

### 4.1.2 Espaces agricoles

---

L'article L121 du Code de l'Urbanisme, (CU) précise que les espaces agricoles et naturels doivent s'équilibrer avec les espaces urbains. Les nouvelles zones constructibles respectent cette notion. Elles n'amputent pas les grands ensembles agricoles. À Mandillot, occupé par la vigne, se justifie par la volonté du conseil de densifier le bourg. Les surfaces utilisées sont moins propices à l'agriculture, pour plusieurs raisons : peu favorable à la mécanisation agricole, qualité du terroir faible, forte déclivité, surfaces mises en jachères ou en cours d'enfrichement, c'est le cas à La Pardoue et à St Roch.

Les zones constructibles ont été placées sur des secteurs déjà urbanisés. Les parcelles sont dimensionnées pour économiser les espaces.

Les élevages opérationnels, à Lanots (Hageron) et les zones potentiellement utilisables sont préservés par une limite de 200 mètres, supérieure à la limite des 100 m règlementaires. Ces exploitations pourront se développer si l'opportunité se présente.

### 4.1.3 Réseau routier

---

Le réseau routier est compatible avec le zonage choisi et sa capacité est suffisante. Les terrains classés en zones constructibles sont bien desservis par des voies communales ou des chemins ruraux en bon état d'entretien. En principe, la circulation se fera sans mise en place d'aménagement particulier, excepté sur les quartiers évoqués.

Le Conseil général rappelle dans ses observations « les termes du règlement de voirie, adopté par délibération du conseil général du 11 juin 2004, qui stipule que les accès directs des zones à usages d'habitation, aux routes départementales inscrites au schéma directeur sont interdites, hors agglomérations».

Le secteur du bourg a été largement évoqué. Ainsi les avis donnés par le Conseil général et la communauté de communes qui ont été consultés, sont respectés.

À La Pardoue, l'accès à la RD 30 est pris en compte, par ailleurs une attention particulière porte sur l'éloignement des accès, par rapport au virage proche du croisement avec la VC n° 3.

Le développement du bourg, notamment à Mandillot se fera sous réserve des aménagements sur la RD32.



**Le croisement de la VC n°3 et la RD271**

Enfin l'aménagement du croisement de la VC n°3 Maupas-Panjas et de la RD 271 à Lanots nord est un préalable à l'ouverture à la construction de cette zone. La Direction des Routes et des Transports, Services de Gestion et Équipement de la Route du Conseil Général, sollicités à plusieurs reprises par la municipalité, ont envoyé plusieurs courriers datés du 22 octobre 2009, du 9 avril 2010 et enfin du 22 avril 2010 et une communication téléphonique du 15 avril. Il en résulte la délivrance d'« un avis favorable pour la ZC1 de Lanots nord (VC N°3 à gauche de la RD271, sens Estang-Panjas) et un avis défavorable, sous réserve d'un déplacement du débouché de la VC N°3 (à droite, direction Saint Roch, sens Estang-Panjas)... » Concernant la ZC2 de Pourqueron.

La commune a dégagé la visibilité vers le nord d'une partie de la RD271. En liaison avec la communauté des communes, une solution adaptée et réalisable financièrement sera recherchée.

#### **4.1.4 Réseau d'eau et d'électricité**

---

Les terrains sont desservis ou potentiellement accessibles à des extensions du réseau d'électricité, celui de l'eau étant à ce jour suffisant. La municipalité renforcera ponctuellement le réseau pour permettre l'extension des zones dans lesquelles il est insuffisant. Les secteurs ouverts après renforcements résultent de la volonté du conseil municipal de diversifier l'offre de terrains.

Ces extensions pourront être prises en charge par la collectivité dans le cadre d'une PVR (participation pour voirie et réseaux) voté par la municipalité.

#### **4.1.5 Risque retrait-gonflement des Argiles**

---

La prise en compte des mouvements de terrains liés au retrait-gonflement de l'argile, cartographiés dans le projet de carte des aléas, met en évidence un aléa moyen sur certaines parties du bourg. En l'absence de données plus précises, la carte communale, ne peut qu'informer la population sur ce risque et renvoyer les acquéreurs de terrains aux mesures à prendre en matière de construction.

La mairie devra conformément à la loi du 22 juillet 1987, sur le droit à l'information du citoyen concernant les risques majeurs (article 125-2 du code de l'environnement) et l'arrêté 4 du 9 février 2005 du MEEDDAT informé par affichage des risques liés au gonflement des argiles.

Le département du Gers édite une plaquette explicative<sup>19</sup> « Retrait-gonflement des sols argileux....un risque à prendre en compte pour les constructions. »

---

<sup>19</sup> A voir sur le site [http://www.gers.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette\\_Informative\\_RGA32\\_cle2d1eb8.pdf](http://www.gers.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_Informative_RGA32_cle2d1eb8.pdf)

### 4.1.6 Risque de feu de forêt

---

Le risque feux de forêt pourrait exister dans la mesure où une grande partie de la commune est boisée. Aucune zone constructible ne fait partie d'un massif forestier. Le risque se limite aux constructions existantes à proximité des forêts.

## 4.2 SUR L'HOMME

---

### 4.2.1 Ressource en eau

---

Les eaux souterraines et les eaux superficielles peuvent être contaminées par un accroissement de la population. Il conviendra d'être vigilant dans ce domaine en contrôlant en particulier l'écoulement des eaux pluviales.

Les principes du SDAGE (Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux) ainsi que ceux du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) sont respectés. La carte communale n'introduit aucune perturbation contradictoire avec les priorités qui sont définies.

### 4.2.2 Transport scolaires

---

Le ramassage des enfants des nouveaux habitants, qui emprunteront les transports scolaires précise l'avis du Service habitat et urbanisme du Conseil général, se fera à partir d'arrêts existants sécurisés. « La sécurité des arrêts des cars scolaires doit prendre en compte les notions de visibilité, de stationnement des cars et des véhicules des parents, la circulation piétonne des élèves et la circulation générale ».

### 4.2.3 Assainissement

---

La commune n'a pas prévu d'assainissement collectif, l'habitat est trop dispersé, il n'est pas propice pour ce type de schéma. Les nouvelles habitations auront un système individuel d'assainissement des eaux pluviales et usées. Les résultats de l'étude réalisée sur le territoire en septembre 2004, en a précisé les applications. Aucun terrain inapte à l'assainissement autonome n'a été relevé.

Les sommets de plateau et les hauts de versants sont tous de nature argilo-limoneux, sablo-argileux à argilo-sableux de sables fauves. Les sols d'une épaisseur importante sont peu perméables et ont une aptitude médiocre pour l'épuration. Le système d'épuration préconisé repose sur le principe d'un lit filtrant vertical. Il n'est pas indispensable d'étanchéifier les dispositifs.

Les sols de versant et de bas de versants, développés à partir des formations molassiques (calcosol et calcisol de molasses calcaires) de perméabilité moyenne recevra un lit filtrant vertical non drainé pour de faibles superficies.

C'est le cas sur la plus grande partie de la commune, où les contraintes d'exutoires sont fréquentes et devront être examinées dans leur globalité, avec des solutions individuelles, en habitat peu groupé. Des puits d'infiltrations sont possibles, si les voies d'évacuations ne sont pas réalisables.

Le bureau d'étude a constaté la présence de nombreux puits ou sources, qui exigeront le respect de certaines règles telles celles édictées par la Directive Technique Unifiée (DTU64-1) qui notifie « une distance

minimale de 35m doit être observée entre le point le plus proche de la filière et un puit d'alimentation en eau potable ».

Il faut noter que l'étude<sup>20</sup> indique que le système de base d'assainissement autonome exige une surface active nécessaire de 100m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup>. Elle correspond à des parcelles minimales de 1200m<sup>2</sup> au regard des « contraintes de superficie » évoquées dans l'étude.

#### **4.2.4 Ordures ménagères**

---

Les zones constructibles sont situées sur des itinéraires de collecte des ordures ménagères. Le volume de containers disponibles sera dimensionné pour répondre aux nouveaux besoins. Les contraintes nouvelles restent acceptables.

L'augmentation du nombre de terrains constructibles sur la commune se traduira à court terme par l'augmentation du nombre d'habitants. Cela aura une incidence directe sur la production de déchets, ainsi que sur les moyens de traitement de ces déchets en aval.

#### **4.2.5 Activité**

---

Le secteur agricole opérationnel, est peu touché. Aucune nouvelle activité n'est prévue, cependant le développement du territoire pourrait contribuer à attirer de nouvelles activités, celles liées à l'artisanat par exemple. Dans cette perspective la municipalité pourrait être amenée à revoir ses aménagements.

#### **4.2.6 Cadre de vie**

---

La commune devra s'attacher à développer les équipements et les réseaux utiles à l'accueil des nouveaux habitants. La création de services améliorant les liens sociaux sera utile, en particuliers ceux qui pourront aider les jeunes ménages. Des structures d'accueils, garderie, espace de jeu, aménagement de sentiers de randonnée ou d'éveil, seront nécessaires à moyen terme.

### **4.3 RECOMMANDATIONS**

---

La carte communale ne définit pas de règlement pour les constructions. Quelques recommandations peuvent cependant être proposées.

Les nouveaux acquéreurs peuvent respecter autant que possible les particularités locales. Harmoniser les couleurs, préserver l'ambiance générale du village ou du quartier, ne pas s'écarter du caractère des constructions voisines.

Les constructions d'abris ou de hangars devraient si possible s'intégrer au site dans lesquels ils s'implantent.

Il faudrait éviter de stocker sur le domaine public, le matériel agricole peu esthétique et parfois dangereux pour les enfants et les promeneurs.

---

<sup>20</sup> Voir l'étude réalisée en septembre 2004 par le bureau de CACG (compagnie d'aménagement des coteaux de Gascogne)