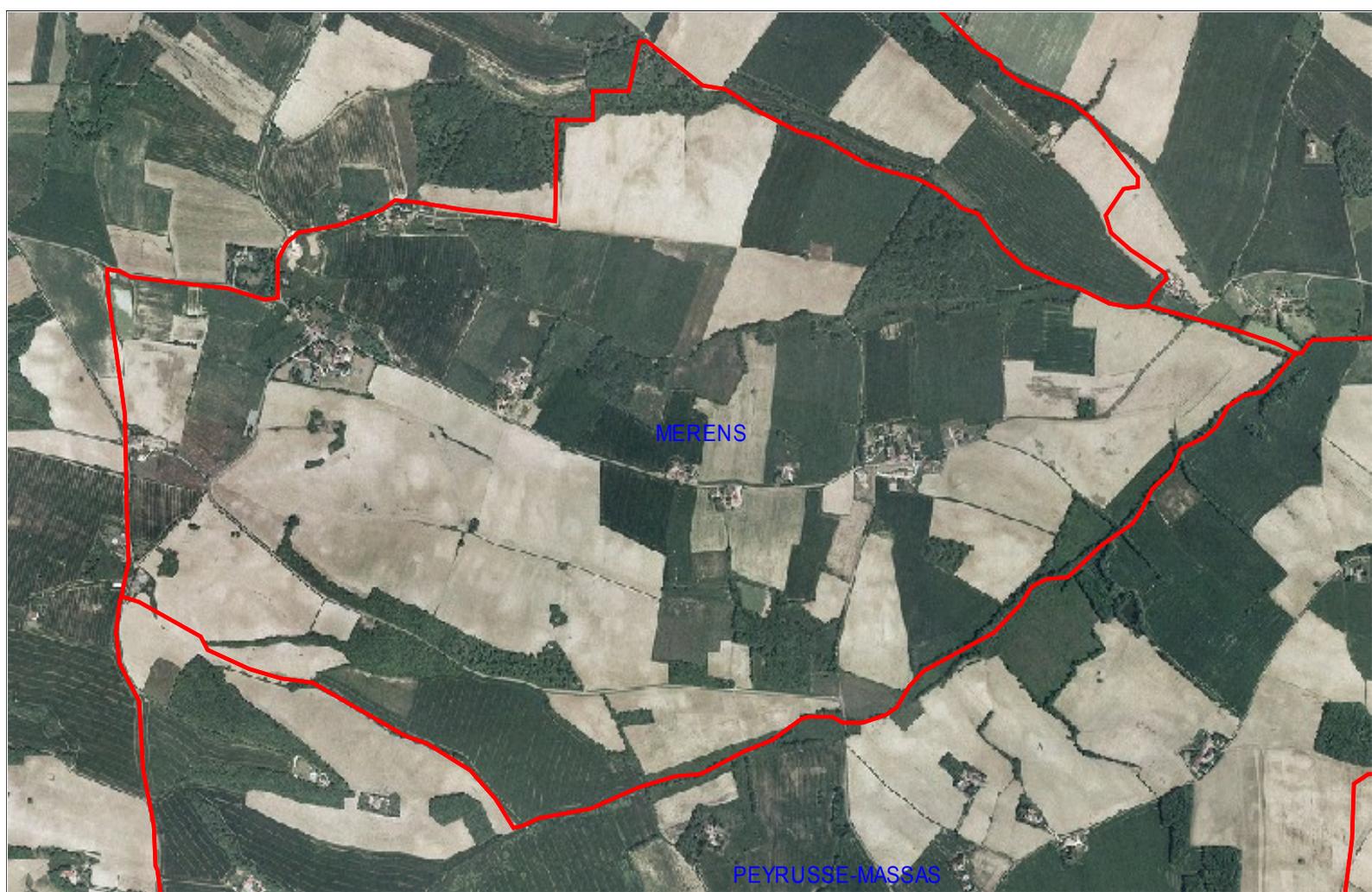


COMMUNE DE MERENS

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Maître d'œuvre : DDE du Gers / Planification
Janvier 2009

SOMMAIRE

Sommaire

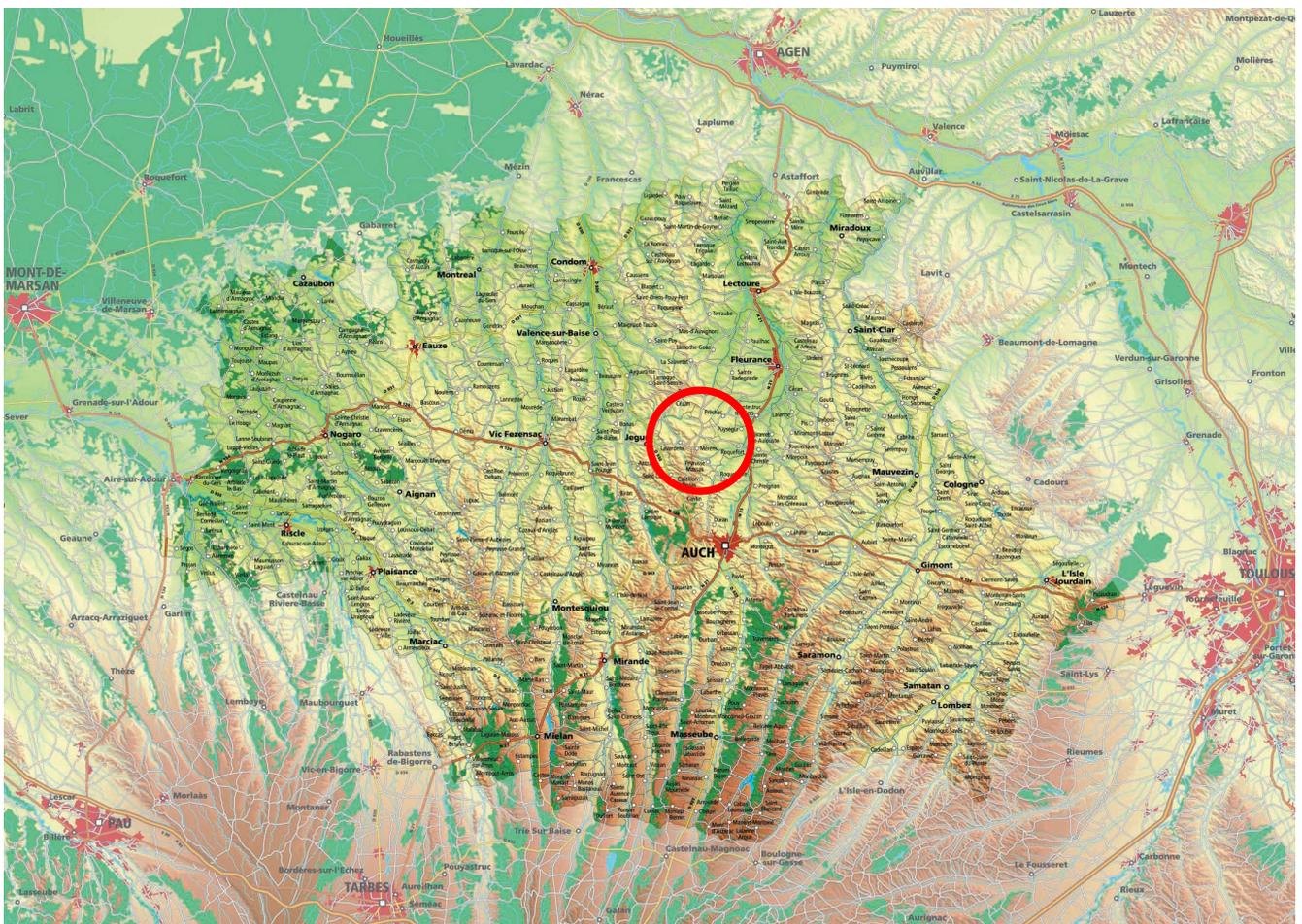
1 Le cadre communal.....	3
a Situation.....	3
b Situation administrative et physique.....	4
c Urbanisme.....	4
d Contraintes / Servitudes.....	4
e Éléments de paysage.....	5
f Occupation urbaine.....	6
g Réseaux.....	6
Voirie :	6
Électricité :	6
Téléphone :	6
Eau :	6
Assainissement :	6
2 Analyse économique et sociale.....	7
a La population.....	7
b Structure du parc de logement.....	8
c Activités.....	9
d Agriculture :	9
e Autres :	9
3 Projet communal.....	10
Prévisions de développement.....	10
a Objectifs :	10
b Programme :	10
4 Choix retenus.....	11
Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	11
a Choix et motifs :	11
b Bilan :	12

1 Le cadre communal

a Situation

La commune de Merens est située au nord de Auch à 14 km environ. Elle est bordée au Nord et à l'Ouest par la commune de Lavardens, au Sud par Peyrusse Massas et au Nord-Est par Roquefort.

Elle est desservie par la RD 148 qui relie Auch à la Sauvetat.



Ce secteur est principalement sous influence d'Auch : l'activité, les services et les administrations sont principalement implantés dans ce secteur.

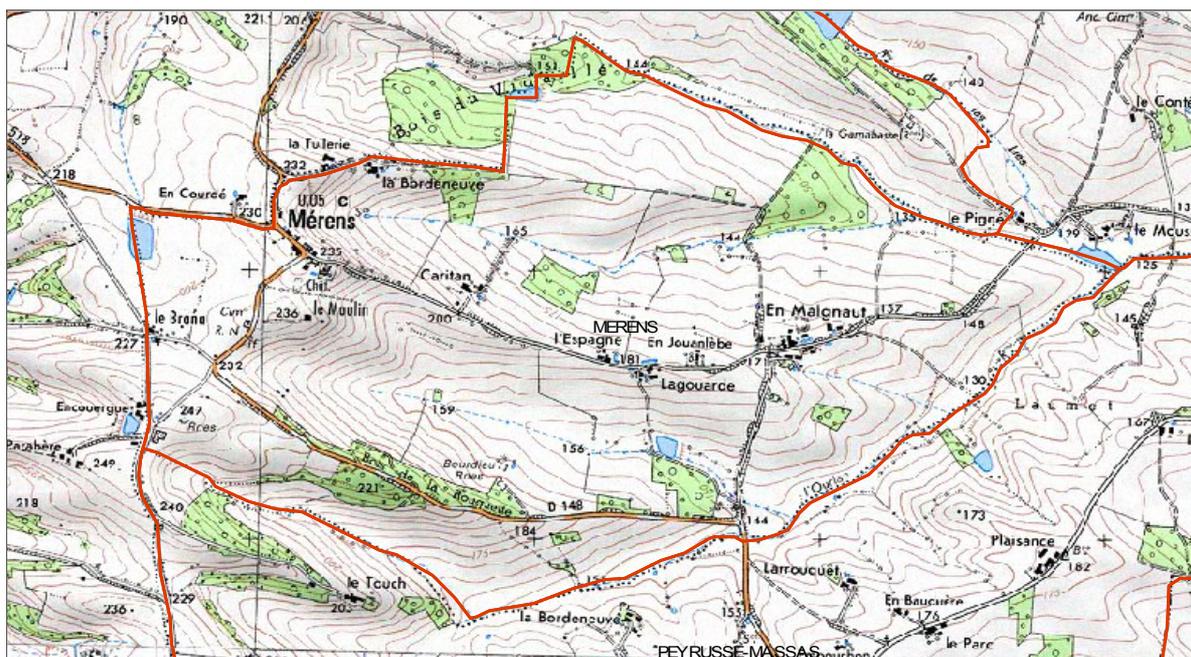
La commune de Merens ne connaît pas de pression particulièrement forte. Il n'y a pas à proximité d'infrastructure de transport ou de zone d'activité importantes.

b Situation administrative et physique

La commune de Merens a une surface de 4,18 km² (418 ha).

Elle est limitrophe des communes de Peyrusse Massas, Roquefort et Lavardens.

Elle fait partie du canton de Jegun et de la Communauté de Communes « Cœur de Gascogne » et du « Pays d'Auch ».



c Urbanisme

Jusqu'à la mise en place d'une carte communale, la commune de Merens est régie par le R.N.U. (règlement national d'urbanisme) pour ses demandes d'autorisations.

L'application de ce règlement, modifié par les nouveaux textes (constructibilité limitée), ne permet pas d'autoriser de nouvelles constructions, Il n'existe pas de P.A.U. (parties actuellement urbanisées) hors le centre bourg. Celui-ci étant de taille modeste, son extension reste modérée.

A noter que par la mise en place récente de 2 P.V.R. (participation voirie réseaux), outil d'urbanisme opérationnel, quelques constructions ont pu être autorisées. Elles sont situées sur les sites du village pour l'une et Languillot pour l'autre.

d Contraintes / Servitudes

Servitudes :

- Protection des monuments historiques : château de Merens, immeuble inscrit.

- Plan de protection des risques naturels prévisibles : plan de prévention relatif au retrait et gonflement des argiles.
- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières.

Contraintes :

- Néant.

e Éléments de paysage



Le paysage s'organise à partir de 3 crêtes orientées Ouest / Est. Sur chacune d'elles, une route organise les transports locaux (la crête Nord est partielle). A l'ouest, les crêtes se rejoignent pour former un plateau en direction de Lavardens. Au bas des vallons, de faibles écoulements permettent de créer des réserves collinaires d'eau pour l'arrosage agricole.

Les sols de la commune sont composés de molasses, de marnes et calcaires inférieurs de l'Armagnac.

L'espace est essentiellement agricole. De grandes cultures se développent dans ce paysage de collines.

A noter la présence de quelques bois de faible importance. L'altitude maximale est de 235 m, au village.

Quelques points de vue remarquables :

- le village et le château depuis l'est et le plateau voisin,
- l'étendue de collines dans le paysage depuis le village

f Occupation urbaine

Le bourg est situé à l'ouest du territoire communal, au croisement des routes de Lavardens et de Réjaumont. Il est de faible importance.

Ce bourg est situé en lisière de la limite communale. Il ne peut donc pas envisager logiquement une extension dans le secteur ouest.

A noter la présence de quelques constructions situées autour de la voie communale à l'est du bourg, en direction de Roquefort. Ces constructions ne sont pas agglomérées : elles ne constituent pas une P.A.U. (partie actuellement urbanisée).

g Réseaux

Voirie :

Une partie du réseau est de compétence Conseil Général du Gers : RD 148 et 518. Le reste de la voirie est communale.

Électricité :

le réseau est géré par le SI Auch Nord.
Les capacités de raccordement nouveaux sont faibles dans les zones ZC2.

Téléphone :

La commune est desservie en totalité par le réseau Télécom. La distribution de réseau internet haut débit est limitée.

Eau :

le réseau est géré par le SIAEP Auch Nord.
La capacité de raccordement peut permettre de raccorder quelques unités supplémentaires.

Assainissement :

il n'existe pas d'assainissement collectif.
Le territoire est entièrement soumis à l'assainissement individuel.

2 Analyse économique et sociale

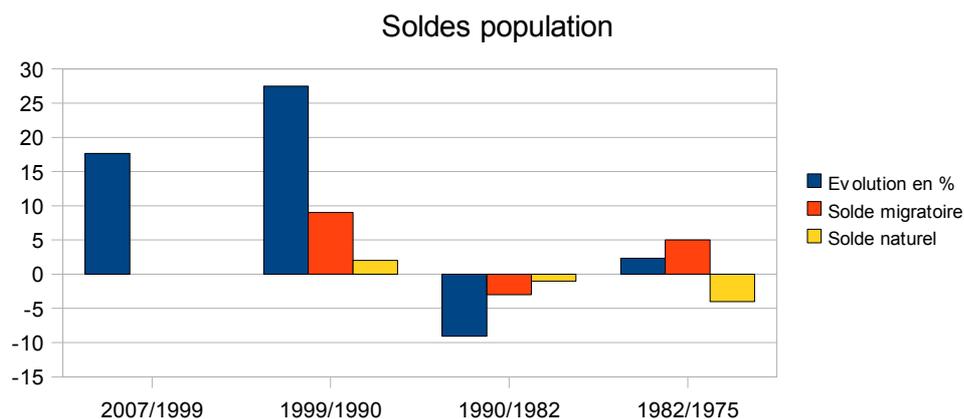
a La population

La population varie légèrement depuis 1936. Une diminution faible mais constante depuis 1962 est contrebalancée par une reprise depuis 1990.

Aujourd'hui, un prochain recensement devrait confirmer une augmentation de la population. Les constructions récentes ont été permises notamment par la mise en œuvre de PVR. Cela a conduit à l'arrivée de population nouvelle.

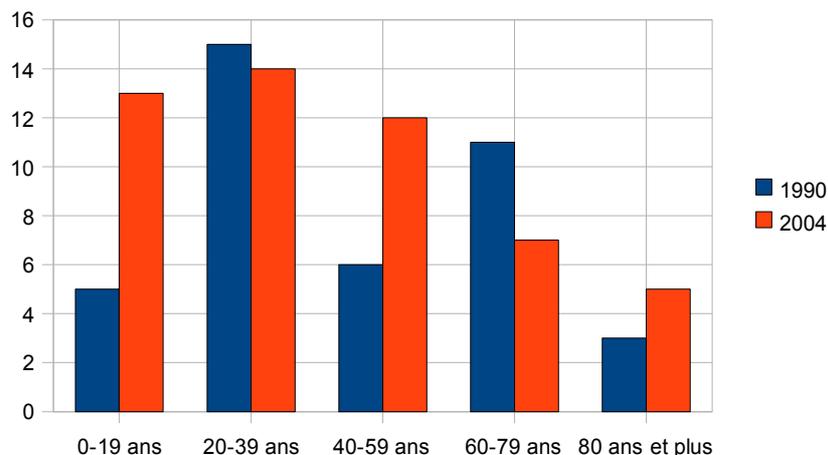


Ce développement de la population est à mettre en relation avec un changement de tendance des soldes migratoire et naturel. Pour ces données, le changement s'opère aussi depuis 1990.



La population des jeunes a augmenté de manière significative. Pour les autres tranches, les variations sont équilibrées.

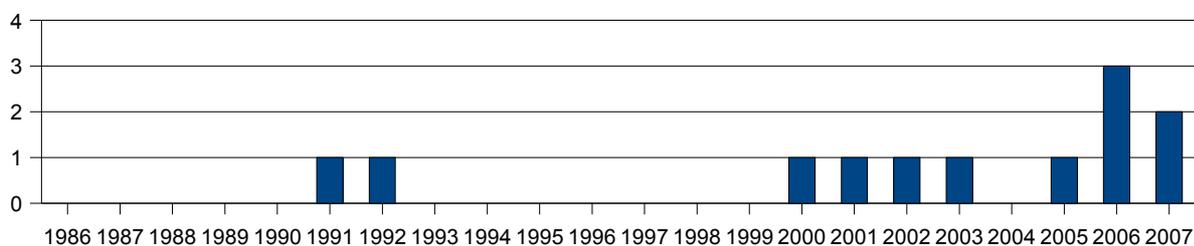
Evolution de la population par age



b Structure du parc de logement

La construction est faible. A noter une augmentation depuis 2005. La mise en place des PVR a permis la création de logements.

Activité de la construction par année

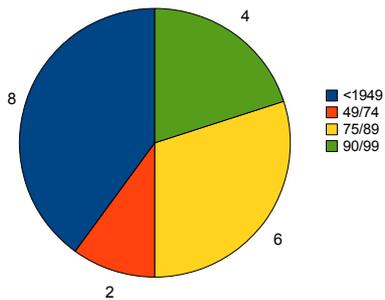


A noter une forte proportion de bâti ancien (avant 49).

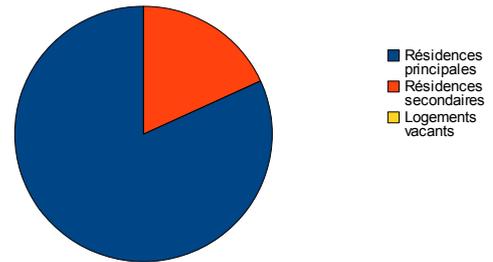
Le parc est principalement occupé par les propriétaires. Il existe cependant 2 logements locatifs.

A noter également une partie du parc, 4 unités, ayant statu de résidence secondaire.

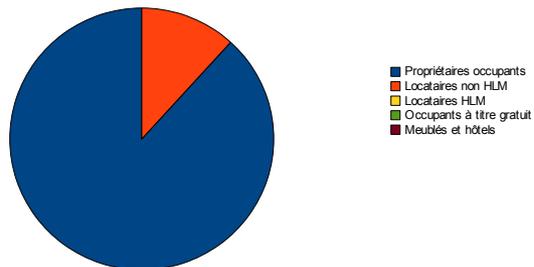
Âge du parc de logement



Type de résidence



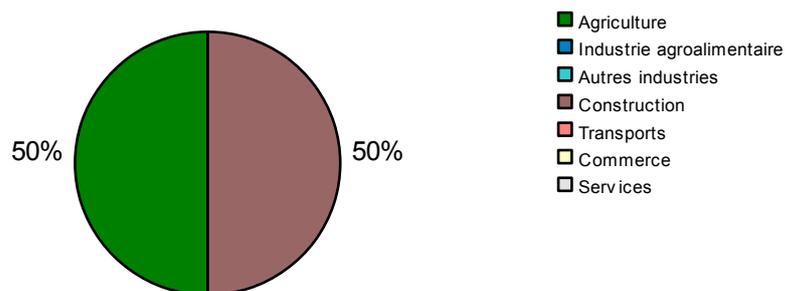
Statut occupation en 1999



c Activités

La population active est faible : 8 emplois sont recensés. Les chiffres ne sont donc pas significatifs.

Emplois par secteurs d'activités en 1999



d Agriculture :

La surface agricole utile (SAU) est de 255 ha environ, dont 246 labourable. La forêt du Vidailié occupe 15 ha environ.

e Autres :

Quelques artisans sont implantés localement.

3 Projet communal Prévisions de développement

a Objectifs :

Les objectifs de développement pour la commune de Merens sont fixés par le Conseil Municipal..

Ils correspondent à une volonté de conserver un cadre de vie attrayant, une vie locale de qualité. Il s'agit aussi de créer des potentialité de développement, plus particulièrement en matière d'habitat individuel.

La demande de terrain à bâtir a connu une forte augmentation au cours des dernières années. Récemment, elle a diminué depuis la création des PVR et surtout depuis le recul de l'activité économique mondiale. Le frein de la réglementation nationale (Règlement National d'Urbanisme – RNU) doit être assoupli, particulièrement la règle de constructibilité limitée.

b Programme :

Au regard de la population actuelle, il s'agit d'envisager à moyen terme (5 à 15 ans) une augmentation de la population de l'ordre de 20 à 40 personnes. Cela correspond à 10 à 15 terrains environ.

Toutefois, afin de prendre en compte les conditions de mise sur le marché, ce chiffre est majoré.

La réglementation et les recommandations sont pris en compte dans ce projet, et notamment :

- le mitage (éparpillement des constructions) n'est pas admis,
- le bourg sera prioritairement renforcé,
- Une ouverture à la construction (surfaces) compatible avec les objectifs premiers du conseil municipal.
- Une préservation de l'agriculture et le respecter les paysages,
- La rentabilisation des réseaux existants.

Les choix finaux synthétisent ces éléments.

4 Choix retenus

Incidence des choix retenus sur l'environnement

a Choix et motifs :

Les sites retenus répondent aux critères suivants :

- augmentation modeste de la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- ne pas dégrader l'environnement et l'espace agricole,
- renforcement du centre bourg et des groupements de constructions existantes.

D'autres part, les réseaux en présence (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés. Ils ne supportent pas de raccordements nombreux. Enfin, pour des conditions de sécurité, les accès directs sur la voirie départementale n'est pas retenue.

Cela conduit à :

1. Le bourg est renforcé : confirmation des constructions existantes (ZC1) et extensions modérées.
A l'ouest, il s'agit d'un prolongement possible de la PVR existante.
Au nord, une extension modeste, les réseaux étant en capacité insuffisante.
Ce secteur est limitrophe de la commune voisine : il pourra permettre un développement pour les deux communes.

Pour cette zone, le découpage communal ne permet pas de créer une zone plus homogène.

Le développement à l'est et au sud du bourg ne sont pas retenus. Les contraintes géographiques et la protection du patrimoine architectural interdisent tout développement.

2. A Languillot : sur cette zone il existe une PVR. Il y a donc lieu de la confirmer. Une extension modérée permet un développement urbain. Cette zone ne peut être étendue plus au sud et à l'ouest, les réseaux n'étant pas en capacité suffisante. A l'est, la présence d'un virage dans une légère pente produit une limite naturelle à l'expansion.
3. A Lagouarde : cette zone intermédiaire entre les deux précédentes, peut permettre la création d'un point de développement. Les réseaux ont une capacité de raccordement pour plusieurs unités d'habitation.

Pour le reste du territoire, le classement en zone ZN permet de préserver l'activité agricole. Quelques exceptions permettent des constructions liées à l'activité agricole.

b Bilan :

Les surfaces ouvertes à la construction, y compris les existantes, représentent 18,97 ha.

	ZC1	ZC2	Capacité (estimation)
Zone bourg centre	47 323		6
ouest		11 526	4
nord		18 844	4
Zone Lagouarde		38 983	9
Zone A Languilot		72 994	4
TOTAL :	47 323	142 347	
TOTAL GLOBAL:	189 670 m²		27
	Soit 4,54 % de la surface communale		

Les chiffres indiqués dans ce tableau sont bruts :

- Les surfaces sont globales et comprennent notamment : les voiries, les surfaces déjà urbanisées, certains terrains dont la rétention est connue (jardin, verger, ...), ... Ces chiffres ne reflètent donc pas les surfaces réellement ouverte à la construction.
- La capacité donnée est un chiffre estimé. Il n'a pas vocation à être réaliste. Comme son nom l'indique, il propose une estimation de la capacité : celle-ci est estimée visuellement, sans calculs, et sans prise en compte de principes autres (rétention, réseaux insuffisants, utilisation de très larges parcelles, ...).

Il convient donc de lire ce tableau avec un esprit d'interprétation.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

- Elles sont concentrées autour des constructions existantes.
- Elles ne créent pas de mitage du territoire.
- Le paysage ne sera pas modifié de manière notable après le remplissage complet des zones.
- Les réseaux existants sont optimisés.
- Le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et objectifs du conseil municipal.