



# Table des matières

<b>Table des matières</b> .....	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>Avis des services</b> .....	<b>5</b>
<b>1 PRESENTATION DE LA COMMUNE</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Situation géographique</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Cadre administratif</b> .....	<b>7</b>
1.2.1 Commune.....	7
1.2.2 Intercommunalité.....	7
<b>2 ANALYSE DU TERRITOIRE</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1 Cadre physique</b> .....	<b>10</b>
2.1.1 Géologie.....	10
2.1.2 Topographie.....	10
2.1.3 Hydrologie.....	12
2.1.4 Pédologie.....	14
2.1.5 Climat.....	14
<b>2.2 Cadre biologique</b> .....	<b>15</b>
2.2.1 Flore.....	15
2.2.2 Faune.....	15
<b>2.3 Organisation urbaine</b> .....	<b>16</b>
2.3.1 Type d'habitat.....	16
2.3.2 Évolution de l'habitat.....	18
2.3.3 Structure de l'habitat.....	18
<b>2.4 Paysage</b> .....	<b>21</b>
2.4.1 Perception paysagère.....	21
2.4.2 Unités paysagères.....	22
<b>2.5 Servitudes et contraintes</b> .....	<b>25</b>
2.5.1 Servitudes.....	25
2.5.2 Contraintes.....	27
<b>2.6 Qualité de l'eau et de l'air</b> .....	<b>29</b>
<b>3 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>31</b>
<b>3.1 Population</b> .....	<b>31</b>
3.1.1 Démographie.....	31
3.1.2 Nature de l'évolution.....	31
3.1.3 Composition des ménages.....	32
3.1.4 Perspectives.....	32
<b>3.2 Logement</b> .....	<b>33</b>
3.2.1 Parc de logement.....	33
3.2.2 Constructions.....	34
3.2.3 Perspectives.....	35

<b>3.3</b>	<b>Activités .....</b>	<b>35</b>
3.3.1	Population active .....	35
3.3.2	Activités économiques .....	37
<b>3.4</b>	<b>Perspectives d'évolution .....</b>	<b>39</b>
<b>3.5</b>	<b>Équipements et services publics .....</b>	<b>40</b>
3.5.1	Équipements scolaires .....	40
3.5.2	Vie associative .....	41
3.5.3	Infrastructures .....	41
<b>4</b>	<b><i>JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE .....</i></b>	<b><i>44</i></b>
<b>4.1</b>	<b>Enjeux .....</b>	<b>44</b>
<b>4.2</b>	<b>Orientations .....</b>	<b>44</b>
<b>4.3</b>	<b>Choix retenus .....</b>	<b>45</b>
4.3.1	Zones constructibles .....	45
4.3.2	Zones naturelles, non constructibles.....	65
<b>4.4</b>	<b>Synthèse .....</b>	<b>65</b>
<b>5</b>	<b><i>INCIDENCE DES CHOIX.....</i></b>	<b><i>69</i></b>
<b>5.1</b>	<b>Sur l'environnement.....</b>	<b>69</b>
5.1.1	Milieu physique.....	69
5.1.2	Milieu naturel .....	69
5.1.3	Espaces paysagers .....	70
<b>5.2</b>	<b>Sur les infrastructures .....</b>	<b>70</b>
5.2.1	Réseau routier.....	70
5.2.2	Réseaux d'eau et d'électricité .....	71
5.2.3	Risques et nuisances .....	71
<b>5.3</b>	<b>Sur l'homme.....</b>	<b>72</b>
5.3.1	Assainissement .....	72
5.3.2	Ordures ménagères .....	72
<b>6</b>	<b><i>MESURES DE PRESERVATION .....</i></b>	<b><i>73</i></b>

## PREAMBULE

La commune de MONLEZUN D'ARMAGNAC a décidé d'élaborer une carte afin de maîtriser son développement et donner une nouvelle impulsion au développement communal.

La carte communale est définie par la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) mise en œuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. C'est une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire. Elle donne des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols. Les collectivités se trouvent dotées de moyens et d'outils appropriés, qui les rendent plus aptes à maîtriser le développement de leur territoire.

La carte communale délimite les zones constructibles et les zones non constructibles sans mise en règlement spécifique. Les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme défini par le Code de l'Urbanisme. [En annexe un extrait du RNU pièce n°3.1.](#)

Un droit de préemption urbain en vue de réaliser des équipements ou des opérations d'aménagement a été rajouté aux outils disponible dans la loi Urbanisme et Habitat.

Cet outil de planification permet de gérer l'occupation des sols et exige une vision globale de l'organisation de leur territoire en terme économique, social et culturel.

- Comme le PLU qui remplace le P.O.S, elles doivent respecter les principes de l'article L.124.2 du Code de l'Urbanisme et être compatible avec :
  - les Schémas de Cohérence Territoriale
  - les Schémas de Secteur
  - les Plans de Déplacement Urbain
  - les Programmes Locaux d'Habitat
  - les Chartes de Parcs Naturels Régionaux
  - les Schémas de Mise en Valeur de la Mer

L'article L121.1 du 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. »

Les articles R 124-2 à R124.3 du même code indique que la carte communale comprend le rapport de présentation et les documents graphiques. Seuls ces derniers sont opposables aux tiers et délimitent :

- Les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne le sont pas, sont opposables.
- 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 d'inondation ou d'éboulements.

L'élaboration d'une carte communale est une tâche rigoureuse, le diagnostic du territoire est le résultat d'une évaluation de la population, de ses activités et des équipements et des interactions entre ces éléments. A la lumière des enjeux définis par la municipalité, dans son cahier des charges, les stratégies de développement et d'aménagement sont établies.

Ces études s'élargissent aux unités paysagères limitrophes et à l'attractivité exercée par les pôles d'activités et les agglomérations voisines.

Le rapport de présentation évalue les incidences prévisibles des orientations de la carte communale sur l'environnement et expose les modalités retenues pour sa préservation et sa mise en valeur.

## **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 centralisé les réponses des services concernés.

Le document définitif, intègre les remarques et observations susceptibles de l'améliorer. Dans son courrier du 2 juillet 2010, la DDT32, exprime un certain nombre d'observations. Cela 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 précision est apportée concernant les transferts de compétences de la commune vers le CCBA (Communauté de Commune du Bas Armagnac).
- Les noms de quartiers utilisés dans le rapport ont été extraits du cadastre et ont été gardés en l'état pour éviter les éventuelles confusions de lieux.
- Des précisions ont été apportées concernant les descriptifs de quartier, notamment sur les situations géographiques pouvant paraître imprécises dans la première version du rapport.
- Des suggestions sur le zonage de certains quartiers ont été prises en compte. Ainsi en est-il de Lazartigues ouest reconnu comme quartier pour son urbanisation groupée. Aucun lot constructible supplémentaire n'est rajouté. D'autres n'ont pas été ajoutés, pour l'absence de caractère groupé de l'habitat, ou la présence d'élevages.

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

Par courrier du 4 mai 2010, le Service Territoires et Habitat du CG32, a fait des observations sur la sécurité des routes départementales. Ils ont donné des avis favorables pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation en précisant certains points. Il en a été tenu compte dans les descriptifs de quartiers.

Le SDEG dans un courrier du 16 juin 2010 considère les secteurs comme globalement desservis et précise que leur classement en ZC2 est conforme, à l'exception de certaines parcelles en profondeur, cela a été pris en compte dans le zonage.

L'enquête publique diligentée par le Tribunal administratif de Pau à la demande du conseil municipal a permis de mettre en place une concertation avec le public. L'avis du commissaire enquêteur est favorable. Certaines parcelles, 88, 91 et 92 en bordure de la RD32 sont rajoutées pour compléter le secteur du village nord-ouest, en étant vigilant vis-à-vis des accès à la route. La 232 au village sud-est a été rajoutée pour les raisons identiques.



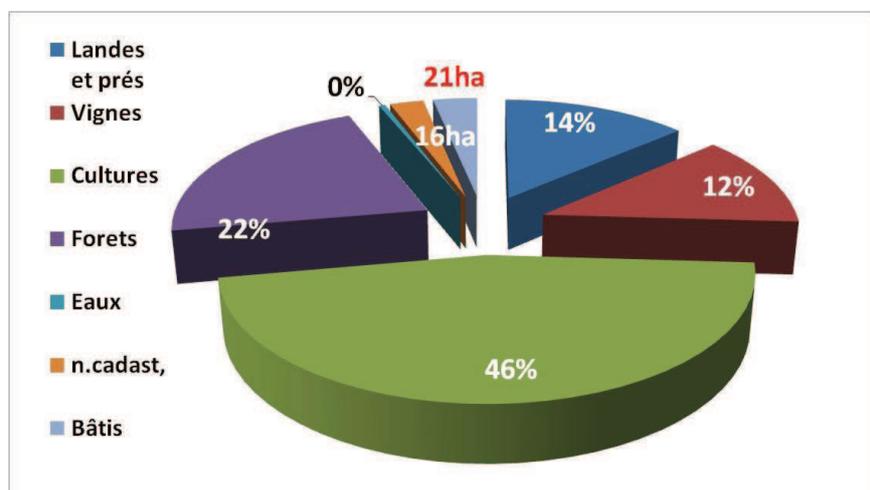
## 1.2 CADRE ADMINISTRATIF

### 1.2.1 Commune

La commune fait partie du canton de Nogaro. La population est de 194 habitants. Sa surface totale est de 648 hectares. Ce qui la situe respectivement au 13<sup>ème</sup> et au 22<sup>ème</sup> rang du canton. La répartition des types d'occupation du sol confirme sa ruralité.

Un quart de la surface est consacré à la forêt et la moitié aux cultures. La vigne, les prés et les landes couvrent chacun 10% de la surface, ce qui n'est pas exceptionnel pour le département. On note encore que 21 hectares sont consacrés au bâti (3,3%) et 16 hectares sont des surfaces non cadastrées (routes, voies communales, etc.).

*Figure 1 : l'occupation des sols à Monlezun d'Armagnac*



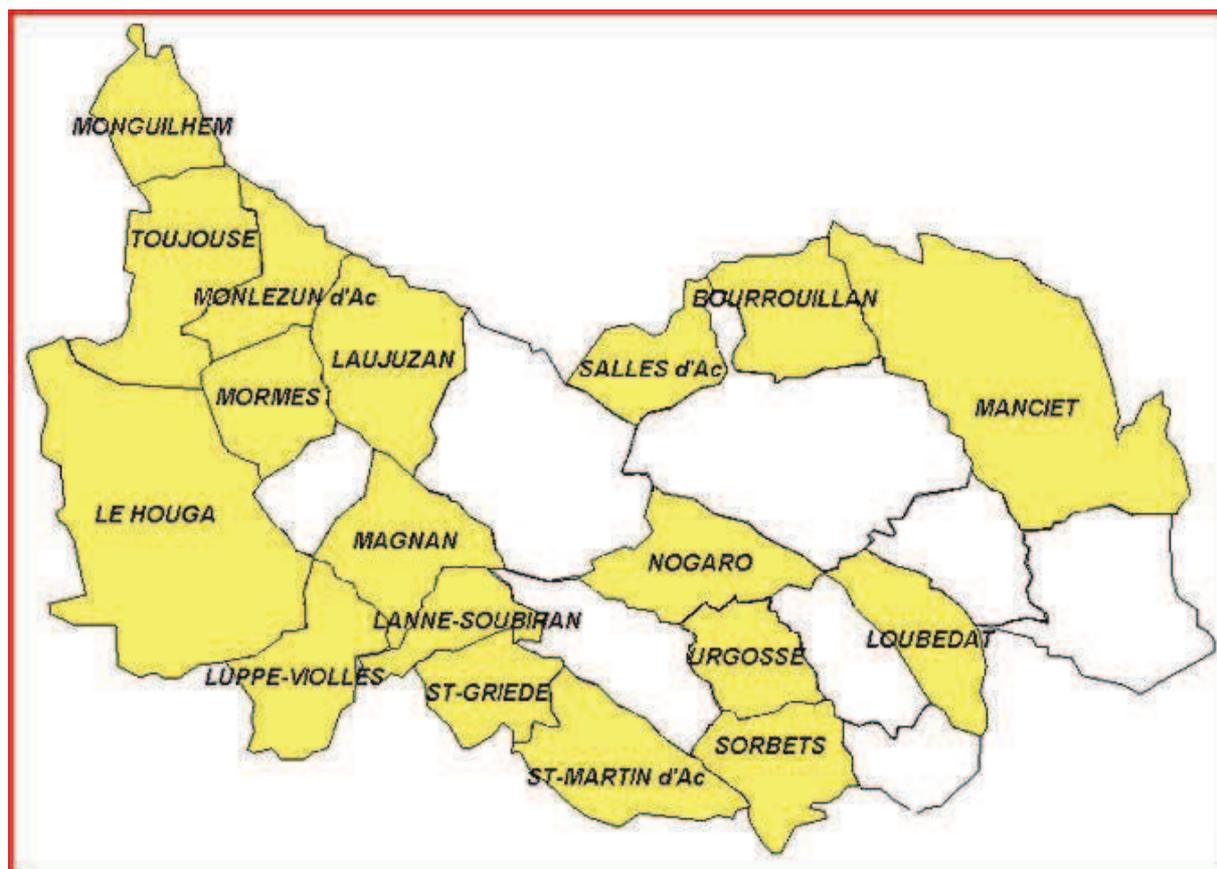
### 1.2.2 Intercommunalité

Monlezun d'Armagnac adhère à des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

#### ❖ **La COMMUNAUTE DE COMMUNES de BAS ARMAGNAC**

Créée le 30 décembre 1998 et la dernière modification remonte au 8 octobre 2007. 19 autres communes appartiennent au périmètre : Bourrouillan, Lanne-Soubiran, Laujuzan, Le Houga, Loubédats, Luppé-Violles, Magnan, Manciet, Monguillem, Mormes, Nogaro, Saint –Grède, Saint-martin-d'Armagnac, Salles-d'Armagnac, Sorbets, Toujouse, Urgosse, Perchède et Sion.

## Carte 2: Communauté de communes du Bas Armagnac



Elle possède certaines compétences à titre obligatoire et d'autres optionnelles :

- L'aménagement de l'espace, la création et la réalisation de ZAC (supérieure à 3 hectares) (à titre obligatoire),
- Le soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi et des activités agricoles et forestières,
- L'aide à la promotion collective des productions agricoles : vins de Côtes de Gascogne, eau de vie d'Armagnac,
- Le soutien, la création, l'aménagement, l'entretien de zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou touristiques (à titre obligatoire),
- L'étude, l'entretien et le fonctionnement des bâtiments scolaires élémentaires,
- La participation au développement touristique collectif,
- L'action en faveur du logement des personnes défavorisées, social, locatifs sociaux (PALULOS). (optionnel),
- Le soutien aux services de portage de repas à domicile et d'aides ménagères.

### ❖ **SICTOM DU SECTEUR OUEST**

Créé en 1984, gère le traitement et la collecte des déchets des ménages et déchets assimilés, les ordures ménagères pour le compte de la CCBA.

### ❖ **SYNDICAT MIXTE DE NOGARO**

Création, aménagement et entretien de la voirie,

❖ **SYNDICAT MIXTE SYMA MECANOPOLIS,**

Gestion et l'animation d'un pôle d'activités, l'aménagement, l'équipement et la commercialisation de zones d'activités d'intérêt commun à tous les membres du syndicat,

❖ **SI AMENAGEMENT DE L'IZAUTE ET MIDOUR,**

Protection et la mise en valeur de l'environnement, en particulier l'aménagement des rivières,

❖ **SI D'ELECTRIFICATION DU BAS ARMAGNAC**

Adhère au Syndicat Départemental d'Électrification du Gers, pour la production et la distribution d'électricité et de gaz,

❖ **SIAEP DE LA REGION D'ESTANG**

Depuis le 21 juin 1956 le SIAEP de Panjas assurait le traitement, l'adduction et la distribution de l'eau. C'est celui d'Estang avec lequel il a fusionné, qui a pris le relais depuis le 1 janvier 2010.

❖ **SIIS DU BAS ARMAGNAC,**

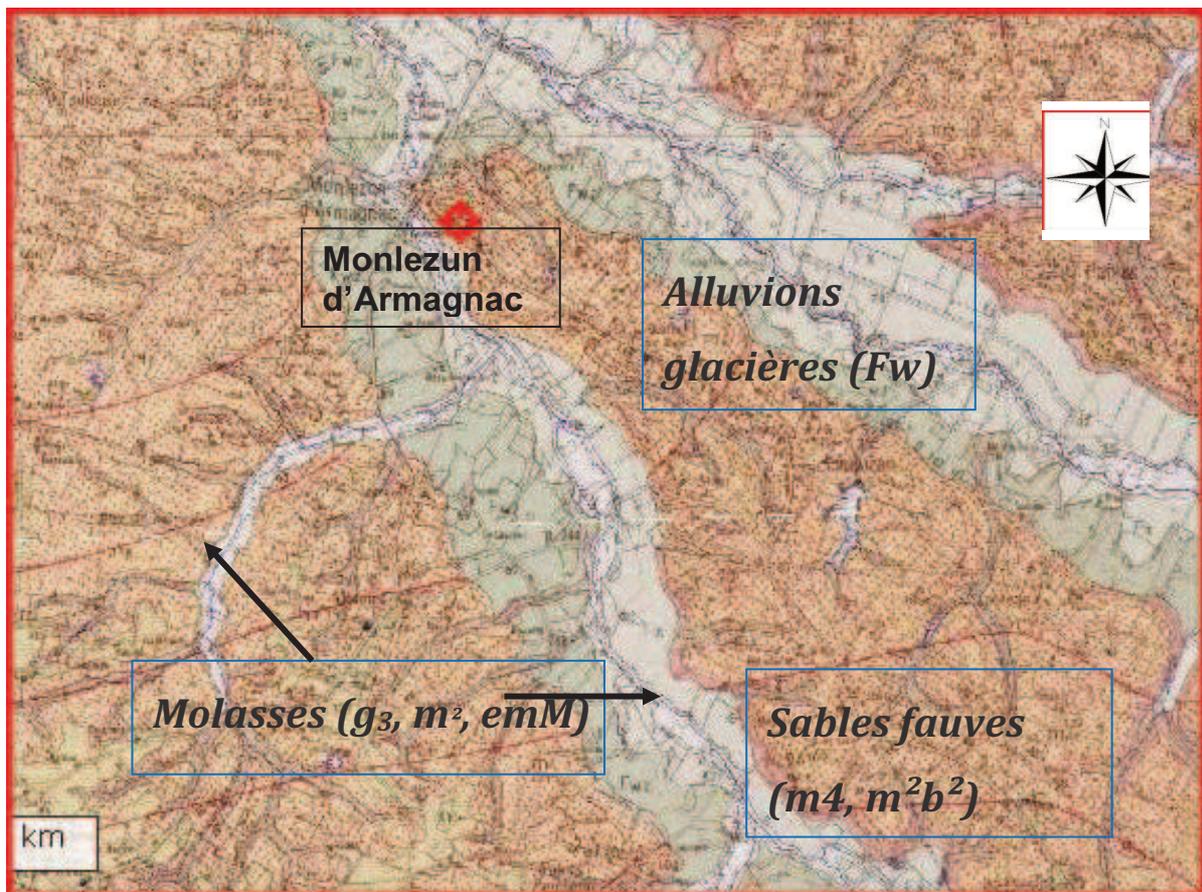
Gestion RPI : activités périscolaires, avec CASTEX-D'ARMAGNAC, MONGUILHEM, MONLEZUN-D'ARMAGNAC, TOUJOUSE.

## 2 ANALYSE DU TERRITOIRE

### 2.1 CADRE PHYSIQUE

#### 2.1.1 Géologie

Carte 3: extrait de la carte Géologique de Monlezun d'Armagnac (IGN)



Cette zone résulte des dépôts d'alluvions, qui se sont fait au cours du temps. Le bassin marin qui existait dans ce qui est aujourd'hui le Bassin Aquitain, c'est trouvé coincé entre le massif central, qui subissait une érosion pendant toute l'ère secondaire et la surrection des Pyrénées, qui s'est faite en deux fois au début de l'ère tertiaire et à la fin. Celles-ci se sont aussi érodées pendant toute cette période pour déposer dans le bassin des sédiments de type détritiques qui vont succéder à une sédimentation carbonatée.

Ce secteur, très vallonné, caractéristique du nord des coteaux du Bas-Armagnac, est principalement constitué à l'affleurement par ce que les géologues appellent les formations continentales de la fin du Tertiaire : molasses oligo-miocènes surmontées par les Sables fauves du Miocène moyen et par les Glaises bigarrées du Miocène supérieur.

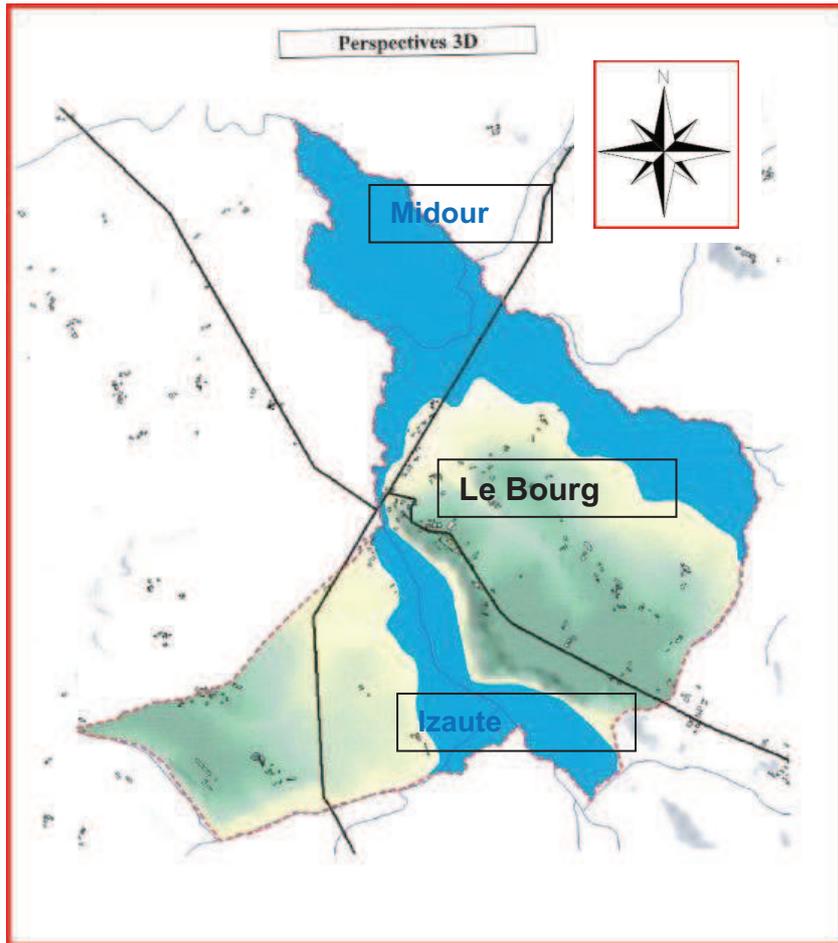
#### 2.1.2 Topographie

Le relief de Monlezun est typiquement Gersois avec des profils de vallées dissymétriques. La définition « d'éventail » Gersois n'est pas usurpée. La nature géologique des terrains, la prolifération en cours d'eau a procédé à un découpage nord sud des vallées.

Les vallées alluviales, de l'*Izaute* qui traverse le territoire au sud et du Midour qui limite la commune au nord sont séparées par le coteau du bourg, qui se déverse doucement en direction du nord-est.

Au sud le versant de coteau est fortement incliné, il vient plonger dans la plaine alluviale de l'*Izaute*. L'axe du coteau du bourg de Monlezun d'Armagnac, est couronné par l'église et le château. Incliné vers le nord-est, le versant moins pentu, traversé par un ruisseau, se termine au nord par la plaine du Midour.

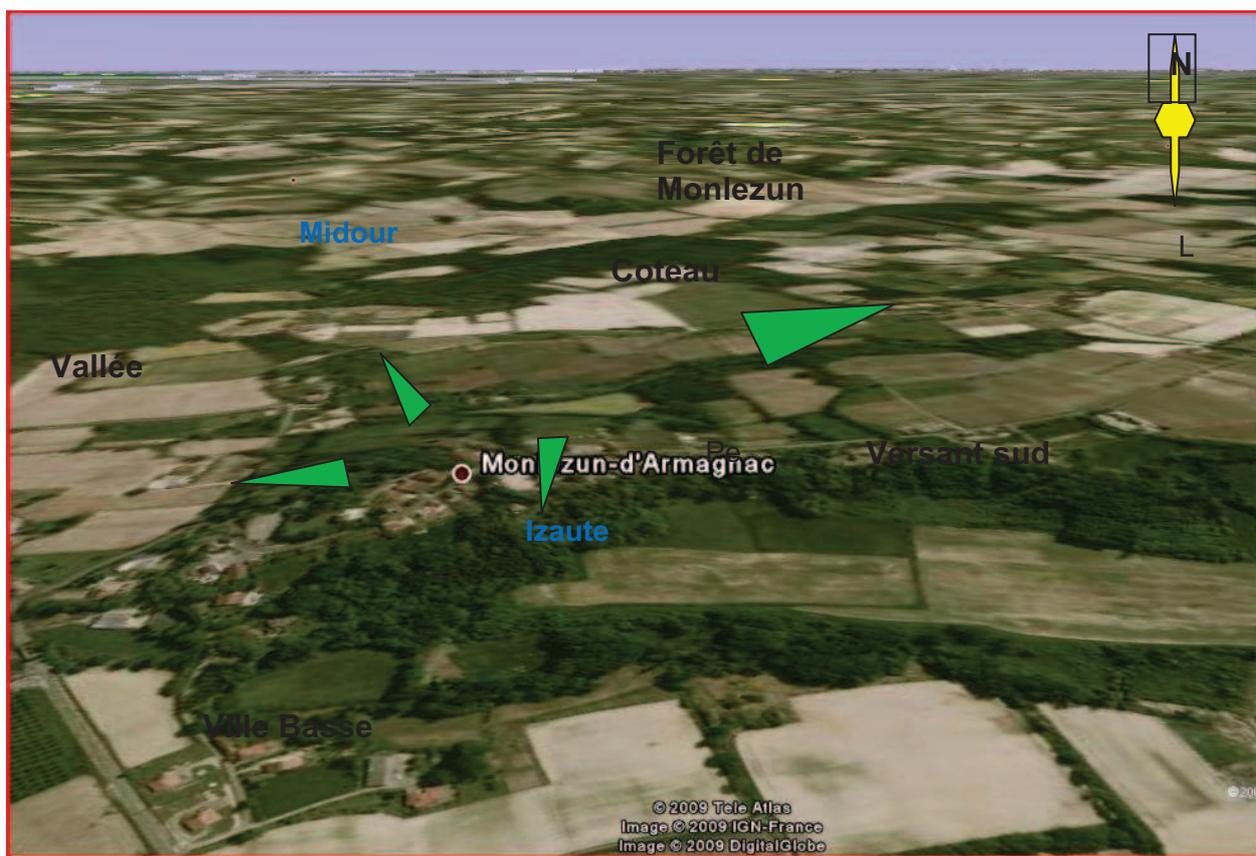
**Figure 2 : relief de Monlezun d'Armagnac (Porter à connaissance de la préfecture)**



Cette figure donne une image de la topographie gersoise, le territoire de Monlezun d'Armagnac est indiqué. Les rivières entaillent les reliefs en direction du nord et dessinent un profil asymétrique des coteaux : un versant doux généralement orienté vers le nord, un versant plus abrupt, vers le sud.

Les bois, nombreux sur la commune, grimpent sur les versants les plus inclinés, généralement moins propices à l'agriculture. Ils laissent libres les zones moins accidentées pour les vignes et les grandes cultures.

**Carte 4: relief du territoire de Monlezun d'Armagnac (extrait de Géo portail)**



### 2.1.3 Hydrologie

Le territoire est bien irrigué, la moitié se trouve en zone inondable. Un ensemble de petits ruisseaux recoupe les coteaux.

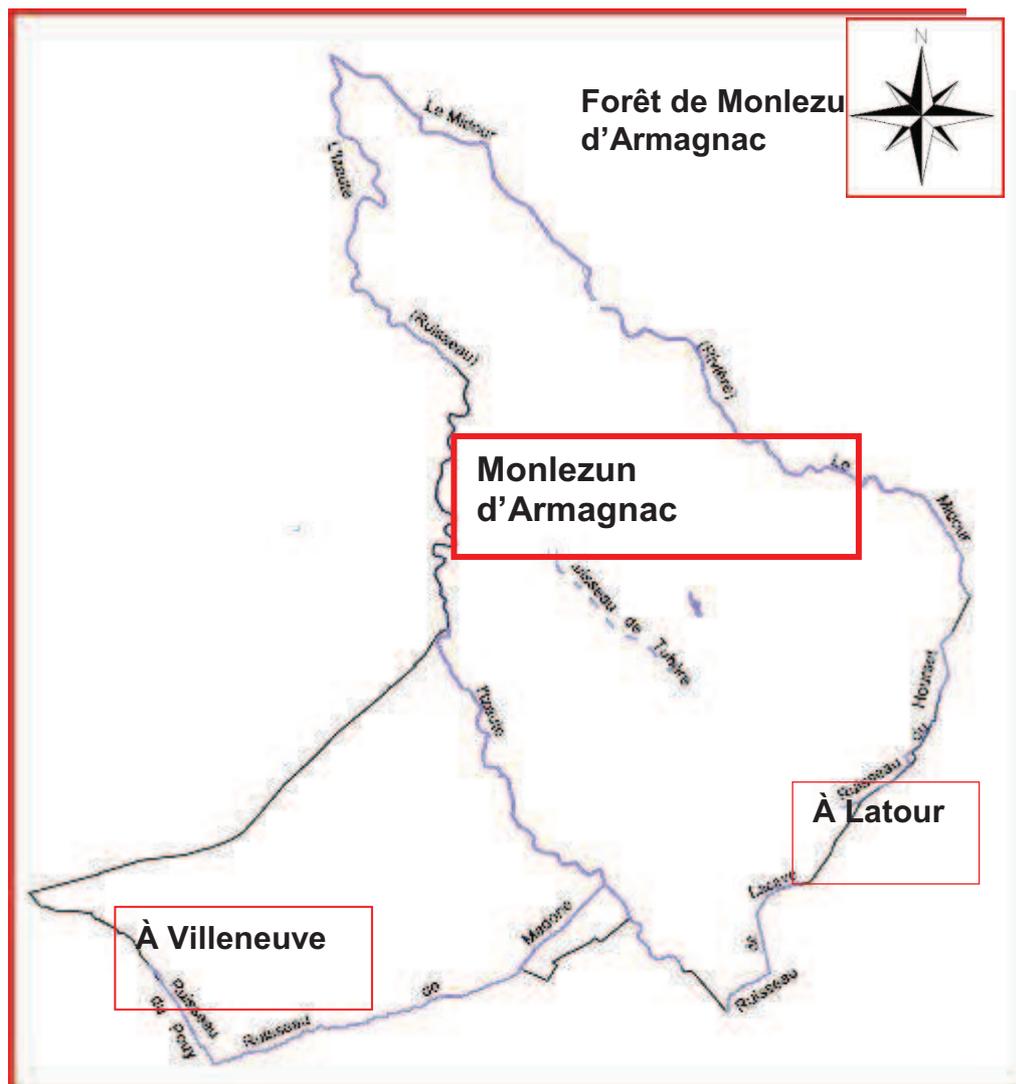
**Le SAGE de la « Midouze »** concerne 56 communes du territoire. Le diagnostic global du territoire sur la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau ainsi que la cartographie des zones humides remarquables sont achevés. La mise en œuvre de mesures concrètes de gestion et de valorisation des zones humides sont effectives depuis l'année 2009.

#### **Eaux de surface**

Le Bas-Armagnac présente le système hydrographique de la Midouze situé au niveau du partage des eaux des bassins versants de l'Adour et de la Garonne. Il est le lieu de naissance d'une multitude de sources et de ruisseaux, découpant le paysage en petits bassins versants de un à quelques dizaines d'hectares encastrés les uns dans les autres.

L'orientation principale de la plupart des ruisseaux est nord-ouest.

**Carte 5: réseau hydrographique de Monlezun d'Armagnac**



La forêt de Monlezun suit le cours du Midour (152km) au nord du territoire communal. La Madone en limite sud du territoire se jette dans l'zaute (27km) qui coule vers le nord au pied du coteau du bourg. Le ruisseau de Tuhère creuse le coteau longitudinalement, parallèlement à la RD143. Les ruisseaux du Pouy et de Lacave marquent les limites de la commune.

La qualité des eaux est globalement bonne. La commune comporte une station de mesure sur l'zaute dont les références sont les suivantes :

## STATION HYDROMETRIQUE de L'IZAUTE à MONLEZUN-D'ARMAGNAC

Code station : Q2094310    producteur : CA des Coteaux de Gascogne  
bassin versant : 111 km<sup>2</sup>

Département : Gers    mise en service le : 01/05/1966 12:00 type : station à une échelle  
régime influencé : fortement en étiage, altitude : 73 m, statut : station avec signification  
hydrologique, bassin-versant topographique : 111 km<sup>2</sup>

coordonnées LAMBERT II étendu du 01/05/1966 X = 399583 m, Y = 1872435 m

Mesures télétransmises. Finalité : Hydrométrie générale, année hydrologique :  
septembre – août,

Qualité globale des mesures  
en basses eaux : bonne  
en moyennes eaux : bonne  
en hautes eaux : bonne  
année d'étiage : janvier - décembre

Extrait de Banque Hydro, Eau de France

### **Eaux souterraines**

Le réseau des nappes phréatiques souterraines est imposant. Ces dernières datent d'époques géologiques différentes. Elles sont plus ou moins profondes. On trouve les calcaires du jurassique, du crétacé supérieur sud aquitain, des sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène, ou encore les plus importants les sables fauves du Bassin Versant Adour.

Les aquifères y sont piégées et sont exploitées pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation. Les sources sont nombreuses, de faibles débits (1 à 10 l/s). Les points de captages sont nombreux en Bas-Armagnac.

#### **2.1.4 Pédologie**

Caractérisé par un terroir de sables fauves, les sols sont complexes et diversifiés.

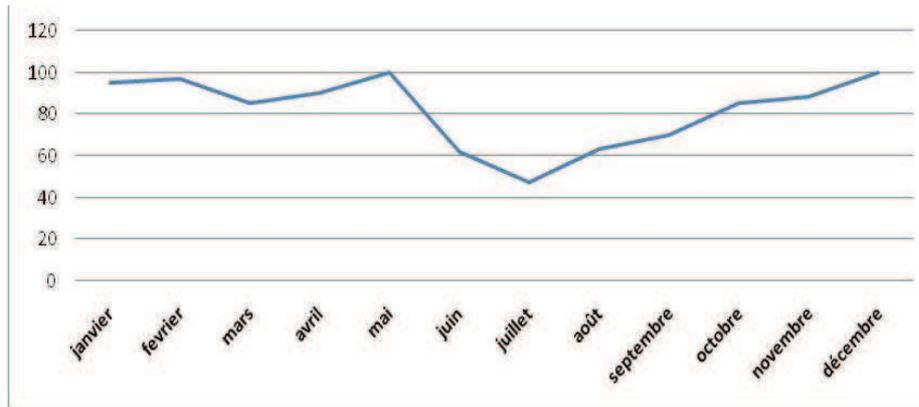
On trouve des sols brunifiés à ocres, modérément lessivés. L'évolution de ces sols conduit généralement vers un affinement granulométrique des horizons de surface qui ont libérés de l'argile. L'évolution le long des pentes se traduit par un engorgement qui entraîne des degrés d'hydromorphie élevés qui donnent des terres battantes.

#### **2.1.5 Climat**

Les données climatologiques résultent de l'analyse par Météo France des trente dernières années. L'influence océanique est marquée. Les précipitations annuelles sont situées entre 900 et 1000 mm, à Vic Fezensac. De juin à octobre les précipitations sont faibles, 40mm à 50 mm par mois et de décembre à mai elles se situent entre 80mm et 95mm. Il y a 88 jours de brouillard par an, 34 jours d'orages et 4,6 jours de grêle. Les températures minimales sont de 8 °C et les maximales de 18 à 19°C.

Le climat est « aquitain océanique méridional » avec quelques touches de climat « atlantique landais » doux et humide aux printemps pluvieux et aux hivers doux.

**Figure 3 : les précipitations de la région (données de Vic Fezensac en mm)**



## **2.2 CADRE BIOLOGIQUE**

### **2.2.1 Flore**

La forêt de Monlezun d'Armagnac, présente un faciès de chênaies. Le chêne pédonculé et le châtaignier constituent la trame arborée de ces bois. Il faut y rajouter plus localement le chêne Tauzin. Les plus belles grumes sont destinées à la fabrique des pièces de 400 litres ou va vieillir l'Armagnac. Les chênes sessiles sur les pentes et les sous-bois sont assez peu diversifiés, dominés par des arbustes tels que les prunelliers, les troènes, les fragons petit-houx et les chèvrefeuilles. Le lierre et l'arum d'Italie constituent la strate herbacée avec la fougère aigle, le Chèvrefeuille, le Mélampyre des prés, cependant celle-ci n'est pas très diversifiée.

Près des cours d'eau, la Tuhère, La Cave, la Madone, s'étendent les formations d'aulnes glutineux, de frênes et de saules cendrés. Le peuplier noir généralement cultivé les accompagne à Lazartigues est et à l'extrémité nord ouest de la commune.

Aux bords des étangs, des lacs on rencontre différentes espèces de saules arbustifs sous forme dégradée, les saules cendrés et les saules blancs en particulier ainsi que les joncs.

Les prairies maigres sont également composées du caille-lait jaune, du millepertuis perforé, de la Luzule des champs et de la saxifrage granulée. Elles peuvent abriter des populations d'orchidées dont la plus commune est représentée par *Orchis morio*.

### **2.2.2 Faune**

Elle appartient à un écosystème forestier riche en insectes, oiseaux (plusieurs espèces de Pics). On y rencontre des chauves-souris forestières. Les grands mammifères, tels que sangliers, chevreuils, vivent dans les bois. Ils ont tendance à proliférer et à perturber le milieu. Les renards demandent des mesures de contrôles actifs, pour atténuer les effets de trop grandes pressions.

Au delà des espèces à statut, la mosaïque de milieux humides et secs accueille un cortège diversifié au niveau de la faune. Les vieux arbres (isolés, en alignement ou dans des boisements) hébergent le cortège des insectes xylophages et saproxylophages ainsi que diverses espèces d'oiseaux, de chauve-souris et autres mammifères.

L'Armagnac est une région importante pour la migration des oiseaux notamment en termes de refuge. Lors des tempêtes sur la côte atlantique (surtout à l'automne), les vanneaux, certains oiseaux migrateurs et parfois quelques oiseaux de mer (mouettes ou goéland) viennent trouver refuge vers l'intérieur des terres jusque dans l'Armagnac.

Lorsque le climat est trop rude au moment du franchissement des montagnes Pyrénéennes, certains oiseaux en migration vers le sud font demi-tour pour se réfugier dans le Gers en privilégiant les zones de plaines et de coteaux adoucis de l'Armagnac.

Contrairement à de nombreux sites européens où la Cistude d'Europe a fait l'objet de réintroduction, le site des étangs de l'Armagnac constitue un des principaux berceaux de l'espèce protégée dans le cadre de NATURA2000.

Des mesures de gestion conservatrices et protectrices sont mises en place comme NATURA 2000 qui assurent la cohabitation entre espaces destinés à l'agriculture et des zones riches présentant un biotope rare et sensible.

## 2.3 ORGANISATION URBAINE

### 2.3.1 Type d'habitat



*L'ancien château devenu mairie et école*



*Eglise de Monlezun d'Armagnac*



*Les arènes*

Les bâtiments publics et religieux témoignent de l'histoire du village. Le château s'est transformé en mairie et en école. Le passé religieux est matérialisé par une église qui couronne le sommet du coteau. La tradition des courses landaises comme dans les Landes, est aussi respectée par la présence d'arènes, comme on peut en trouver fréquemment dans la région.



***Ancienne ferme et ses dépendances rénovées***



***Maison de maitre en pierre***

L'origine agricole du territoire reste marqué par la présence de plusieurs types de constructions. Les habitations de fermiers dont certaines ont subies des rénovations, ont gardé leur cachet d'origine. On peut noter la variété des matériaux utilisés, le bois, le torchis, la brique ou la pierre.



***Maison bourgeoise au Village sud ouest***



***Maison en torchis***

Le bâti ancien du bourg est marqué par une architecture de type « maisons bourgeoises », constituées de deux étages, dont la morphologie est marquée par une hauteur relativement importante et homogène.



***Maisons bourgeoises début du XXème siècle au bourg et au dessous de l'église***

On trouve enfin une architecture plus « moderne », celle des bâtiments d'élevages qui parsèment la campagne et soulignent parfois les serres de coteaux.



*Ferme et bâtiments d'élevages à Villeneuve*

### 2.3.2 Évolution de l'habitat

Comme dans beaucoup de village de la région, l'urbanisation s'est développée le long des voies au cours des dernières décennies. L'histoire a profondément marqué le paysage. Les invasions par des passages réguliers de troupes armées ont conduit à grouper les maisons autour du château qui domine le bourg.

L'habitat s'est diversifié en structure agglomérée, linéaire et diffuse. Le déclin économique du village s'étale sur plus de 70 ans. Les extensions urbaines se sont réalisées progressivement.

Le bourg couronne le coteau, les bâtiments publics, la mairie, la salle des fêtes et l'église occupent le centre.

### 2.3.3 Structure de l'habitat

#### Le Bourg

Le bourg est constitué de constructions regroupées, qui donnent une impression relative d'unité, de densité et d'homogénéité du bâti. Il y a peu d'espaces vides. La topographie et la position sur l'axe du coteau n'ont pas permis un développement en épaisseur. Le bourg est situé sur la serre, blotti autour du château en position dominante. Cette répartition aboutit à un « village rue ». Les maisons à deux étages, de type traditionnel, sont anciennes. Elles s'alignent, le long de la RD143 et délimitent une rue étroite et tortueuse à l'ouest.



*Une rue du bourg*



*Rue face à la mairie, le chai*

L'église occupe un promontoire dans le prolongement des bâtis environnants dont un chai. Sa vue est relativement masquée par les habitations et le massif boisé. Vers l'est les constructions s'espacent. Plus récentes, elles se répartissent de façon plus linéaire. Elles ont utilisé opportunément le passage des réseaux. Elles soulignent les entrées du bourg qui manquent de lisibilité.



***Entrée du bourg***



***Bâtisse d'artisan menuisier***

Historiquement les habitants riches construisaient leurs habitations dans les centres bourgs et les artisans se mettaient en position centrale pour être abordables aisément pour les clients.

Les greniers et les granges des maisons d'habitations individuelles accolées les unes aux autres révèlent une origine paysanne ancienne des habitants. On peut aussi observer la devanture d'une ancienne menuiserie.

### **Les quartiers**

Ils sont inégalement répartis sur la commune et résultent du rassemblement de plusieurs habitations, qui sont la plupart du temps dans l'alignement de la voie ou en léger recul. Elles sont isolées ou raccorder de manière très lâche avec d'autres bâtiments du même type.

Cette disposition permet un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité facile et peu coûteux. Les bâtiments relativement éloignés les uns des autres, ne laissent pas de points de repère. Les maisons individuelles ou pavillons sont généralement de types standards. Ils ne sont pas identifiables au style local, les modèles évoluent au gré des modes au cours du temps.



***Pouyenne sur la RD 32***



***A Lazartigue est***

Cette une forme d'habitat résulte souvent de la construction de maisons autour d'un ancien siège d'exploitation. Les propriétaires attribuaient une parcelle à leurs enfants pour leur permettre de construire. Au Village nord-est et sud-ouest, ils sont liés au bourg.



**À Latour**



**Près du cimetière**

À Villeneuve et à Ville Basse le long de la VC N° 4 à l'est, à Tauzin et à Pouchiou au nord ces quartiers de tailles réduites, se composent de maisons récentes ou anciennes accompagnées de leurs dépendances rénovées. En pied du coteau, au nord-ouest, les quartiers de Lazardigues est et de Pouyanne s'étirent de façon linéaire. Les abords des routes départementales RD 32 et RD143 sont eux –mêmes particulièrement caractéristiques.

De telles dispositions sont aujourd'hui interdites par les règlements de voiries.

### **L'habitat diffus**

Les bâtiments sont isolés et répartis sur le territoire, sans organisation apparente. Cet habitat épars résulte de l'histoire. Il constituait les sièges anciens d'exploitations, de petites unités de productions agricoles jusqu'au XIXème, appelées « bordes<sup>1</sup> ».



**Lieu-dit : La plaine, une construction isolée**



**Une ferme et ses dépendances**

Elles étaient mises la plupart du temps à disposition des métayers par les propriétaires. Pour des raisons pratiques cette situation les mettaient au centre des terres agricoles, à proximité des ruisseaux et à l'abri si possible des inondations. Les constructions les plus anciennes datent de la fin du XIXème siècle, entourées de leurs bâtiments d'exploitations, hangar pour le matériel ou de quelques élevages encore en activité.

Elles ont été rénovées ou reconstruites à l'emplacement d'anciennes bâtisses pour être transformées en maisons d'habitations. Leur implantation et leur orientation tournent le dos aux vents chargés de pluies. Situées au cœur des parcelles exploitées. Elles sont la plupart du temps au bout d'un chemin, c'est le cas de Guillots, Mourrichon, à Massarègue au sud du bourg, à Saubin, à Dubarry, à Pouyanne au nord.

---

<sup>1</sup> *Bordes, maisons paysannes tenues par des métayers, mise à dispositions des bordiers par les propriétaires nobles ou bourgeois. Développées aux XIV ème et XVème siècles pour mettre en valeur les territoires agricoles au-delà du village, pour « mailler » le territoire. (Territoire du Gers ; Bruno SERVIEN).*

## 2.4 PAYSAGE

[Voir en annexe la carte d'occupation des sols : pièce n°5.1](#)

### 2.4.1 Perception paysagère

Il est possible de définir des espaces en fonction des perspectives qui s'offrent au regard. En termes d'aménagement, il convient de préserver l'intégrité de la perception paysagère, en atténuant les impacts que pourraient avoir les aménagements.



***La plaine du Midour, de l'ouest vue vers Monlezun d'Armagnac***

Les espaces ouverts ne sont barrés par aucun obstacle. Ils abritent l'habitat diffus et le mitage<sup>2</sup> est présent, les étendues des plaines du Midour et de l'Isaute.



***Le village de Monlezun d'Armagnac couronnant le coteau vue de la plaine de l'Isaute***

Sur les espaces fermés, la perception visuelle est limitée par les massifs boisés et les arbres qui encadrent les prairies. On peut le voir sur le coteau du bourg depuis la plaine de l'Isaute.

---

<sup>2</sup> *Le mitage est la dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée de constructions implantées dans des zones rurales. C'est un étalement urbain qui évoque un « effilochement » des limites de l'urbanisation.*



### *Une perspective intermédiaire de prairies et de haies*

Les espaces intermédiaires portent souvent une végétation haute qui alterne avec des strates plus basses. Ce sont les haies arborées et les alignements d'arbres qui dominent. L'occupation par l'homme est constante. C'est le domaine des prairies, des jardins et des parcs.

## **2.4.2 Unités paysagères**

### **Les zones urbaines**

Monlezun d'Armagnac s'est construit autour du château, pour bénéficier de sa protection, mais aussi pour sauvegarder les zones agricoles propices de la plaine. Le développement s'est fait autour de la rue principale constitué par la RD143, orientée est-ouest.

La rue est étroite, laissant peu de place au trottoir. L'entrée des maisons se fait directement sur la rue, ou à l'arrière par une petite cour.



***Bourg, la rue face au château***



***Le bourg et sa rue sous l'église***

Les possibilités d'aménagement ne sont pas importantes. La municipalité souhaite renforcer le bourg, développant certaines zones. La topographie constitue le facteur limitant. La contrainte est forte dans ce secteur.

Les modèles urbains dominent dans la Gascogne gersoise, où ils sont très tardifs. Leur originalité vient de leur articulation avec les dépendances.

C'est un patrimoine qui se détériore. Les pouvoirs publics conscients de cette situation ont engagé, depuis une dizaine d'années, des opérations de requalification et de modernisation de l'habitat (OPAH) mais aussi des espaces publics, des réseaux et voiries qui sont plus perceptibles.

## Le bocage

Cet espace fait de prairies en jachères ou pâturées se retrouve principalement sur les secteurs au relief accentué de la partie nord. Il est découpé, clôturé et enclavé par des haies hautes et épaisses composées d'alignements d'arbres. Il faisait l'originalité de ces paysages avant que ne passent les remembrements et la création des grandes surfaces céréalières. Les élevages, gros utilisateurs de ces systèmes, ont diminués de manière conséquente comme le montre le bilan de l'activité agricole.

C'est l'élément dominant au Village Nord-est, à Pouchiou nord, à Pigeonnier au lieu-dit Tuhère au village nord, des secteurs où se retrouvent la plupart des sièges d'élevages. Les éléments végétaux ainsi que la topographie fractionnent la vision. C'est ici que l'habitat diffus prédomine.



*Champs morcelés, sous la mairie*



*Prairies et champs à Pouchiou*

Les terres agricoles n'ont pas une qualité exceptionnelle et laissent la place à quelques aménagements. Il convient de tenir compte de la présence des élevages et de valoriser la trame végétale, en maintenant les points de vue et l'activité agricole qui "sculpte ce paysage". À Pouyanne au pied du village, ce bocage s'étend sur une importante zone humide, qui apporte un certain cachet, qu'il est intéressant de préserver.

## Les vignes

C'est un pays de vignoble, où les parcelles soulignent les pentes et le sommet de coteau à la mairie, à Touret sur la RD143, à Pigeonnier, sur le penchant à Dubarry. On aperçoit les vignes à Ville Basse face à la zone commerciale de Toujouse, sur la plaine de l'Isaute.

Elles soulignent le paysage par la géométrie des rangs de ceps en « code barre ». Certaines sont récentes et sont abandonnées, au lieu-dit La Tuhère, sur la VC n°5. D'autres sont anciennes, en fin d'exploitation, à Lazartigues-est et à Dubarry. Elles laissent de réelles possibilités d'aménagements.



*Vignes à Pouchiou*



*Vignes à Ville Basse*

Il convient cependant de conserver quand c'est possible cet élément comme élément du patrimoine végétal qui constitue une part de son caractère au terroir. Le projet n'utilise que des parcelles en fin d'exploitation.

### **Les paysages ouverts**

Ce sont les terres généralement réservées à la grande culture, celle du maïs, des céréales à pailles, mais aussi du soja.



*Maïs et peupliers sur la plaine de l'zaute*



*Plaine et coteau du bourg*

Ces grandes parcelles résultent du démantèlement de l'ancien bocage, au détriment des élevages, qui se sont progressivement réduits au profit du travail de gros engins agricoles. Ce sont des secteurs comme à Bilo et à Lazartiques ouest réservés aux cultures qui ont bénéficié d'investissements d'améliorations des terres, des drainages ou des installations de systèmes d'arrosages perfectionnés. À Villeneuve, à Mourrichon, à Guillots, ils abritent aussi des élevages.

La préservation de ces parcelles est essentielle pour la pérennité de l'agriculture. L'objectif prioritaire est le maintien de l'intégrité de ces surfaces, les possibilités d'aménagements sont quasi nulles. Sauf sur les marges, où les engins agricoles sont moins efficaces et les aménagements moins aboutis, en particulier les arrosages sur pivots. Lazartiques-est est dans ce cas, sur une bande de terres relativement étroite, « coincée » entre la forêt de Monlezun d'Armagnac et le pied de coteau.

### **Le massif forestier**

Ce sont des espaces fermés qui barrent la plaine ou des petits massifs boisés qui soulignent les versants de coteau.

C'est dans la vallée fluviale du Midour que s'étend la forêt de Monlezun, préservée de la présence de champs. Elle est classée en zone d'habitat protégée NATURA 2000. La zone constructible n'empiète pas sur celle-ci.



*Massif boisé sous la mairie vue de Pigeonnier*



*La forêt de Monlezun d'Armagnac*



*Plaine du Midour et la forêt de Monlezun d'Armagnac*

Des massifs boisés parsèment le territoire, plus particulièrement sur les pentants de coteaux, au dessus de l'izaute. Le Village sud-ouest est à ce titre caractéristique. La perception visuelle qui apparait de la RD 32 au sud, donne une signature particulière au bourg. Le château-mairie se dessine sur la crête, à l'horizon, dans son écrin boisé. À Latour, au Pigeonnier, les sites s'appuient sur de petits massifs boisés.

Il n'y a pas de possibilités d'aménagement, la commune a choisi de protéger ces espaces, en les gardant en l'état.

## **2.5 SERVITUDES ET CONTRAINTES**

### **2.5.1 Servitudes**

[Voir en annexe la liste et les plans des servitudes et des contraintes en pièce n°4.1 et pièce n°4.2.](#)

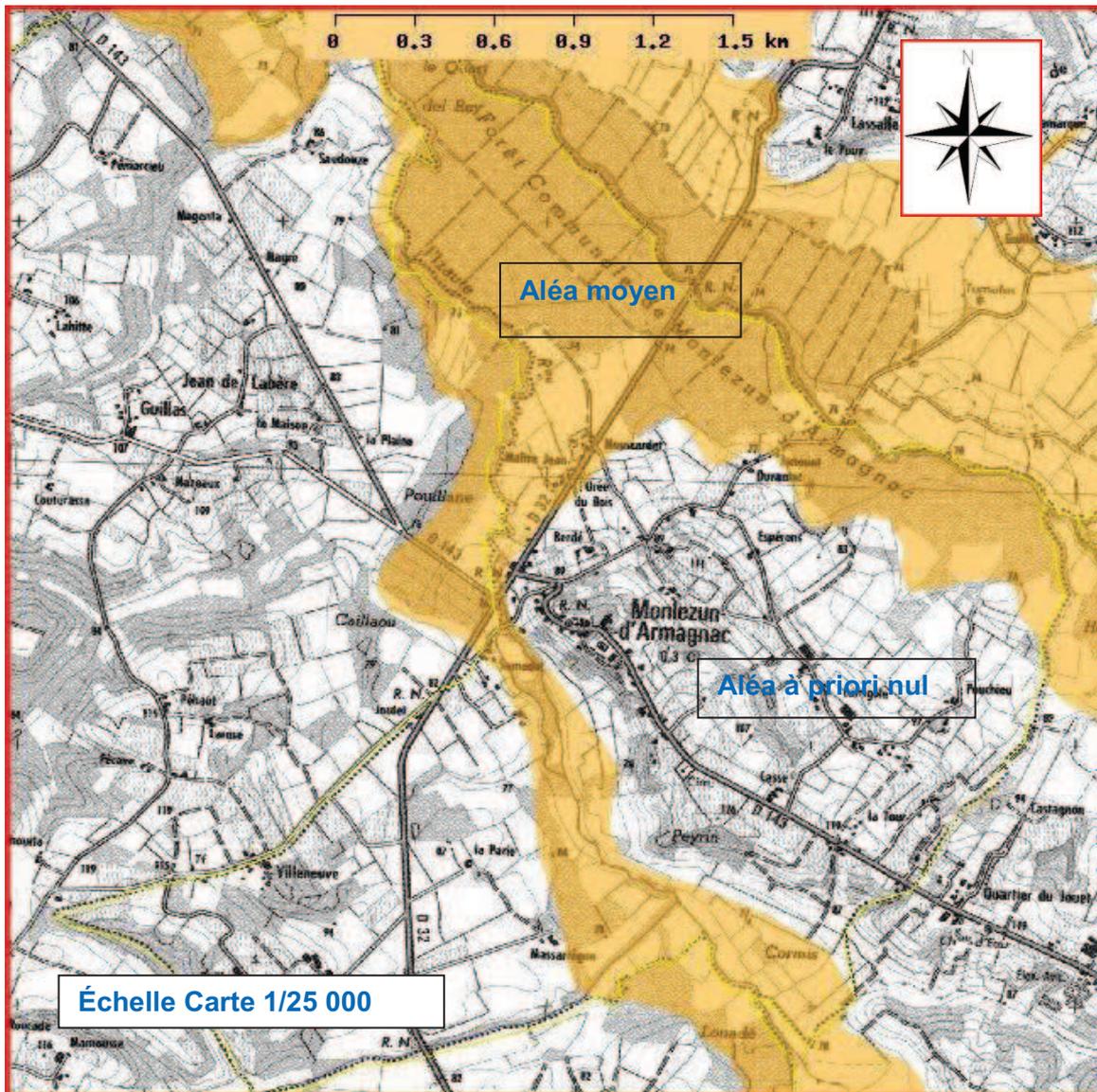
### **I7 stockage souterrain de gaz de l'Isaute.**

Il implique le respect de normes, notamment en matière de travaux dont la profondeur serait supérieure à 300m. Il convient de demander des autorisations au préfet. Décret préfectoral du 23/10/1990

### **PM1 relatif au retrait et gonflement des argiles,**

PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) prescrit par arrêté préfectoral du 4/11/2005. Il est prévu par le code de l'environnement à l'article L562-1 à 562-9, et par le décret 95-1089 du 5 octobre 1995.

**Carte 5 : zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondations**



Un risque considéré comme moyen sur les vallées de l'Isaute et du Midour. Les reste du territoire est en zone d'aléa « à priori nul ».

### **T7 sur les Servitude Aériennes**

Les zones de dégagement, sont soumise par arrêté du 25/07/1990 à l'autorisation du ministre chargé de l'aviation civile. Conformément au Code de l'Urbanisme à l'article 425-9.

## 2.5.2 Contraintes

### **ICPE (Installations Classées pour l'Environnement)**

- EARL Mourrichon, gavage de palmipèdes gras (10 500 têtes) et de poulets label 8 800 têtes (rubrique de la nomenclature 2210 et 2111).
- LAFFAGE Nicole, gavage de canards 740 têtes par an (rubrique de la nomenclature 2210 et 2111).

Il existe déjà des habitations dans leur périmètre.

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L111.3 du Code Rural, il convient de veiller pour toutes nouvelles implantations de bâtiments d'élevages, au respect du recul de distance de 100 mètres (200 mètres, comme le préconise la CA32) avec la limite des zones constructibles. Quelque soit le statut du bâtiment, ce périmètre permet les mutations agricoles, le changement d'élevage ou de la taille d'exploitation.

- ***les risques technologiques et nuisances:*** Vous trouverez en pièce n°2-2 des informations à ce sujet.  
Les installations classées devront être prises en compte afin d'éviter l'urbanisation autour de secteurs comportant des risques. Pour les installations les plus dangereuses la maîtrise de l'urbanisation à leur abords devra être assurée.  
Les nuisances sont aussi en prendre en compte.  
En particulier, les installations agricoles, notamment d'élevages (arrêté du 7 février 2005) ou "agroalimentaires" sont caractérisées par des obligations de distances d'éloignement minimales, en particulier vis-à-vis des habitations occupées par des tiers; cette contrainte est particulièrement justifiée par les nuisances (bruits, odeurs, ...) pouvant être générés par de tels établissements. En corolaire, le Code Rural dans son article L111-3, a introduit une notion de réciprocité pour les distances d'implantation entre ces bâtiments agricoles (classés ou relevant du règlement sanitaire départemental) et immeubles occupés par des tiers. Ces éléments devront être aussi intégrés à l'étude de la Carte Communale, ainsi que les activités d'épandage, même si l'applicabilité de la réciprocité à celles-ci font toujours débat.

*Extrait du Porter à Connaissance*

[Voir en annexe la localisation des élevages et des contraintes naturelles pièce n°5.2](#)

### **Forêt communale de Monlezun d'Armagnac**

Gérée par l'ONF (Office National de la Forêt), elle relève du code forestier.

### **Zones NATURA2000**

Référencé sous le N° FR7200806 dénommées Réseau hydrographique du Midou et du Ludon. Il n'y a aucun statut de protection sur ce site au sens de l'INPN (Institut National de la Protection Naturelle). La zone couvre une surface de 263,68 ha, qui représentent 41% de la surface. Natura 2000 est né de la volonté de maintenir cette biodiversité tout en tenant compte des activités sociales, économiques, culturelles et régionales présentes sur les sites désignés. L'Europe a réalisé un réseau de sites écologiques pour lequel deux objectifs sont définies : préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

Ce site est décrit comme suit dans le réseau : Cours d'eau à Vison d'Europe, c'est une vallée en système mollassique puis du sable des landes

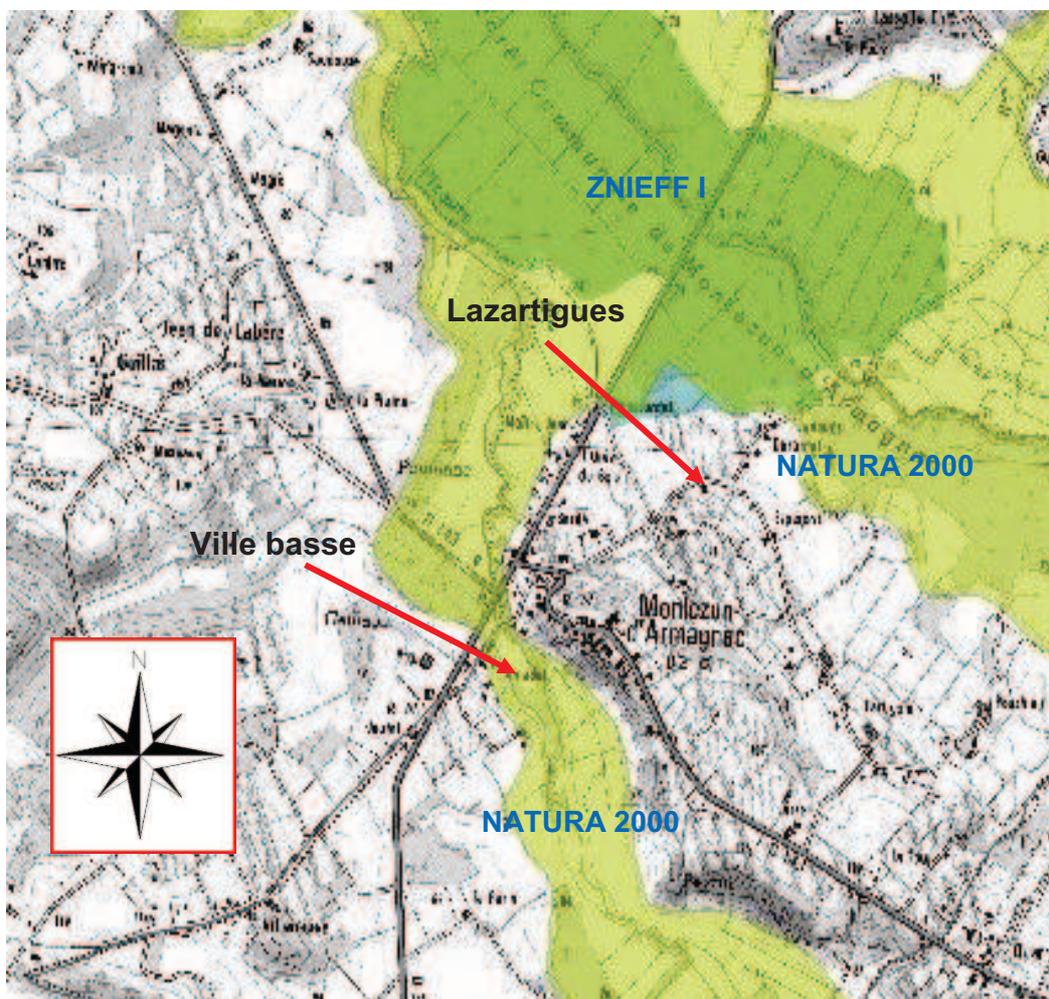
Composition du site :

- autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) 40 % ; eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 30 % ; forêts caducifoliées 30 %

- le type d'habitats naturels présents : forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)\* 30 %, rivières des étages planitiaire à montagnards avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* 20 %, chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica* 20 %, tourbières de transition et tremblantes 2 %.

- Espèces animales présentes, un mammifères : le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), le site est important pour l'espèce.

**Carte 6 : zones de protection naturelle (Natura2000 et ZNIEFF type I, source IFN)**



**ZNIEFF de type I**

Référencée sous le **numéro ZNIEFF 730010663 - FORET COMMUNALE DE MONLEZUN**, c'est une Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique dite de première génération.

Une telle zone est le principal inventaire national du patrimoine naturel amorcé en 1982. Les ZNIEFF de type I, secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares. Elles abritent une ou des espèces « déterminantes », définies a priori parmi les plus remarquables et les plus menacées du territoire régional et dont la présence contribue à justifier l'intérêt écologique de la zone.

La surface couverte par la zone est de 112,48 ha, soit 17% du territoire. Il n'y a pas d'espèces déterminantes à protéger au sens de l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature).

### **Risques inondations du Midour et de l'Isaute**

❖ **Risques naturels inondations : le Midour**

❖ **Risques naturels inondations : l'Isaute**

#### **Voir en annexe la carte informative des zones inondables (pièce n°5.5)**

La carte des inondations, indique que les zones touchées sont situées dans les vallées de l'Isaute et du Midour<sup>3</sup>. A application des directives préfectorales, aucune construction n'est prévue dans ces zones à risques.

Les catastrophes répertoriées sont les suivantes :

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols le 01/05/1989 au 30/09/1996 et l'arrêté préfectoral du 24/03/1997
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, du 25/12/1999 au 29/12/1999, et l'arrêté préfectoral du 29/12/1999
- Inondations et coulées de boue du 24/01/2009 au 27/01/2009 et l'arrêté préfectoral du 28/01/2009.

## **2.6 QUALITÉ DE L'EAU ET DE L'AIR**

### **Qualité de l'eau**

Donnée tirée du site de la DRASS<sup>4</sup> pour l'année 2009.

---

<sup>3</sup> Aussi appelé Midou

<sup>4</sup> DRASS Midi Pyrénées Direction Régionale et Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de Midi-Pyrénées

[http://midi-pyrenees.sante.gouv.fr/ddass32/santehom/sant\\_env/opot32/resultats/index.htm](http://midi-pyrenees.sante.gouv.fr/ddass32/santehom/sant_env/opot32/resultats/index.htm)

Commune de : MONLEZUN-D'ARMAGNAC  
Code UDI 000229  
Nom de l'UDI PANJAS  
Dureté maxi (°F) 34.50  
Dureté moyen (°F) 34.30  
Commentaires Dureté Dureté : Eau très calcaire  
pH maxi (unité pH) 8.10  
pH moyen (unité pH) 7.75  
% de prélèvements Bactério non conformes 0.00  
Commentaires Bactériologie Paramètres microbiologiques : Eau de bonne qualité  
Nitrates maxi (mg/l) 50.00  
Nitrates moyen (mg/l) 47.26  
Commentaires Nitrates : Toutes les valeurs sont conformes à la norme. Toutefois teneur en nitrates très proche de la concentration maximale admissible  
Commentaires Fluor: La teneur est inférieure à la limite de qualité, eau conforme à la norme.  
Commentaires Arsenic: La teneur est inférieure à la limite de qualité, Eau conforme à la norme  
Commentaires Pesticides: Pas de dépassement de la norme sur la période

### **La qualité de l'air**

Les mesures sont prises sur une station proche de Peyrusse Vieille

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

Cette station 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 (Européen Monitoring and Évaluation Program) au niveau européen.

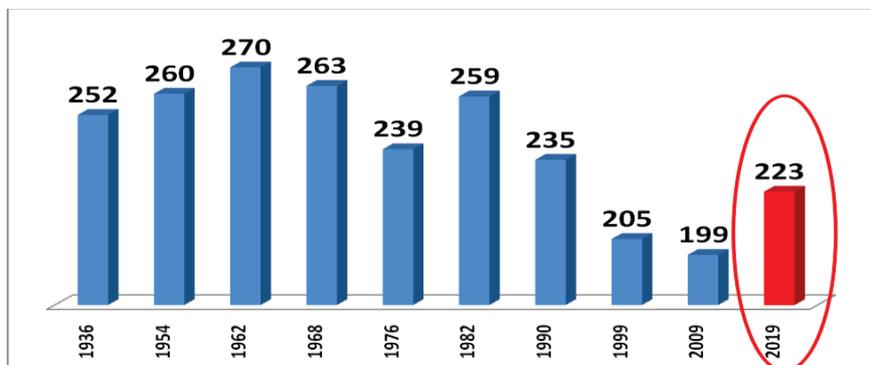
Les indices indiquent que la qualité de l'air est bonne.

### 3 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

#### 3.1 POPULATION

##### 3.1.1 Démographie

Figure 4: la démographie à Monlezun d'Armagnac (données INSEE)



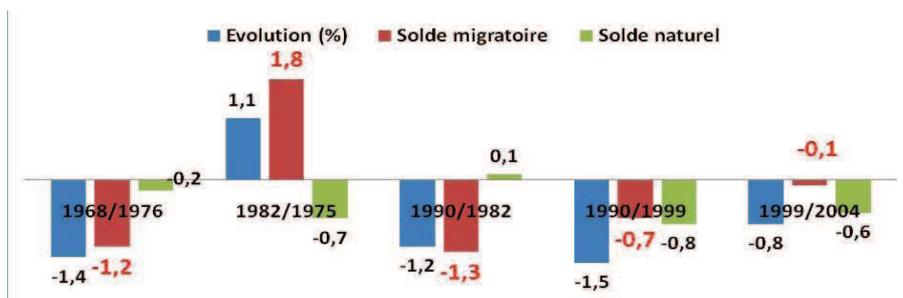
La population de MONLEZUN d'ARMAGNAC a augmenté après la deuxième guerre mondiale, pour atteindre 270 habitants en 1962 (Figure 4). Une évolution inverse de celle des autres villages. L'arrivée de familles de travailleurs restés pour une période déterminée a contribué à cette croissance. Après 1968 elles sont reparties. La démographie a alors marqué une décroissance conforme à ce qui est observé sur d'autres communes proches.

Après 1982 la diminution s'est accéléré jusqu'en 1999, la population est passée de 259 à 205 habitants. Elle s'est relativement stabilisée au cours des 10 dernières années. L'exode rural résultant des problèmes de l'agriculture, de la mécanisation de celle-ci et de l'attractivité des pôles d'activités ont aggravé le processus. Cependant la densité de la population reste l'une des plus fortes du canton, elle se situe au 5ème rang.

##### 3.1.2 Nature de l'évolution

Les chiffres de l'INSEE sont significatifs. (Figure 5) Le solde migratoire reste négatif durant la période qui va des années 1968 à nos jours. Il confirme les chiffres de la démographie. Sur une seule période entre 1975 et 1982 les chiffres se sont inversés, avec une évolution de +1,1%. Le solde migratoire de +1,8% ayant été le facteur déterminant. La municipalité explique ce regain de population, par l'installation ponctuelle de familles d'ouvriers sur la commune. Sur la dernière période le solde reste négatif, cependant le solde migratoire tend vers zéro, l'arrivée de nouveaux habitants compense celle des départs.

Figure 5 : évolution de la population



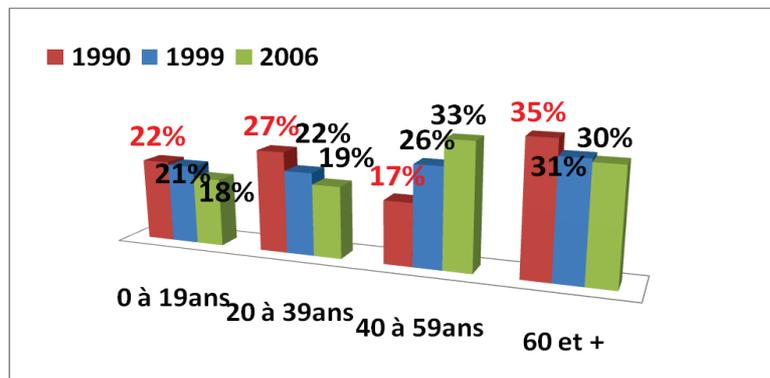
Les tendances négatives se sont atténuées au cours de la dernière période de 1999 à 2004. Même avec du solde migratoire de -0,1%, on constate une amélioration plus optimiste. Il

semble que le nombre de personnes qui quittent la commune s'équilibre avec le nombre de ceux qui arrivent.

Sur la figure 6 on note que 52% de la population à un âge situé entre 20 et 59 ans. C'est globalement celui de la population active. Entre 1990 et la précédente, cette tranche a fortement augmentée de 8%.

Les diagrammes des 20-39ans et 40-59ans se sont inversés de façon spectaculaire, celui des plus jeunes a fortement déclinée (-13%) au profit de la plus âgée (+21%).

**Figure 6 : population par classes d'âges**



Les plus jeunes (0 à 19 ans) et les plus anciens (plus de 60 ans) ont diminué chacun de 4% à 5 %. On peut y voir une attractivité plus importante pour les personnes dites actives. La municipalité a un impératif de revitalisation de la commune en proposant des parcelles à des prix attractifs. La création d'un lotissement au Pré de Latour, est une des réponses à l'amélioration de la mixité sociale.

### 3.1.3 Composition des ménages.

**Figure 7 : nombre de personnes par ménages (2006)**



Après 1968, il y a « desserrement » des ménages, les jeunes quittent leurs parents plus tôt pour habiter seuls. On assiste aussi à une moindre cohabitation inter générationnelle, les anciens habitent seuls.

Le nombre de personnes des 25-39 ans vivant seules a fortement augmenté. La figure 7 est significative, elle confirme cette tendance et indique qu'en 40 ans le nombre de personnes vivant sous le même toit a diminué de 3,6 à 2,1.

### 3.1.4 Perspectives

La volonté de la municipalité de régénérer le village se matérialise par la mise en place du lotissement du pré de Latour. Elle souhaite s'inscrire dans une dynamique de développement, même si les éléments statistiques n'expriment pas une dynamique forte. L'évolution de la population tend vers une position d'équilibre. La proportion des 40 à 60 ans augmente.

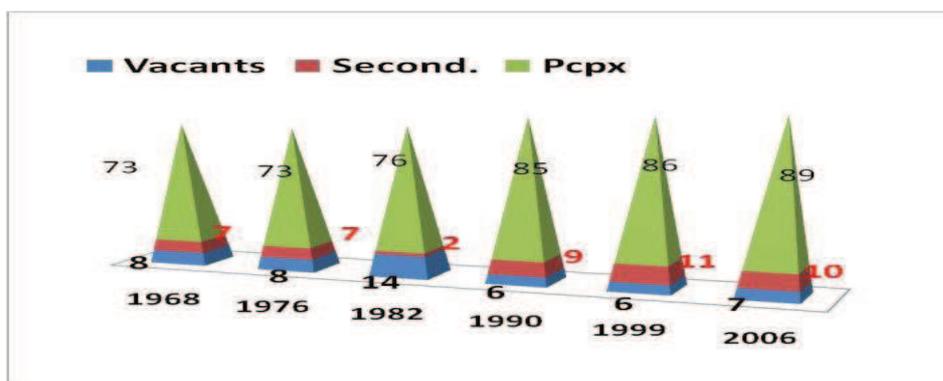
Par ailleurs la diminution de la taille des ménages induit une augmentation du besoin en construction. Dans les dix prochaines années la population pourrait progresser de 20 à 25 personnes, passant à 223 habitants (Figure 4).

## 3.2 LOGEMENT

### 3.2.1 Parc de logement

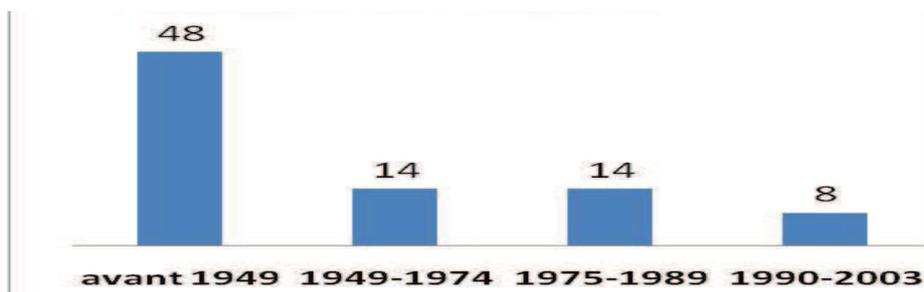
La figure 8 indique que le parc immobilier a progressé de 16 maisons depuis 1968 jusqu'à 2006. Il y a une certaine stabilité dans les 16 dernières années. Le nombre de logements vacants est stable sur la période observée de 40 ans, excepté un pic en 1982. Il correspond au départ de familles de travailleurs. Le parc de résidences secondaires a régulièrement augmenté, pour se stabiliser et représenter aujourd'hui 11% du parc. Les habitants périodiques sont nombreux et viennent vivre sur la commune pendant les vacances.

**Figure 8 : évolution des logements à Monlezun d'Armagnac (source INSEE)**



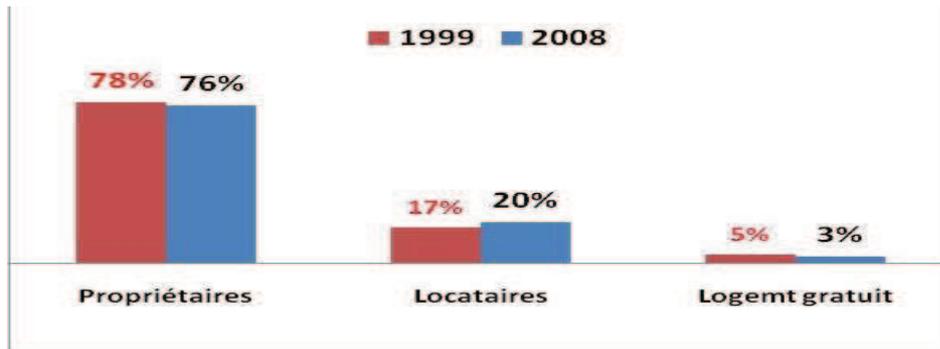
Les maisons sont anciennes, 48 sur 84 prises en compte en 2003, ont été construites avant 1949 (Figure 9). En ajoutant les 14 réalisées entre 1949 et 1974, 73% du parc à plus de 30 ans, il nécessitera donc d'être rénovée ou renouvelée assez rapidement.

**Figure 9 : ancienneté des résidences (source INSEE)**



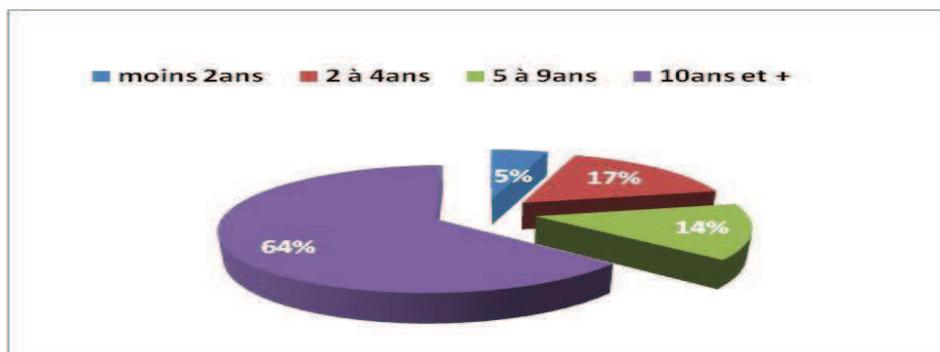
Trois quart des logements sont occupés par les propriétaires (Figure 10), valeur stable dans le temps. 40 personnes soient 17% à 20% sont locataires, dont certaines peuvent souhaiter devenir propriétaires. On constate une relative stabilité des logements gratuits (5%), ce sont ceux qui sont mis à la disposition à l'intérieur d'une famille.

**Figure 10 : statuts d'occupation (source INSEE)**



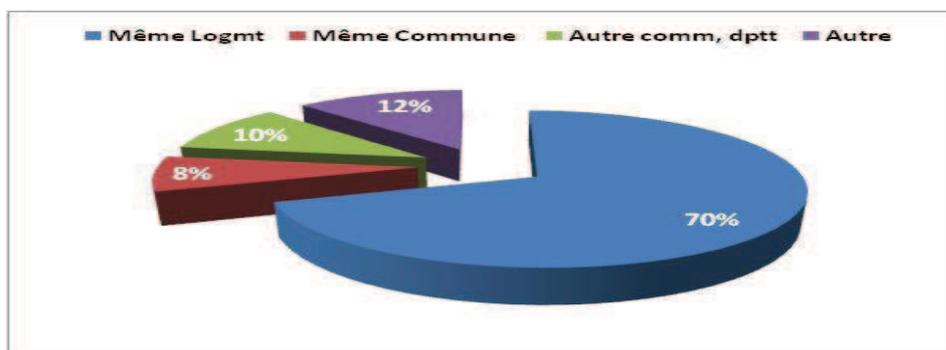
Deux tiers des habitants vivent sur la commune depuis plus de 10 ans (Figure 11). 36% sont arrivés depuis 10 ans, soit un renouvellement de population de 72 habitants.

**Figure 11 : lieu de résidence 5 ans avant (source INSEE)**



Concernant le lieu de résidence cinq ans avant 2006, 78% ont toujours résidé dans la commune. 10% sont venus des communes proches et 12% viennent d'une autre région.

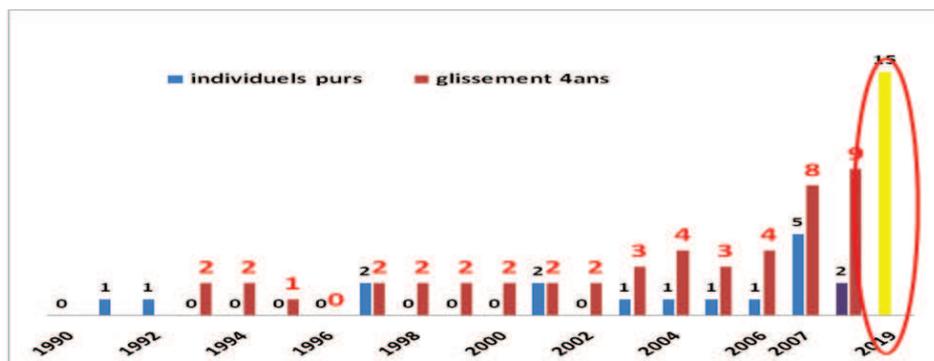
**Figure 12 : ancienneté d'emménagement en résidence principale en 2006 (moins de 5ans).**



### 3.2.2 Constructions

Jusqu'en 2002, il n'y a eu une seule construction par année (Figure 13), en 2007 cinq ont été réalisées, deux nouvelles le seront en 2008, (informations de la municipalité).

**Figure 13 : permis de construire délivrés**



Cette embellie, pourrait être confirmée avec l'ouverture d'un lotissement de 10 lots (coûts de parcelles en 2009, 25€ /m<sup>2</sup>). Pour réaliser ce lotissement la commune de MONLEZUN D'ARMAGNAC a vendu une parcelle de terrain, au lieu-dit des Prés de Latour. Les travaux d'aménagements sont terminés. Dix lots de 1500 à 1900 m<sup>2</sup> sont disponibles. Le quartier devrait se renforcer. Le fléchissement des réalisations de la dernière période n'est pas significatif, il est lié en partie aux exigences de la mise en place de la loi SRU. Le glissement sur quatre ans donne 8 à 9 permis de construire sur la dernière période. Sur les dix dernières années, l'augmentation a été de 1 à 2 maisons par an.

### 3.2.3 Perspectives

La demande devrait repartir à la hausse, si l'on se réfère aux CU déposés sur la dernière période. Pour les 10 prochaines années, 15 ou 20 logements pourraient être réalisés (Figure 13). La projection à 2019 prend en compte les réalisations de la dernière période. Cette perspective rend compte de l'âge avancé des logements, des aménagements relativement importants des 5 dernières années, d'un parc constitué de maisons individuelles, d'un pourcentage de propriétaires et de locataires une part non négligeable. L'existence du lotissement ne modifie probablement pas cette tendance.

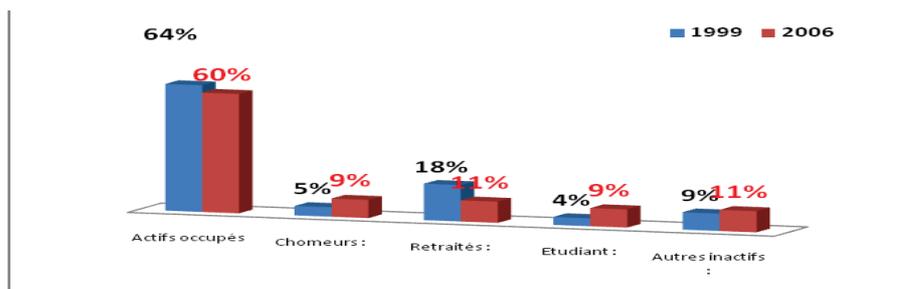
Les 1800 logements réalisés dans le département entre 1980 et 2002, indiquent que pour l'essentiel, ce sont des permis de construire de maisons individuelles, seul 20% des constructions sont sous forme de lotissements.

## 3.3 ACTIVITÉS

### 3.3.1 Population active

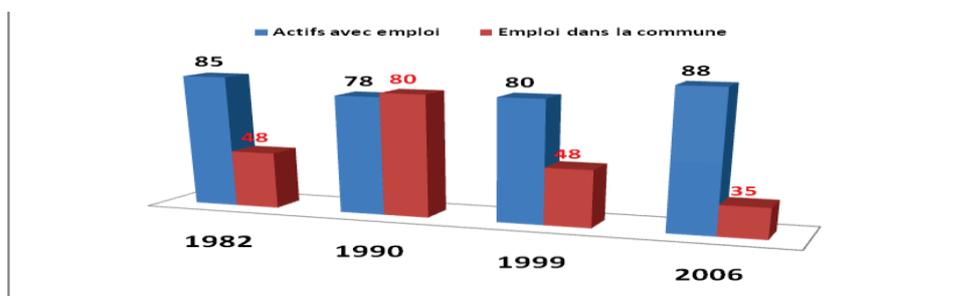
Les deux tiers de la population sont des actifs. Ceci représente une légère diminution depuis 1999 (Figure 14). Le nombre de retraités a diminué, passant de 18% à 11%, celui des étudiants a augmenté. Le nombre d'inactifs n'a pas augmenté de manière significative.

**Figure 14 : répartition par catégories socio-professionnelles (Source INSEE)**



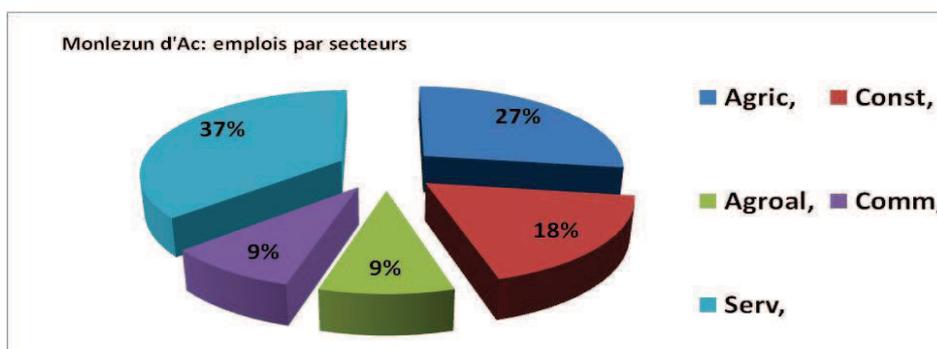
Le nombre d'actifs sur le commun est relativement constant dans le temps (Figure 15). Il varie de 85 à 88 entre 1982 et 2006. Il a cependant marqué un creux entre 1990 et 1999. Le nombre des actifs travaillant sur la commune a diminué de façon drastique, de 80 en 1990, il est de 35 en 2006. La commune n'est plus en position d'occuper sa population, celle-ci travaille principalement ailleurs.

**Figure 15 : nombre d'actifs et lieu de travail**



On observe que tous les secteurs sont représentés (Figure 16), notamment celui des services majoritaires avec 37%. L'agriculture et l'agro-alimentaire occupent l'autre tiers de la population (36%). Les autres secteurs, ceux de la construction (18%) et du commerce (9%) se partagent le reste.

**Figure 16 : répartition des actifs sur Monlezun d'Armagnac (source INSEE)**



Entre 1999 et aujourd'hui, on assiste :

- à une diminution des effectifs des actifs travaillant et résidant sur la commune,
- à une augmentation du nombre d'actifs et de retraités sur la commune,
- à une diversification constante des secteurs d'activités.

Le territoire intéresse des personnes de catégories d'employés différentes, démontrant ainsi une diversité des choix. Il convient de disposer d'une palette de terrains constructibles variée pour satisfaire à cette demande.

### 3.3.2 Activités économiques

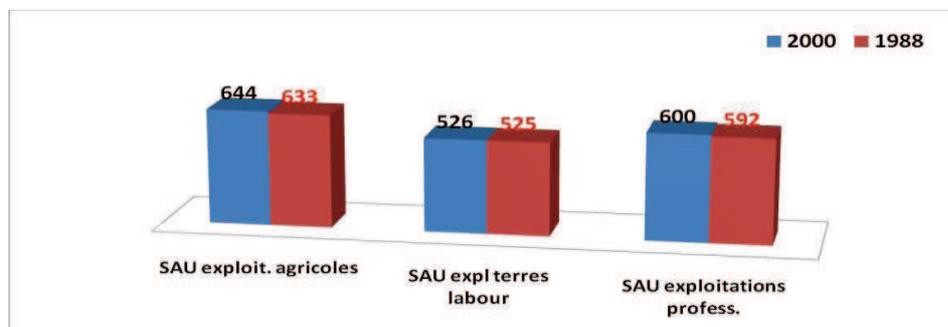
- Les activités sur la commune s'exercent dans des domaines variés, l'agriculture est prédominante. On y trouve :
  - des agriculteurs,
  - des artisans touchant aux domaines de la construction, de la charpente, de la fabrication de meubles et de la mécanique
  - des produits régionaux,
  - du commerce et de la restauration
  - deux nourrices agréées<sup>5</sup>
  - une secrétaire de mairie et deux employés communaux à temps partiel,

#### Agriculture

De la période 1988 et 2000 (source INSEE), les statistiques pour les années suivantes ne sont pas disponibles, cependant les informations fournies par la municipalité n'indiquent pas d'évolution sensible à ce jour.

Il y a 600 ha de SAU d'exploitations professionnelles sur les 644 ha référencés. 525 ha sont consacrés aux grandes cultures, le reste se partage entre les élevages et les vignes.

**Figure 17 : SAU (ha) sur Monlezun d'Armagnac (source INSEE)**



Les surfaces agricoles, SAU (Surface Agricole Utile) sont relativement constantes au cours du temps.

Les activités se répartissent comme suit :

- Onze exploitations pour la culture de céréales, de légumineuses et d'oléagineux
- Cinq vigneron

---

<sup>5</sup> **Action sociale sans hébergement** (code NAF2008), classe qui comprend les services sociaux, d'assistance, d'orientation et d'aide aux familles. Ils peuvent être fournis par des services publics, des organisations d'aide aux victimes ou par des organismes privés.

- Neuf élevages : 4 élevages de volailles dont deux ICPE pour le gavage des canards gras, 2 élevages de bovins et trois élevages sont mixtes, faisant à la fois des bovins et des volailles.

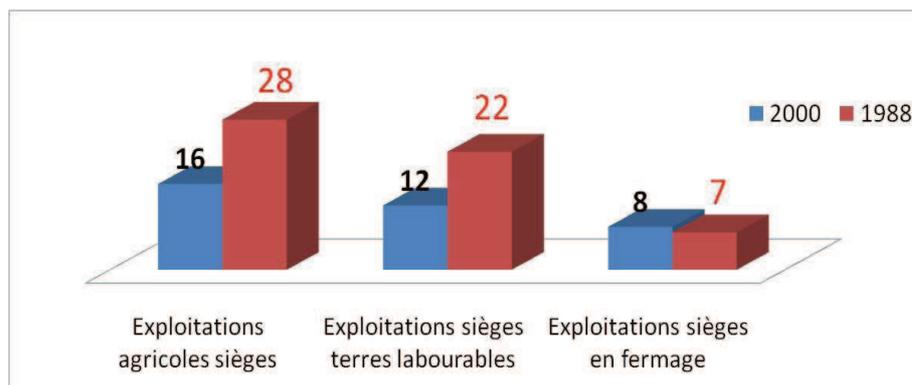
Les exploitations sans être exclusivement localisées sur une seule partie du territoire, se répartissent principalement au sud et sud est à Villeneuve, Mourrichon et Massarègue et au nord-est au Pigeonnier et à Saubin.

On note l'existence de la CUMA des coteaux de Monlezun sur la commune.

**[Voir en annexe la localisation des élevages et des contraintes naturelles pièce n°5.2](#)**

Le nombre des exploitations agricoles a diminué sur les périodes où nous possédons des statistiques de l'INSEE (Figure 18). Il y avait 28 exploitations en 1988, 16 en 2000 comme à ce jour. Le nombre d'exploitations labourables qui était de 22 a diminué de moitié entre 1988 et 2006, il est aujourd'hui de huit (information de la municipalité). C'est la traduction d'un regroupement de terres, les agriculteurs de villages voisins de Laujuzan, de Toujouse louent pour agrandir leur exploitation.

**Figure 18 : nombre d'exploitations agricoles**



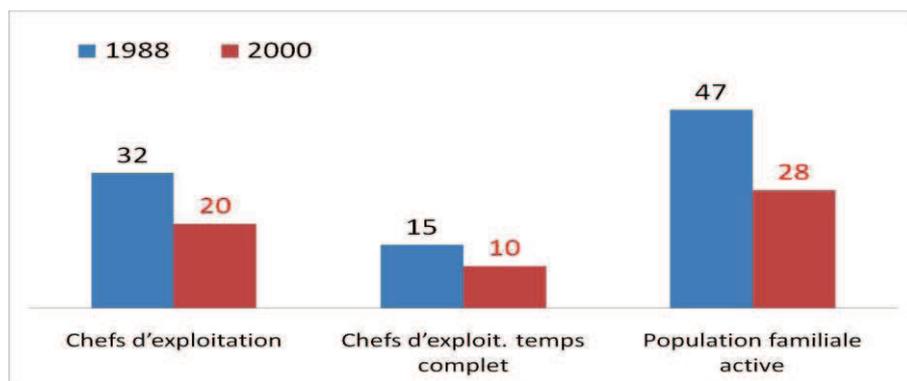
Les terres difficiles à travailler sont en friches. Certaines vignes, bien que récentes, ont été abandonnées, près du Chemin Rural (CR) à la Plaine. C'est aussi le cas à Pouchiou où certaines vignes ont récemment été arrachées.

Le nombre d'exploitants a diminué pour passer de 32 à 20, celui dont c'est l'activité principale est passé de 15 à 10 en 12 ans. Cela traduit des cessations d'activités nombreuses mais aussi des départs en retraites non remplacés. Le nombre d'unités de travaux réalisés sur l'exploitation traduit cette désaffection, comme la baisse de 47 à 28 de la population familiale active. La tendance est moins forte aujourd'hui mais elle est réelle.

Ce constat est général, pour le département du Gers. En moins de 50 ans, il a perdu la moitié de ses exploitations. La SAU n'a pas diminué, les exploitations se sont agrandies, passant de 18 ha en moyenne en 1955, à 42 ha en 2000 (38 ha à Monlezun d'Armagnac). Elles sont de moins en moins nombreuses et de plus en plus grandes.

Cependant on peut noter que les proches souhaitent construire leur habitation sur la propriété familiale, ce qui contribue à alimenter la demande en terrains constructibles sur des secteurs naturels et à accentuer l'urbanisation diffuse qu'il faut aujourd'hui réduire.

**Figure 19 : activités d'exploitants et unité de travail (source INSEE)**



Sur le plan économique, les statistiques 2007 dans le Bas-Armagnac (AGRESTE Midi Pyrénées) montrent que le prix des terres labourables est en moyenne de 3 800 € avec un maximum à 6800€ pour les meilleures. Pour les prairies naturelles le prix moyen est 2 300€. Ces prix ne sont pas sans conséquences sur les propositions en terrains constructibles.

La localisation des sièges d'exploitations, mais aussi celle des élevages a été prise en compte dans la délimitation des zones constructibles.

### **Activités diverses**

On compte sur la commune sept entreprises artisanales :

- La menuiserie du bâtiment, agencement et fabrication (Saint-Guirons Jacques)
- La charpente (Senges Claude)
- Le carrelage maçonnerie (Soubabere Michel)
- Le négoce de bestiaux et de viande (Laffage Christian Et Fils ETS SARL)
- Le garage de la Plaine SARL, motorcycle
- Le restaurant bar,
- La vente de produits régionaux.

Ces entreprises se situent près du bourg au Village ouest et à Pouyanne. La situation de la commune en bordure de la RD 32, près de la ZA de Toujouse peut attirer d'autres artisans sur le territoire. Cependant la municipalité souhaite profiter du développement des zones d'activités proches et de celles plus éloignées, à Estang pour accueillir de nouveaux habitants.

## **3.4 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

On peut tenter d'établir une perspective d'évolution. 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,
- la vitesse de développement actuel,
- l'attrait de la campagne (résidences secondaires).

Les perspectives à 10 ans répondent à plusieurs facteurs spécifiques à la commune :

- l'évolution démographique estimée à 20-25 habitants supplémentaires, associée à une diminution de la taille des ménages (2,1),
- le nombre de résidences secondaires qui augmente, témoigne de l'attrait du village ainsi que les 11 constructions réalisées au cours des 6 dernières années,
- les quarante locataires (20%) sur la commune peuvent aspirer à devenir propriétaires,
- l'arrivée de 72 personnes depuis moins de 10 ans, s'équilibre avec les partants,
- la vétusté du parc de logement où 48 maisons ont été construites avant la guerre. Elles devront subir une rénovation ou être remplacées.
- L'activité artisanale existante peut fixer au village certains employés.

La municipalité souhaite se baser sur une évolution démographique raisonnable mais dynamique. L'attractivité du territoire et la nécessité de renouvellement du parc se matérialisent par les demandes soutenues. L'offre en parcelles constructibles doit être suffisante et variée.

La nécessité d'économie d'espace et les contraintes techniques relatives aux systèmes d'assainissements individuels, conduisent à prévoir une surface de 1 500 m<sup>2</sup> des lots, inférieure à celle qui était proposée jusque là (2 500 m<sup>2</sup>). C'est la surface optimale souhaitée par les futurs acquéreurs comme l'indique la municipalité.

Ce constat conduit à définir un besoin réel de 15 à 20 parcelles.

La surface constructible nécessaire serait de : 1 500 m<sup>2</sup> x 20 = 3 ha

Il faut appliquer un coefficient de sécurité dit coefficient de rétention<sup>6</sup> proche de 2,4 aux besoins réels, pour tenir compte des contraintes et de la nécessité d'offrir un choix varié. La surface finale à prévoir est d'environ 7,4 hectares.

C'est un compromis pour une commune rurale comme Monlezun d'Armagnac entre une prévision trop basse et une prévision trop haute qui ouvrirait trop de surfaces. Ses moyens financiers sont limités, le conseil municipal ne souhaite pas modifier son document d'urbanisme trop rapidement. La perspective de 10 ans qu'il s'est donnée, est une base de travail qui pourra être rallongée si le planning n'est pas atteint.

## **3.5 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS**

### **3.5.1 Équipements scolaires**

L'école est logée dans les bâtiments de la mairie qui est l'ancien château de Monlezun d'Armagnac. Elle accueille 22 élèves répartis sur trois classes. Le conseil municipal conduit

---

<sup>6</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 choisi est de 2 (un coefficient de 1 n'étant pas réaliste). Il permet de prendre en compte les situations de blocage et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme.*

actuellement un projet de mise en conformité de la cantine scolaire dans les sous-sols du Château. Une partie des locaux va être modernisée pour une mise aux normes sanitaires de la préparation des repas. Cela permettra de conserver une école à MONLEZUN D'ARMAGNAC. Le bâtiment sera aussi mis à la disposition des associations dans le respect des règles d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité des personnes handicapées.

Le chauffage des bâtiments est réalisé grâce à l'utilisation du bois de la forêt communale.

La commune fait partie du SIIIS du Bas Armagnac, regroupement scolaire avec les écoles de CASTEX-D'ARMAGNAC, MONGUILHEM et TOUJOUSE.

### **3.5.2 Vie associative**

L'équipement socioculturel est constitué par les arènes, d'autres sont situés sur la Communauté de Communes du Bas Armagnac.

La commune abrite plusieurs associations : comités des fêtes, association de chasseurs et foyer rural.

### **3.5.3 Infrastructures**

[Voir en annexe plan des réseaux EDF-Assainissement pièce n°5.3](#)

#### **La collecte des ordures ménagères**

La commune a transféré l'élimination des déchets ménagers et assimilés (collecte et traitement au SICTOM secteur Ouest). Ce syndicat collecte pour le compte de 41 communes et 4 communautés de communes de la région. Cela inclut le transport et l'élimination : incinération, valorisation et recyclage.

Une collecte sélective s'est mise en place sur la commune de NOGARO dès l'année 2000, généralisée à l'ensemble du SICTOM OUEST en début d'année 2002. Elle concerne les emballages et les journaux, soient 130 tonnes de papiers cartons, 26 tonnes de bouteilles.

#### **Voiries**

La RD143 et la RD 32 se croisent dans le bourg. La première est axée vers l'est et la seconde vers le nord. Épine dorsale de la commune la RD143 suit la ligne de crête en circulant au centre bourg, elle relie Nogaro à Montguillem.

La RD 32 de Cazaubon à Aire sur Adour longe la partie ouest. Un réseau de voies communales et de chemins ruraux quadrillent le territoire en direction de ces axes. Les VC n°4 et la VC n°6 (prolongée par la VCn°5), conduisent vers la forêt de Monlezun. Les chemins ruraux CR n°6, n°8 et n°2, constituent des liens entre la RD143 et la VC n°5. Ils ceinturent le coteau par le nord en longeant les secteurs à Pouchiou, à Dubarry et à Lazartigue est. La VC n°3 à l'ouest limite le territoire à Villeneuve et à Guillots.



## Électricité

Le réseau est géré par le SI D'ELECTRIFICATION DU BAS ARMAGNAC, qui fait partie du SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ELECTRIFICATION DU GERS. L'ensemble des résidences de la commune sont desservies. La municipalité souhaite maîtriser le développement de ce réseau pour ne pas à être confrontée à des surcoûts importants. Certains secteurs sont insuffisants pour accueillir de nouvelles constructions, c'est le cas à l'extrémité Est de Latour, ou des parcelles ne pourront pas être alimentées. La volonté de ne pas accentuer le mitage a conduit à ne pas les développer, comme c'est aussi le cas à Pouyenne et à Villeneuve.

## 4 JUSTIFICATION DU CHOIX DE ZONAGE

### 4.1 ENJEUX

La commune de MONLEZUN D'ARMAGNAC ne disposait pas d'un document d'urbanisme. C'est la règle de la constructibilité limitée (article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme) qui 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. Les zones situées à proximité immédiate d'habitations existantes, considérées à ce jour comme étant des secteurs non urbanisés de la commune, 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 doit :
  - garder un équilibre entre le projet d'aménagement et la préservation des espaces agricoles, forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages,
  - dimensionner l'offre de terrains aux réseaux existants,
  - économiser l'espace rural, sauvegarder le patrimoine bâti et se prémunir des risques et des nuisances,
  - respecter les zones naturelles, développer l'urbanisation sur les lieux où les constructions auront pour effets de densifier l'existant.
  - compléter et densifier le bourg en sommet de coteau. L'extension en « épaisseur » est limitée de part et d'autre de la RD113 par le relief.

### 4.2 ORIENTATIONS

La capacité des réseaux électriques et d'eau conduit à privilégier des axes d'aménagement préférentiels. Les moyens financiers limités conduisent à dimensionner le projet. Le conseil municipal qui veut contrôler son développement prévoit de se réserver du foncier. Les orientations qui sont données consistent à :

- pérenniser la forme urbaine actuelle, urbaniser les dents creuses pour rentabiliser les réseaux existants lorsque cela est possible. Il convient aussi d'atténuer les effets de mitage.
- proposer une offre en terrain à bâtir diversifiée. L'épaississement du lotissement de Latour concourt à la maîtrise de l'urbanisation et à l'accentuation de la mixité sociale. Il doit favoriser l'installation de jeunes ménages sur des terrains à prix abordables.
- accentuer l'urbanisation du bourg en structurant les abords de la mairie. Il doit être le centre de gravité entre l'est et l'ouest. C'est l'objet de l'extension vers le Village nord-est et sud-est. Il faut cependant limiter son expansion pour sauvegarder les autres hameaux.
- renforcer les secteurs bâtis et garder la ruralité du village, permettre l'installation rapide de nouveaux accédants en ouvrant des espaces attractifs. Certains hameaux doivent se renforcer, à Pouchiou, à Latour, à Lazartigues est sur le glacis du coteau.
- profiter de la zone commerciale de Toujouse et de l'aménagement du croisement sur la RD32, pour renforcer le Village bas.

- privilégier l'assainissement individuel au regard de la structure de la commune.

- préserver les points de vue remarquables face à la mairie. Cela a conduit le conseil municipal à proposer à Monsieur le Préfet de créer un périmètre de ZAD (Zone d'Aménagement Différé) en date du 29 octobre 2009.

## 4.3 CHOIX RETENUS

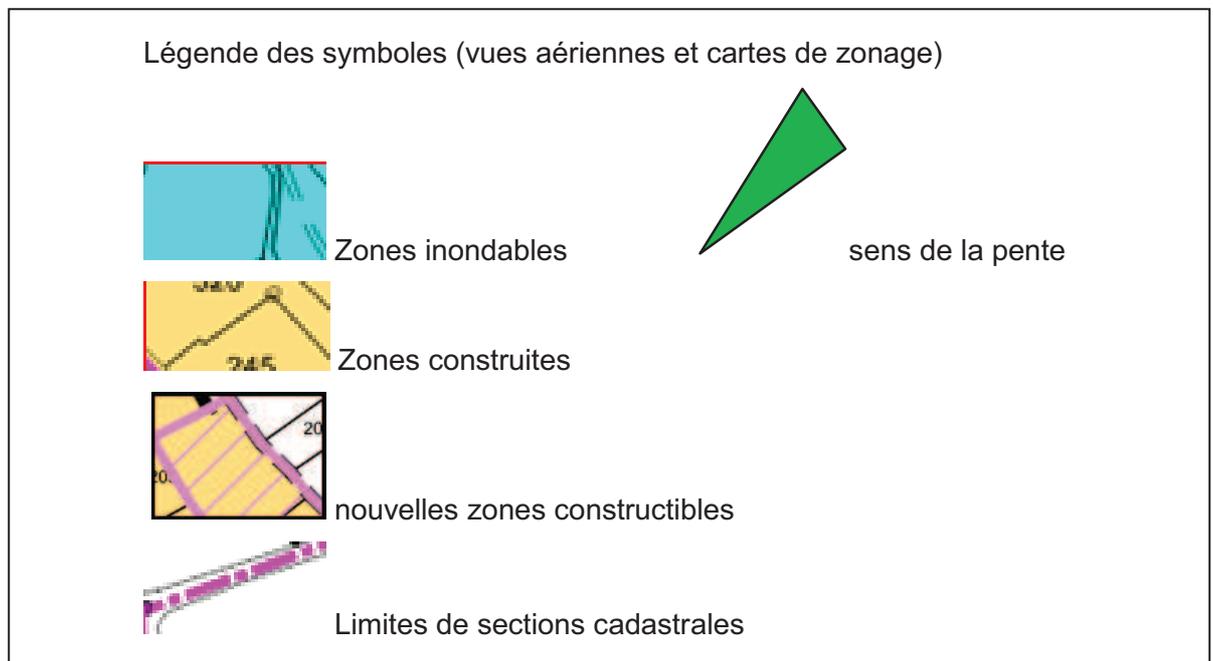
### 4.3.1 Zones constructibles

En ce qui concerne les réseaux d'alimentation en énergie électrique et en eau potable, les terrains sont pour la plupart raccordables directement. Ils comprennent des terrains dont le niveau d'équipement est suffisant ou dont le renforcement est relativement facile à mettre en œuvre pour satisfaire dans les meilleurs délais les demandes d'occupation et d'utilisation des sols.

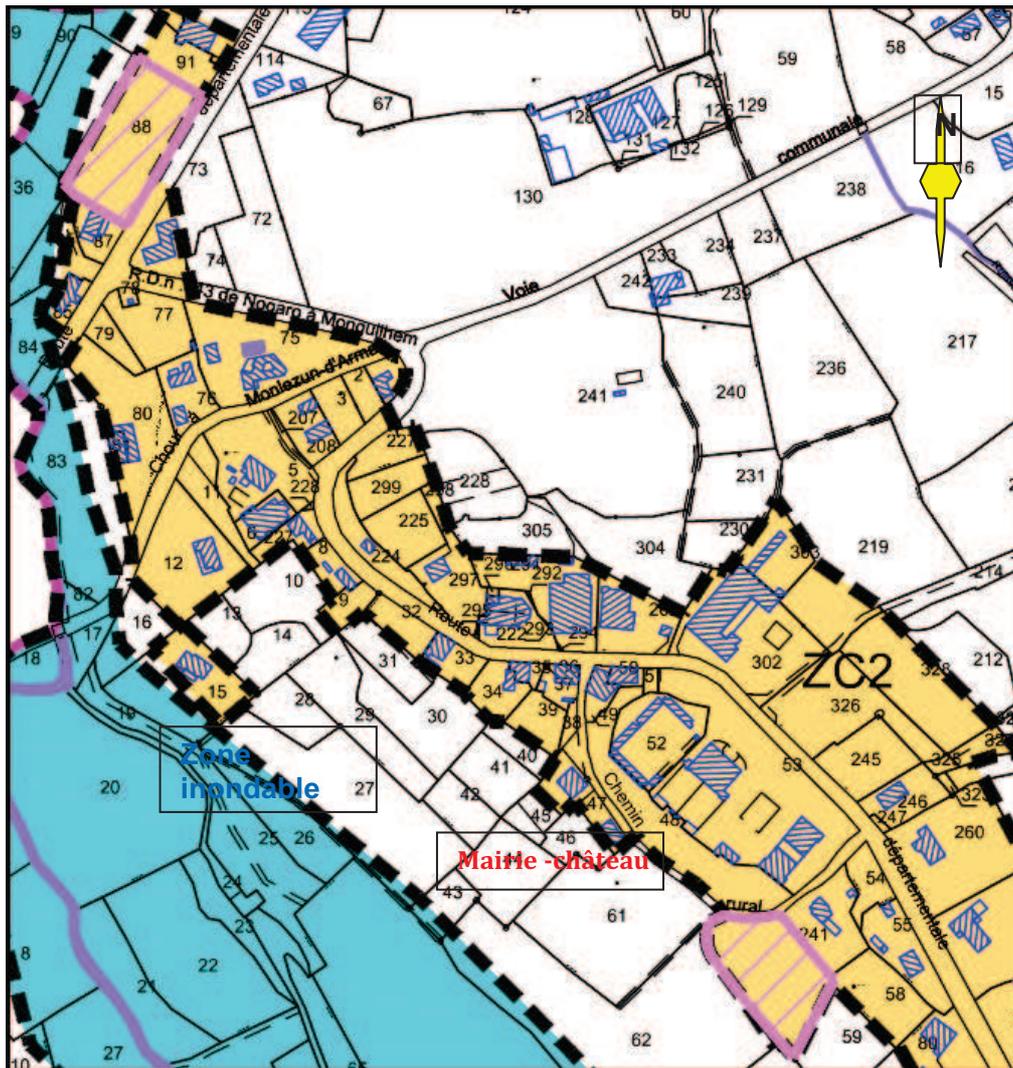
- o Les Zones d'extensions (ZC2) : les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme. Ces constructions sont interdites si des équipements manquent. D'autre part, les accès éventuels sur routes départementales devront être limités en dehors des panneaux d'agglomération.

#### [Voir en annexe les modalités d'application du RNU pièce n° 3.2](#)

Les extraits de vues aériennes et de cartes de zonages présentées ci-dessous, visualisent par secteurs les surfaces de terrains sensiblement équivalentes.



 **VILLAGE NORD-OUEST**





*Bourg la rue vers l'église*

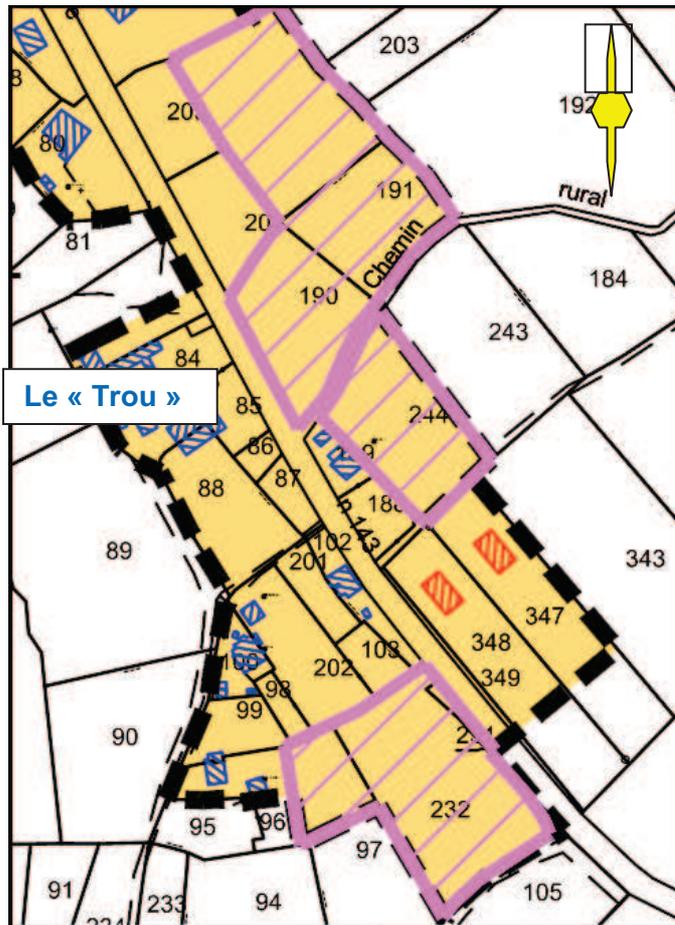
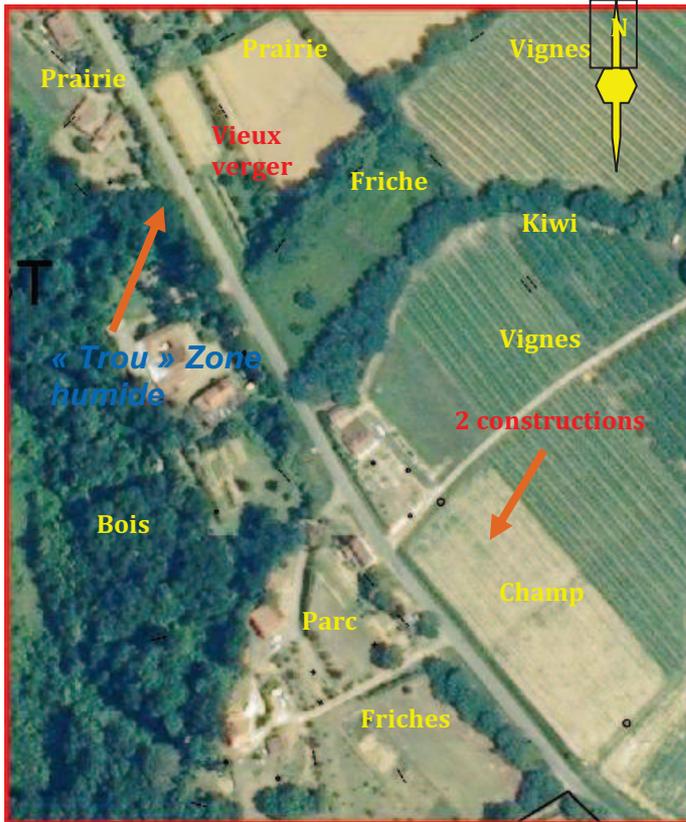


*Face à la mairie vue vers Pigeonnier*

<i>Situation</i>	<i>Sur le terrain dit « de chez Laffitte » face au château-mairie.</i>
<i>Occupation du sol</i>	<p><i>Face à la mairie, coté nord de la RD 143, la parcelle 326, un vaste espace qui laisse un point de vue remarquable sur le Pigeonnier et les vignes du coteau suivant. Un imposant sapin est implanté en bordure de parcelle.</i></p> <p><i>Un parking appartenant à la mairie jouxte la parcelle 326.</i></p> <p><i>Sous le chai de LAFFITTE un paysage de bocage, des prairies naturelles en pente douce, qui descendent vers le ruisseau de Tuhère morcelées par des haies d'arbres.</i></p> <p><i>Un massif boisé sur le versant sud en forte déclivité derrière la mairie, qui descend vers l'Izaute.</i></p>
<i>Urbanisation</i>	<p><i>Sous la mairie en contrebas, sur un replat au dessus de l'Izaute, une maison rénovée des années 1950.</i></p> <p><i>Un bâti ancien hétérogène aux caractéristiques architecturales variées.</i></p> <p><i>Vingt maisons constituent l'habitat de cette partie du bourg. Elle abrite aussi la mairie, les arènes, l'église, sur la crête du coteau.</i></p>
<i>Voiries</i>	<p><i>La RD143 traverse le bourg d'est en ouest. À l'ouest celle-ci grimpe le long du coteau entre les maisons.</i></p> <p><i>Un chemin rural dessert l'espace sous la mairie et fait le tour de la mairie. Son entretien est transféré à la CCBA.</i></p> <p><i>Il conviendra d'être vigilant sur l'accès des parcelles 88, 91 et 92 à la RD32.</i></p>
<i>Objectifs</i>	<p><i>- Aménager la parcelle face à la mairie. Cette dernière offre un point de vue remarquable vers le coteau du Pigeonnier. La municipalité a pris une délibération pour demander <b>une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur la parcelle 326</b>. La parcelle jouxte un parking communal qui agrandira opportunément cette zone. Un espace de loisir sera réalisé au centre bourg.</i></p>

	<p>- Donner de l'épaisseur au bourg dans la limite des contraintes topographiques, en cohérence avec les extensions « historiques » et traditionnelles. L'aménagement linéaire de part et d'autre de la RD143 est constant, il s'éloigne du bourg le long de la RD143.</p> <p>- Éviter une implantation d'un bâtiment qui occulterait la vue face à la mairie.</p> <p>- Compléter sur « La Garde », le terrain Ducourneau au sud du village, en contre-bas de la mairie (surface constructible limitée).</p> <p>Les parcelles 88, 91 et 92 au Village Nord le long de la RD32 (parcelles entre les panneaux d'agglomération), il convient de compléter cette zone.</p>
Milieux naturels et risques	<p>La zone NATURA 2000 est située au pied du coteau sur les rives de l'Izaute, il n'y a aucune nouvelle parcelle constructible à proximité.</p> <p>La zone inondable de l'Izaute est tenue à l'écart des nouvelles parcelles constructibles, en particulier la parcelle 16 près du pont sur l'Izaute.</p>
Agriculture	<p>Aucun élevage n'est à signaler.</p> <p>Un chai est implanté à proximité de la mairie.</p> <p>Aucune activité agricole notable ne se fait à l'intérieur du secteur.</p>
ZAD	<p>Proposition à Monsieur le Préfet de créer une ZAD sur la parcelle 326, face à la mairie.</p> <p>Son objectif est de mettre en œuvre un projet de square aménagé avec des bancs et des jeux pour enfants. Cela contribuera comme le souhaite le conseil à sauvegarder le patrimoine bâti château et dépendance.</p>
Dessertes réseaux	<p>Assainissement individuel (filière d'infiltration à drainage vertical).</p> <p>AEP, suffisante pour un développement limité.</p> <p>Électricité, nécessité de renforcement du réseau. Possibilité de mettre en place une PVR.</p>

 **VILLAGE SUD-EST**





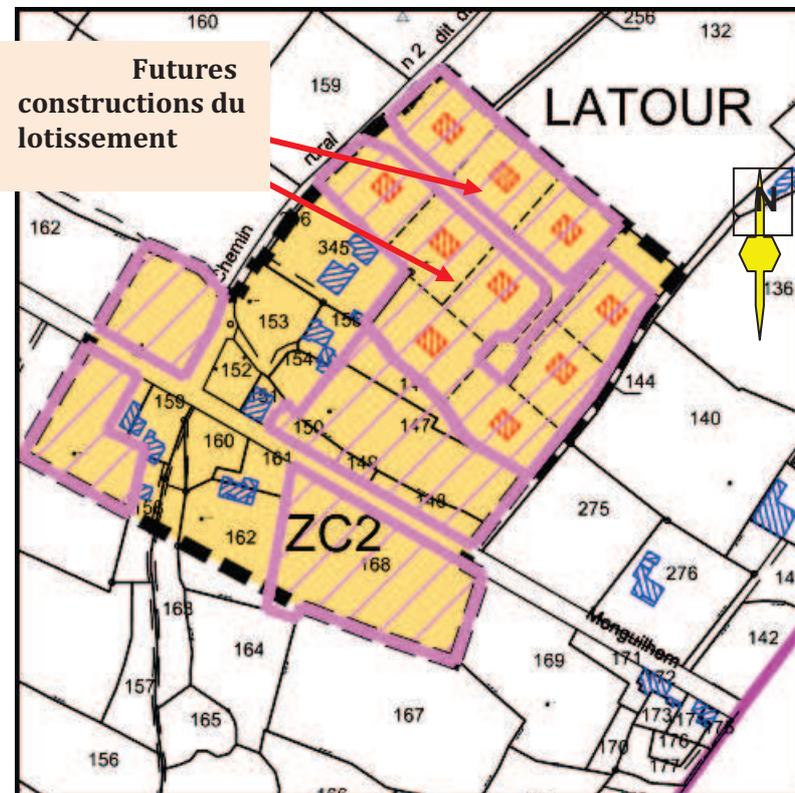
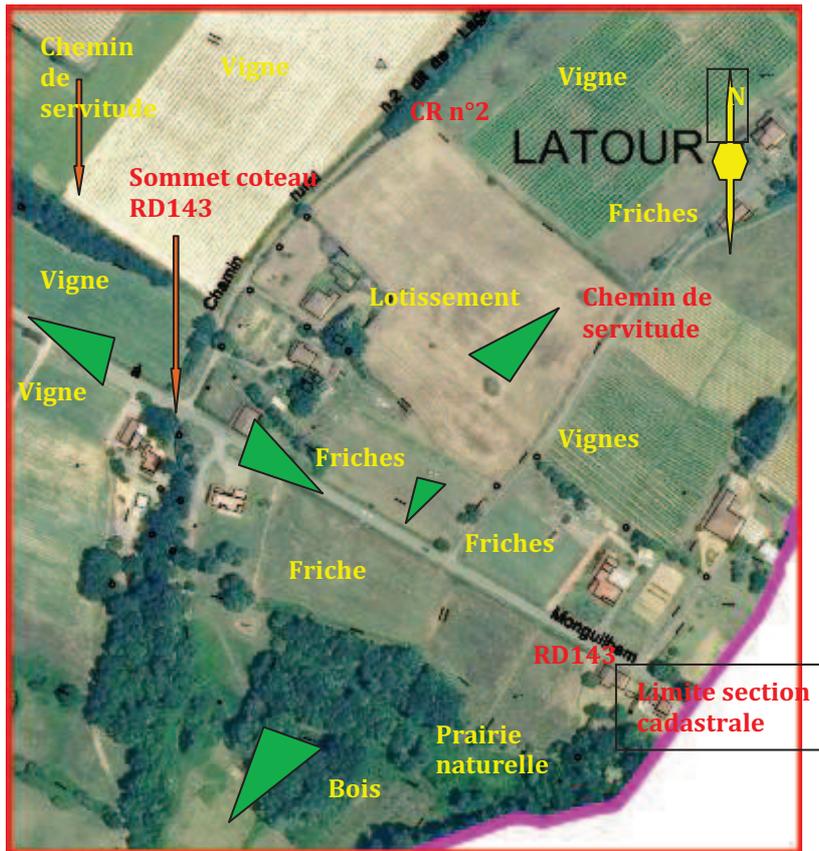
*Entrée est du bourg vue du lieu-dit Pedeboy*



*Vue vers la sortie est*

<i>Situation</i>	<i>Au sud est en bordure de la RD143, en continuité avec le bourg</i>
<i>Occupation du sol</i>	<p><i>Le secteur laisse une impression de linéaire.</i></p> <p><i>De part et d'autre de la départementale, des petites parcelles de friches et de prairies au nord, des massifs boisés au sud sur le versant abrupt du coteau. À l'extrémité du secteur, des vignes et un champ de Kiwis.</i></p> <p><i>Les terrains faces à Moncade sont humides, placés en contrebas. Présence d'une ancienne vigne et d'un verger, face au « trou », une dépression matérialise bien les contraintes qui pèsent sur le développement du bourg.</i></p> <p><i>Le terrain Ortolan, s'étale au dessus d'un talus de 2 à 3mètres. Il est couvert par une prairie en friche et longe le CR n°8.</i></p>
<i>Urbanisation</i>	<p><i>Au lieu-dit « Bachin » et à Touret se réalise un groupe de maisons sur le sommet du coteau. On accède par un chemin privé.</i></p> <p><i>Alternent de part et d'autre de la route des constructions modernes et anciennes, datant de la fin du XXème siècle. Une élégante maison de maitre rénovée souligne le caractère de village rue en continuité avec le centre bourg.</i></p>
<i>Voiries</i>	<p><i>La RD143 constitue l'axe de symétrie du secteur, les accès aux parcelles concernées présentent les conditions de visibilité suffisantes</i></p> <p><i>Le chemin rural CR n° 8 est aujourd'hui en friche et fermé</i></p>
<i>Objectifs</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Favoriser la densification du bourg,</i></li> <li><i>- Pérenniser la forme urbaine qui est manifestement linéaire par la « force de la géographie » par comblements des derniers étirements,</i></li> <li><i>- Optimiser l'utilisation des réseaux.</i></li> </ul> <p><i>Privilégier les accès sur le CR n8, prévoir la praticabilité.</i></p> <p><i>Face au « trou », les terrains 204 et 205 en contrebas de la RD143, sont difficilement constructibles, la 203, en profondeur clôture la zone, accessible par les parcelles précédentes.</i></p> <p><i>La parcelle 232 à l'est, près du cimetière termine le secteur au sud de la RD143.</i></p>
<i>Milieux</i>	<i>Pas de zone protégée. La périphérie occupée par les bois, ne contribue pas</i>

<i>naturels et risques</i>	<p><i>à la délimitation d'une zone constructible.</i></p> <p><i>Il n'y a pas de risques particuliers.</i></p>
<i>Agriculture</i>	<p><i>Des cultures de kiwis et des vignes en périphérie ne subissent aucune amputation de surfaces.</i></p> <p><i>Les terres utilisées sont d'un faible intérêt agricole, soient pour leur topographie, ou pour la qualité du sol ou par la taille exigüe des parcelles.</i></p>
<i>Dessertes réseaux</i>	<p><i>Assainissement individuel (filère d'infiltration à drainage vertical).</i></p> <p><i>AEP, suffisante</i></p> <p><i>Électricité, nécessité de renforcement du réseau. Mettre en place une PVR si nécessaire, particulièrement pour l'alimentation de la parcelle 232.</i></p>





*À Latour, du coteau, vue vers le bourg*



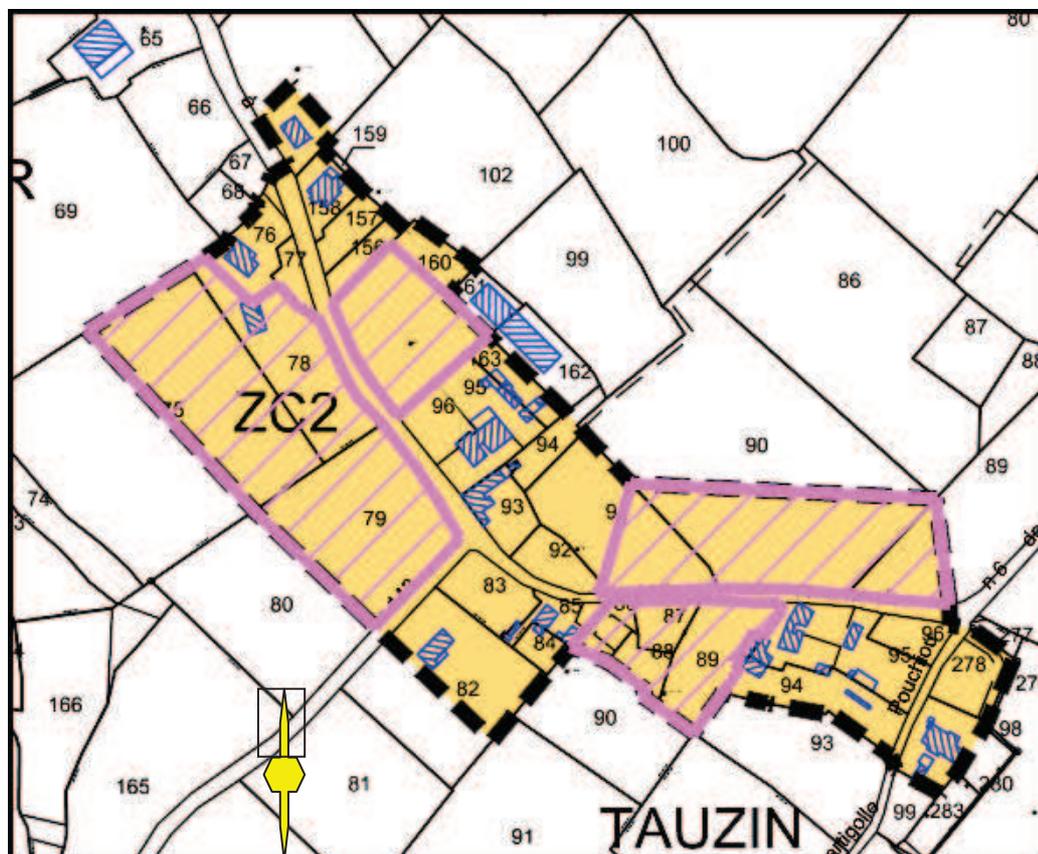
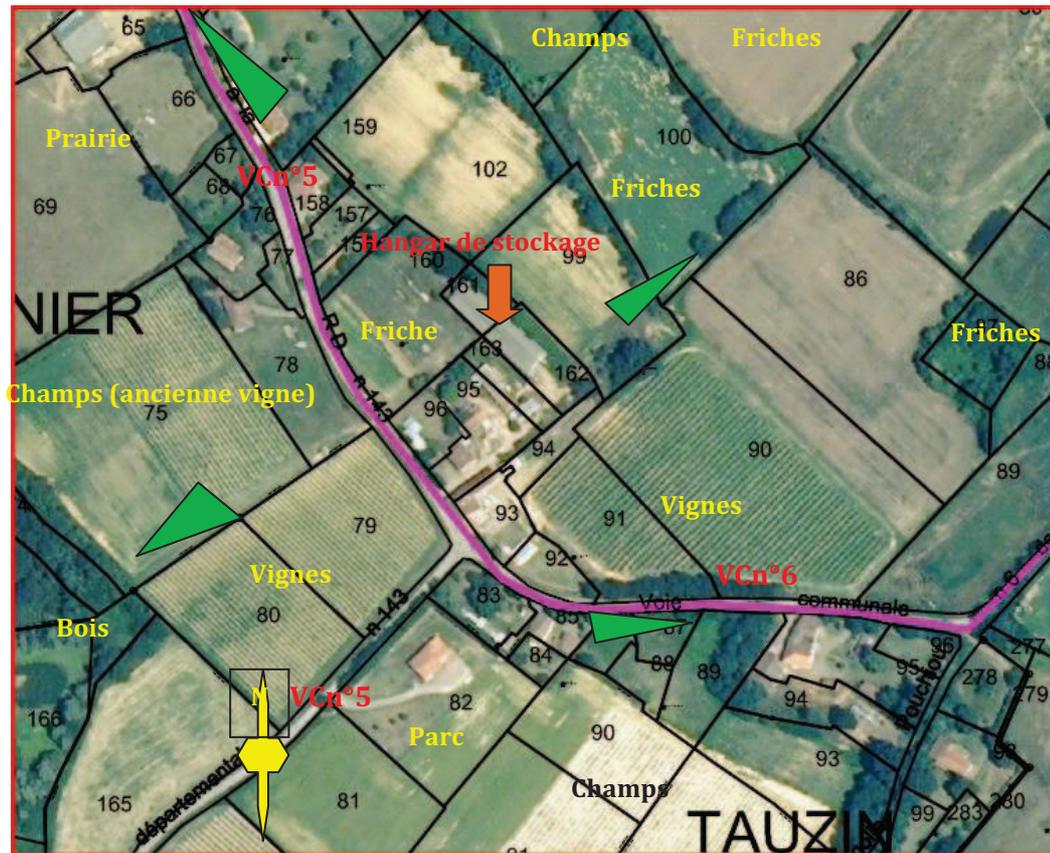
*Vers l'ouest et le sommet de cote*

<i>Situation</i>	<i>À l'extrémité est du territoire, en bordure de la RD143 prolongé vers Laujuzan par un secteur bâti, avec lequel il forme un hameau différencié ;</i>
<i>Occupation du sol</i>	<i>De part et d'autre de la route, des vignes relativement récentes et des prairies naturelles, sur le coté sud qui viennent s'appuyer sur un bois en contrebas (pente de faible déclivité).  Il reste les vestiges d'une haie de platanes le long de la RD143.</i>
<i>Urbanisation</i>	<i>Le lotissement du pré de Latour sur le nord de la RD143 au lieu dit le pré de Latour, constitué de 10 lots de 1 500 à 1 900 m2. La municipalité a vendu la parcelle à un promoteur pour que celui-ci l'aménage.  Le groupe de maisons est composé d'un mélange de pavillons standards construits dans les années 1960 et de bordes plus anciennes.  Au bord de la départementale en limite de Laujuzan, deux ont été rénovées qui contribue à l'urbanisation du quartier. Cette partie est restée cependant en zone naturelle, car le réseau électrique est insuffisant (voir les réseaux).  Le secteur a fait l'objet de plusieurs demandes de CU.</i>
<i>Voiries</i>	<i>La RD143 constitue l'axe de symétrie de la zone, un « dos d'âne » est situé sur le coté ouest du secteur. Concernant les voiries, le conseil général a demandé à ce que les accès à la RD143 soient réduits en nombre.  Le chemin rural CR n°2 conduit au lotissement. . Il existe un « dos d'âne » au niveau du point d'entrée du CR n°2 sur la RD143. Plusieurs parcelles, aménagées sur le flanc de la départementale accèderont à celle-ci par un seul point situé face au chemin de servitude du Petit Briat.</i>
<i>Objectifs</i>	<i>Renforcer le hameau sur la partie est proche de Laujuzan, sans étendre la zone vers la limite de commune, mal desservie.  Amplifier le développement du lotissement du « pré de Latour ».  Préserver les terres agricoles de grandes cultures et les vignes qui s'étendent à proximité. Notamment l'espace entre ce secteur et le centre bourg  Utiliser les parcelles de faible intérêt agronomique. Une partie en prairie ne sera pas développée pour insuffisance de réseaux.  Profiter de la proximité du hameau de la commune Laujuzan, qui modifie</i>

	<i>actuellement sa carte communale. Le regroupement des deux quartiers représentait une opportunité de développement</i>
<i>Milieux naturels et risques</i>	<i>Il n'y pas de zone de protection particulière. Un massif boisé s'étend vers le sud sous la friche. Il n'existe pas de risques particuliers.</i>
<i>Agriculture</i>	<i>Aucun élevage n'est à proximité. Des vignes en exploitation sont en périphérie de la zone proposée. Une seule est partiellement amputée en bordure, de part et d'autre de la RD143.</i>
<i>Dessertes réseaux</i>	<i>Assainissement individuel (filière d'infiltration à drainage vertical). AEP, desserte suffisante. Électricité, assez globalement desservie par le réseau BT. Le secteur à l'est en limite de la commune de Laujuzan est insuffisamment desservi et ne rentre pas en ZC. Les parcelles en contre-bas 179 et 178 sont trop éloignées du réseau.</i>



***La RD143 et sa bordure de platanes  
vue sur le coteau à l'ouest***





**À Pouchiou, bâtiments abandonnés**



**Vue vers le sud, le bourg**

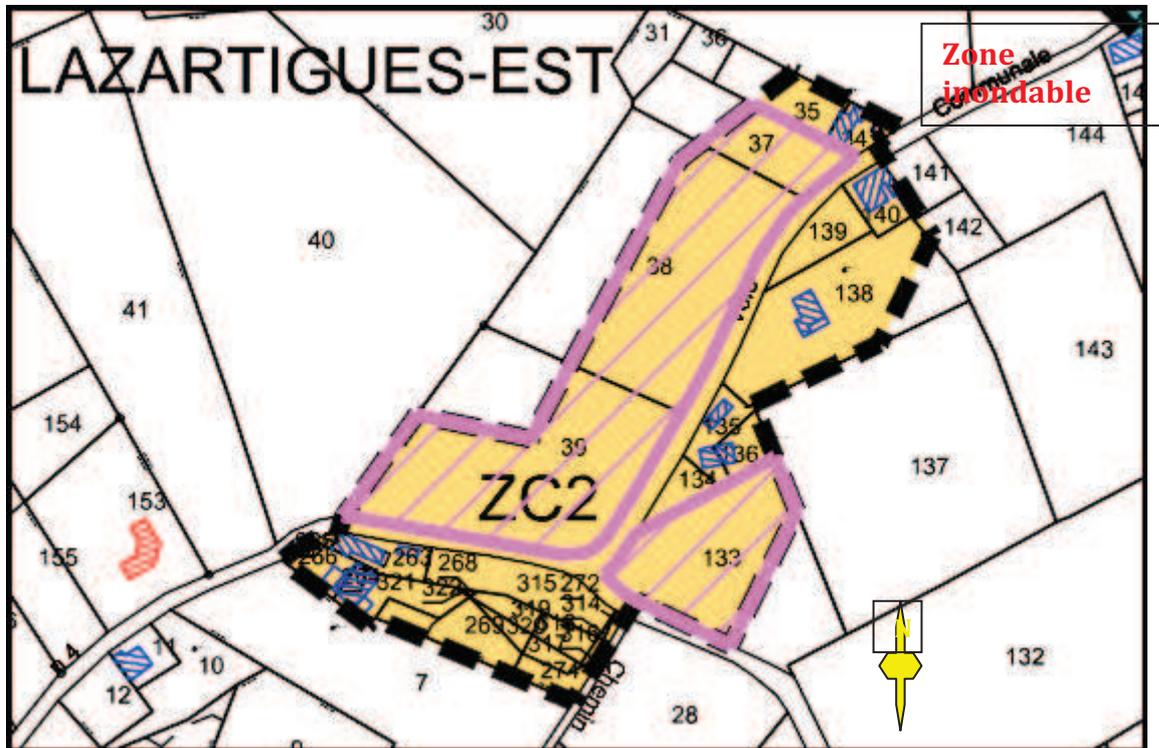
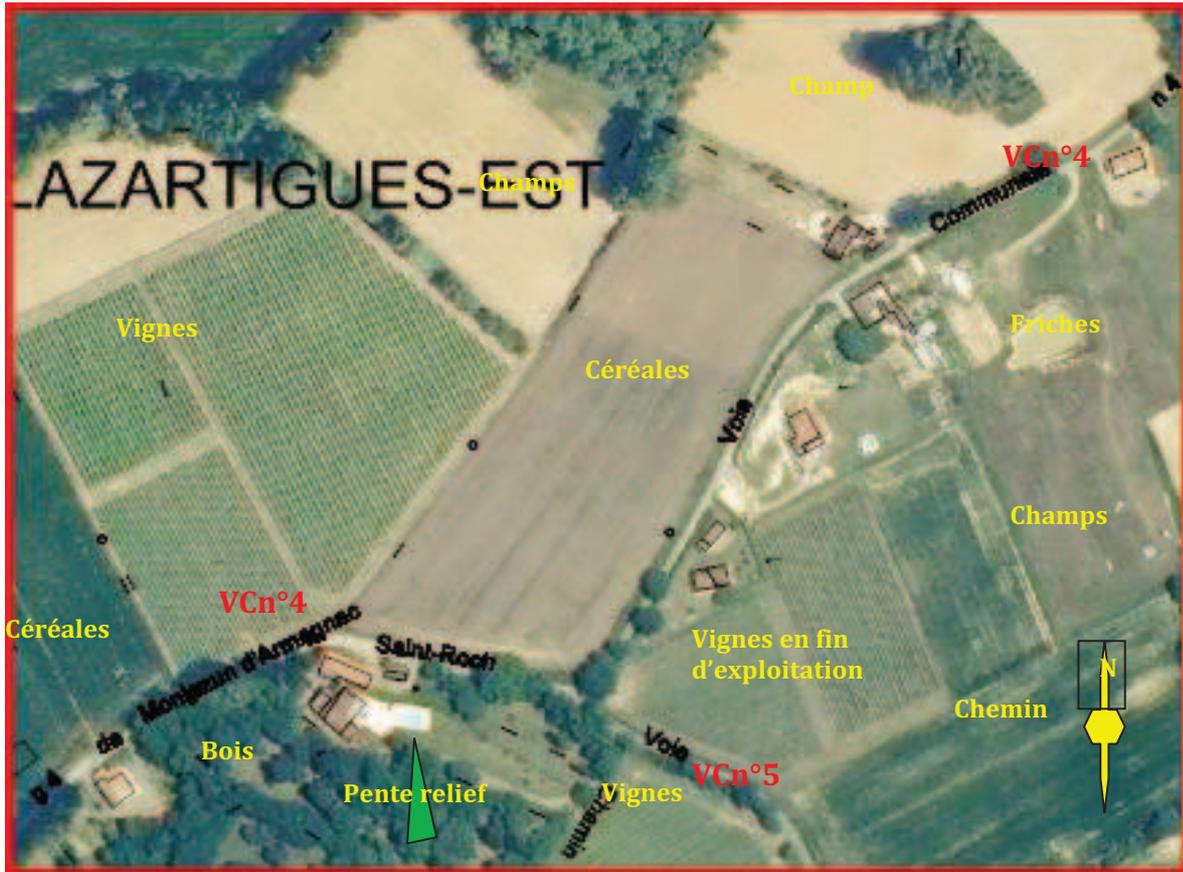


**À Pouchiou, la VC n°6 dans son « couloir »**

<i>Situation</i>	<i>Au nord est du bourg, à l'intersection de la RD143 et de la VC n°6 de Lartigolle à Pouchiou, en sommet d'un coteau.</i>
<i>Occupation du sol</i>	<i>Des vignes, s'étendent sur le versant nord du coteau. Seule une parcelle récente de faible superficie est touchée près du croisement des voies. Des prairies de fauches au centre du périmètre forment un paysage morcelé en petites parcelles. Quelques bosquets parsèment la zone.</i>
<i>Urbanisation</i>	<i>Neuf maisons de types standards datant des années 1950 où renouvelées, s'égrènent autour du croisement de la VC n°6 et de la VC n°5. Un pavillon des années 1950 dans un parc clôturé de thuyas fait face à une petite vigne. Trois fermes renouvelées s'alignent au bord de la VC n°6. À l'arrière d'une bande de prairie nord, un hangar de stockage (ancien bâtiment d'élevage) en partie masqué par une ferme et ses dépendances.</i>
<i>Voiries</i>	<i>La VC n°5 relie la RD143 et la VC n°4. Les débouchés de ces voies sur la RD143 présentent des conditions de visibilité satisfaisantes. La VC n°6 de Lartigau à Pouchiou se termine en chemin empierré vers l'est le CR n°2.</i>
<i>Objectifs</i>	<i>Étoffer le quartier Utiliser des terres pour la plupart de faible intérêt agricole.</i>

	<p><i>Densifier un quartier de part et d'autre du croisement.</i></p> <p><i>Profiter d'une bonne accessibilité et de la proximité du bourg.</i></p> <p><i>Poursuivre et compléter l'urbanisation du secteur vers l'est.</i></p>
<i>Milieu Naturel et Risques</i>	<p><i>Il n'y a pas de zones naturelles protégées à proximité.</i></p> <p><i>Il n'existe pas de risque particulier d'inondation, les aléas retrait gonflement d'argile sont nuls sur le secteur.</i></p>
<i>Agriculture</i>	<p><i>Le siège d'une exploitation vinicole se situe face au croisement, les vignes en cours d'exploitation s'étalent au dessous, vers le nord. Elles représentent un intérêt agronomique faible.</i></p> <p><i>Un élevage de bovins est situé à l'ouest en contrebas du coteau à plus de 100mètre définis par la réglementation des installations classées soumise au régime de déclaration ou d'autorisations. Par sécurité une distance de 200m a été choisie en accord avec les préconisations de la Chambre d'Agriculture. La topographie assure une protection supplémentaire.</i></p> <p><i>L'orientation des vents dominants de secteurs nord-ouest sud-est n'amènent pas de pollutions olfactives. Il n'y a pas d'autres contraintes spécifiques, pas d'épandage.</i></p> <p><i>Au nord est et sud est des élevages de volailles et de bovins, aux lieux dits à Saubin, à Tuhère et à Touret, se trouvent plus éloignés.</i></p>
<i>Dessertes réseaux</i>	<p><i>Assainissement individuel (filière à filtre à sable vertical drainé).</i></p> <p><i>AEP, suffisante.</i></p> <p><i>Électricité assez globalement desservie par le réseau BT. La parcelle 75 en « second rideau » peut être desservie à partir du lot 78 au dessus qui appartient au même propriétaire.</i></p>

 **LAZARTIGUES - EST**





**À Lazartigues, vue de Pouyanne**



**Vue vers Pouyanne**

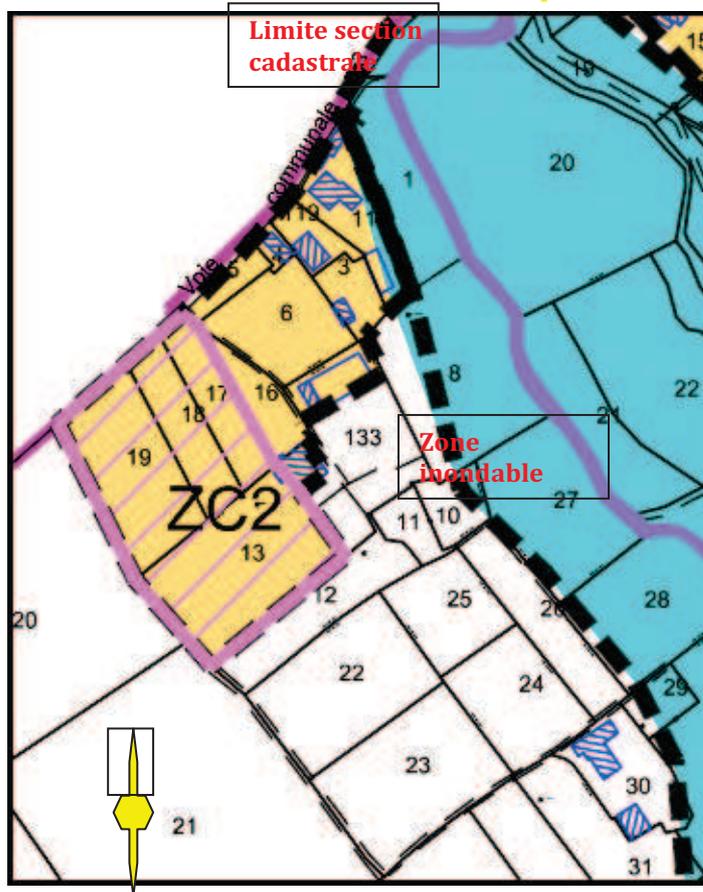
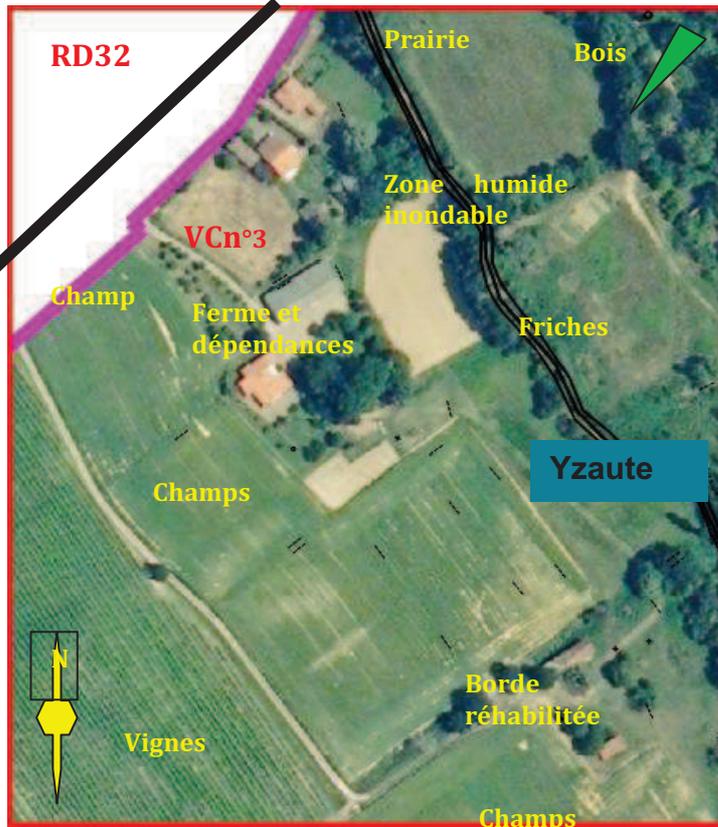
<p><i>Situation</i></p>	<p><i>Au nord du territoire, au pied du coteau du bourg, au départ de la plaine alluviale du Midour.</i></p>
<p><i>Occupation du sol</i></p>	<p><i>Appuyer au sud sur le coteau et un massif boisé de chênes, Au nord la VCn°4, la plaine céréalière descend vers le Midour et des vignes encadrent le secteur de part et d'autre, à l'est une parcelle en fin d'exploitation et à l'ouest une autre qui sépare d'un autre espace céréalière.</i></p> <p><i>Dans le périmètre de cet ensemble, des friches d'abord qui forment une ceinture précédent la forêt de Monlezun d'Armagnac au nord et des champs cultivés à Dubarry vers l'est.</i></p>
<p><i>Urbanisation</i></p>	<p><i>On note l'aspect linéaire de l'habitat.</i></p> <p><i>Deux anciennes bâtisses rénovées en pied de coteau sont implantées dans l'espace boisé.</i></p> <p><i>Des parcelles portent quatre maisons jusqu'aux limites de la zone inondable du Midour au nord. Elles complètent l'occupation.</i></p> <p><i>Une maison en dehors de la zone constructible se trouve en zone inondable.</i></p>
<p><i>Voiries</i></p>	<p><i>La VC n°4 dite de Monlezun à St Roch rejoint la RD143 au pied du bourg, la VC n°5 se dirige vers Pouchiou.</i></p> <p><i>La VC n°7, vient couper la VCn°4 et rejoint la RD32. Le Conseil Général, avec le développement de cette zone se préoccupe de l'accroissement probable du trafic vers la RD32. L'entrée de la VCn°7 sur la RD 32 est située sur une longue ligne droite. La visibilité est bonne dans les directions du nord-est et du sud ouest. Il semble par ailleurs que la voie de dégagement naturelle soit la VC n°4, qui va au bourg.</i></p> <p><i>Les débouchées des voies concernées sont positionnés en agglomération et présentent des conditions de visibilité satisfaisantes.</i></p>
<p><i>Objectifs</i></p>	<p><i>Densifier le quartier, sans possibilité d'atténuer son aspect linéaire, la topographie et l'espace agricole à ménager contribue à cet état.</i></p>

	<p><i>Créer un espace urbain plus dense sur le glacis<sup>7</sup> du coteau, en périphérie du bourg limité à l'avenir par une topographie à forte déclivité de part et d'autre de la crête. Le quartier de Pouyanne proche sans représenter une urbanisation groupée est un habitat prolongeant celui du bourg.</i></p> <p><i>Dessiner une zone urbaine autour de la voie communale n°4.</i></p> <p><i>Trouver une cohérence avec le souhait de la municipalité de diversifier les offres de terrains, en restant à proximité du centre bourg.</i></p> <p><i>Préserver les qualités paysagères apportées par les particularités environnementales comme les bois du versant</i></p>
<i>Milieux naturels et risques</i>	<p><i>Les risques liés à la présence de la zone inondable à proximité au nord ont été mesurés. Le tracé de la ZC s'écarte de cette zone, la topographie en relief accentue la préservation.</i></p> <p><i>Aucun bâtiment d'élevage ne vient perturber la constructibilité.</i></p> <p><i>Les zones NATURA2000 et ZNIEFF de type II, en forêt communale de Monlezun d'Armagnac, sont à distance respectable de la ZC et sont préservées grâce à la mise en place d'une zone tampon. Par ailleurs il n'est pas fait mention d'espèces susceptibles d'être gravement mise en danger.</i></p>
<i>Agriculture</i>	<p><i>On ne signale pas d'élevage.</i></p> <p><i>Les vignes utilisées sont en fin d'exploitation.</i></p> <p><i>La zone constructible ne crée pas de petites parcelles sur le champ, il n'y a aucune installation d'irrigation.</i></p>
<i>Dessertes réseaux</i>	<p><i>Assainissement individuel (filière à filtre à sable vertical drainé).</i></p> <p><i>AEP, desserte suffisante.</i></p> <p><i>L'électricité assez globalement desservie, nécessite un renforcement ponctuel.</i></p>

---

<sup>7</sup> Glacis, zone intermédiaire entre le coteau et la vallée

 **VILLE BASSE**





*Ville Basse, pied du coteau du bourg*



*Vue de la RD32, à gauche la ferme*

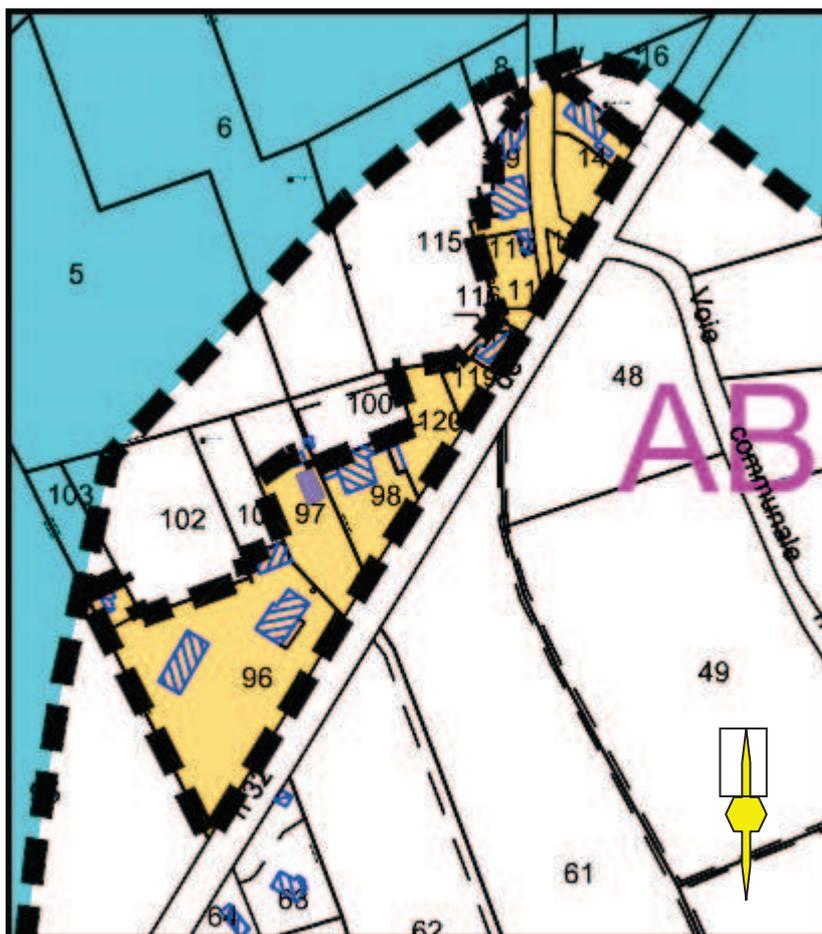


*Ville basse, la vue sur la zone d'activité de Toujouse*

<i>Situation</i>	<i>Au centre du territoire, au pied du coteau du bourg.</i>
<i>Occupation du sol</i>	<i>Présence de vignes sur la périphérie de la zone. Un champ de céréales constitue la zone centrale du site, des maisons isolées marquent les angles et la partie nord.</i>
<i>Urbanisation</i>	<i>Un pavillon datant des années 1950 en bordure de la RD 32. Un bâtiment d'exploitation et son hangar de stockage en limite nord de la zone inondable qui affleure. À l'extrémité est, une ancienne borde en cours de réhabilitation marque la fin du secteur.</i>
<i>Voiries</i>	<i>La VC n°3 remonte vers la RD 143 au nord en traversant l'Izaute, au sud desservie directement par la RD 32. La RD 32 est à l'extérieur du site sur la commune de Toujouse. La sortie sur la RD 32, est déjà sécurisée par un carrefour aménagé avec voie centrale qui permet de tourner vers la zone commerciale de Toujouse. Le conseil général consulté n'a pas émis de réserve.</i>

<p><i>Objectifs</i></p>	<p><i>Densifier le quartier.</i></p> <p><i>Développer un secteur déjà desservi et pouvant encore se développer.</i></p> <p><i>Profiter de l'implantation du supermarché sur Toujouse et du développement d'un lotissement de 8 maisons, pour lequel existe un projet d'extension.</i></p>
<p><i>Milieus naturels et risques</i></p>	<p><i>La topographie des lieux mettra le secteur à bâtir à l'écart des inondations. Les parcelles trop exposées ne sont pas intégrées au tracé.</i></p> <p><i>L'implantation de cette ZC ne devrait pas perturber la zone NATURA 2000 proche. Il n'y a pas de mesures spécifiques à prendre les espèces sur ce site ne sont pas exposées. Il existe d'ailleurs des constructions qui forment tampons. L'apport limité de constructions n'introduit pas de modifications significatives. La configuration de la zone, oblige les nouvelles constructions à s'écarter de la partie protégée.</i></p>
<p><i>Agriculture</i></p>	<p><i>Deux élevages d'engraissements de canards sont au sud à Massarègue et La Parie, implantés à une distance supérieure au 200m préconisés par la Chambre d'Agriculture. L'application de la règle de protection au voisinage d'élevages rappelée précédemment, évitera les problèmes de voisinages liés notamment aux odeurs.</i></p> <p><i>Les vignes ne sont pas touchées par les nouvelles constructions. La surface agricole utilisée, constitue une enclave relativement étroite, entre vigne et bâti peu propice au manœuvre des grandes machines agricoles.</i></p>
<p><i>Dessertes réseaux</i></p>	<p><i>Assainissement individuel (filière à filtre à sable vertical drainé).</i></p> <p><i>AEP desserte suffisante.</i></p> <p><i>L'électricité partiellement desservie par le réseau BT. Les parcelles 18 et 19 ne sont pas desservies. Une extension sera difficile à réaliser.</i></p>

## ✚ À LAZARTIGUES OUEST



<i>Situation</i>	<i>À l'ouest de la commune, en bordure de la RD32.</i>
<i>Occupation du sol</i>	<i>Sur la plaine alluviale de l'Isaute, dans un espace occupé par les cultures</i>
<i>Urbanisation</i>	<i>Six pavillons standards, des appentis et des garages en bordure de la RD32.</i>
<i>Voiries</i>	<i>La RD 32 de Cazaubon à Aire sur Adour Un CR chemin rural venant des champs au nord ouest aboutit à la RD 32 face à la VC n°7.</i>
<i>Objectifs</i>	<i>Valider l'existence d'une zone urbanisée. Aucune nouvelle implantation n'est possible sur le quartier.</i>
<i>Milieux naturel et risques</i>	<i>La zone NATURA2000, arrive en bordure, elle ne subit aucune autre influence que celle déjà existant par la présence de l'habitat actuel</i>
<i>Agriculture</i>	<i>On note la présence de cultures dans la périphérie immédiate, il n'y a pas d'élevage à proximité</i>
<i>Dessertes</i>	<i>Assainissement individuel (filrière à filtre à sable vertical drainé).</i>

<i>réseaux</i>	<i>AEP desserte suffisante pour l'habitat existant. L'électricité desservie par le réseau BT suffisant pour l'habitat actuel.</i>
----------------	---

### **4.3.2 Zones naturelles, non constructibles**

Certains secteurs d'abord pressentis, ont été abandonnés, à la lumière des orientations de la municipalité. Ils cumulent une série de contraintes qui les rend non constructibles à ce jour, car situés sur des secteurs qui accentueraient les effets de mitages. Ils ne sont pas développés pour des raisons d'aménagement et d'organisation du territoire.

- Ils nécessitent un renforcement des réseaux, sur des sites inopportuns.
- Ils sont en zones non constructibles agricoles ou naturelles (ZN) ou en zones non constructibles inondables (ZNi).
- Ils sont en périmètres protégés d'élevages, d'épandages, ou sur des espaces agricoles importants, cultures de céréales ou vignes

[Voir annexe pièce n°3.2 sur la modalité d'application du RNU.](#)

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 ou non compatible avec la vocation de la zone.

Sont admis principalement 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.

## **4.4 SYNTHÈSE**

La proposition de surfaces constructibles pour 20 habitations nouvelles (15 en perspectives basse) sera 3 ha, pour des lots de 1 500m<sup>2</sup> : 20 x 1 500= 3 ha. L'application du coefficient de rétention de 2,4 donne un besoin théorique de 7,4 ha.

Elle permet à la municipalité d'inscrire sa carte communale dans la durée. Les modifications sont ainsi reportées au-delà de l'échéance des 10 ans définis.

*Tableau 1: récapitulatif des surfaces*

<b>Secteur</b>	<b>Surface ZC2</b>	<b>Surface non bâtie cadastrée</b>	<b>Superficie réellement constructible</b>	<b>Capacité en construction</b>
<b>Village</b>	138782 m <sup>2</sup>	24237 m <sup>2</sup>	17500 m <sup>2</sup>	12
<b>Ville Basse</b>	17155 m <sup>2</sup>	9610 m <sup>2</sup>	7500 m <sup>2</sup>	5
<b>La Tour</b>	54314 m <sup>2</sup>	36266 m <sup>2</sup>	23573 m <sup>2</sup>	16
<b>Pouchiou</b>	55297 m <sup>2</sup>	27781 m <sup>2</sup>	16500 m <sup>2</sup>	11
<b>Lazartigues Est</b>	30360 m <sup>2</sup>	15756 m <sup>2</sup>	9454 m <sup>2</sup>	6
<b>Lazartigues Ouest</b>	10341 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	306249 m <sup>2</sup>	113650 m <sup>2</sup>	74527 m <sup>2</sup>	50

Dans la conjoncture actuelle, la municipalité convient que relancer la dynamique de développement dont on observe seulement les prémices aujourd'hui peut demander plus de temps que prévu.

Le coefficient de rétention, limite le risque que les terrains proposés ne soient pas achetés, car non conformes à la demande ou que les propriétaires ne souhaitent pas vendre. Il prend en compte le fait que les besoins des nouveaux propriétaires sont difficiles à évaluer aujourd'hui.

La surface totale en zone constructible est de **30 ha 62 a 49 ca**. Elle représente 4,4% du territoire communal, la surface réellement constructible est de **7 ha 45a 27ca** la capacité de construction est évaluée à 47 maisons.

*Tableau 2: synthèse des commentaires*

	<i>Occupation du sol</i>	<i>Objectif</i>
<i>Village nord-ouest</i>	<i>Prairies, jardins et bois. Centre bourg, mairie, église, arènes</i>	<i>Renforcer l'existant</i>
<i>Village sud-est</i>	<i>zone agricole, des vignes. Secteur urbanisé 8 maisons</i>	<i>Épaissir le bourg, compléter l'urbanisation</i>
<i>À Latour</i>	<i>Prairies et vignes, Peu favorable à l'agriculture 5 maisons</i>	<i>Renforcer le quartier Homogénéiser avec le lotissement</i>
<i>À Pouchiou</i>	<i>Vignes et prairies Peu favorable à l'agriculture 9 maisons</i>	<i>Densifier le hameau existant</i>
<i>À Lazardigues est</i>	<i>Parcelles de vignes et champs 8 maisons</i>	<i>Équilibre haut du coteau et bas densifier</i>
<i>À Ville basse</i>	<i>Une zone agricole et des vignes 4 maisons</i>	<i>Développer le quartier proche de ZC de Toujouse</i>
<i>À Lazardigues ouest</i>	<i>Zone urbanisée</i>	<i>Pas de construction nouvelle</i>

*Tableau 3: Synthèse équipements publics*

<i>Quartiers</i>	<i>Eau</i>	<i>Électricité</i>	<i>Voirie</i>	<i>Assainissement</i>	<i>ZONE</i>
<i>Village nord-ouest</i>	<i>Desservi</i>	<i>À renforcer</i>	<i>Desservi</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>Village sud-est</i>	<i>Desservi</i>	<i>À renforcer</i>	<i>Desservi</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>À Latour</i>	<i>Desservi</i>	<i>À renforcer</i>	<i>Accès indirect à la RD 143</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>À Pouchiou</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>À Lazartigues est</i>	<i>Desservi</i>	<i>À renforcer</i>	<i>Desservi, sortie sur la RD 32</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>À Ville basse</i>	<i>Desservi</i>	<i>Ok</i>	<i>Desservi, « tourné à gauche » Ecomarché</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>À Lazartigues ouest</i>	<i>Desservi</i>	<i>Ok</i>	<i>Desservi</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>

## 5 INCIDENCE DES CHOIX

La carte communale distingue des secteurs qui sont constructibles et des secteurs à vocation essentiellement agricole ou naturelle. L'urbanisation se fait sur des terrains ne présentant pas d'enjeux réellement environnementaux. Un effort particulier a porté sur différentes caractéristiques du territoire pour atténuer les effets possibles.

### 5.1 SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 5.1.1 Milieu physique

Aucune action susceptible de modifier la topographie n'est prévue.

La commune est située sur un substrat géologique plus ou moins imperméable. Les incidences potentielles du développement de l'habitat sont d'abord liées aux effluents domestiques. L'assainissement individuel, joue un rôle important dans l'impact des rejets domestiques qui vont en découler sur le sol et les eaux. Aucune modification topographique n'est susceptible de modifier le milieu.

L'imperméabilisation des surfaces due à l'implantation de zones à urbaniser va augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir.

La carte communale est compatible avec le SDAGE du Bassin de l'Adour, qui est document d'orientation stratégique pour une gestion harmonieuse des ressources en eau et le SAGE de la Midouze (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le comité de bassin Adour-Garonne<sup>8</sup> a adopté le lundi 16 novembre 2009 le SDAGE du bassin Adour-Garonne pour les années 2010 à 2015 et rendu un avis favorable au projet de programme de mesures (PDM) qui lui est associé

Elle n'introduit de pollutions domestiques, ou industrielles supplémentaires significatives. Il n'y a aucune installation supplémentaire influant sur les débits, aucun effets connus sur le fonctionnement des rivières, ni sur l'alimentation humaine en eau douce. Les zones soumises à inondation sont clairement répertoriées.

#### 5.1.2 Milieu naturel

Au sein du territoire communal, il y a plusieurs types de milieux naturels,

- Les milieux agricoles, de grandes cultures, les vignes
- Les boisements de feuillus
- Les milieux protégés

Les grands équilibres agricoles du territoire sont respectés. Les espaces céréaliers, principalement dans la plaine du Midour, à l'ouest ainsi que dans les secteurs de Villeneuve, de Lazartiques ouest, mais aussi à proximité de Ville basse, ont été préservés. Les secteurs d'élevages où les épandages sont aussi possibles restent en dehors des zones constructibles. Ils évitent les problèmes de voisinages et respectent les périmètres de protection nécessaires de 100m agrandis à 200 m comme préconisés par le règlement et les préconisations de la Chambre

---

<sup>8</sup> Le SDAGE 2010-2015 remplace donc celui mis en œuvre depuis 1996 sur notre bassin. Il sera mis à jour tous les six ans. L'Etat, les collectivités, les établissements publics qui prennent des décisions publiques et mettent en œuvre des programmes d'actions dans le domaine de l'eau devront les rendre compatibles avec le SDAGE.

d'Agriculture du Gers. À Villeneuve, à Saubin, à Pigeonnier la proximité des bâtiments d'élevages a interdit tout tracé de zone constructible.

Les vignes qui constituent un élément important si ce n'est déterminant de l'activité économique, ne sont pas gravement touchées. Elles restent en l'état sur les grands secteurs qu'elles occupent, c'est le cas à Touret, à la Plaine près de Pigeonnier, ou elles gardent leur intégrité.

La carte communale introduit quelques mutations de faibles amplitudes en secteur agricole peu ou pas exploités du fait de leur faible valeur. C'est le cas à Pouchiou sur secteur en prairie naturelle, à Lazartigue est où des vignes sont en fin d'exploitation.

La forêt de Monlezun d'Armagnac abrite un important site NATURA2000. Elle est cruciale d'un point de vue économique, source de revenus pour la municipalité et pourvoyeuse de bois de chauffage pour les bâtiments publics. Les petits massifs forestiers parsèment le territoire et apportent un certain cachet, notamment à flanc de coteau au bourg, où il apparaît très tôt dans le paysage en abordant le territoire communal par le sud.

La carte communale n'affecte pas les habitats naturels et les espèces présentes sur les sites Natura 2000 et ZNIEFF I.

### **5.1.3 Espaces paysagers**

L'ouverture à l'urbanisation de parcelles en continuité avec le bâti existant aura peu de répercussion sur le paysage communal.

Il faut noter qu'un espace est resté libre de toute construction, face à la mairie, pour préserver une fenêtre de perception visuelle remarquable. La municipalité a décidé de demander la réalisation d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé). La trame forestière qui joue un rôle primordial dans le paysage est maintenue dans son intégrité, notamment sur le coteau du bourg.

Les seules atteintes au paysage résulteront de l'implantation de nouvelles constructions, phénomène que l'on observe déjà en certains points du territoire. On assiste au développement de pavillons standards ou excentriques qui pèsent sur l'architecture plus traditionnelle. Cela se traduit aussi par un étirement du front bâti que l'on observe le long de la RD143 en entrée est de village, lié à une position topographique en sommet de coteau.

La délimitation des zones a pour effet de limiter ce risque, en préservant la ruralité et en limitant dans une certaine mesure l'effet de concentration des constructions.

## **5.2 SUR LES INFRASTRUCTURES**

### **5.2.1 Réseau routier**

Les RD 32 et RD143, ont leurs accès directs interdits conformément au souhait du Conseil général. Les accès directs à usages d'habitation aux routes départementales inscrites au Schéma Directeur Routier sont interdits, hors agglomération (délibération du Conseil général du 11 juin 2004). Les accès aux routes départementales doivent respecter les conditions de sécurité et leur nombre est limité par sécurité. Ainsi à Latour, la sortie sur la RD143 a été portée à distance de la bosse qui se trouve à l'ouest. À Lazartigue la sortie sur la RD32, par la VC n°7 devra être sécurisée. Il conviendra probablement de prévoir un sens de déplacement, problème qui sera étudié avec l'aide du Conseil général.



### **Sortie de la VC n°7 sur la RD 32, à gauche Lazartigues ouest**

Les accès à la RD 32 sont aménagés à Ville basse et constituent un point positif pour ce secteur.

## **5.2.2 Réseaux d'eau et d'électricité**

L'eau potable est aujourd'hui un élément maîtrisé sur la commune. Les fusions des SIAEP de Panjas et d'Estang d'actualité est effective depuis le 1 janvier 2010. Cela permet de disposer d'un réseau d'une capacité largement suffisante. La rénovation des canalisations est programmée comme indiqué par le SIAEP d'Estang. Cela permettra de pourvoir aux besoins des zones ouvertes à la construction.

La commune mettra en œuvre ce qui est nécessaire pour alimenter en électricité les secteurs constructibles qui doivent être renforcés à Lazartigues est en particulier.

## **5.2.3 Risques et nuisances**

La commune a un risque moyen **d'aléas retrait-gonflement argiles** comme le précise l'arrêté préfectoral prescrit le 4 novembre 2005. La mairie informera par affichage des risques liés au gonflement des argiles. 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 du 9 février 2005 du MEDAD le précisent.

**Les risques d'inondations** cartographiés ont largement été pris en compte. Aucune zone constructible nouvelle ne se trouve dans le périmètre dangereux. La commune a pris le parti de ne pas utiliser ces sites. À Lazartigues est et à Ville Basse les zones évoquées ne sont pas dans le périmètre construit.

**Le stockage de gaz** autorisé par décret du 25 août 1992 'concession n°7, n'est pas touché par le projet. Un courrier du 29/12/2009, envoyé par la société TIGF (responsable de la conduite), précise les prérogatives de la puissance publique et les limitations des droits d'utiliser le sol. Le gestionnaire de réseau TIGF sera informé des projets d'urbanisation.

Les nuisances relatives aux **installations d'élevages** (arrêté du 7 février 2005), considérées comme des éléments importants sont pris en compte. En accord avec l'article L111-3 du code rural sur la réciprocité des distances d'implantations de bâtiments agricoles et d'immeubles habités (code rural article L111-3), les zones constructibles évitent les secteurs d'élevages. Au sud ouest du village, notamment à Villeneuve, mais aussi à Saubin et au Pigeonnier nord des distances suffisantes ont été mise en place pour éviter les odeurs en particulier notamment celles dues aux épandages.

## **5.3 SUR L'HOMME**

### **5.3.1 Assainissement**

La commune n'a pas prévu d'assainissement collectif, l'habitat est trop dispersé. Les nouvelles constructions auront un système individuel d'assainissement des eaux pluviales et usées. Toutes les parcelles constructibles supporteront un assainissement autonome, celui de **Filtre à Sable Vertical Drainé** préconisé par la communauté de commune dans le cadre du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

### **5.3.2 Ordures ménagères**

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

## 6 MESURES DE PRESERVATION

La portion occupée par les zones constructibles reste modeste au regard de la surface totale du territoire. La carte communale s'attache à réaliser une gestion économe des espaces. L'objectif de ne pas accentuer les effets de mitages est réalisé, les secteurs tracés regroupent l'habitat.

Sur la base de l'étude de l'état initial, un effort particulier a été fait pour exclure des zones constructibles, les zones à vocation spécifique.

Seules les terres agricoles de plus faibles valeurs agronomiques, les prairies, les bordures de parcelles difficiles à travailler, les vignes en fin d'exploitation sont utilisées. Les distances aux secteurs d'élevages ont été portées à 200 m pour éviter les problèmes éventuels de voisinage.

Les massifs boisés gardent leur intégrité. Celui qui couvre le flanc de coteau du bourg constitue un élément marquant de son caractère.

Les espaces naturels, protégés (Natura2000 et ZNIEFF II) n'ont pas été impactées. La municipalité considère que leurs préservations présentent un intérêt particulier pour des communes rurales.

Plus de 95% du territoire communal reste en zone naturelle. Ce ci constitue la principale mesure de préservation de l'environnement de la commune et le respect de son caractère rural.

Les éléments paysagers caractéristiques de la commune sont renforcés. La mise en place d'une ZAD face à la mairie témoigne de la volonté municipale d'aller dans ce sens.

Ce document préserve un équilibre entre les exigences de développement nécessaires à la commune à la lumière de son évolution et des perspectives socioéconomiques et la préservation des espaces et de l'environnement.