

MONTESQUIOU

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : **DIAGNOSTIC COMMUNAL**

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

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

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

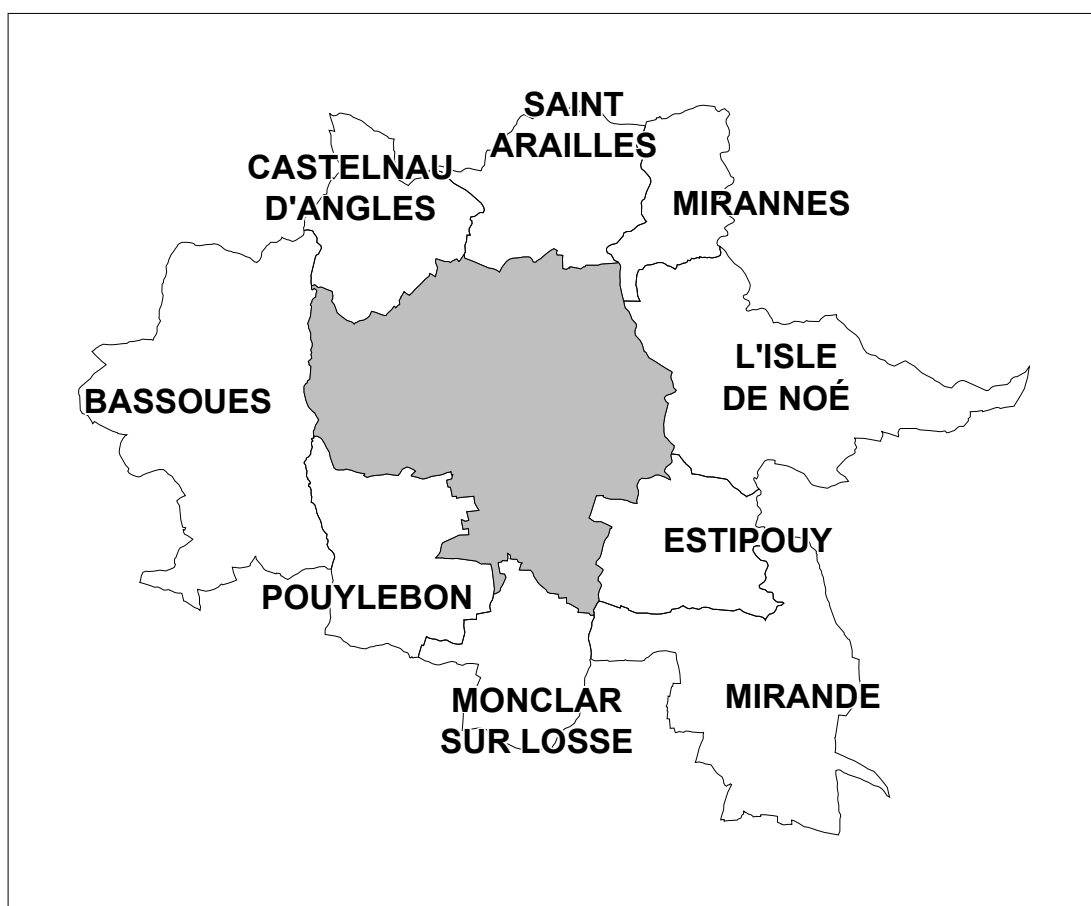
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

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

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

PLAN DE SITUATION



1ère PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Montesquiou, d'une superficie de 4680 hectares, est implantée au Sud Ouest du département.

Elle est desservie à partir d'un axe de communication important, la route départementale n°943 qui relie Auch à Pau.

Chef lieu de canton, elle est située à une dizaine de kilomètres de la sous préfecture Mirande.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Castenau d'Angles, Saint Arailles, Mirannes, l'Isle de Noé, Estipouy, Mirande, Monclar sur l'Osse, Pouylebon et Bassoues.

Elle est intégrée à la communauté des communes Cœur d'astarac en Gascogne qui associe notamment les communes de Mirande et Miélan.

La commune n'était pas jusqu'à présent soumise à une forte demande en terrains à bâtir, cependant la construction est régulière depuis de nombreuses années.

Aussi la municipalité, soucieuse d'assurer un développement cohérent de son urbanisation et consciente des enjeux liés notamment à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a souhaité élaborer un document d'urbanisme adapté: la carte communale.

Principaux objectifs poursuivis dans ce document :

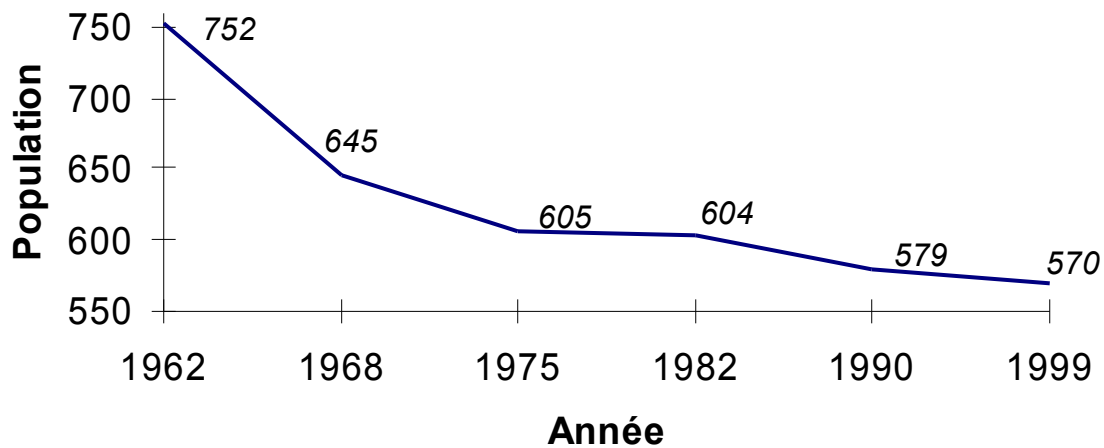
- ouvrir des terrains à la construction autour du bourg et des hameaux
- présenter une offre répartie sur tout le territoire
- maintenir le caractère rural de la commune en limitant les grands espaces constructibles
- poursuivre une politique de développement cohérent autour du bourg
- préserver des espaces naturels boisés et les secteurs inondables
- éviter le mitage
- protéger les points de vue
- maintenir l'activité agricole et son développement en limitant l'urbanisation à proximité des sièges d'exploitation

- DEMOGRAPHIE

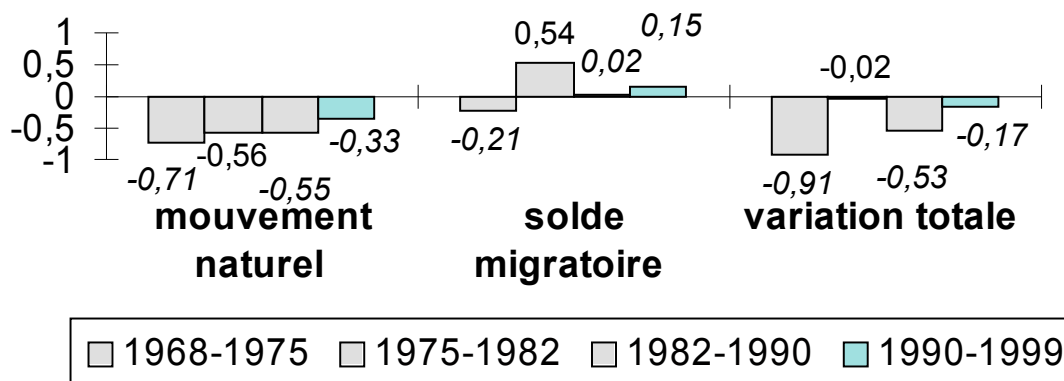
Après une très longue période de perte démographique où la population est passée de 929 habitants en 1936 à 605 habitants en 1975, Montesquiou voit depuis sa population se stabiliser malgré une légère baisse entre 1982 et 1990.

Le solde migratoire est irrégulier mais reste faiblement positif, la stabilisation du nombre d'habitants est surtout due à un solde naturel qui diminue régulièrement et qui pourrait tendre vers zéro prochainement.

Évolution de la population



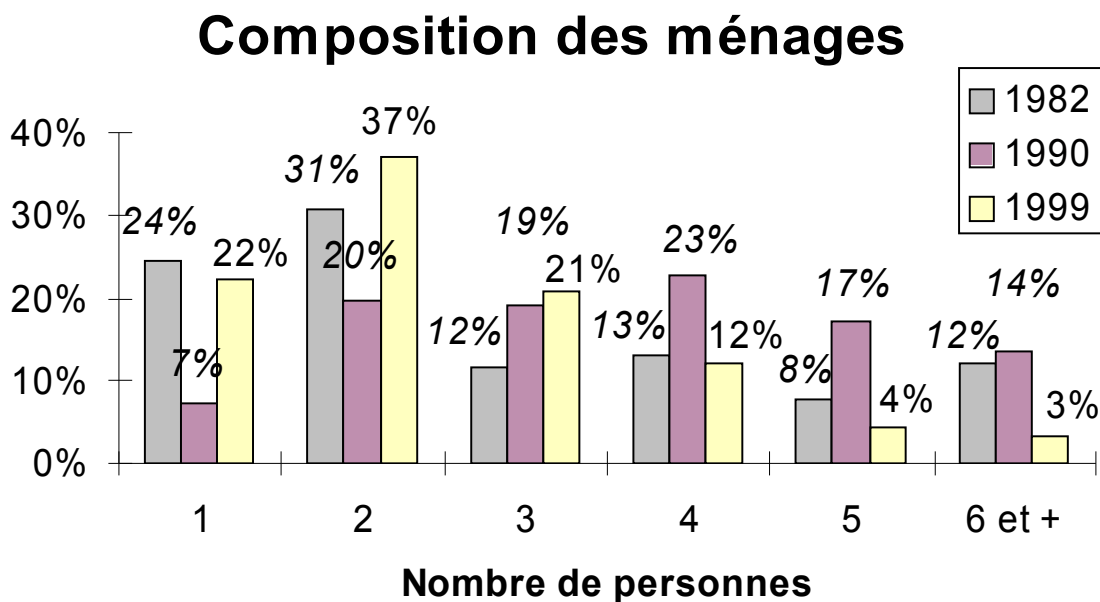
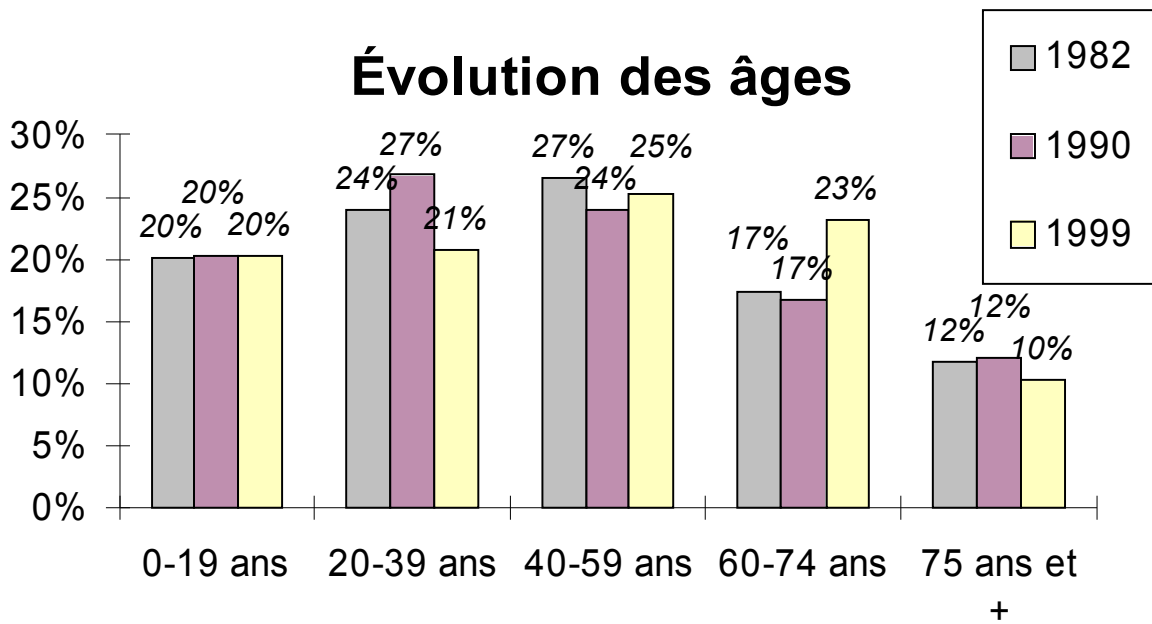
Taux de variation annuels de la population



- Composition de la population :

L'évolution des âges montre une certaine stabilité pour chaque tranche lors des trois derniers recensements avec un certain équilibre dans la population (moins de 40 ans: 50% / plus de 40 ans: 50%)

La composition des ménages montre une baisse des ménages de plus de trois personnes. Les couples représentent à eux seuls, 37%des ménages.



- LOGEMENTS

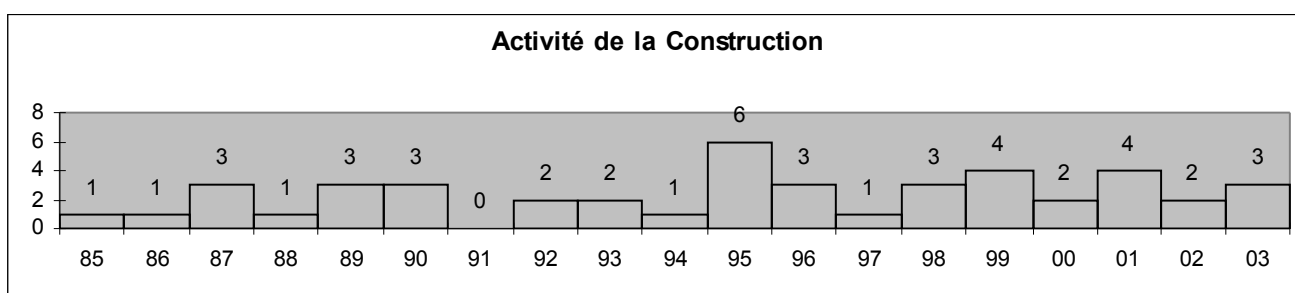
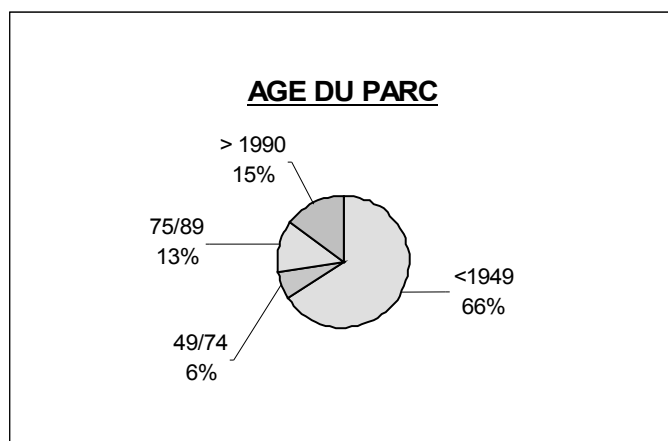
- Dynamique de la construction :

La construction neuve est relativement constante sur les 20 dernières années. Le rythme semble être plus soutenu depuis 1995.

L'activité se stabilise sur le long terme à trois logements par an.

Le parc de logements anciens est relativement important sur Montesquiou puisque les logements édifiés avant 1949 représentent près de 66%.

La baisse de la population a engendré une vacance importante dans le parc immobilier que l'on retrouve principalement au cœur du village (20 logements vacants en 1999).

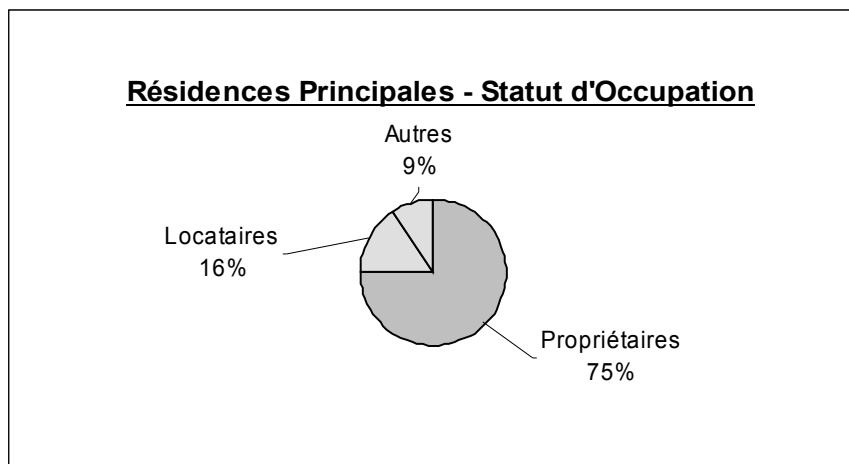
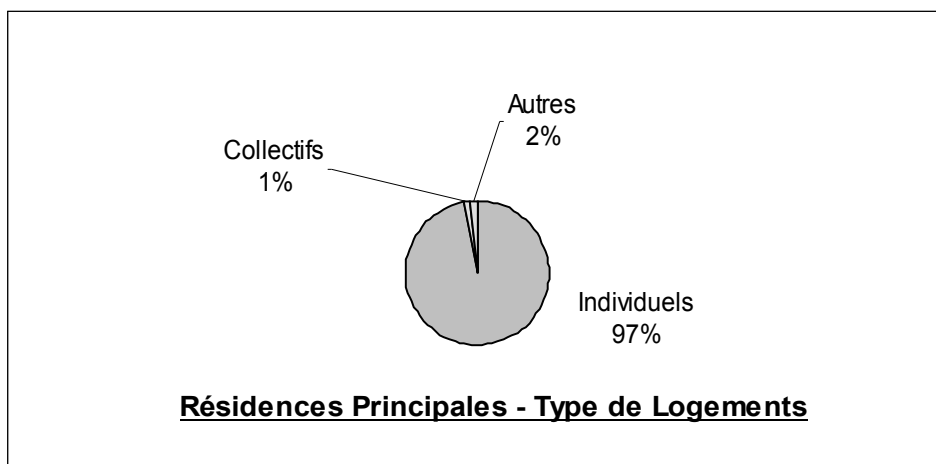


- Structure et état du parc

Dans un parc où la maison individuelle représente 97%, on trouve peu de logements collectifs (1%).

On trouve également sur la commune 29 résidences secondaires.

75 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, on note toutefois 16% des résidences réservées à la location.

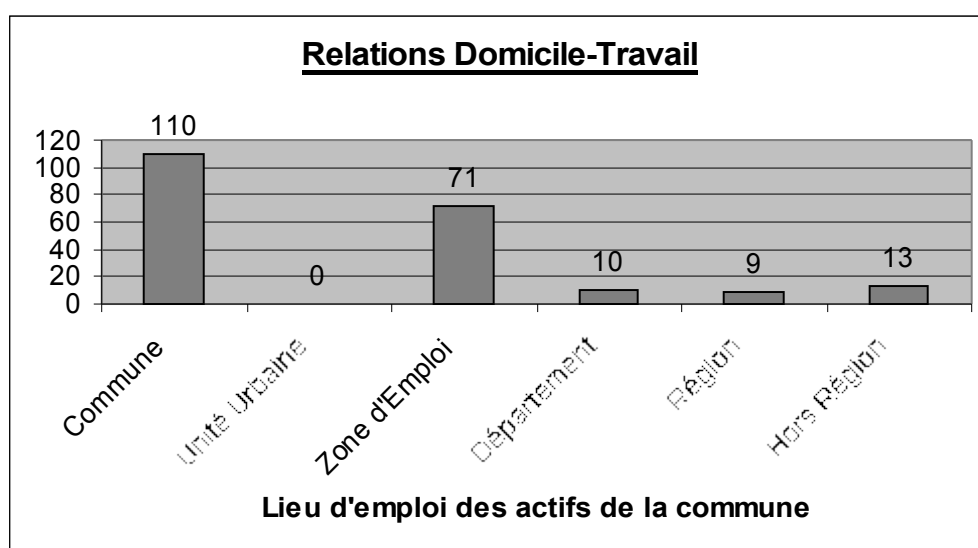
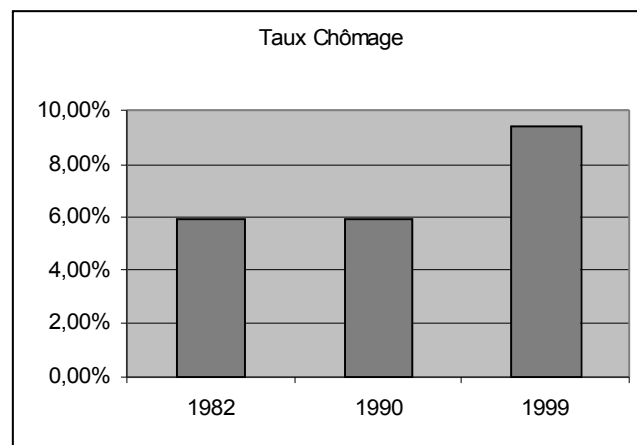
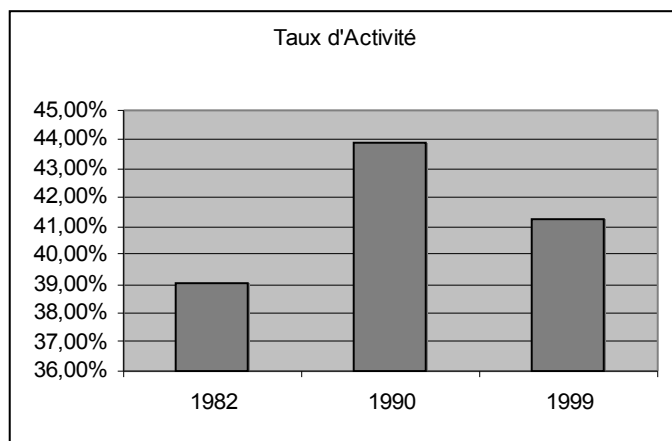
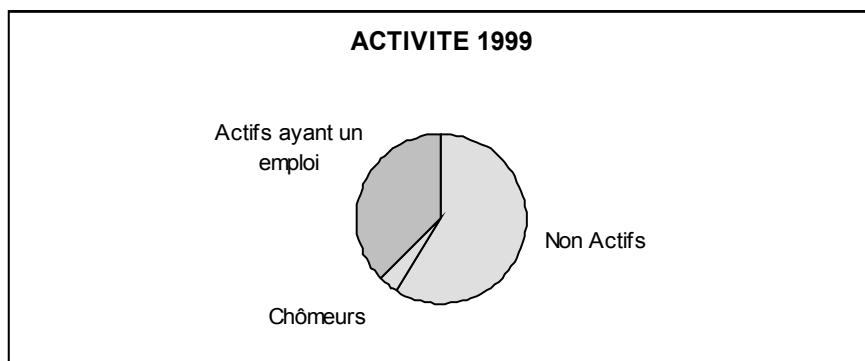


- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active de la commune augmente légèrement depuis les trois derniers recensements. Le taux de chômage a augmenté sensiblement entre 1990 et 1999.

La population active bénéficie de 155 emplois offerts sur Montesquiou, ces emplois ont été relativement bien préservés puisqu'ils étaient 187 en 1982. Ils sont occupés en majorité par les habitants de la commune.

Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi à Mirande.



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La commune de Montesquiou est située au sud est du département du Gers et au nord de la sous préfecture de Mirande.

C'est une commune de superficie importante dont le territoire est partagé en deux par l'Osse qui coule du sud vers le nord.

Le territoire est composé d'une série de coteaux plus ou moins pentus avec une présence importante de massifs boisés principalement au sud de la commune.

Le bourg de Montesquiou est situé au centre du territoire, c'est un pittoresque village perché, anciennement fortifié qui domine la vallée de l'Osse. On retrouve de nombreux vestiges des fortifications notamment la porte de ville et des vestiges du château seigneurial.

La rivière la plus importante, l'Osse se trouve au centre du territoire. On trouve coté est le Lizet où un important lac vient d'être implanté, coté ouest la Barradée assure la limite communale, là aussi on trouve un important lac d'irrigation

Les coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture. Les coteaux les plus pentus ont préservé des bois qui sont très nombreux sur le territoire.
On peut citer les plus importants: le bois de la ville, le bois d'Yos, le bois de Garenote.

Les altitudes varient de 150 mètres dans la vallée de l'Osse au nord à 260 mètres sur les coteaux au Sud.

Le village est implanté à une altitude environ de 230 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Le bourg ancien de Montesquiou, est situé sur un piton rocheux dans la partie centrale du territoire qui domine la vallée de l'Osse. Anciennement fortifié, il a gardé son caractère et son charme.

Il est desservi par une route classée à grande circulation, la route départementale n°943.

Les extensions récentes se sont donc implantées sur les terrains à l'ouest en entrée de ville.

On trouve également sur ce vaste territoire un habitat très dispersé qui s'est regroupé par endroit autour des anciennes fermes

b) Les grandes végétations

Elles sont très présentes sur le territoire. Il subsiste de nombreux bois sur les terrains les plus pentus des coteaux. Ils sont parsemés sur l'ensemble du territoire. Ils forment souvent des chaînes boisées.

On les retrouve essentiellement au sud et sur les coteaux ouest des trois rivières qui traversent la commune.

c) Les ripisylves

On les trouve principalement en accompagnement des rivières et des ruisseaux, le long de l'Osse, du Lizet et de la Baradée.

d) Les cultures

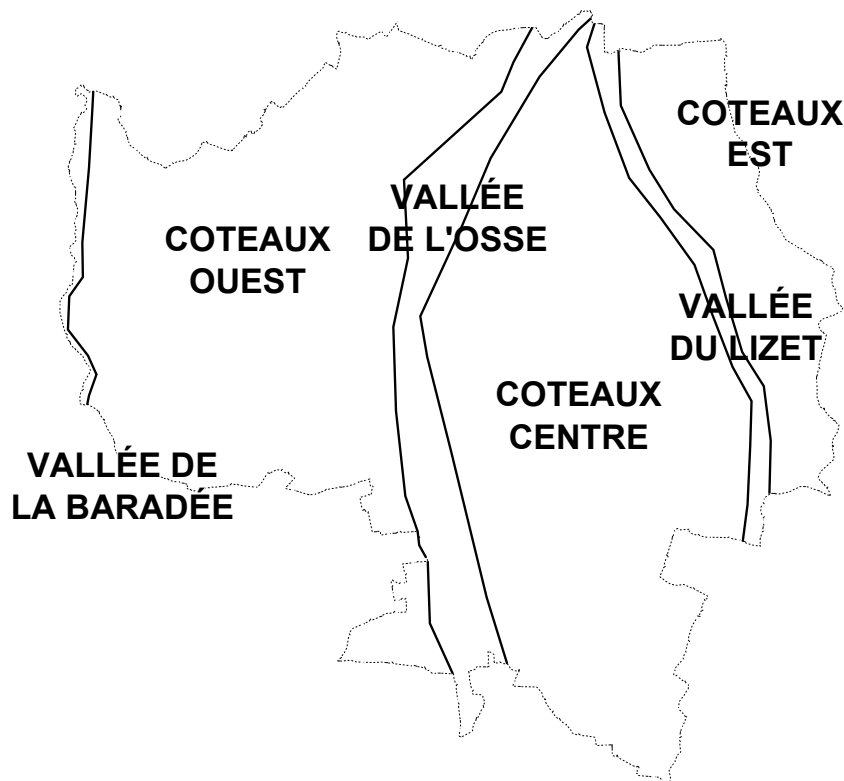
Les grandes parcelles cultivées se retrouvent sur les terrains les moins pentus.

On pratique une polyculture, céréales, maïs, fourrage,...

On relève également quelques élevages importants de bovins et Porcins.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LES SYSTEMES PAYSAGERS



- vallée de la Baradée:

Elle assure la limite ouest de la commune. Relativement étroite elle se termine par un lac d'irrigation très important qui marque fortement le paysage.

- coteaux ouest:

Fortement pentus et boisés dans leur partie ouest en limite de la Baradée, ils présentent dans leur grande majorité des séries de coteaux à plus ou moins faibles pentes. Ils sont essentiellement réservés à l'agriculture et présentent de grandes entités agricoles. On y trouve le bois de la ville au nord et le château de la Plagne et son parc au sud.

- vallée de l'Osse:

Elle coupe le territoire en deux du sud au nord. Relativement large, elle marque le paysage et présente une zone submersible importante. Elle s'appuie sur les coteaux à forte pente coté est. Elle est longée par la route départementale n°34.

- coteaux centre:

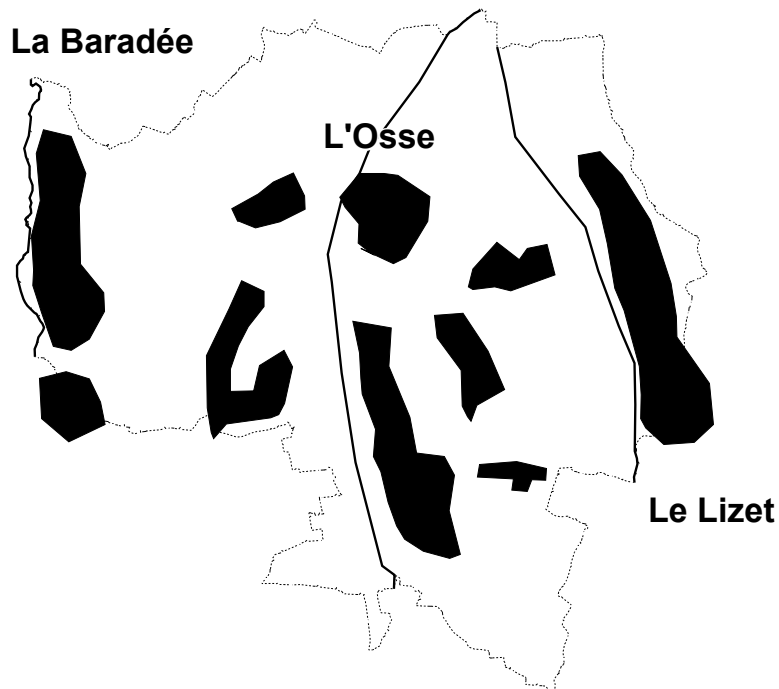
Plutôt à fortes pentes sur leurs versants ouest où l'on retrouve les grands espaces boisés qui longent la vallée de l'Osse, ils offrent des pentes plus douces versants est. Ils accueillent le bourg sur un éperon rocheux qui domine la vallée de l'Osse. On trouve quelques bois importants disséminés sur l'ensemble.

- vallée du Lizet:

Vallée étroite qui rejoint celle de l'Osse au nord du territoire. Elle est exclusivement réservée à l'agriculture. Très récemment un lac important a été créé. Il participe aux besoins de l'agriculture en été.

- coteaux est:

Coteaux à très fortes pentes, ils assurent une barrière entre la vallée du Lizet et la limite communale. Ils sont fortement boisés surtout dans leur partie sud. On y trouve peu de constructions.

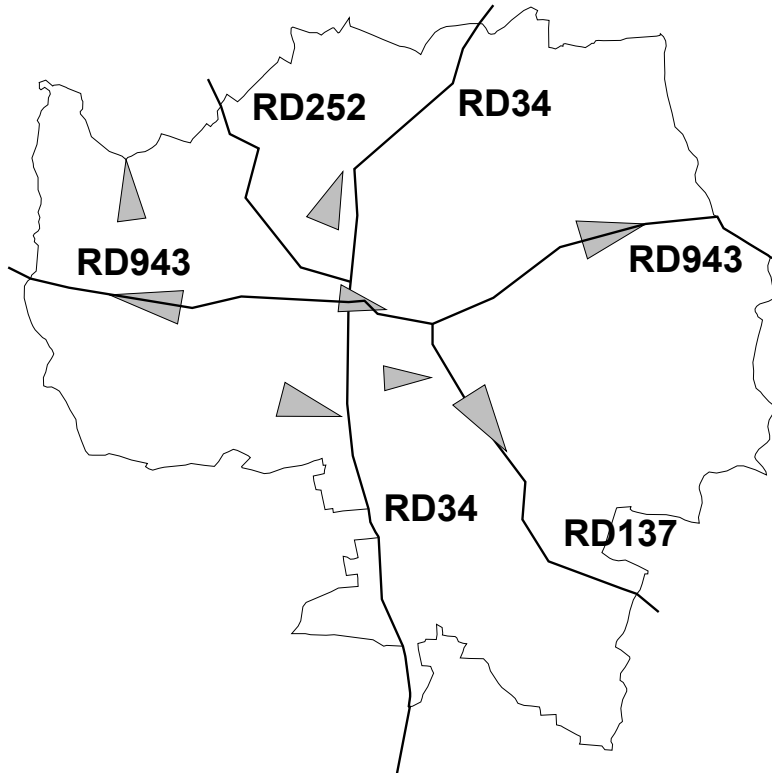


Le système hydraulique de la commune s'établit à partir de trois rivières importantes qui collectent les eaux des coteaux environnants: l'Osse, la Baradée et le Lizet.

Le territoire communal est très boisé. En plus des bois importants que sont le bois de la ville, d'Yos et celui de Garenote, on trouve une multitude de masses boisées plus ou moins importantes disséminées sur tout le territoire et en particulier le long des rivières sur les versants les plus abrupts des coteaux.

Le territoire est également marqué par deux grands lacs.

LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE

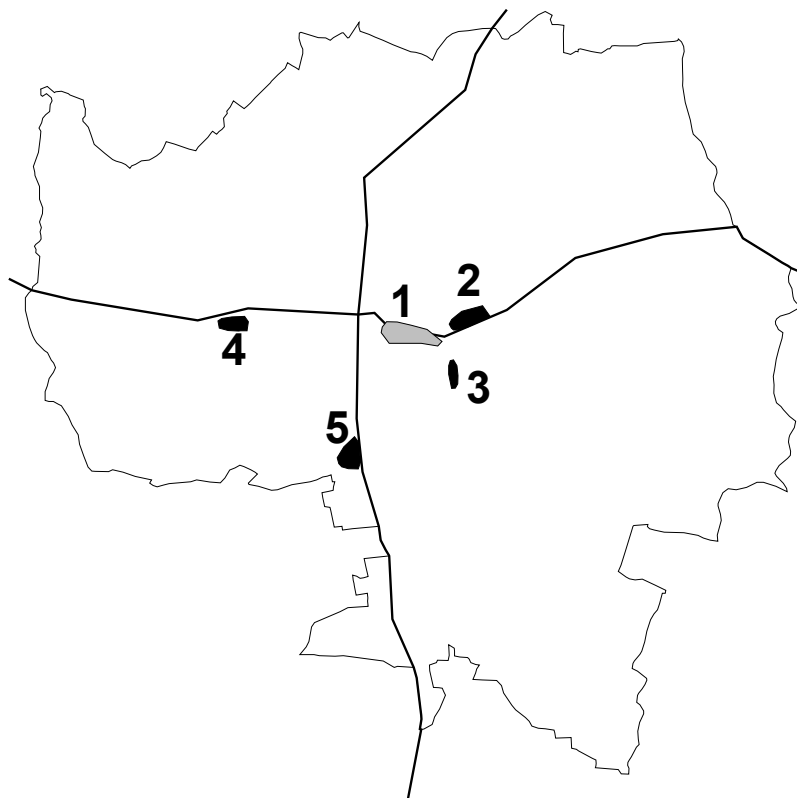


La route principale qui dessert le bourg est la route départementale n°943 qui traverse la commune d'est en ouest. C'est elle qui dessert le bourg.

Trois autres routes départementales traversent le territoire, une du nord au sud en vallée de l'osse, la RD n°34, une autre du village vers le sud, la RD n°137 et la dernière du pied du village vers le nord-ouest, la RD n°252.

Les points de vue remarquables se situent sur la RD 137 en arrivant vers le bourg.
Les autres points de vue s'observent à partir des voies communales qui sillonnent les crêtes.

LE SYSTEME URBAIN



1 – Le village ancien :

Le bourg est un ancien village fortifié, on retrouve encore des vestiges des fortifications et la porte de ville. L'urbanisation récente a préservé le charme des lieux. Le développement proche du centre est rendu difficile par la présence d'un glacis à forte pente.

2 – Les extensions récentes:

Elles se sont développées à l'écart en entrée est du village. Elles se sont organisées à partir d'un lotissement communal qui s'est développé autour de la salle des fêtes.

3 – Le hameau de Barraqué:

Il forme un développement récent qui s'est articulé à partir de fermes. Il est implanté au sud-est du village à proximité de la RD n°137.

4 – Le hameau de Laoueillé:

Il est installé en bordure de la route départementale n°943 à l'ouest du bourg. Autour de plusieurs constructions anciennes sont venues s'implanter quelques habitations récentes.

5 – Le hameau du Haget:

Il est constitué de plusieurs constructions anciennes avec en particulier un château. Plus récemment, un camping s'est implanté autour du château.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

Les extensions récentes à l'est pourront se développer à partir du transformateur en place.

Pour le parc à l'ouest du village, le réseau est vétuste.

A Barraqué, un transformateur est en place, il faudra créer un réseau sur 350m environ.

Au Thérou, pas de réseau.

A Montauban desservi dans son ensemble.

A Nizan, réseau très juste à un kilomètre du transformateur.

Au petit Marens, pas de réseau

A Empêtre, pas de réseau vers le sud, en place vers le nord.

A Laoueillé, existant autour des constructions pas vers l'est.

A Sabarros, desservi.

A Digou, desservi.

Alimentation par le réseau d'eau potable:

Le village, réseau en place.

A Barraqué, desservi.

A Nizan, réseau existant.

A Laoueillé, existant.

A Sabarros, desservi.

A Digou, desservi.

Réseau d'assainissement:

Le bourg ancien est relié au réseau de collecte des eaux usées. La station est implantée au sud en bordure de l'Osse.

Les autres hameaux et les écarts restent soumis à l'assainissement individuel.

Voirie:

Plusieurs zones existantes sont implantées en bordure des routes départementales, leur développement sera lié aux conditions de sécurité des accès.

Une limitation particulière sera imposée pour la création de zones autour de voies communales qui débouchent sur les RD les plus circulées.

PATRIMOINE

Le patrimoine bâti de la commune est très important, on relève notamment:

Vestiges préhistoriques
Le village: porte de ville, anciennes fortifications, vestiges du château seigneurial, restes du château de la Mothe, donjon appelé tour des sorcières, ...
Château de la Plagnes
Château du Cap du Berry
Eglise
Chapelle du cimetière
Chapelle du château de la Plagnes

SERVITUDES

AC1 Protection des monuments historiques

Immeubles inscrits: Restes du château de la Mothe
Château de Laplagne en totalité, toitures et façades des dépendances

AC2 Protection des sites et monuments naturels

Sites inscrits: Site constitué par les ruines de la tour de la Mothe
Ensemble constitué par la vieille porte et les façades et les toitures nord-est des maisons sur lesquelles elle s'appuie.

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en oeuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire sera concerné par ce plan.

T7 Relations aériennes – zone hors dégagement – installations particulières

CONTRAINTE

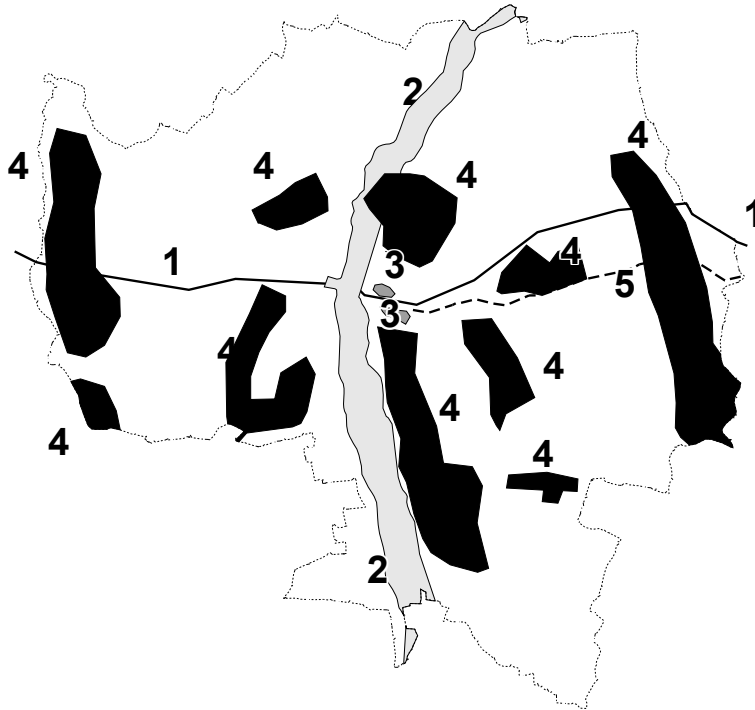
Zone de protection le long des routes à grande circulation: route départementale n°943

Risques naturels inondations: l'Osse

La commune est classée dans le réseau européen Natura 2000. Le périmètre englobe une partie importante du territoire communal. Les projets susceptibles d'être réalisés dans cette zone doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les espèces végétales et animales du site.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – Route départementale n°943, route à grande circulation

2 – Zone inondable de l'Osse

3 – Glacis du village

4 – Masses boisées

5 – Chemin de grandes randonnées GR n°653

- ZONAGES

ZONAGE	ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS
ZC 1 Le Village	C'est la partie ancienne du bourg qui reprend l'enceinte du village fortifié et ses abords immédiat. Il reste peu de possibilités de constructions, mais quelques bâtisses anciennes peuvent être rénovées. Le caractère des lieux doit être maintenu, aussi les glacis à fortes pentes ont été maintenus en secteurs naturels. Les réseaux sont en place.
ZC 2 Chemin du Foirail	Plusieurs constructions sont implantées en bordure du chemin du Foirail. Cette zone permettra de renforcer ce secteur en autorisant quelques constructions supplémentaires sur les terrains les plus accessibles.
ZC2 Au Lavoir	C'est un secteur situé en contrebas du village, plusieurs constructions sont déjà installées en bordure de la RD. L'extension consiste à intégrer des terrains autour du lavoir. Seuls les terrains les moins pentus pourront s'urbaniser. Toutefois, une attention particulière devra être prise quant au débouché de la voie communale sur la RD. La zone sera également limitée par rapport au secteur submersible de l'Osse.
ZC 1 A Puchouau	Cette une zone récente qui s'est organisée autour de la salle des fêtes et d'un lotissement communal. Ce secteur a été privilégié car il offre des terrains accessibles à proximité immédiate du bourg. La zone est entièrement bâtie et constitue une amorce pour le développement futur.
ZC 2 A Puchouau	Ce sont les terrains autour du lotissement, ils constituent une continuité avec l'existant. La municipalité envisage l'extension du lotissement vers le nord. A l'ouest, les terrains autour du cimetière et du château ont été retenus dans la zone car ils offrent des parcelles plates qui favoriseront la liaison avec le bourg ancien. La zone a été volontairement limitée vers l'est afin d'éviter le développement en bordure de la RD n°943 et de préserver les points de vue en arrivant sur le village.
ZA 1 Au marché au cadran	C'est la zone d'activité de la commune implantée en entrée de ville en bordure de la RD. La zone est entièrement urbanisée, autour de l'ancien marché au cadran existe un petit lotissement artisanal.
ZA 2 Au marché au cadran	Il s'agit de l'extension de la zone existante. Le développement devra s'organiser en continuité de l'existant en empruntant l'accès en place. La commune n'a pas réalisé d'étude "entrée de ville", aussi la construction ne sera autorisée qu'à proximité immédiate des autres constructions.
ZC 2 A Paypouquet	Création d'une zone autour du chemin de Paypouquet à Biradeil. Elle s'appuie sur les constructions existantes et sur les autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées. Le réseau électrique devra être étendu en bout de zone, aussi les terrains de part et d'autre de la voie ont été retenus pour permettre la mise en place d'une participation pour voie et réseaux.
ZC 2 A Larbonne	Secteur situé à l'est de la commune où sont implantées plusieurs constructions. La zone est correctement desservie par les réseaux. Un secteur a donc été défini des deux cotés du chemin rural.
ZC 2 L'Hopital	C'est un secteur favorable à l'urbanisation car proche du bourg, implanté en dehors de la zone submersible et à proximité des axes de communication. Ce site offre de grandes parcelles où l'urbanisation pourra s'organiser à partir de voies nouvelles qui devront se raccorder sur la route départementale n°252.

ZA 2 L'Hopital	Les terrains situés de l'autre coté de la route départementale n°252 peuvent être réservés à une zone d'activités. Ils sont situés à l'écart de la zone d'habitat et offrent un site intéressant. Le développement de cette zone permet de diversifier l'offre pour les activités à proximité du bourg et des axes importants.
ZC 2 A Laoueillé	Petit hameau qui s'est développé en bordure de la route départementale n°943 à l'ouest du bourg. La zone permettra de densifier les dents creuses. De plus le développement vers l'Est est limité par les réseaux et une zone d'épandage agricole proche.
ZC 2 A Lanjou	C'est une zone implantée en bordure de la route d'enguillamon où un lotissement est en cours de construction. Le débouché de cette zone sur la route départementale n°943 manque de visibilité à proximité d'un "dos d'âne". La commune souhaite sécuriser cette sortie en déplaçant l'accès sur la RD. Une zone sera donc définie autour d'une voie nouvelle, son urbanisation sera liée au déplacement de l'accès existant à un point plus favorable.
ZC 2 A Sabarros	C'est une zone où plusieurs constructions sont en place. L'urbanisation pourra se poursuivre vers le nord jusqu'à la voie communale n°2. La construction sera arrêtée aux constructions existantes vers le sud pour maintenir un espace tampon avec l'activité agricole. Les réseaux sont en place sur la voie communale.
ZC 2 Le Digou	Cette zone s'est développée en bordure de la route départementale n°252. L'extension consiste à assurer un développement de ce hameau en évitant l'urbanisation linéaire le long de la route départementale n°252. La construction pourra donc s'organiser en épaisseur à partir du chemin existant.
ZC 2 L Le Haget	C'est une zone située autour du château du Haget où est implanté un camping. L'extension consiste à intégrer les terrains situés à l'arrière du château pour autoriser quelques constructions liées au centre de vacances. L'accès s'effectuera à partir de la route départementale n° 216.
ZC 2 Les Oulès	Secteur situé en continuité du site du Haget où quelques constructions sont en place. La zone reprendra le périmètre de ces constructions et permettra le remplissage des dents creuses. Pour des questions de sécurité, les accès devront s'établir à partir de la RD n°216.
ZC 2 A Empétre	Plusieurs demandes pour la création d'une zone autour d'une habitation et d'une ruine. Les réseaux sont en place en remontant vers le nord. Elle sera donc limitée vers le sud, on favorisera un développement de part et d'autre de la voie pour former un petit hameau.
ZC 2e Au Nébout	C'est une zone située au bord du lac du Lizet destinée à l'accueil de constructions et installations liées à l'environnement et à la mise en valeur du site. Le Conseil Général envisage la création d'une maison de l'environnement.
ZN iL Terrains de sports	C'est l'espace qui accueille les terrains de sports, rugby et tennis. Seules sont autorisées les constructions et installations liées aux sports et loisirs sous réserve de la prise en compte du risque inondation.
ZN i	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de l'Osse.
ZN	C'est le reste du territoire. Zone naturelle essentiellement agricole, l'urbanisation n'y a pas sa place. Seules quelques constructions peuvent y être admises sous conditions.

MODIFICATIONS

Zones	Lieux dits	Superficie en ha	Possibilités d'accueil Nombre d'habitations
ZC 1	Le Village	9.75	3
ZC 2	Chemin du Foirail	2.55	3
ZC 2	Au Lavoir	0,94	2
ZC 1	A Puchouau	5.46	1
ZC 2	A Puchouau	16,73	36
ZA 1	Au marché au cadran	2.69	0
ZA 2	Au marché au cadran	3.89	8
ZC 2	A Paypouquet	8.26	10
ZC 2	A Larbonne	5.93	10
ZC 2	l'Hopital	6,64	24
ZA 2	l'Hopital	4.33	8
ZC 2	A Laoueillé	4.91	5
ZC 2	A Lanjou	5.78	10
ZC 2	A Sabarros	4.22	3
ZC 2	Le Digou	2.62	3
ZC 2 L	Le Haget	10.90	8
ZC 2	Les Oulès	4.50	3
ZC 2	A Empétre	3.53	6
ZC 2e	Au Nébout	2,50	/
ZN iL	Terrains de sports	2,14	/
ZN i	L'Osse	302,92	/
ZN	le reste du territoire	4268,81	/

ZC 1	TOTAL	15.21	4
ZC 2	TOTAL	80,01	123
ZA 1	TOTAL	2.69	0
ZA 2	TOTAL	8.22	16
ZN	TOTAL	4573,87	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

La commune a souhaité poursuivre le développement autour du bourg et en renforcement des hameaux existants.

Le conseil municipal va poursuivre son développement aux abords du bourg en menant une politique d'aménagement: extension du lotissement communal, projet de maison pour personnes âgées, extension de la zone artisanale,...

Il a souhaité préserver les paysages en évitant l'urbanisation le long des routes de crêtes s'ouvrant sur la campagne environnante.

Les hameaux ont été repris mais resteront limités pour ne pas disperser l'habitat et tenir compte des réseaux existants. Les secteurs non desservis correctement par les réseaux d'eau et d'électricité n'ont pas été retenus.

Voirie :

Le développement de Montesquiou s'est principalement assuré jusqu'à présent à l'entrée est du village (secteur accessible à partir d'un seul carrefour avec la RD). La carte communale a limité l'urbanisation linéaire afin de maîtriser la multiplication des accès et ainsi préserver la sécurité des usagers. Le développement en épaisseur a été préconisé afin de favoriser l'aménagement d'ensemble. Les secteurs difficiles d'accès ont été réduits ou supprimés notamment en bordure de la RD à grande circulation. La carte préconise lorsque cela est possible l'accès à partir des voies les moins circulées.

La zone de Lanjou ne pourra s'urbaniser qu'après aménagement du carrefour avec la RD.

Assainissement :

Le bourg est relié à un système de collecte des eaux usées, les écarts sont soumis à l'assainissement individuel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine :

La commune a souhaité assurer le développement du bourg en préservant le site. La construction sera autorisée uniquement coté est afin de protéger les glacis du village ancien.

L'extension des hameaux s'effectuera en préservant les paysages notamment en limitant le développement en ligne de crête.

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

Environnement et Paysages :

Maintien de la construction autour de l'existant.

Limitation de l'urbanisation le long des routes.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine existant.

Maintien en zone naturelle des espaces sensibles.

Les secteurs boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les Entrées de Ville :

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 mètres de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

La commune est concernée par cette réglementation, car elle est traversée par la R.D 943.

Le projet de zonage prévoit des zones concernées par cette réglementation:

- la zone ZA 1 au marché au cadran
- la zone ZA 2 au marché au cadran
- la zone ZC 1 à Puchouau
- la zone ZC2 à Puchouau
- la zone ZC 1 du village
- la zone ZC 2 du lavoir
- la zone ZC 2 au chemin du foirail
- la zone ZC 2 à l'Hopital
- la zone ZC 2 à Laoueillé à l'ouest
- la zone ZC2 de Lanjou

Les zones ZA 1 au marché au cadran, la ZC1 à Puchouau, la ZC 1 du village, la ZC 2 du lavoir sont déjà urbanisées.

La zone ZC 2 à Puchouau est en partie urbanisée, de plus, elle est entourée de zones entièrement bâties. Les zones ZC 2 au chemin du foirail et à Laoueillé sont pratiquement urbanisées, seule une ou deux dents creuses restent constructibles.

Pour ces trois zones, cette interdiction n'est donc plus justifiée.

La zone ZA 2 qui assure la continuité de la zone artisanale existante n'est pas urbanisée. Son développement n'est pas prévu dans l'immédiat. L'accès à la zone est envisagé par celui existant sur la première partie. La construction ne pourra donc se développer qu'en bordure de l'existant, sinon une étude d'entrée de ville devra être établie.

Les autres zones ne pourront pas s'urbaniser dans la bande des 75 mètres.