

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE MAS D'AUVIGNON



C.C.

Elaboration de la carte communale

1. Rapport de présentation

Carte communale :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

château rural
construction castlenau
château patrimoine
rue préservation carte
urbanisme Mas-d'Auvignon
développement paysage
communale place projet

Paysages

16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

1

PARTIE I : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT **3**

A. Introduction	3
I. Préambule	3
1. Cadre législatif	3
2. L'élaboration de la carte communale	4
II. Intégration territoriale	5
1. Positionnement au cœur du Gers	5
2. L'inscription dans un territoire large	8
3. Articulation de la carte communale avec les autres plans et programmes	11
B. Etat initial de l'environnement	12
I. La géographie et les paysages	12
1. Le paysage Gascon	12
2. Les influences gasconnes	13
3. La Lomagne Gersoise	16
II. La place et la structuration de la nature	17
1. Zonages écologiques officiels	17
2. Le profil physique du territoire	20
III. Les risques	23
1. Le risque inondation	23
2. Le risque retrait-gonflement des argiles	24
IV. Diagnostic agricole	25
1. Méthodologie	25
2. L'activité	26
3. Le bâti agricole	28
4. Le territoire agricole	30
V. L'organisation et le fonctionnement urbain	31
1. Les fondements de la cité	31
2. L'évolution urbaine	32
3. Structuration urbaine	37
VI. Le patrimoine	41
1. Le patrimoine recensé et protégé	41
2. Le patrimoine typique remarquable	43
VII. Les équipements du territoire	47
1. Les commerces et services à la population	47
2. Le patrimoine communal	48
3. Les réseaux	49
C. Prévisions de développement démographique et économique	53
I. Les éléments humains	53
1. Un regain démographique récent	53
2. La composition et la taille des ménages	57
3. La population active	59

4.	Les activités économiques	60
II.	Les déplacements et mobilités	62
1.	L'impératif de mobilité des actifs	62
2.	Le réseau routier	63
3.	Le parc de logements	64
4.	Le rythme de construction	66
III.	Les prévisions de développement	67
1.	Le scénario de développement démographique	67
2.	Les besoins en logements estimés	67
3.	Le foncier répondant au scénario communal	67
PARTIE II : EXPOSITION DES CHOIX RETENUS		69
A.	Enjeux de développement	69
B.	Détermination des espaces constructibles	71
I.	Principes de détermination	71
II.	Les sites retenus	72
1.	L'extension du castelnau	72
2.	Le hameau des Charpentiers	74
3.	Le site de Coucon	75
III.	Capacités d'urbanisation de la commune	76
PARTIE III : INCIDENCE DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT		77
I.	Incidences sur l'environnement	77
II.	Prise en compte des paysages	78
1.	Le Castelnau	78
2.	Les Charpentiers	79
3.	A Coucon	80

PARTIE I : Etat initial de l'environnement et prévisions de développement

A. Introduction

I. Préambule

1. Cadre législatif

La carte communale est un document d'urbanisme qui délimite les espaces d'une commune à l'intérieur desquels des permis de construire peuvent être délivrés. Ces espaces peuvent se situer à l'extérieur des parties actuellement urbanisées « PAU ».

Ce document, mis en place afin lutter contre le mitage des espaces agricoles, a été créé en 2000 par la loi SRU afin de succéder au MARNU (modalités d'application du règlement national d'urbanisme).

Aujourd'hui les objectifs de ce document sont traduits dans l'article L121-1 du code de l'Urbanisme, et sont identiques à ceux des PLU et des SCoT :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. L'élaboration de la carte communale

La commune de Mas d'Auvignon ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Ainsi elle est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par délibération en date du 16 novembre 2013, le conseil municipal de Mas d'Auvignon a prescrit l'élaboration d'une carte communale afin de maîtriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal.

II. Intégration territoriale

1. Positionnement au cœur du Gers

a) Situation générale

Le Mas d'Auvignon est une commune rurale du Gers de 1 374 ha rattachée au canton de Lectoure.

Implantée dans le nord du département à 35 km de la préfecture auscitaine, elle est distante de 15 km de Lectoure, qui est traversée par la RN 21 permettant ainsi de relier Agen et de rejoindre l'A 62 au nord, et de 16 km de Fleurance.

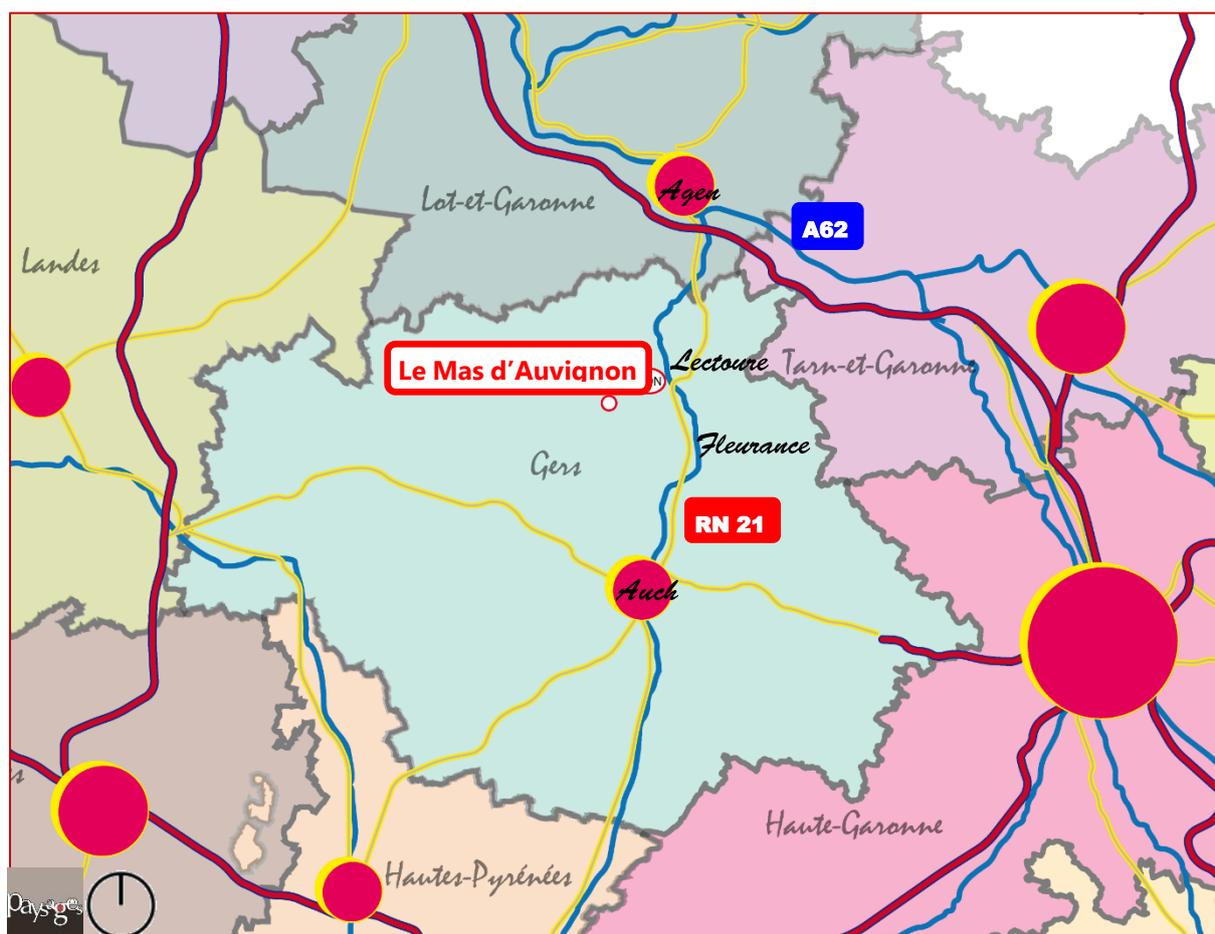


Figure 1 : Positionnement du Mas d'Auvignon à l'échelle régionale, réalisation Paysages

b) Un positionnement à l'écart des pôles locaux

Au sens de l'INSEE, le Mas d'Auvignon est considérée comme une commune isolée hors de l'influence des pôles. Cela signifie qu'elle n'est intégrée à aucune aire urbaine¹ et qu'elle n'est pas multipolarisée.

En réalité, si l'on observe les typologies des espaces périphériques, le Mas d'Auvignon est entourée de communes multipolarisées et se situe au cœur d'un triangle de 3 petits pôles²: Condom, Lectoure et Fleurance.

Le territoire fait ici figure de commune rurale au cœur d'espaces aux typologies variées qui ont pour point commun d'avoir de nombreux échanges entre eux, notamment du point de vue des mobilités pendulaires. Ainsi cette typologie communale nous indique qu'en 2010 moins de 40 % de la population locale est obligée de se rendre sur un seul pôle voisin pour travailler.

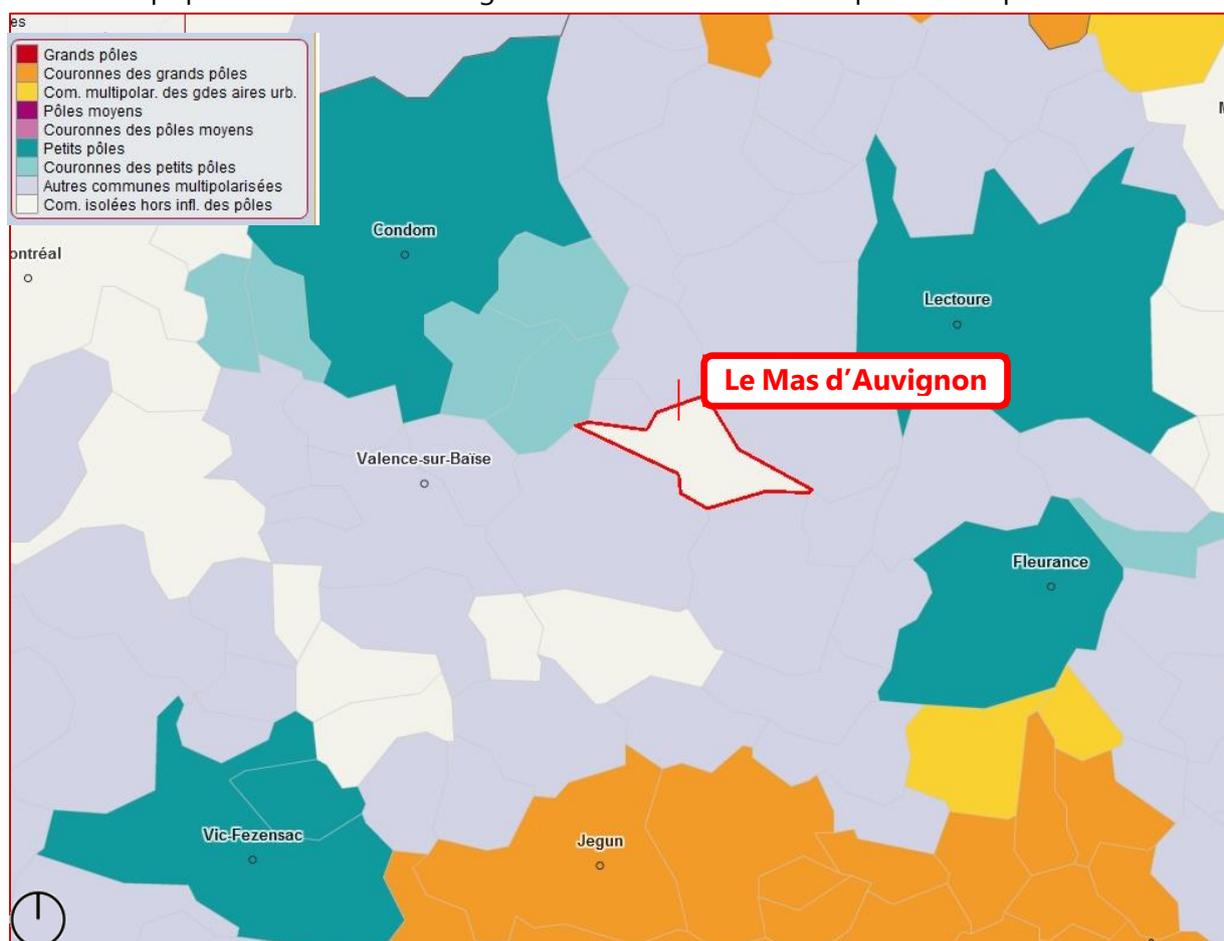


Figure 2 : zonage des typologies communales 2010, source Geoclip

¹ INSEE : Une aire urbaine ou "grande aire urbaine" est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

² INSEE : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

c) Le bassin de vie de Lectoure

Au sens de l'INSEE « le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. On délimite ses contours en plusieurs étapes. On définit tout d'abord un pôle de services comme une commune ou unité urbaine disposant d'au moins 16 des 31 équipements intermédiaires. Les zones d'influence de chaque pôle de services sont ensuite délimitées en regroupant les communes les plus proches, la proximité se mesurant en temps de trajet, par la route à heure creuse. Ainsi, pour chaque commune et pour chaque équipement non présent sur la commune, on détermine la commune la plus proche proposant cet équipement. Les équipements intermédiaires mais aussi les équipements de proximité sont pris en compte. »³

Conformément au positionnement du Mas d'Auvignon à l'écart des pôles de Lectoure, Fleurance et Condom, la commune se situe à l'articulation de ces trois bassins de vie. Elle est rattachée à au bassin de vie de Lectoure qui demeure la centralité la plus proche en termes de services à la population.

Cette appartenance au bassin de vie de Lectoure offre une gamme de commerces et de services de proximité à la population Massoyarde, limitant ainsi sa dépendance vis-à-vis du pôle Auscitain et influence par là même ses mobilités. La proximité des bassins de vie de Condom et de Fleurance influence également les impératifs de mobilités de la population.

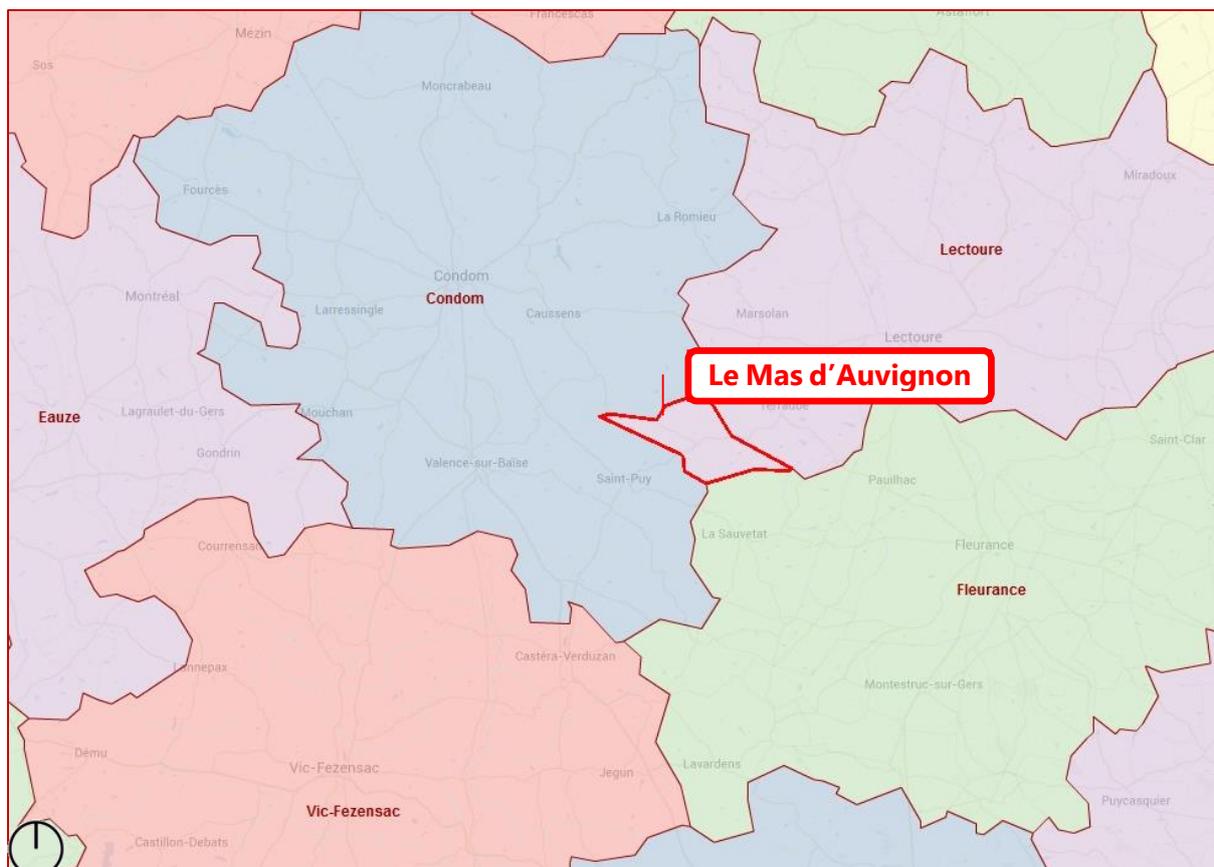


Figure 3 : découpage des bassins de vie 2012, source Geoclip

³ Source : INSEE

2. L'inscription dans un territoire large

a) Le Pays Portes de Gascogne

Un Pays est un territoire qui présente une « **cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale** ». Espace de projet, il se fonde sur une recherche de complémentarité entre espaces ruraux et urbains et sur une solidarité en matière d'emploi, de service, d'aménagement et de patrimoine⁴.

Le Pays des Portes de Gascogne est situé à l'Est du département du Gers. Il compte 160 communes, dont 5 communautés de communes (Communautés de Communes de la Lomagne Gersoise, des Bastides de Lomagne, de la Gascogne Toulousaine et des Coteaux d'Arrats Gimone), et 56 000 habitants (2005)⁵.

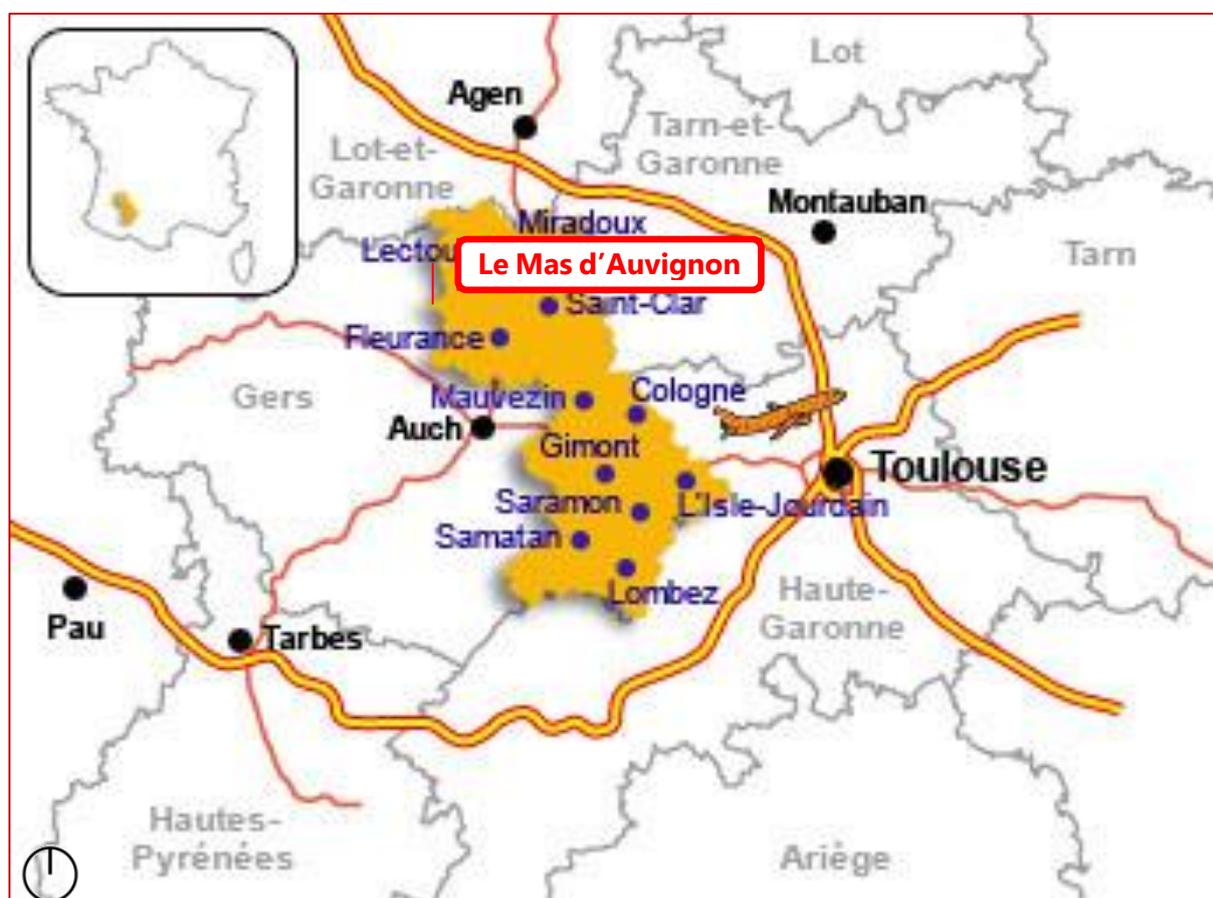


Figure 4 : Périmètre du Pays des Portes de Gascogne, source Pays des Portes de Gascogne

⁴ Source : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable des Territoires, LOADDT, dite « Loi Voynet », du 25 juin 1999.

⁵ Source : Pays des Portes de Gascogne

b) La communauté de communes de la Lomagne Gersoise

Le Mas d'Auvignon fait partie de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) qu'est la communauté de communes de la Lomagne Gersoise (CCLG), constituée par les 43 communes des cantons de Fleurance, Lectoure, Miradoux, Condom et Saint Clar. Dans ce cadre des compétences communales ont été transférées à l'EPCI ⁶ (extrait des statuts):

Au titre du groupe de compétences obligatoires :

1 Aménagement de l'espace :

- ✓ Adhésion au « Pays Portes de Gascogne » et à sa charte, pour les compétences de la CCLG ;
- ✓ Elaboration d'un schéma communautaire nécessaire au développement harmonieux, durable et équilibré du territoire dans toute sa diversité, qu'elle soit économique, culturelle, sociale, sportive, éducative et relative au logement, s'inscrivant dans le cadre du schéma de cohérence territoriale, et /ou d'un schéma directeur ;
- ✓ Soutien et coordination des actions en faveur du maintien et du développement des services et équipements publics liés à l'exercice de ses compétences ;
- ✓ Exercice par délégation du droit de préemption en zones d'activités économiques communautaires ;

2 Développement économique :

- ✓ Elaboration et mise en œuvre d'un schéma de développement économique ;
- ✓ Développement des espaces économiques existants ;
- ✓ Création et aménagement de zones industrielles, artisanales et tertiaires ;
- ✓ Création de réserves foncières pour l'aménagement de zones économiques ;
- ✓ Création de ZAC pour la mise en œuvre de zones économiques ;
- ✓ Développement des filières agroalimentaires et agrobiologiques avec la création d'un centre de recherches en partenariat avec un pôle de compétitivité ou toute autre procédure d'appel à projet ;
- ✓ Développement des équipements et des usages des N.T.I.C. en partenariat avec les Services de l'Etat, les entreprises, les Services Publics, les Collectivités Territoriales, les Chambres consulaires ;
- ✓ Création et mise à disposition d'infrastructures haut débit conformément à l'article L1425-1 du CGCT ;
- ✓ Création et gestion de pépinières d'entreprises et hôtel d'entreprises ;
- ✓ Mise en œuvre d'aides directes et indirectes aux entreprises ;
- ✓ Mise en œuvre d'actions favorisant l'emploi et la qualification des entreprises du territoire.

⁶ Source : lomagne-gersoise.com

2.1 Développement touristique

- ✓ Soutien aux actions de promotion des offices de tourisme du territoire communautaire dans l'objectif de générer de nouveaux flux touristiques sous la condition d'actions concertées et communes (salons du tourisme / éditions touristiques de valorisation et de promotion de l'ensemble du territoire communautaire / outils de communication) ;
- ✓ Mise en œuvre d'actions de développement des filières suivantes :
 - tourisme scientifique : le Hameau des Etoiles à Fleurance,
 - accompagnement au thermalisme : la place Boué Lapeyrère à Lectoure ;
- ✓ Signalisation, entretien et développement des sentiers de randonnée pédestres, de V.T.T. et équestres, la création et l'ouverture des sentiers restant compétence communale sous la validation de la commission ad hoc.

Au titre du groupe de compétences optionnelles :

- ✓ La politique du logement et du cadre de vie,
- ✓ La voirie,
- ✓ L'environnement : assainissement d'intérêt communautaire,
- ✓ Les équipements culturels et sportifs.

A noter que la communauté de communes dispose de la compétence d'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Par arrêté préfectoral en date du 18/09/2014 le périmètre du SCoT de Gascogne a été délimité. Il couvre un large territoire comptant 14 communautés de communes gersoises dont la Lomagne Gersoise.



3. Articulation de la carte communale avec les autres plans et programmes

Le code de l'urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme ayant un impact sur l'aménagement du territoire, un rapport de compatibilité en découle.

L'article L124-2 du code de l'urbanisme indique au sujet de la carte communale : « [...] Elle doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] ».

Les documents pouvant avoir une incidence sur la carte communale du Mas d'Auvignon sont de compétence intercommunale.

Il s'agit en particulier du SCoT de Gascogne, pour l'heure l'étude n'a pas débutée. Lorsque ce document sera applicable le document de planification couvrant Mas d'Auvignon devra lui être compatible.

En outre, pour l'heure aucun PLH ou PDU n'est applicable sur ce territoire.

A l'échelle du Pays Porte de Gascogne un Plan Climat-Énergie Territorial est à l'étude, en 2013 le diagnostic a été réalisé, il n'est pas finalisé.

B. Etat initial de l'environnement

I. La géographie et les paysages

1. Le paysage Gascon⁷

Les paysages gascons sont liés à la formation de vallées et de coteaux qui structurent l'espace. Cinq vallées principales définissent les ensembles paysagers majeurs de la Gascogne gersoise (Adour, Arros, Baise Gers et Save) complétées par des coteaux emblématiques (la « crête Tolosane » et la Ténarèze).

Les éléments du relief ci-dessous représentés jouent un rôle majeur dans la détermination des entités paysagères du Gers.

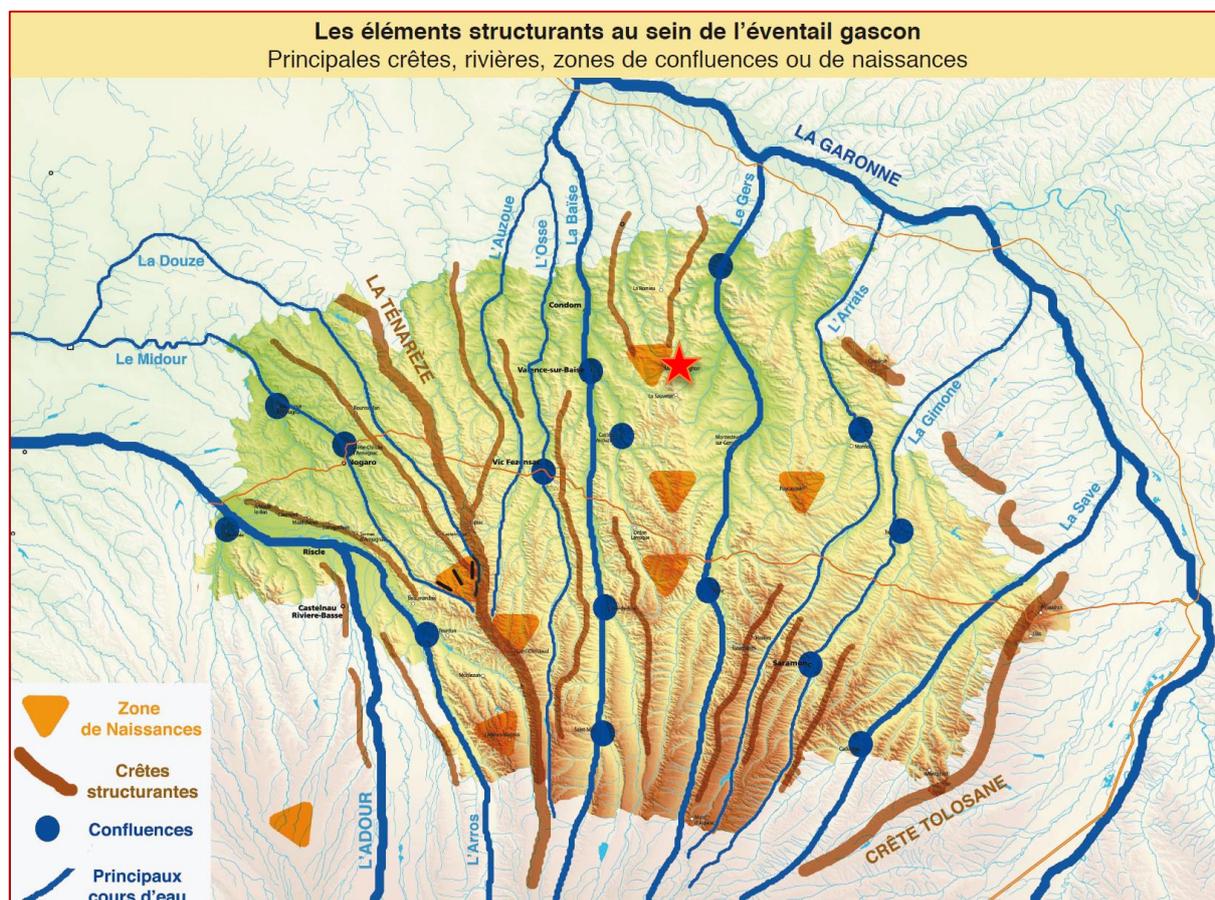


Figure 6 : éléments structurants de l'éventail gascon, source inventaire des paysages du Gers

⁷ Source : Inventaire des paysages du Gers, CAUE 32 et Arbre et Paysage

2. Les influences gasconnes⁸

La construction des entités paysagères est issue de la combinaison de composantes multiples marquant l'identité des territoires.

a) Le climat

Les influences géologiques et climatiques ont conditionné la répartition de la végétation, l'occupation des sols et les pratiques agricoles, l'implantation du bâti et le développement du réseau viaire. Deux principales influences ont été observées : un dégradé de l'Atlantique vers la Méditerranée et un dégradé des Pyrénées vers la Garonne et les Landes.

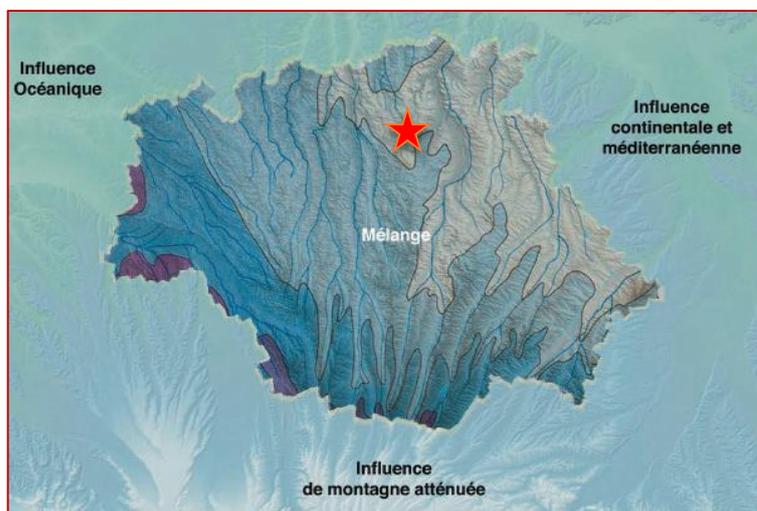


Figure 7 : influences climatiques et pluviométrie, source Inventaire des paysages du Gers

Le territoire de Mas d'Auvignon est sous influence continentale et méditerranéenne, plus sèche et ventée que les autres influences.

b) Les sols

En lien avec les influences climatiques le territoire offre une diversité de sols.

Une large partie des espaces sous influence continentale et méditerranéenne est constituée de terreforts argilo calcaire, c'est le cas pour le Mas d'Auvignon.

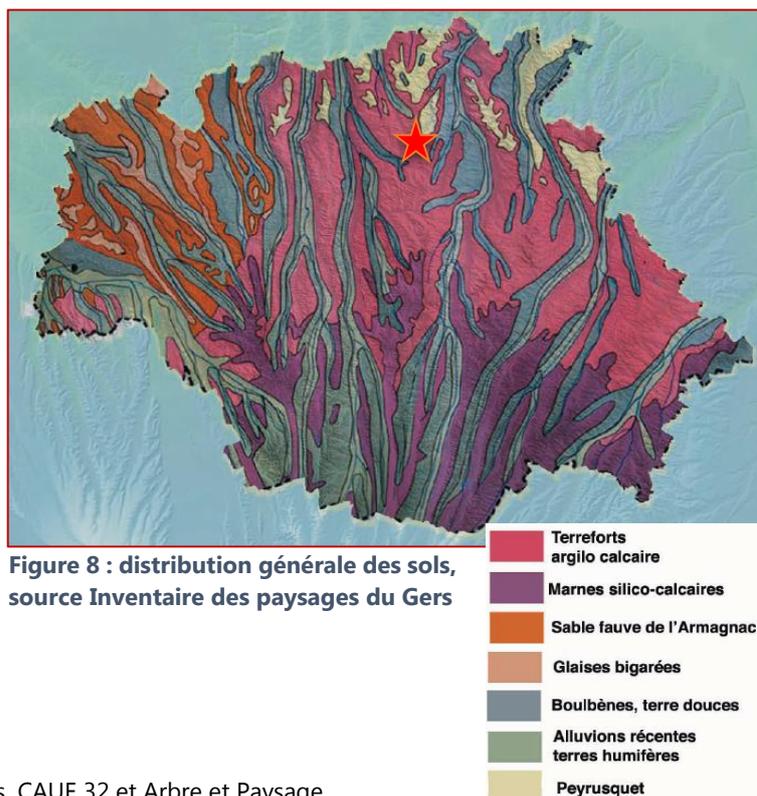


Figure 8 : distribution générale des sols, source Inventaire des paysages du Gers

⁸ Source : Inventaire des paysages du Gers, CAUE 32 et Arbre et Paysage

c) Les cultures

La combinaison des facteurs climatiques et la composition des sols ont largement influencé les cultures et pratiques agricoles des territoires.

Les espaces sous influence méditerranéenne et continentale favorisent les grandes cultures et les céréales. C'est le cas au Mas d'Auvignon, mais la proximité avec des influences plus océaniques et la topographie locale autorisent la polyculture et l'apparition de quelques vignes.

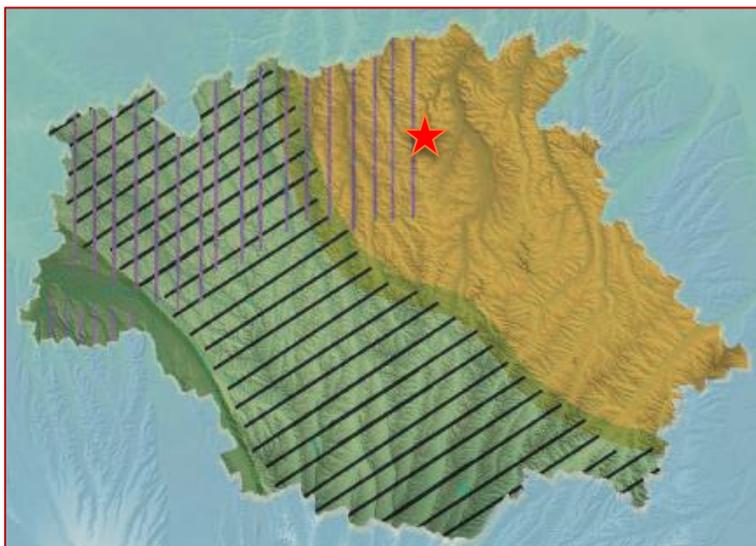


Figure 9 : agriculture et systèmes agraires, source Inventaire des paysages du Gers

d) Les matériaux de construction

La combinaison des facteurs composant les entités paysagères (climat, sol, topographie) conditionne la tradition constructive de chaque territoire. Ainsi les matériaux de constructions participent l'identité de chaque territoire gersois.

Comme dans un large quart Nord-Est d'influence continentale sur des sols argilo calcaire, le Mas d'Auvignon inscrit sa tradition architecturale pierre calcaire.

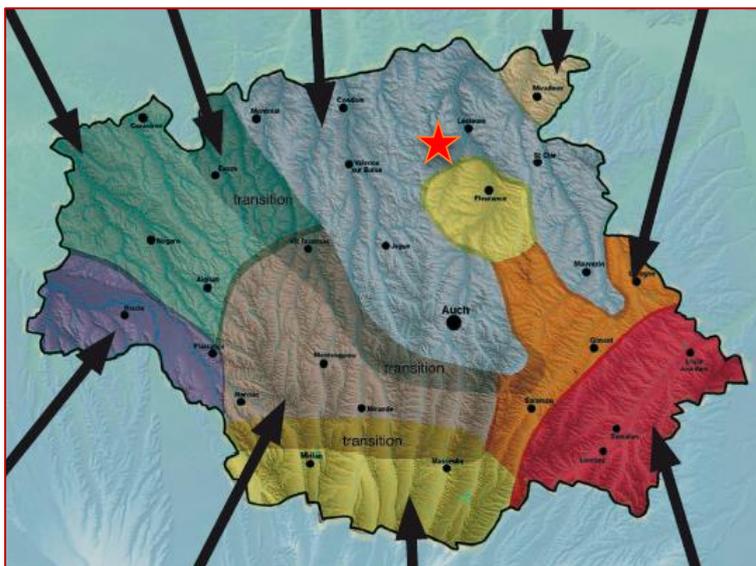


Figure 10 : matériaux de constructions, source Inventaire des paysages du Gers

dans l'usage de la
MATÉRIEL DE CONSTRUCTIONS
principaux et secondaires, utilisés
dans les maçonneries extérieures

- BOIS**
pierre à sable, brique cuite
- CALCAIRE**
colombage (très peu)
- GRÈS**
colombage
- GALET**
colombage, grès
- BRIQUE** (cru ou cuite)
colombage, galet
- MÉLANGE**
pierre, brique cuite, et crue, colombage
- TERRE CRUE** (pisé, motte)
galet, colombage
- calcaire et terre crue

e) Des influences, des entités

La combinaison des composantes des territoires (climat, sols, cultures, végétation, matériaux) forment des ensembles déterminant les paysages gascons. Les grandes entités ainsi déterminées sont l'Astarac, le Savès Toulousain, le Bas Armagnac, la Ténarèze, la Lomagne gersoise et la Rivière-Basse.

Mas d'Auvignon est situé à l'articulation de la Ténarèze et de la Lomagne Gersoise, au regard d'une analyse plus fine détaillée ci-après, la commune peut être rattachée à la Lomagne Gersoise.



Figure 11 : entités et sous entités paysagères du Gers, source Inventaire des paysages du Gers

3. La Lomagne Gersoise⁹

La Lomagne étant une entité à cheval sur les départements du Gers et du Tarn et Garonne, les limites Nord et Est de la Lomagne Gersoise sont celles du département. A l'Est l'entité trouve sa limite au coteau de l'Auvignon, la limite sud avec le Pays d'Auch demeure moins précise par l'absence de marqueur physique.

Cette entité est caractérisée par de larges vallées calcaires. Le territoire se compose autour de la présence de plateaux calcaires ouvrant le paysage, mais également autour de sites au relief plus chahuté souvent boisés.

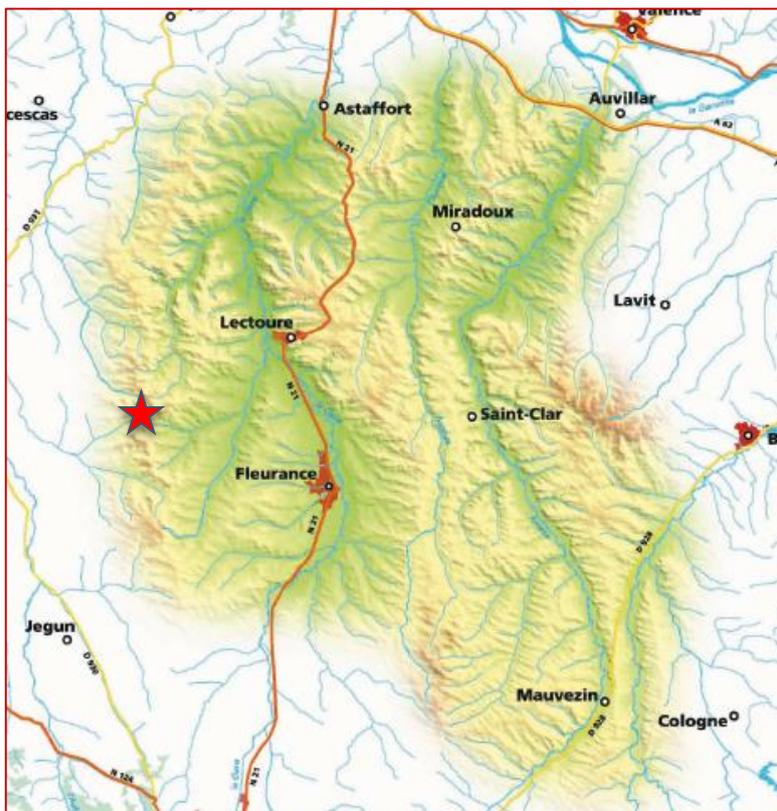


Figure 12 : entité paysagère de la Lomagne Gersoise, source Inventaire des paysages du Gers

La Lomagne est composée d'un socle de sols argilo-calcaires offrant terres de fertiles pour la culture céréalière. Des boubènes très acides sont particulièrement présentes dans les fonds de vallées.

La tradition agricole et la culture céréalière ont eu pour effet d'ouvrir largement les paysages par la culture de grandes parcelles qui gommé tout présence environnementale spontanée dans ces espaces. Cependant sur les sites non cultivés des espaces préservés recèlent une végétation constituant des réservoirs de biodiversité (naissance de vallées, îles et bras mors de rivières, garrigues et boisements).

La Lomagne est également un terroir valorisant les terres les moins fertiles pour les céréales, c'est notamment le cas de la vigne et de l'élevage. Les cultures sont malgré tout diversifiées, notamment dans le maraîchage et les fruits, participant à la construction de l'identité du terroir de Lomagne (ail, melon, ...).

Enfin l'architecture de lomagnole offre un patrimoine de qualité témoin de la maîtrise de l'usage de la pierre au fil du temps. De nombreuses bastides et castelnaux médiévaux sont encore aujourd'hui remarquablement préservés et recouvrent un intérêt des populations après

⁹ Source : Inventaire des paysages du Gers, CAUE 32 et Arbre et Paysage

une période de délaissement. Le patrimoine est aussi composé d'un riche bâti agricole, lui aussi souvent préservé, témoin de la tradition rurale de la Lomagne.

II. La place et la structuration de la nature

1. Zonages écologiques officiels

a) Zonages réglementaires

Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est composé :

- des **Zones de Protection Spéciale** (ZPS) nommées au titre de la Directive Européenne 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive Oiseaux) ;
- des **Zones Spéciales de Conservation** (ZSC), des **Sites d'Intérêt Communautaire** (SIC) ou des **propositions de Sites d'Intérêt Communautaire** (pSIC), nommés au titre de la Directive Européenne 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage (Directive Habitats).

La ZSC « Cavités et coteaux associés en Quercy-Gascogne » (FR7302002) est située à 35 km au nord-Est de Mas d'Auvignon. Ce site, constitué de deux zones des coteaux, héberge 8 espèces de chiroptères.

La ZSC « la Gélise » (FR 7200741) est située à 35 km à l'Ouest de la commune. Il s'agit d'un cours d'eau en vallée alluvionnaire localisé sur les Landes, le Gers et le Lot-et-Garonne. Il est notamment protégé au titre des forêts alluviales et chênaies qu'il compte et les espèces de petits mammifères, poissons et écrevisses protégés.

Trame verte et bleue

D'après la loi de programmation de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, la Trame Verte et Bleue (TVB) d'un territoire se compose des espaces protégés et des territoires assurant leur connexion et le fonctionnement global de la biodiversité. La trame verte est ainsi constituée des grands ensembles naturels et des corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Elle est complétée par la trame bleue, formée des cours d'eau et des bandes végétalisées le long de ces derniers.

Dans ce cadre le comité régional Trame verte et bleue de Midi-Pyrénées a élaboré en mars 2014 un Schéma Régional de Cohérence Ecologique, formulant les objectifs de trame verte et bleue sous forme d'Atlas.

Concernant Mas d'Auvignon les éléments identifiés sont :

- ✓ un corridor de biodiversité de plaine en milieu ouvert ou semi-ouvert à remettre en bon état passant à l'extrême ouest de la commune en limite avec St Orens Pouy Petit,

- ✓ un réservoir de biodiversité à préserver lié à un cours d'eau, l'Auvignon, allant du bois de Cachan à la limite communale avec Roquepine,
- ✓ des corridors de biodiversité à préserver sur l'ensemble des autres cours d'eau : ruisseau de Chouran, ruisseau du Castellan et ruisseau de Courbet.

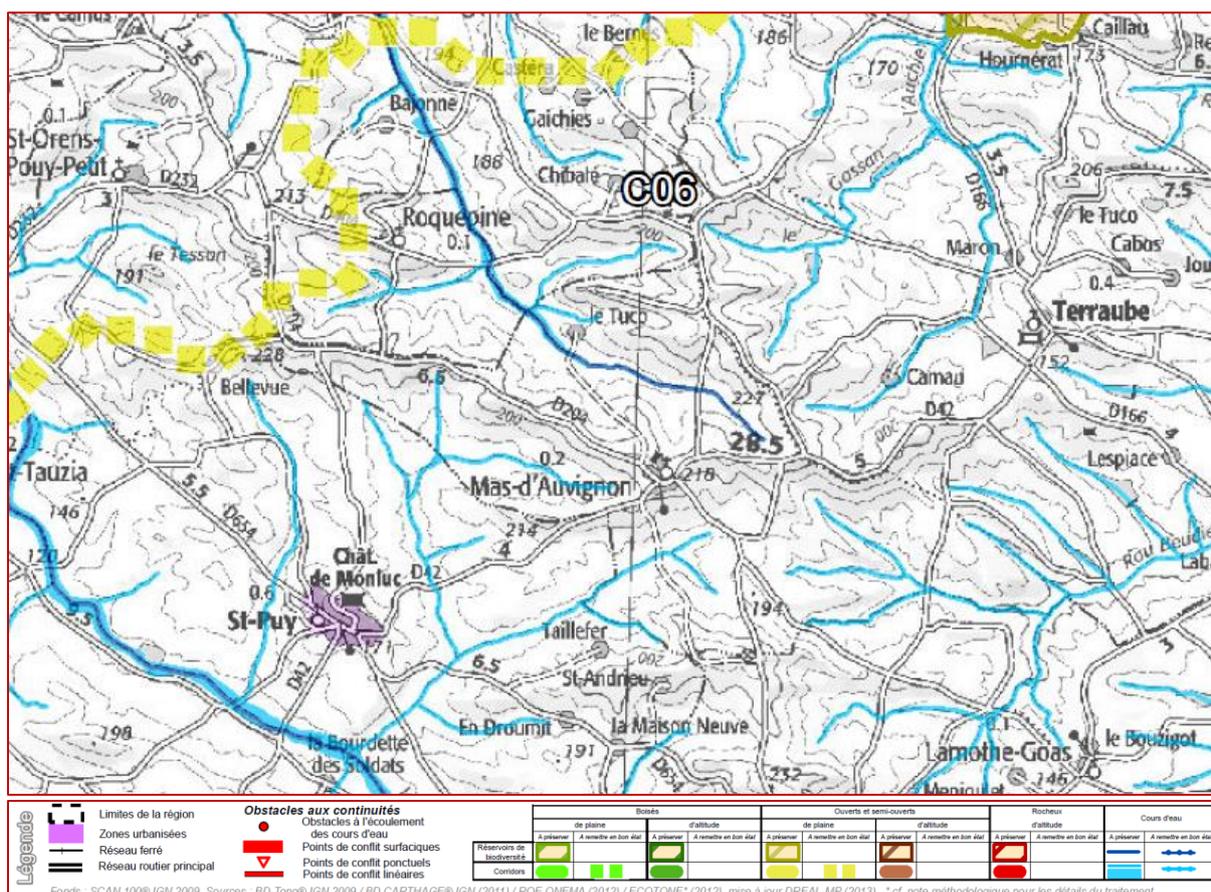


Figure 13 : extrait du SRCE de Midi-Pyrénées, Atlas cartographique, Livret 10 Éléments et objectifs de la Trame verte et bleue, planche C06

b) Zonages d'inventaire

Les **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** constituent un inventaire du patrimoine naturel à l'échelle nationale. Il a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I** : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- **les ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Le territoire de Mas d'Auvignon ne compte aucune ZNIEFF.

Les ZNIEFF les plus proches du Mas d'Auvignon sont :

- L'ensemble de tulipes et messicoles de La Romieu à 3.5 km au Nord-Est (ZNIEF II Z2PZ2005),
- Le plan d'eau de Paulhac et Forêt de Brechan à environ 5 km au Sud-Est (ZNIEF I Z2PZ1143),
- L'Aven d'Averon et Vallée de l'Auloue avoisinante à environ 5 km à Sud-Ouest (ZNIEFF I Z2PZ1149).

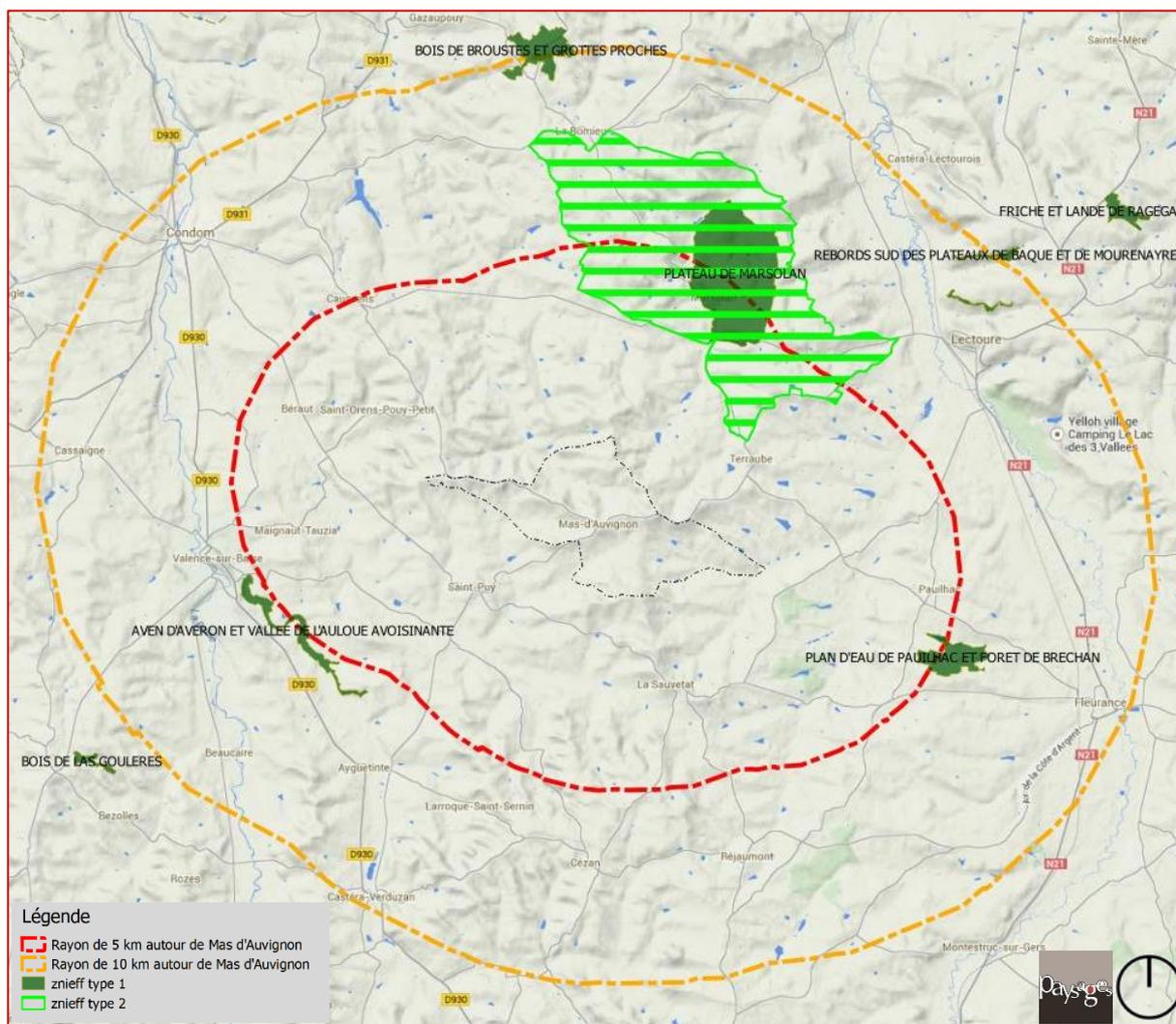


Figure 14 : zonages d'inventaire à proximité de Mas d'Auvignon, réalisation Paysages

2. Le profil physique du territoire

a) Géologie

La commune du Mas d'Auvignon compte différentes composantes géologiques structurées à partir de la ligne de crête sur laquelle est implanté le bourg.

Les sites en ligne de crête sont composés de formations acides et épaisses car elles proviennent des « sables fauves » et des marnes fines qui les accompagnent. Au-delà de ces espaces le calcaire domine.

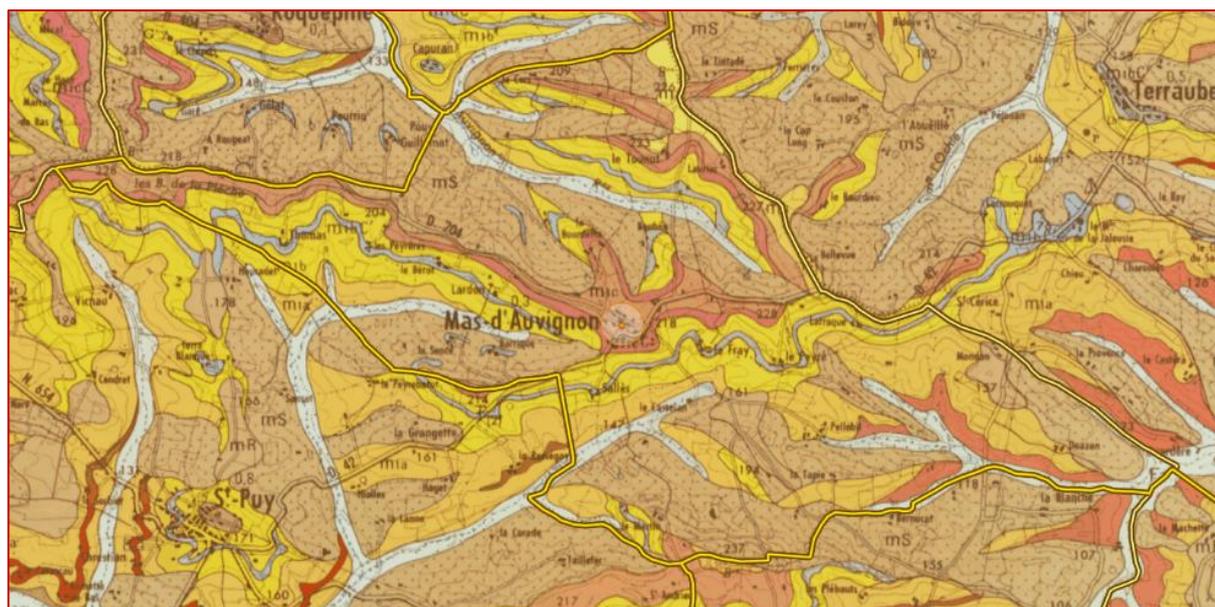


Figure 15 : carte géologique du Mas d'Auvignon, source BRGM, Feuille N°954 - FLEURANCE

b) Relief

Le castelnau fut originellement implanté en ligne de crête afin d'assurer un rôle défensif, cette dernière traverse la commune sur un axe Est/Ouest sur le tracé de la RD 412 puis de la RD 204. Le territoire est structuré sur une succession de combes et de crêtes.

Le point culminant se situe au niveau du castelnau sur une altitude avoisinant les 230m. Une autre ligne de crête constitue la limite Nord-Est du territoire avec la commune de Terraube.

Les abords de l'Auvignon forment le point bas de la commune avec une altitude inférieure à 140 m.

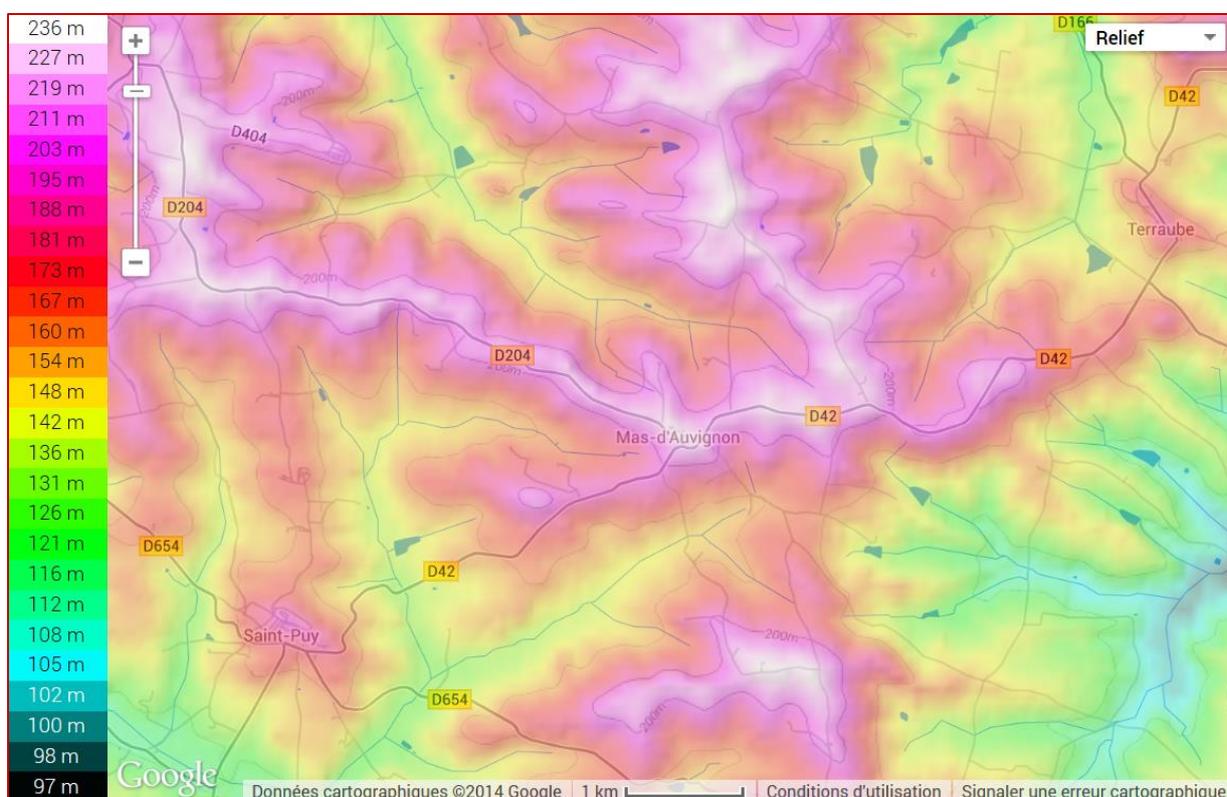


Figure 16 : carte du relief, source google

c) Le réseau hydrographique

L'élément principal du réseau hydrographique communal est l'Auvignon qui prend sa source sur la commune dans le bois de Cachan et se jette dans Garonne à 56 km dans le département du Lot-et-Garonne à Feugarolles.

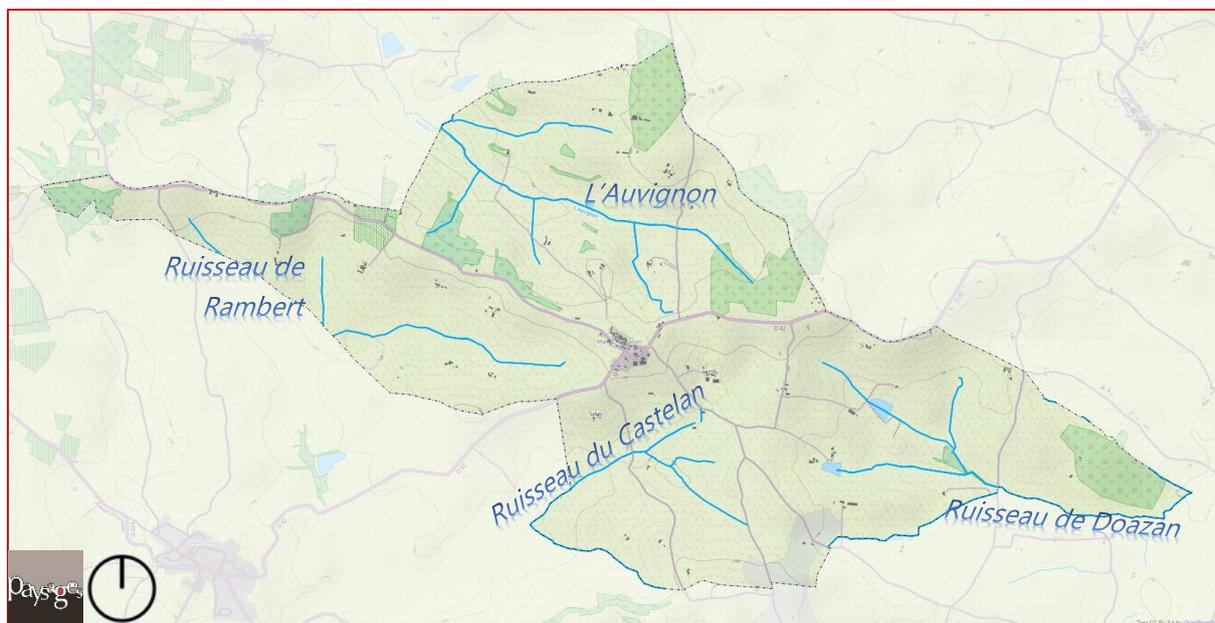


Figure 17 : réseau hydrographique du mas d'Auvignon, source OCM Landscape, réalisation Paysages

D'autres cours d'eau complètent le réseau hydrographique du territoire, on notera le ruisseau de Doazan qui matérialise la limite avec la commune de La Sauvetat et le ruisseau du Castelan établissant la limite avec St Puy.

Deux lacs artificiels ont été aménagés à des fins d'irrigation à la Hargue et à Macary.

Pour ce qui est de la qualité des eaux, selon le SDAGE 2010-2015 l'Auvignon a un objectif global de bon état à échéance 2021.

III. Les risques

1. Le risque inondation

La commune du Mas d’Auvignon est concernée par le risque inondation identifié dans la cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées. Ce document détermine l’enveloppe inondable liée aux crues de l’Auvignon. La zone inondable définie par ce document n’a pas de portée règlementaire mais permet néanmoins d’apprécier l’étendue des zones présentant un risque d’inondation.

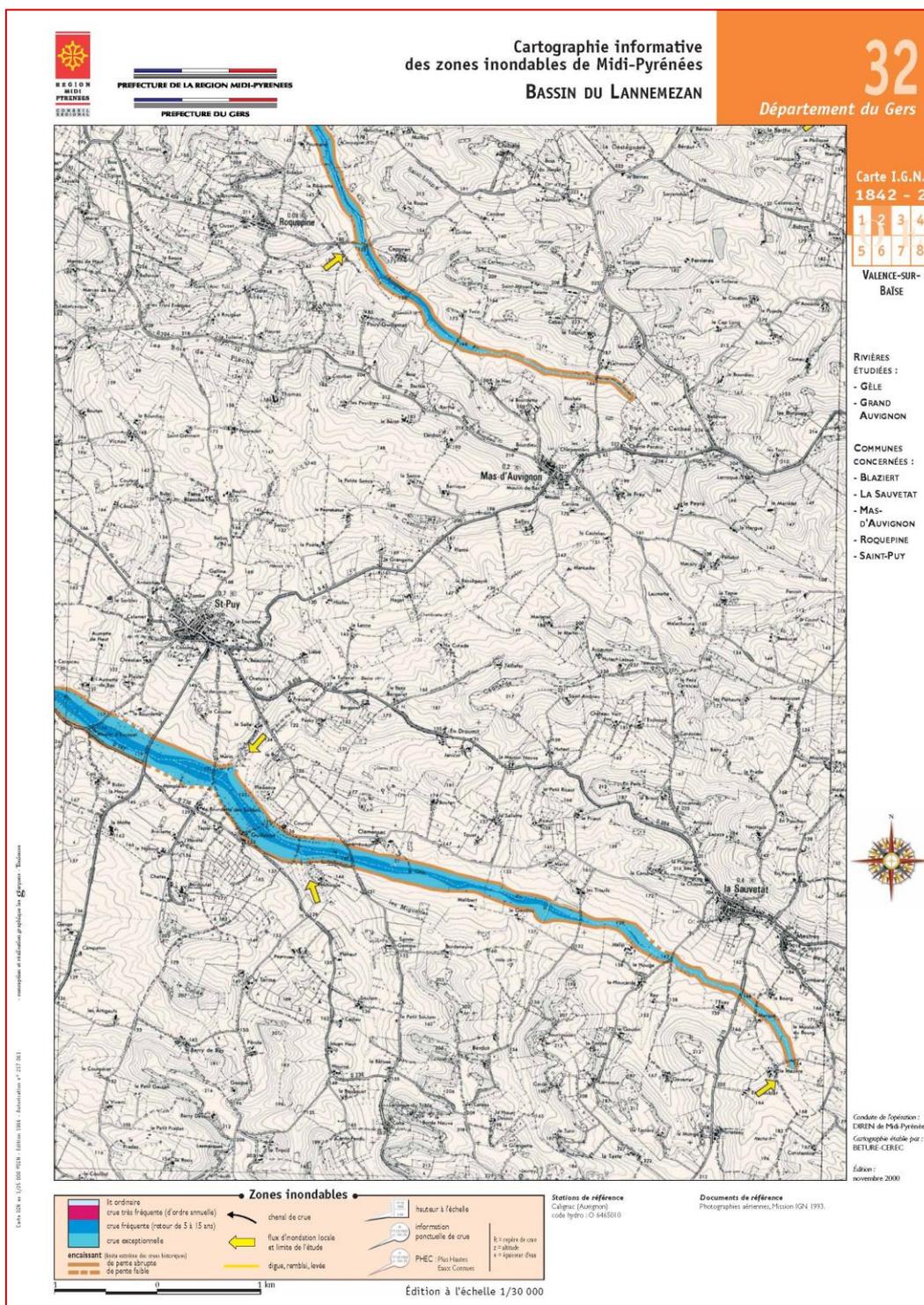


Figure 18 : Cartographie informative des zones inondables de Midi-Pyrénées, planche 1842-2, source DREAL MP

IV. Diagnostic agricole

1. Méthodologie

La démarche de diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration de la carte communale de Mas d'Auvignon a pour objectif, d'une part d'associer la profession agricole à l'élaboration du document en amont de la définition du projet de territoire, et d'autre part de disposer d'une connaissance affinée de l'activité agricole communale afin de faire émerger les enjeux à prendre en compte dans le cadre de la réflexion engagée dans l'élaboration de la carte communale

La réalisation du diagnostic est basée sur différents recueils de données :

- La mobilisation de données cartographiques, bibliographiques, statistiques et visites de terrain (occupation des sols, résultats de recensements Agreste, localisation des exploitations, évolution de l'activité dans le temps, ...),
- Une enquête individuelle auprès des agriculteurs exploitant sur la commune en juillet 2014 permettant de connaître l'exploitation au titre de son activité économique, de déterminer son impact spatial en termes de cultures sur la commune, et d'interroger les exploitants sur leurs projets à court, moyen et long terme (développement, constructions de bâtiments, diversification de l'activité, départ en retraite, reprise, ...)
- Une réunion d'échange avec la profession agricole qui a eu pour objet de présenter la démarche de carte communale, permettant aux exploitants d'appréhender les incidences éventuelles de carte communale sur leur activité, de communiquer les premiers résultats de l'enquête individuelle et d'échanger avec les exploitants sur leur besoins et projets.

Concernant l'enquête individuelle, sur les exploitations 14 identifiées sur la commune en 2014, 9 ont participé à l'enquête individuelle et 5 se sont exprimés sur leur activité lors de la réunion de concertation, soit un taux de participation de 100 %. Cela permet de disposer de données représentatives de l'activité agricole au Mas d'Auvignon.

Les exploitants

La population agricole est plutôt âgée avec une moyenne de 54 ans supérieure de 7 années aux données nationales (47.8 ans selon la MSA en 2011).

La commune ne compte aucun agriculteur de moins de 30 et la tranche la plus représentée est celle des 50-60 ans.

Se pose ici la question de la reprise des exploitations. En effet, sur les exploitants interrogés ayant plus de 60 ans, un tiers indique avoir une succession incertaine.



Figure 22 : tranches d'âge des agriculteurs exploitant au Mas d'Auvignon 2014, réalisation Paysages

La taille des exploitations

L'enquête menée auprès des exploitants révèle une grande disparité dans la taille des exploitations.

Bien que la moyenne exploitée soit de 74 ha de SAU, elle varie entre 4 ha et près de 157 ha.

La plupart des exploitations se situent entre 50 ha et 100 ha, à titre de comparaison la moyenne nationale de 2010 est de 55 ha.

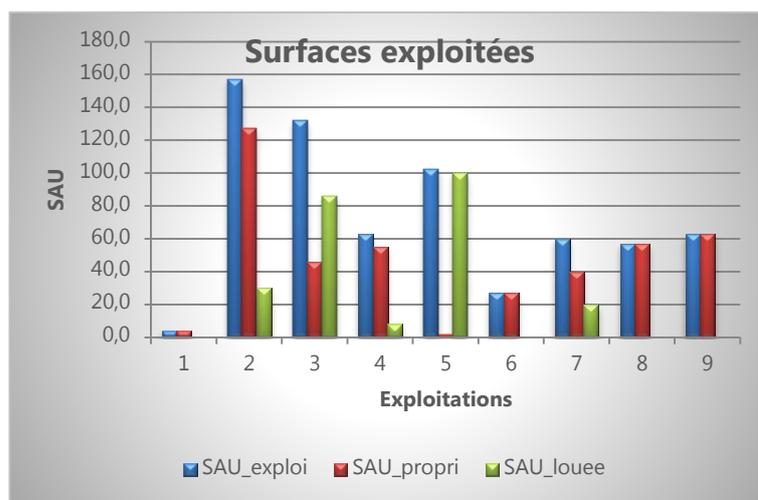


Figure 23 : SAU des agriculteurs exploitant des terres au Mas d'Auvignon 2014, réalisation Paysages

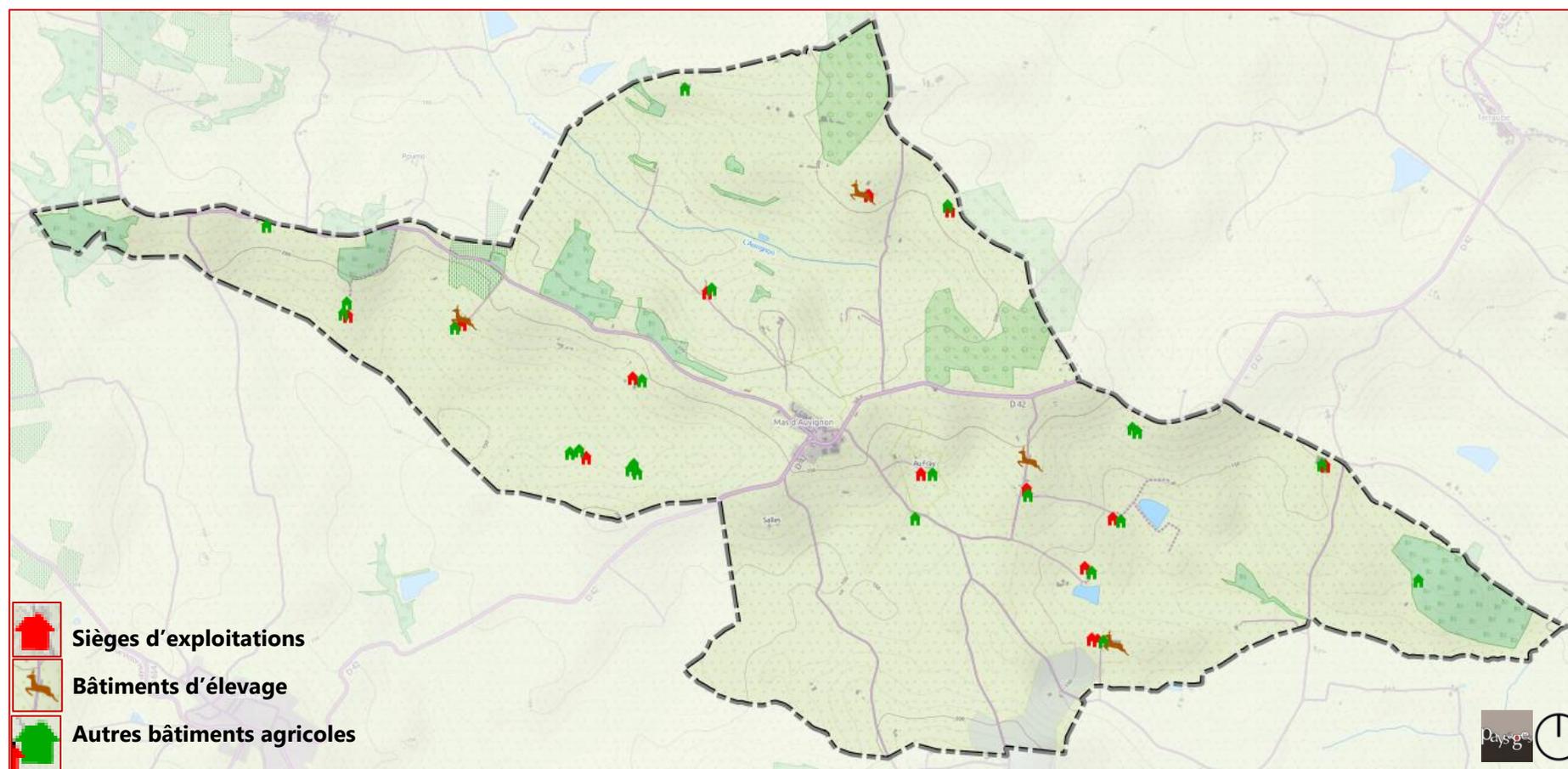
La taille des exploitations est liée à l'orientation technique largement dirigée vers les céréales et oléagineux pour l'ensemble des exploitants interrogés.

Le territoire compte également des élevages de volaille et bovins, mais la culture céréalière reste dominante.

3. Le bâti agricole

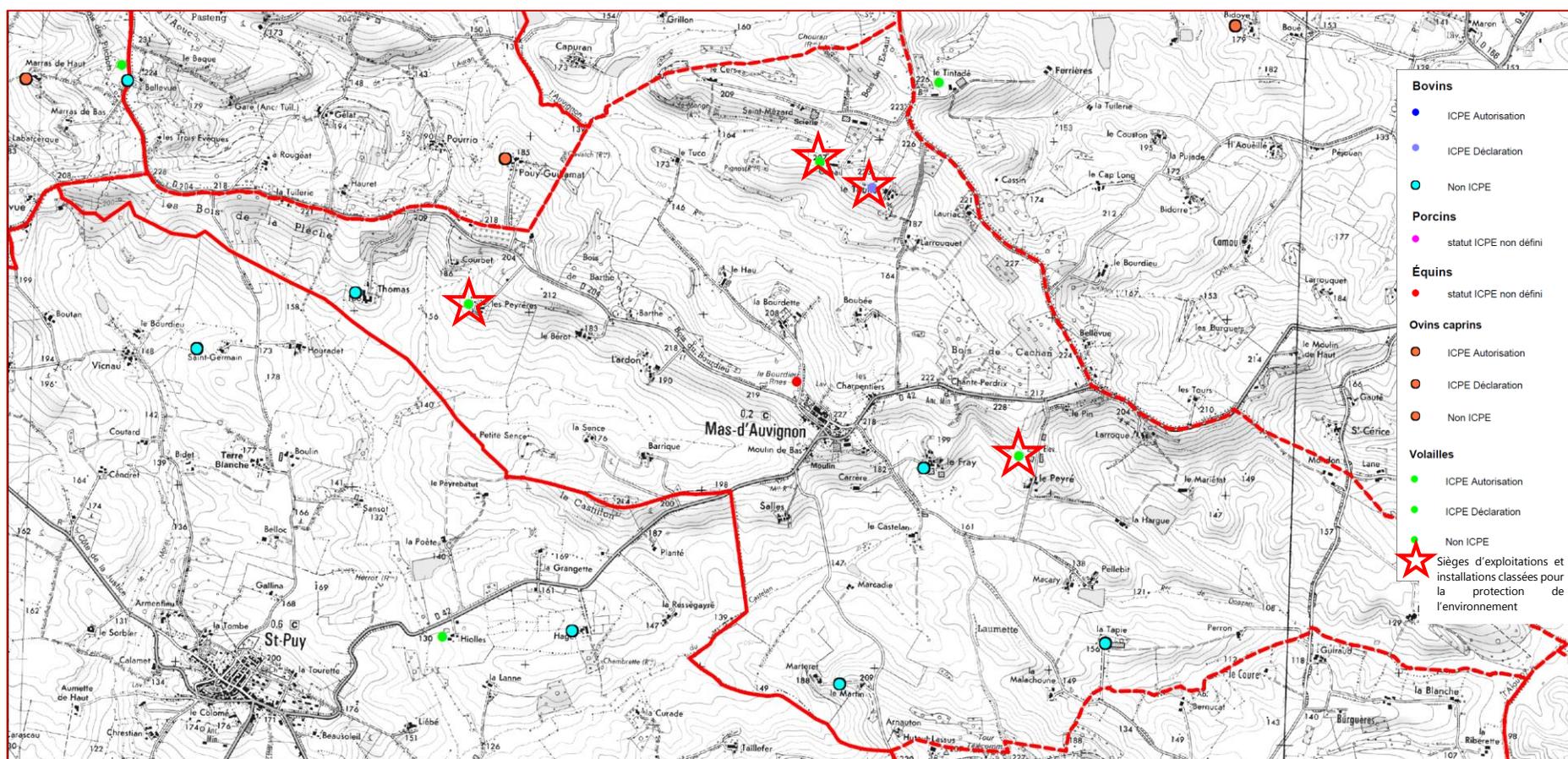
Le bâti agricole est essaimé sur l'ensemble du territoire du Mas d'Auvignon. On recense plusieurs bâtis agricoles sur la commune, ceux issus de l'enquête ont pu être localisés avec précision, les autres sont le fruit de repérages de terrain.

Les vocations de ces bâtiments sont essentiellement liées à du stockage, il faut cependant noter la présence d'élevage de volaille, d'équins et de bovins (voir carte page suivante) selon les données issues du porter à connaissance de l'Etat.



Concernant les activités liées à l'élevage, le porter-à-connaissance élaboré par les services de l'Etat mentionne la présence de 9 exploitations pratiquant ce type d'activité. La plupart de ces installations relève du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), on notera néanmoins la présence de 4 exploitations et installations classées pour l'environnement (ICPE), cette distinction entre les deux régimes est principalement liée à la taille des élevages et a des incidences sur les distances d'implantation des bâtiments d'élevage, les distances d'épandage, les capacités de stockage des fumiers, lisiers et autres effluents liquides.

D'une manière générale, les bâtiments soumis au RSD doivent être éloignés d'une distance d'au moins 50 m des habitations, distance portée à 100 m pour les ICPE. Il s'agit ici d'un rapport de réciprocité, ainsi les habitations nouvelles doivent respecter ces mêmes reculs par rapport aux bâtiments d'élevage.



4. Le territoire agricole

Les données issues du recensement agricole de 2010 indiquent une SAU communale de 1 317 ha en 2010 contre 1 241 ha en 2000. Cette donnée fait apparaître une progression des espaces cultivés de près de 6 %.

Mais ce constat ne reflète pas la réalité de l'activité sur le territoire du Mas d'Auvignon puisqu'il ne prend en compte que les espaces cultivés par les agriculteurs qui ont leur siège d'exploitation sur la commune. Or des exploitants ayant leur siège sur la commune cultivent des terres à l'extérieur du Mas d'Auvignon et inversement.

En réalité, les terres cultivées au Mas d'Auvignon représentent 1 128 ha en 2010, soit 82 % de la superficie communale, et en réalité près de 200 ha de moins que la SAU communale affichée dans le cadre du recensement Agreste.

Sur la commune ce sont les céréales et le tournesol qui dominent les cultures et représentent 85 % des surfaces exploitées. D'autres cultures comme la vigne sont plus marginales, mais participent néanmoins à la diversification de la production locale.

Pour ce qui est des modes de production, il s'agit principalement d'agriculture traditionnelle.

CULTURE	SURFACE
AUTRES CEREALES	221,67
AUTRES GELS	24,43
AUTRES OLEAGINEUX	0,70
BLE TENDRE	230,06
COLZA	30,70
ORGE	21,14
PRAIRIES PERMANENTES	9,06
PRAIRIES TEMPORAIRES	57,09
PROTEAGINEUX	3,90
TOURNESOL	512,73
VIGNES	3,54
VERGER	2,38
LEGUMES-FLEURS	10,76
TOTAL	1128,17

Figure 26 : tableau des surfaces cultivées au Mas d'Auvignon, source RGP 2010,

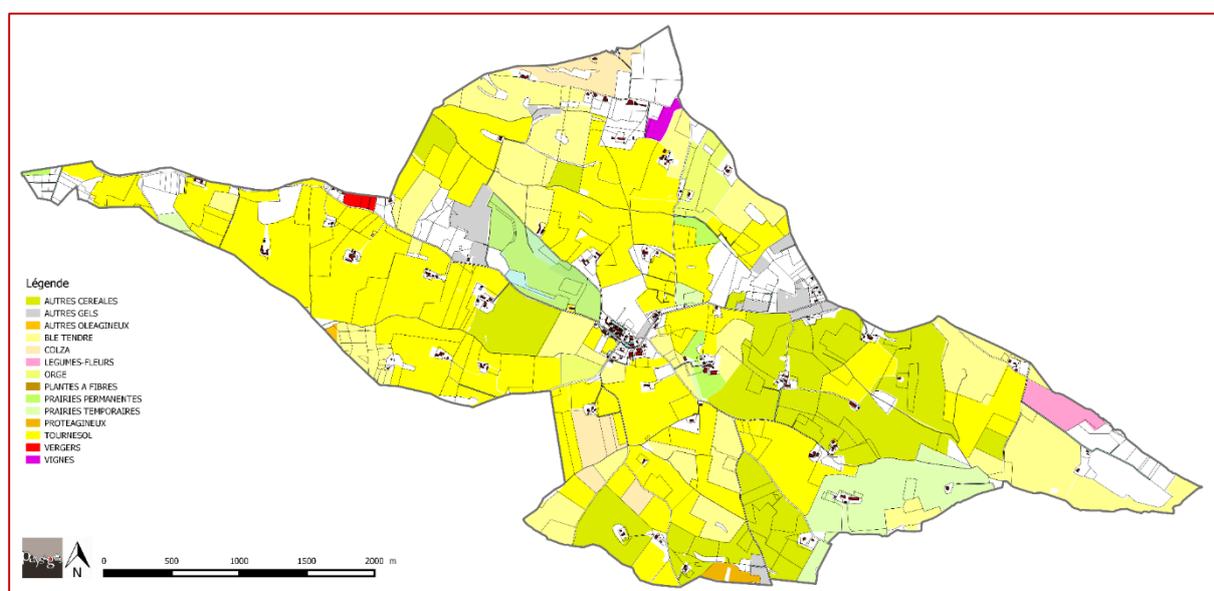


Figure 27 : cultures au Mas d'Auvignon en 2010, source RGP 2010, réalisation Paysages

V. L'organisation et le fonctionnement urbain

1. Les fondements de la cité

L'occupation humaine sur le territoire du Mas d'Auvignon est relativement ancienne. Saint Lézer y trouva la mort, à Mas de Fieu Marcou ancien nom de la cité, au IX^{ème} siècle¹⁰. Sa sépulture est d'ailleurs exposée dans l'église St Martin.

Au XIII^{ème} siècle un château fut édifié pour Odon II¹¹, seigneur de Firmacon, vicomte de Lomagne, puis comte d'Armagnac et de Fezensac.

Le Mas Firmacon, nom de la commune jusqu'à la Révolution, se situait aux marges du Comté d'Armagnac d'où l'implantation d'une structure défensive : le château et la fortification du castelnau.

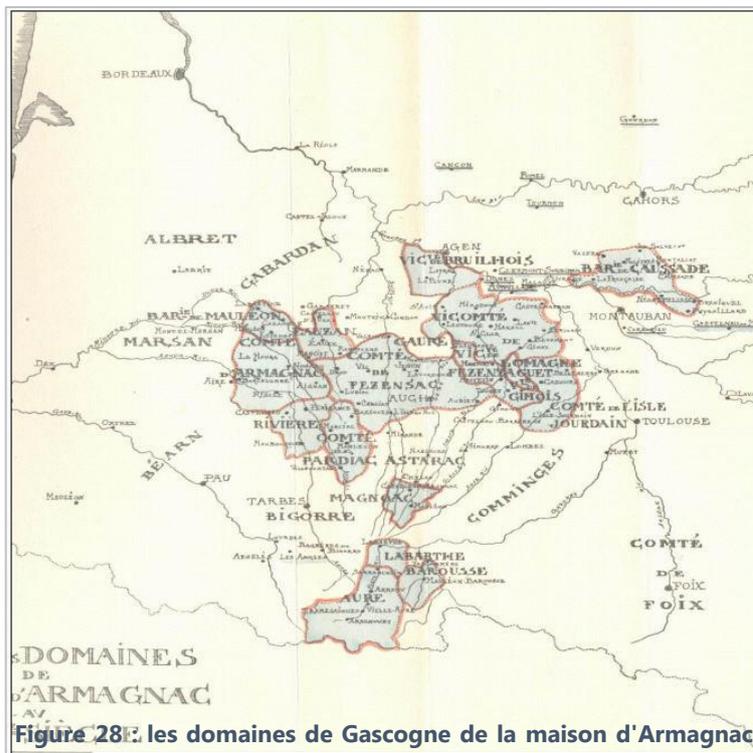


Figure 28 : les domaines de Gascogne de la maison d'Armagnac, source Samaran "la maison d'Armagnac au XV^e siècle"



Figure 29 : extrait carte de Cassini, feuille Agen n°160, 1769-1777, source cassini.ehess.fr

¹⁰ Source : « notice biographique sur Saint-Lézer » second patron du Mas et études sur son tombeau » par l'Abbé Dupouy, 1869

¹¹ Source : base de données Mérimée

2. L'évolution urbaine

a) Le modèle traditionnel de développement urbain

Jusqu'au XIXème siècle le développement urbain du Mas d'Auvignon prenait 3 formes :

- Le noyau urbain constitué dans le village fortifié,
- Des hameaux dispersés sur le territoire regroupant quelques constructions,
- De l'habitat isolé, pour l'essentiel des fermes ou métairies.

Ces trois formes urbaines cohabitaient et avaient, pour chacune d'entre-elle, une fonction définie dans l'organisation territoriale.

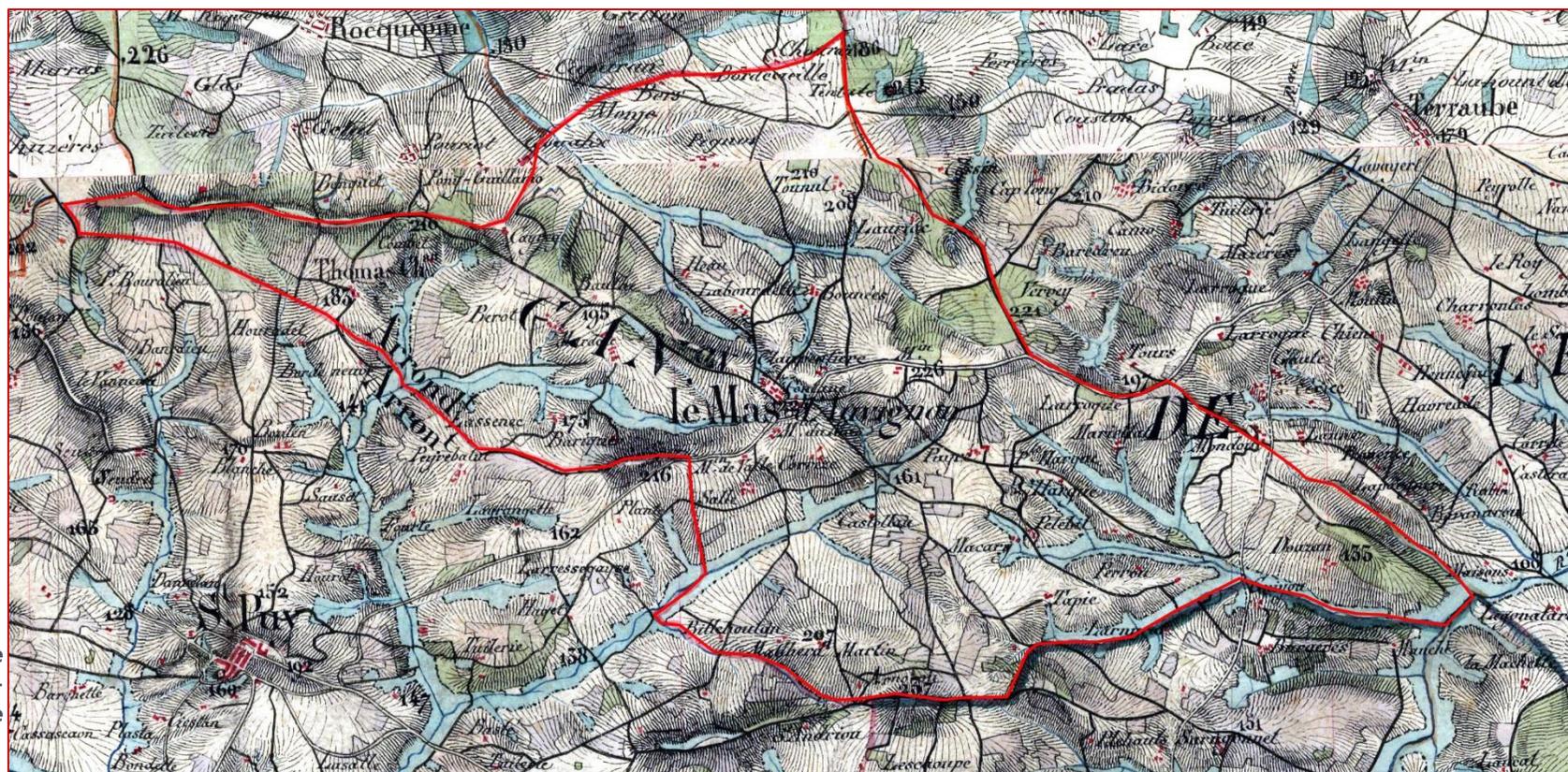


Figure 30 : carte d'État-major, 1820-1866, source geoportail

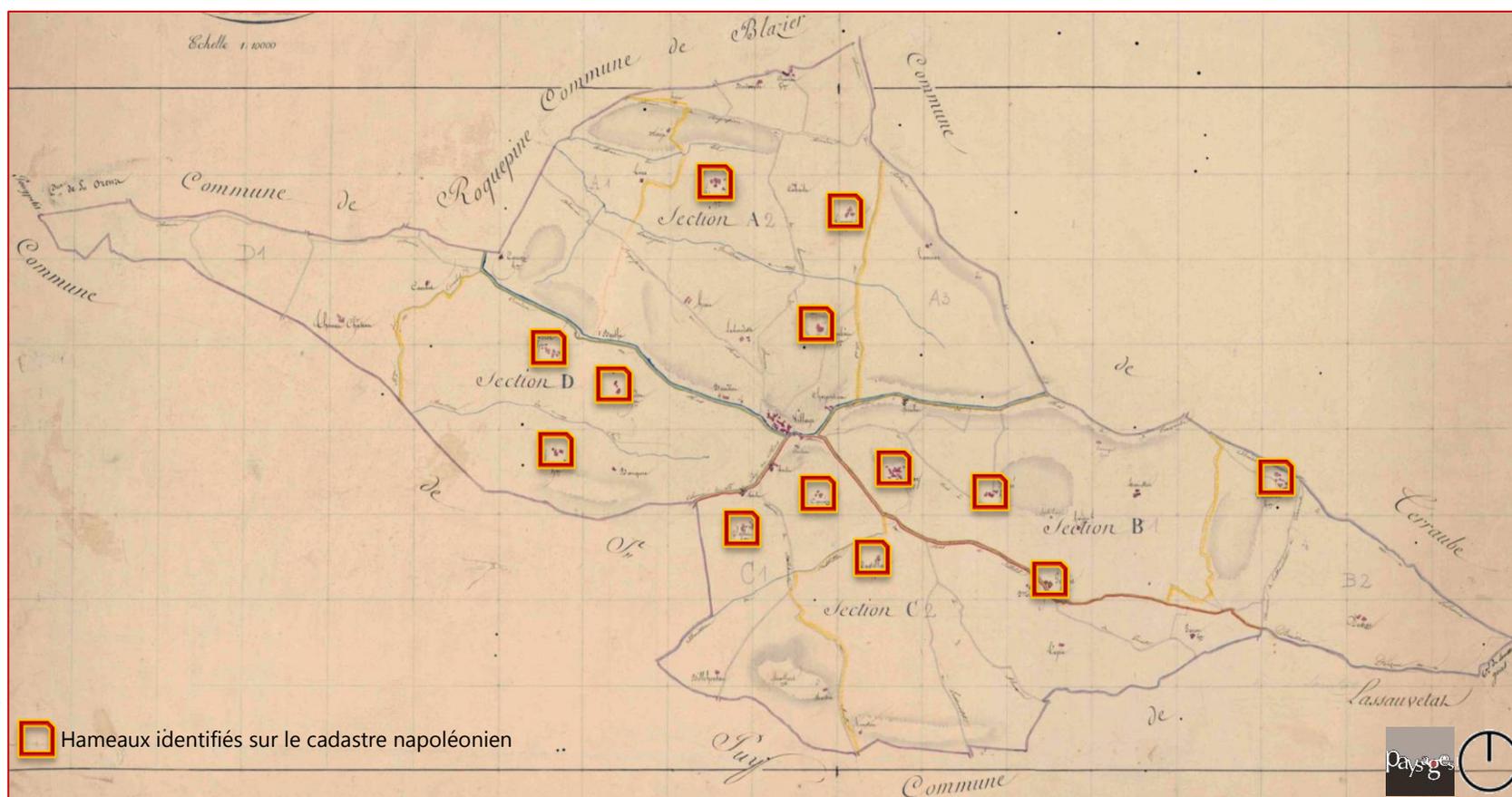
b) Les hameaux et l'habitat isolé

La tradition agricole et la limitation des déplacements ont fortement conditionné l'urbanisation du territoire. On distingue, d'une part les hameaux qui sont des petits groupes d'habitations, et d'autre part l'habitat isolé, qui répond généralement à une fonction agricole (ferme ou métairie).

Les hameaux se sont préférentiellement développés sur les sites les plus facilement aménageables, notamment en termes de topographie et d'accès. Cette forme urbaine est souvent dense, structurée autour d'un espace commun et peut compter plus d'une dizaine de constructions. Elle permettait de regrouper des familles ou bien de loger de la main d'œuvre agricole à proximité de l'exploitation également implantée dans le hameau.

Les constructions isolées étaient quant à elle généralement implantées à l'écart des voies et au cœur des terres agricoles, plaçant ainsi l'agriculteur au centre de son outil de travail.

Figure 31 : cadastre napoléonien du Mas d'Auvignon, 1824, source archives départementales 32, réalisation Paysages



c) Le castelnau

La structuration du village fut fortement conditionnée par la présence du château à son extrémité Ouest, il constitue le point de départ de l'urbanisation du castelnau. Bien que la nature défensive du site n'ait plus lieu d'être depuis la fin des guerres moyenâgeuses l'urbanisation du bourg est restée contenue à l'intérieur du village fortifié. Même si une part du bâti a été reconstruite en renouvellement des constructions datant du Moyen-Age l'emprise du noyau urbain n'évolua pas et resta circonscrite dans le village fortifié malgré la disparition des fortifications. La topographie du site en ligne de crête a probablement participé de la pérennisation de la forme traditionnelle du castelnau.

Le village se structure sur une trame orthogonale inscrite dans les anciennes fortifications, la place se trouve à l'intersection des deux rues principales, l'une reliant la porte Est et le château, l'autre remontant depuis la route de Condom au Mas (RD 204/RD 42).

Le bâti y est très dense et implanté à l'alignement de l'espace public créant ainsi l'effet de rue.



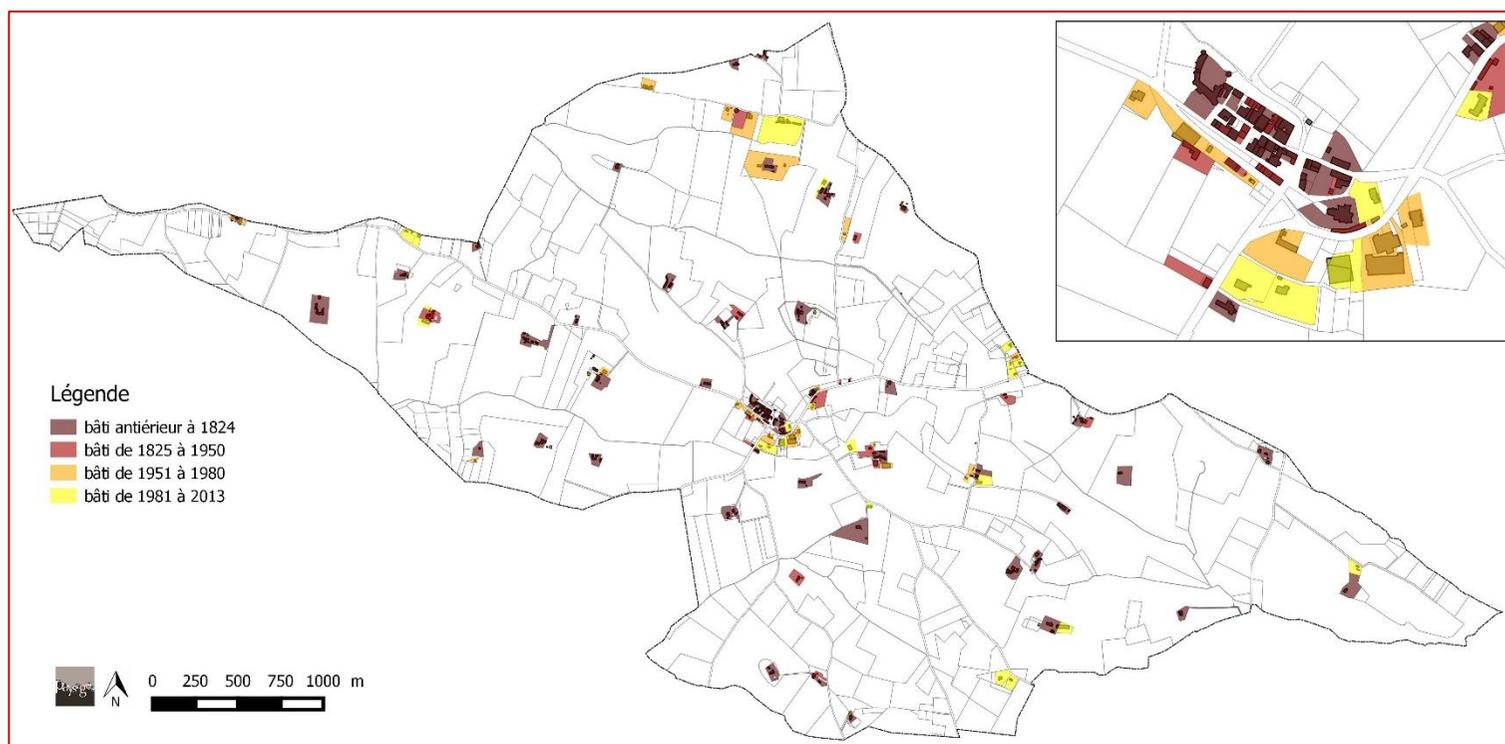
Figure 32 : extrait cadastre napoléonien du Mas d'Auvignon, 1824, section A2, source archives départementales du Gers, réalisation Paysages

d) Le développement au cours du XX^e siècle

Entre le XIX^e et la première moitié du XX^e siècle le développement urbain du Mas d'Auvignon évolua de façon mesurée. Cette période participa à l'achèvement du bâti du castelnau et à son extension de part et d'autre de l'actuelle RD 204, avec notamment la construction de l'école. A l'écart du bourg les nouvelles constructions sont venues étoffer les hameaux existants et constituer de nouvelles fermes comme à Laspeyreres.

A partir des années 1950, le castelnau contenu dans les anciennes fortifications va s'étendre sur des superficies importantes, notamment dans le cadre de l'aménagement de la coopérative à l'ouest du village. Les hameaux vont poursuivre leur confortement, principalement pour l'édification de bâtiments agricoles. Il s'agit également du point de départ d'une certaine forme d'urbanisation linéaire que l'on observe à Coucon ou à Saint Mézard.

La période la plus récente impactera peu le centre-bourg. La RD 42 favorisera l'implantation de quelques constructions en continuité du tissu existant. Le quartier de Coucon sera l'espace le plus marqué par cette période avec l'aménagement de plusieurs logements. Le reste du territoire accueillera quelques constructions nouvelles, souvent pour conforter des exploitations agricoles existantes.



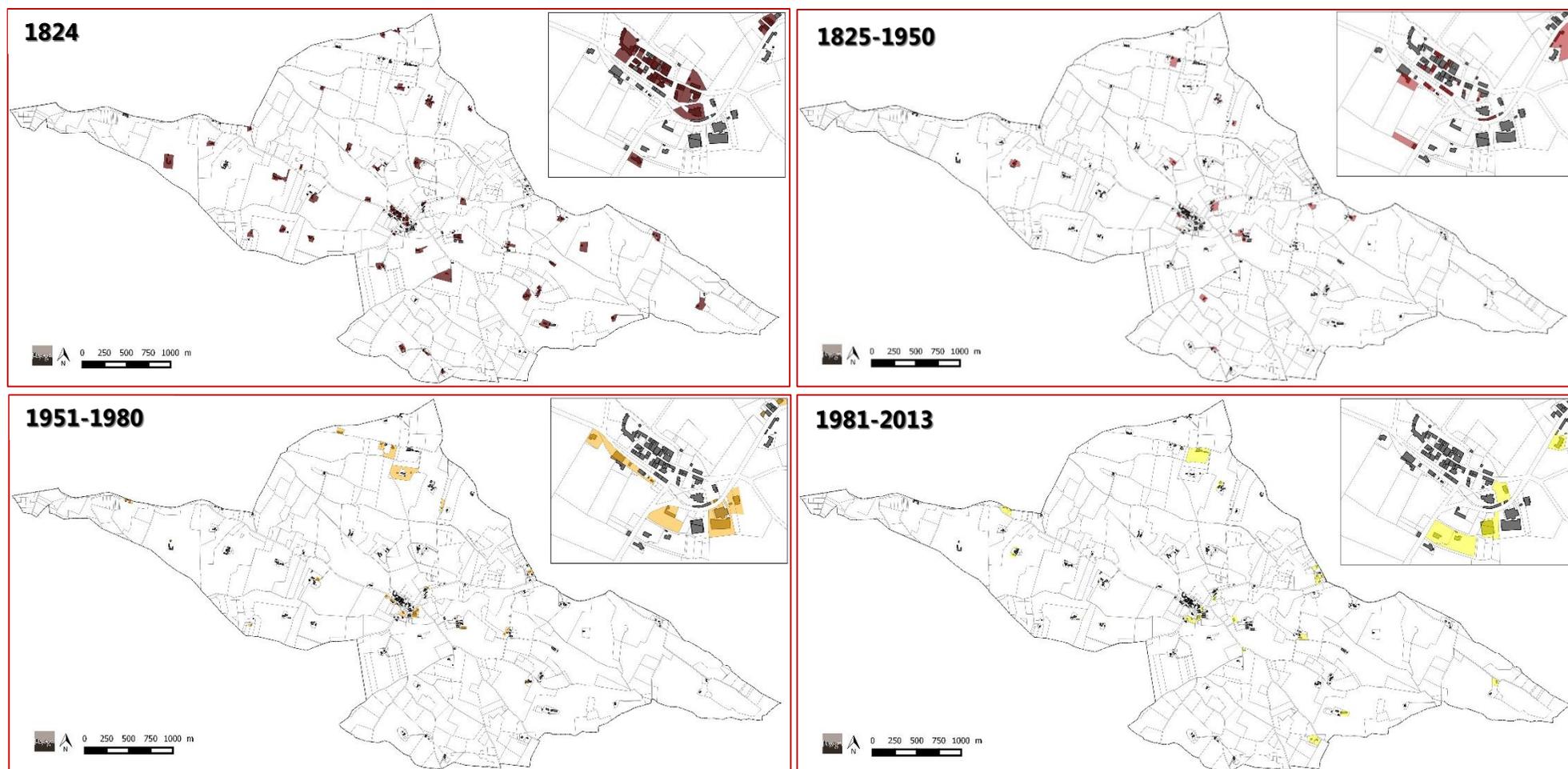


Figure 34 : Epoque de construction des bâtis, source cadastre napoléonien, vues aériennes IGN et registre des permis de construire, réalisation Paysages

3. Structuration urbaine

a) Le castelnau

La structuration du bourg dans l'enceinte fortifiée a conditionné l'organisation et le maillage des espaces publics. La desserte interne du castelnau est composée sur une trame orthogonale structurée par deux voies parallèles reliant la porte Est et le château connectées par une place centrale. Au-delà de l'emprise du noyau le plus dense les anciennes fortifications ont laissé place à des voies plus larges et à l'aménagement de voies de liaisons qui évitent le cœur de ville.

Dans le noyau urbain hérité du Moyen-âge la trame parcellaire a été organisée au regard du réseau d'espaces publics. Les parcelles sont de taille limitée avec des superficies variant d'une centaine de m² à 800 m² environ pour les plus grandes. Ces parcelles en lanière et perpendiculaires aux espaces publics ont souvent un accès sur deux voies malgré une faible largeur. Les extensions du XIX^e siècle, emplacement de la mairie actuelle, ont conservé l'accès sur deux voies et une taille mesurée. Dès que l'on s'éloigne du noyau ancien, au-delà de la RD 42 l'organisation du parcellaire se modifie, les parcelles deviennent plus vastes, leur forme évolue et devient plus large.

Concernant le bâti, il est relativement dense dans le noyau ancien, il occupe souvent une large partie voire l'intégralité du foncier. La densité du centre s'exprime également dans la hauteur des constructions, elles comptent entre deux et trois niveaux. La combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur des bâtis se traduit par un centre ancien plutôt dense, le cœur offre une densité d'environ 20 logements à l'hectare, jardins et espaces publics compris.

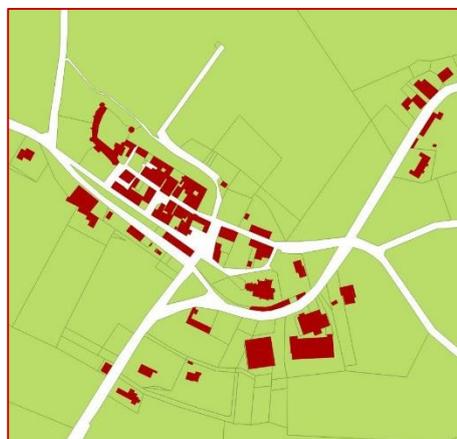
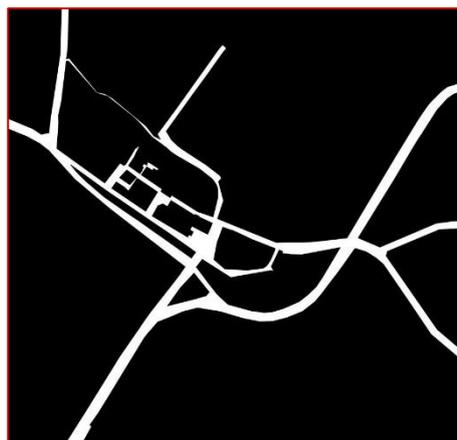


Figure 35 : analyse de morphologie urbaine du castelnau, source cadastre et Google Satellite, réalisation Paysages

b) Les hameaux

Les hameaux historiquement répartis de façon homogène sur le territoire ont pour la plupart largement évolué sur une période récente.

Comme on peut l'observer au Fray, au XIX^e siècle le hameau comptait plusieurs constructions implantées de part et d'autre d'un espace commun central s'achevant sur une place. Aujourd'hui cette organisation a été bouleversée. L'accès originel se faisait en partie sud et rejoignait la route du Mas d'Auvignon à Fleurance à son intersection avec le ruisseau du Fray. Cet accès a été supprimé au profit d'un accès plus directe à l'Ouest, il semblerait que de façon concomitante l'espace central ait été supprimé et ainsi ne participe plus à la structuration du hameau.

Ces mutations semblent être le fruit d'un remembrement qui a également eu pour effet de passer de petites entités parcellaires à de vastes emprises facilitant la culture agricole.

Concernant le bâti deux éléments majeurs apparaissent : d'une part la disparition de près de la moitié du bâti présent au XIX^e siècle, d'autre part la construction de bâtiments plus vastes et dont l'implantation est en rupture avec celle du bâti traditionnel.

Il est probable que la vocation du hameau, mêlant habitat et agriculture auparavant, ait mutée vers une fonction uniquement agricole, évolution permettant d'expliquer les transformations foncières et les adaptations du bâti en réponse aux impératifs de l'activité agricole, notamment leur taille et leur implantation.

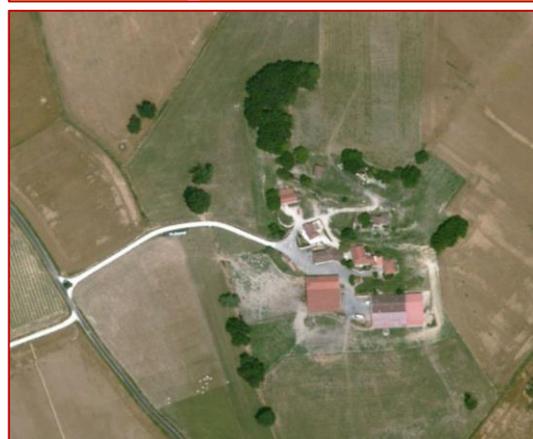


Figure 36 : analyse de morphologie urbaine du hameau le Fray, source cadastre et Google Satellite, réalisation Paysages

c) L'urbanisation linéaire

Il s'agit ici d'une urbanisation qui s'est implantée de part et d'autre de la voie sur plusieurs décennies, indépendamment de la commune qu'il s'agisse du Mas d'Auvignon ou de Terraube située de l'autre côté de la voie. La présence des réseaux sous la voie facilita souvent ce type d'urbanisation en réduisant les coûts d'aménagement et en offrant des espaces directement constructibles à peu de frais. Dans ce cas la voie demeure le seul espace public dédié à l'ensemble des constructions. Sa seule fonction est routière, il n'y a pas d'espace dédié à d'autres modes déplacements.

Le parcellaire est distribué de part et d'autre de la voie, issu de divisions d'entités agricoles il est organisé en lanière, sa superficie est supérieure à 2 000m². Les contraintes d'assainissement et de réseaux ont probablement ici également guidé la taille des unités foncières.

Le bât est implanté au centre de l'unité foncière en retrait de toute limite. Il occupe entre 10 % et 20 % du foncier. Les accès sont individualisés et ainsi multipliés de part et d'autre de la voie. Cette organisation induit une faible densité.

Ce tissu offre une perception alternant pavillonnaire et agriculture, laissant quelques parcelles non bâties inexploitable pour l'agriculture par leur enclavement dans l'espace bâti.

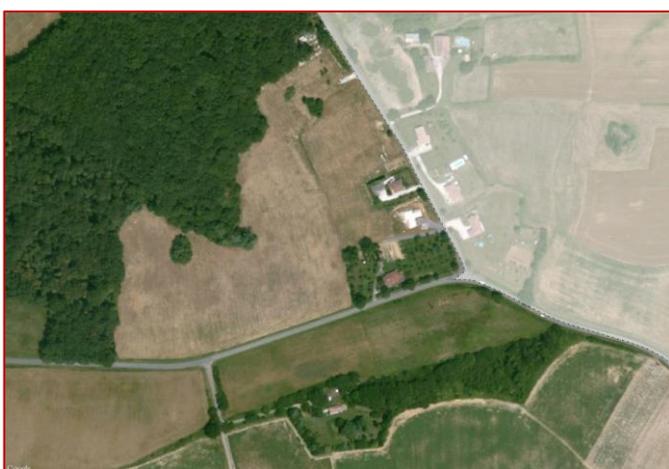


Figure 37 : analyse de morphologie urbaine du lieu-dit Coucon, source cadastre et Google Satellite, réalisation Paysages



Figure 38 : illustrations des différentes formes urbaines, photographies Paysages



VI. Le patrimoine

1. Le patrimoine recensé et protégé

a) Le château

Le château fait partie des monuments emblématiques du territoire et est à l'origine de sa constitution. Edifié au Moyen-Age, il marque toujours l'identité du Mas d'Auvignon et y est intimement lié. Il est inscrit au titre de monument historique le 29/11/1993, le monument et ses abords sont également protégés au titre de site inscrit depuis le 12/03/1943.

Selon la notice de la base Mérimée : « *Le château est mentionné dans un texte de 1337. Il appartenait à Bernard Trencaléon, très lié au roi Edouard Ier, ce qui expliquerait les analogies architecturales avec les constructions anglaises de l'époque. L'édifice présente un quadrilatère irrégulier délimitant une cour centrale dont le niveau est très élevé par rapport aux fossés. Les courtines subsistent jusqu'au niveau du chemin de ronde. Le mur d'enceinte est cantonné aux angles de quatre tours hexagonales et d'une quadrangulaire jouant le rôle de donjon. L'accès actuel se fait à l'ouest par un portail flanqué d'une échauguette carrée. Le second accès se faisait par un passage ménagé à l'est, à la base de la tour carrée, protégé à l'extérieur par une bretèche. A l'ouest et à l'est subsiste encore le chemin de ronde, masqué en partie par une volière édifée en 1902. La partie sud-ouest, habitée, conserve des papiers peints de style Troubadour. Cet édifice est un condensé de tout ce qui se faisait sur le plan architectural au Pays de Galles à cette époque.* »

Aujourd'hui le château est propriété d'une personne privée et sa rénovation est en cours.



Figure 39 : château du Mas d'Auvignon, photographie Paysages

b) L'église et le cimetière

L'église de St Martin date du XIIème siècle et fit l'objet d'évolutions aux XVème, XVIème et XIXème siècles. Outre la particularité d'abriter la sépulture de Saint Lézer, sa composition architecturale est spécifique, on notera le clocher-tour carré emblématique de l'église et marquant la présence de l'édifice dans le

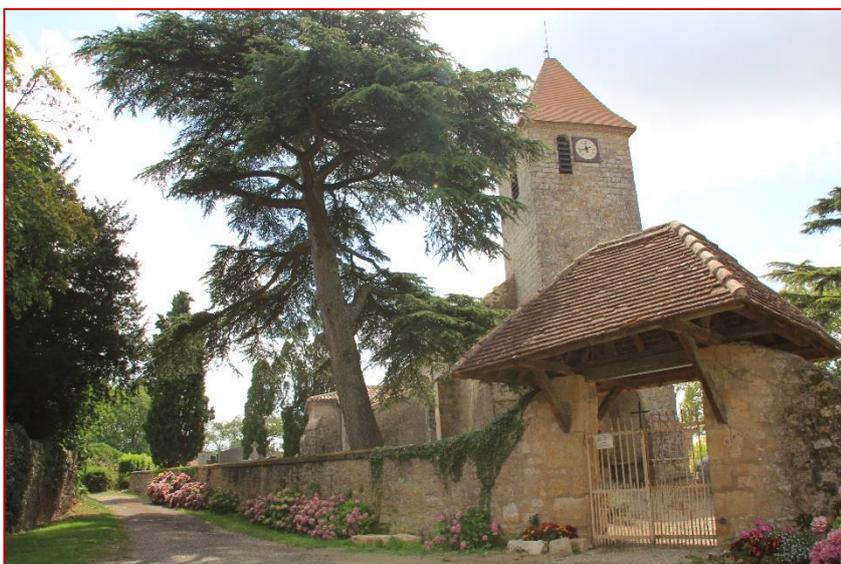


Figure 40 : église St Martin et son cimetière, photographie Paysages

L'édifice a fait l'objet d'une récente rénovation.

Cette église a la spécificité de se situer à l'extérieur du castelnau et est accompagnée d'un cimetière, ils sont tous deux protégés au titre de site inscrit depuis le 12/03/1943.

La présence de ces éléments de patrimoine protégé au titre des monuments historiques ou des sites et monuments naturels inscrits génère des servitudes d'utilité publique. Ainsi toute évolution du bâti à proximité de ces sites (500 m) est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

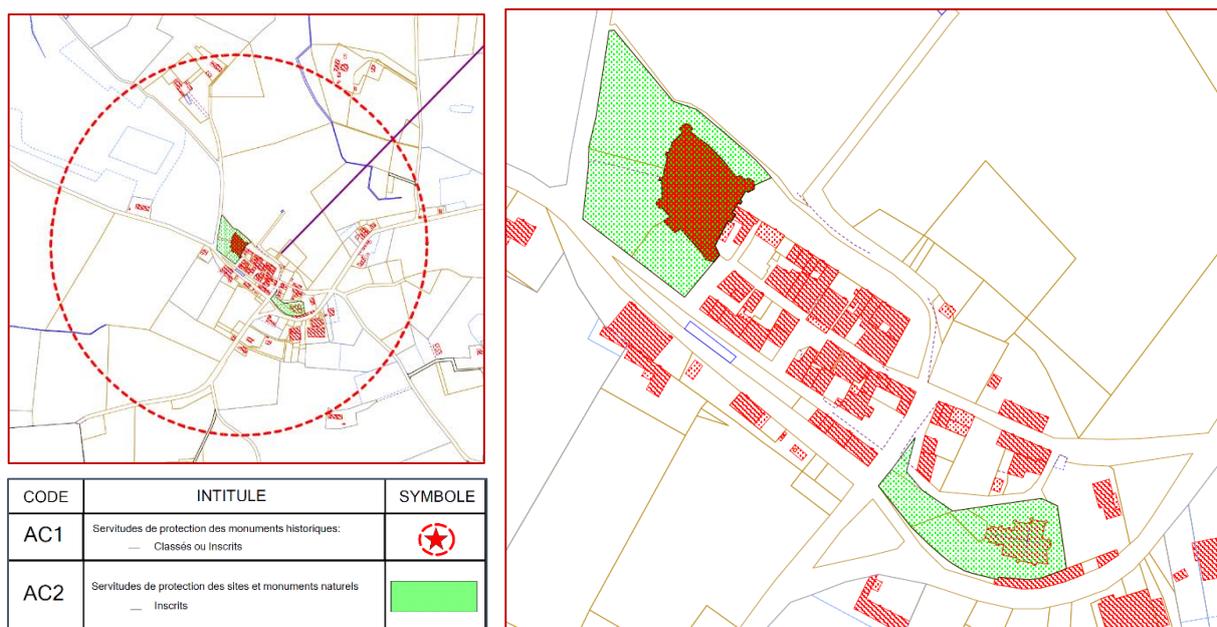


Figure 41 : extraits du plan de servitudes d'utilité publique, source DDT 32

2. Le patrimoine typique remarquable

a) Le castelnau

Les castelnaux sont issus de logiques défensives, des héritages de cette logique subsistent au Mas d'Auvignon, notamment le château, la porte Est et quelques fortifications.

<Ce patrimoine majeur à l'échelle communale est préservé et fait l'objet d'opérations de rénovation. Il demeure le témoignage d'une architecture défensive et symbolique et la maîtrise des ouvrages en pierre calcaire.

Ces éléments sont par ailleurs les limites au sein desquelles l'habitat était circonscrit au Moyen-âge.

L'habitat du castelnau est majoritairement constitué de bâti en pierre calcaire apparente. Il offre des détails de constructions de qualité tels que des oculis, des encadrements d'ouverture, de génoises à deux ou trois rangs, ...

Ce bâti a été remarquablement préservé et a fait l'objet de réhabilitations sur une période récente. La protection du site par l'application du périmètre monuments historique a participé de la qualité des projets d'évolution du bâti au sein du castelnau.



Figure 42 : le château, le bâti sur les fortifications, les maisons du castelnau, la porte Est, photographies Paysages

b) Les moulins

La position de la commune en ligne de crête a favorisé la construction de moulins.

Le cadastre napoléonien de 1824 témoigne de l'importance des moulins sur la commune avec la présence de 3 moulins en bordure de l'actuelle RD 42.

Aujourd'hui ces 3 moulins subsistent et sont très bien préservés.

Notons que concernant le moulin du Mas, au-delà de sa valeur patrimoniale et architecturale, il a une fonction paysagère majeure en marquant l'entrée pour le visiteur sur le territoire Massoyard depuis St Puy.



Figure 43 : moulin de Saller, photographie Paysages

c) Le château de Thomas

Le château de Thomas fut reconstruit dans la seconde moitié du XVII^{ème} siècle en ayant conservé quelques murs antérieurs. La construction a été très remaniée (source base Mérimée) mais constitue toujours une belle demeure privée. Elle est accompagnée d'un patrimoine végétal participant à sa mise en scène dans le paysage.



Figure 44 : vue aérienne du château de Thomas, source Google satellite

d) Les fermes

Le patrimoine agricole constitue une richesse locale par sa diversité et sa qualité préservée. La commune compte de nombreuses fermes, dont certaines n'ont plus de vocation agricole.

Ces bâtis, témoins de la tradition agricole communale, ont été édifiés pour la plupart entre le XVII et le XIVème siècle.

Généralement bâties pierre calcaire, ces constructions sont souvent de forme simple carrée ou rectangulaire, leurs toits à quatre pentes sont couverts de tuiles creuses.

Certains détails architecturaux sont particulièrement soignés (encadrement de fenêtres, porche, escalier, voûte, ...). Les façades sont rythmées par des ouvertures rectangulaires à encadrement pierre.

Ces bâtisses peuvent être également composées de pigeonniers ou dépendances constituant des ensembles patrimoniaux de grande valeur.



Figure 46 : ferme au Lardon, photographie Paysages



Figure 45 : ferme à Courbet, photographie Paysages



Figure 47 : ferme à Carrère et moulin du Mas, photographie Google

e) Le petit patrimoine

Les usages de la population locale se traduisent également par l'héritage d'un petit patrimoine ponctuant le territoire.

Ces témoignages prennent des formes diverses : croix, fontaines, statues religieuses, ...

Ces éléments ont fait l'objet de restaurations ou ont été bien préservés dans le temps.



Figure 49 : croix et statue devant le cimetière, photographie Paysages

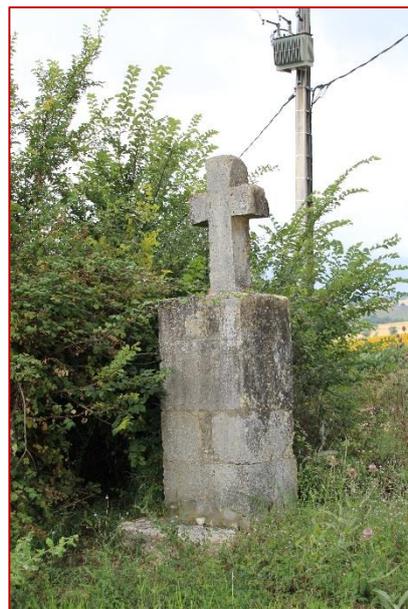


Figure 48 : croix en bordure de la RD 204, photographie Paysages

VII. Les équipements du territoire

1. Les commerces et services à la population

Selon l'INSEE, en 2013 Mas d'Auvignon comptait 5 équipements (mairie, école, terrain de sport, local associatif), représentant 28 équipements pour 1 000 habitants. Sont également recensés deux maçons et un charpentier menuisier sur la commune.

Bien que cette offre soit limitée, on note la présence de pôles d'équipements importants à proximité de la commune : Condom, Fleurance et Lectoure, permettant ainsi à la population d'accéder à une gamme d'équipements et de services sans nécessité de rallier l'agglomération auscitaine.



Figure 50 : nombre d'équipements et taux d'équipement par commune, source Geoclip, réalisation Paysages

2. Le patrimoine communal

Mas d'Auvignon possède quelques propriétés bâties qui sont concentrées au cœur du centre-bourg, notamment l'école et la Mairie.

Le patrimoine communal est complété par de nombreux espaces non-bâti qui ont différentes vocations : espaces publics, cimetière, terrains de sport, voiries, ... la commune possède de nombreuses voiries réparties sur tout le territoire.

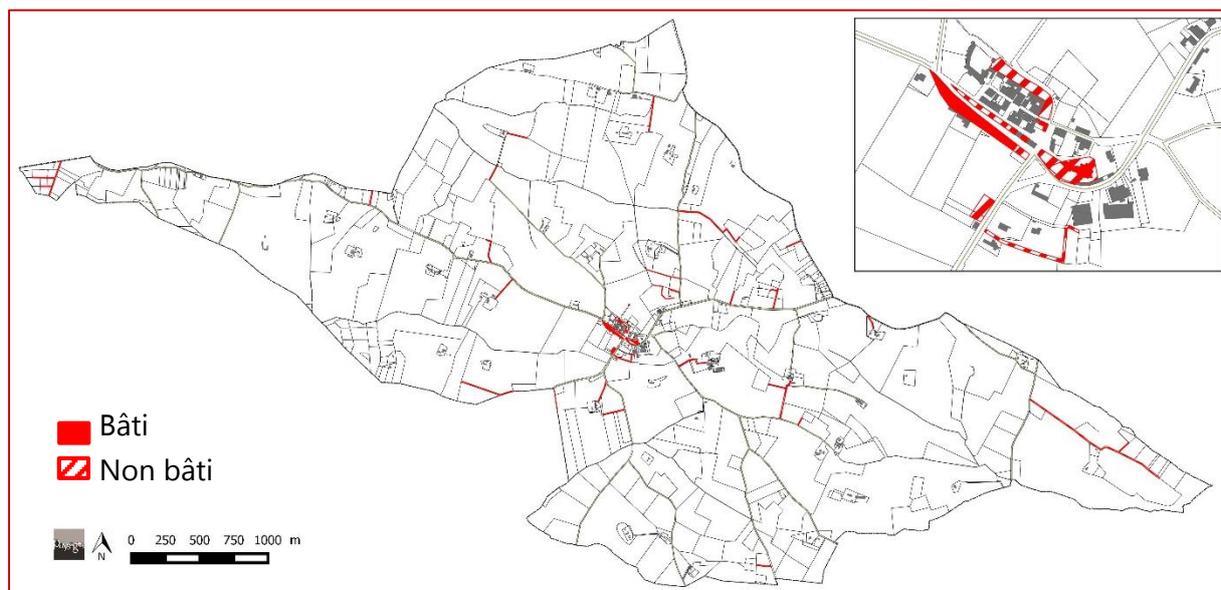


Figure 51 : propriétés publiques du Mas d'Auvignon, réalisation Paysages

La commune ne dispose que de peu de réserves foncières pour réaliser des projets communaux.

Par ailleurs, elle est dotée d'un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics qui prévoit la mise aux normes de la voirie dans le temps, une tranche des aménagements programmés a été réalisée en 2014 dans le bourg.

3. Les réseaux

a) Le réseau d'adduction d'eau potable

La commune de Mas d'Auvignon adhère aux Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau Potable (SIAEP) de Caussens. Ce syndicat assure l'alimentation en eau potable des communes de Bérault, Blaziert, Castelnau-sur-l'Auvignon, Caussens, Maignaut Tauzia, Mas d'Auvignon, Roquepine, Saint-Orens-Pouy-Petit, Saint Puy et Terraube.

La distribution de l'eau est déléguée à la société Veolia Eau.

L'eau potable distribuée sur la commune de Mas d'Auvignon, elle est prélevée dans la Baise et est stockée dans le réservoir de Camus situé sur la commune de Bérault, il a une capacité de stockage de 400 m³.

Le réseau de la commune ne semble pas rencontrer de problème particulier selon le délégataire. En effet, concernant les projets de développement urbain, sur les secteurs destinés à accueillir de nouvelles constructions le SIAEP indique que :

- Zone ZC2 du centre-bourg : le secteur est desservi par un réseau présent sur la RD 42 et sur la route de la Sauvetat, la zone pourra être approvisionnée mais des renforcements seront à prévoir,
- Zone ZC1 des « Charpentiers » : zone desservie et pouvant supporter les projets de développement envisagés,
- Zone ZC1 de « Caucon » : zone desservie et pouvant supporter les projets de développement envisagés.

Ces éléments sont confirmés par Véolia Eau qui est délégataire du service.

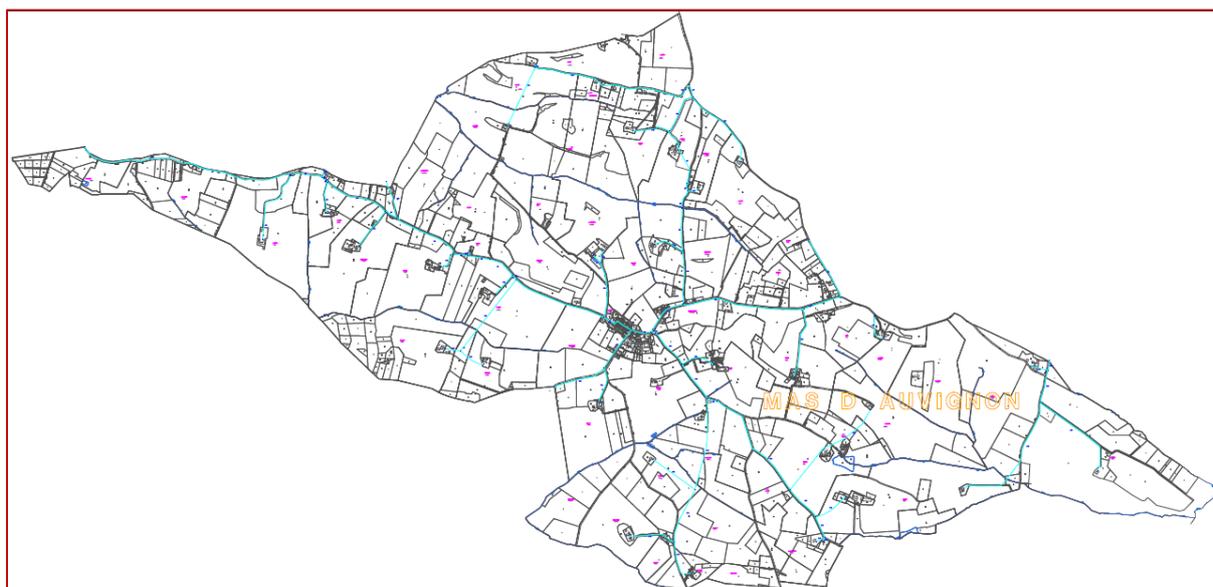


Figure 52 : réseau AEP du Mas d'Auvignon, source VEOLIA

b) L'assainissement

La gestion assainissement collectif a été transférée au SIAEP de CausSENS.

La commune ne dispose d'aucun réseau collectif d'assainissement. En 2003 un schéma communal d'assainissement a été réalisé. Il projetait la réalisation d'un réseau collectif sur le bourg et le maintien en assainissement autonome sur le reste du territoire. Cependant au regard du coût des travaux ils n'ont pas été engagés mais devraient l'être à court terme.

La communauté de communes de la Lomagne Gersoise assure le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC) pour le compte de la commune. Dans ce cadre l'EPCI assure le contrôle de la conformité des installations existantes et informe le particulier sur les filières d'assainissement non collectif réglementaires en vigueur.

A l'heure actuelle certains sites posent des difficultés en termes d'assainissement autonome ce pour des questions de rejet des effluents dans des milieux superficiels, c'est notamment le cas du centre-bourg.

Le schéma communal d'assainissement devrait être prochainement révisé, d'une part pour prendre en compte les évolutions possibles de l'urbanisation en lien avec le projet de carte communale, d'autre part pour intégrer le futur projet de mise en place d'un réseau collectif sur le centre-bourg.

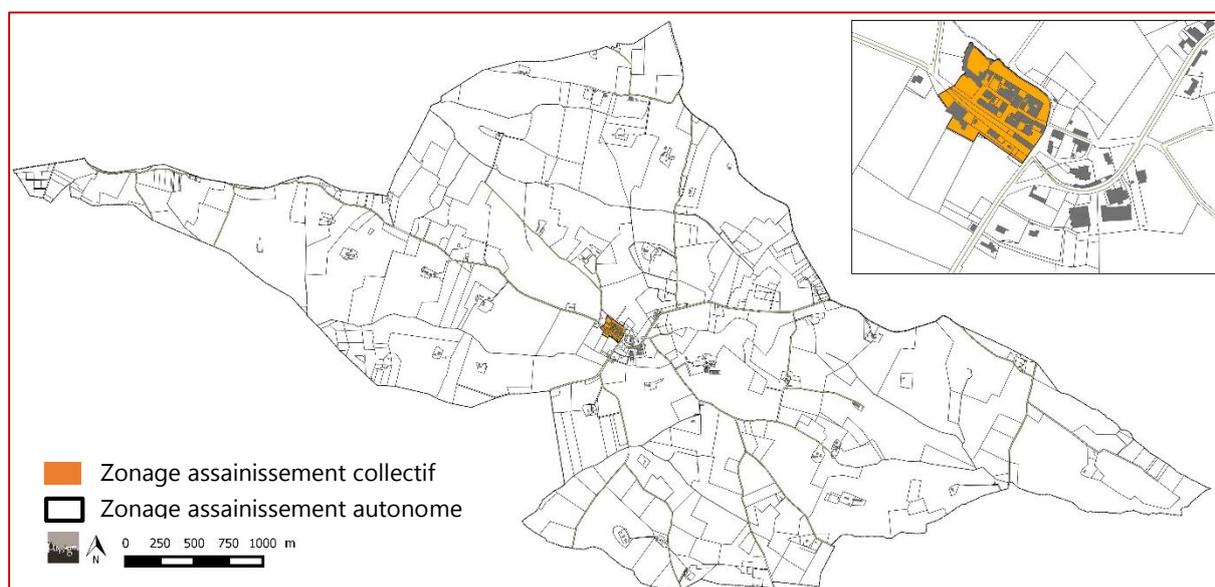


Figure 53 : zonage d'assainissement issu du SCA, source CCLG, réalisation Paysages

a) Le réseau électrique

Le Syndicat Départemental d'Energies du Gers gère l'électrification à l'échelle départementale. Les services du SDEG ont été associés à l'élaboration de la carte communale. Ainsi sur les projets de développement urbain prévus sur la commune du Mas d'Auvignon, l'état de la desserte électrique est la suivante :

- Zone ZC1 du centre-bourg : zone desservie qui doit faire l'objet de renforcements programmés,
- Zone ZC2 du centre-bourg : l'aménagement d'un poste de transformation à la charge de la commune sera nécessaire pour l'aménagement du site, en outre une servitude souterraine HTA traverserait le Sud-Est de la zone, elle contraindra l'aménagement du site,
- Zone ZC1 des « Charpentiers » : zone desservie,
- Zone ZC1 de « Caucon » : zone desservie,
- Zone ZC2 de « Caucon » : le secteur n'est pas desservi, le renforcement nécessaire à l'urbanisation de cette zone sera à la charge de la commune.

Ainsi les zones ZC1 de la carte communale sont globalement desservies et les zones ZC2 doivent faire l'objet de renforcement dont le coût sera supporté par la collectivité.

b) La défense incendie

Le territoire communal compte 6 dispositifs de lutte contre l'incendie.

Selon les éléments communiqués par le SDIS 32, suite à des contrôles effectués sur la commune en 2011, aucun hydrant ne répond aux exigences des espaces qu'il couvre.

Afin d'assurer une défense conforme à la législation, les obligations sont :

- dans le bourg, qui compte un ERP : un dispositif ayant un débit de 60 m³ pendant 2 h soit 120 m³, qui couvrirait un rayon de 200m,
- pour les groupements d'habitation : 60 m³ pendant 2 h dans un rayon de 400 m,
- pour les constructions isolés : 30 m³ dans un rayon de 400 m.

Ces dispositifs peuvent se traduire par un point de défense incendie connecté sur le réseau d'eau potable (borne ou poteau incendie), sur des éléments naturels (lac, rivière) ou sur des stockages artificiels (citerne, bêche). L'objectif à atteindre en termes de débit peut résulter de la combinaison de plusieurs dispositifs.

La défense incendie est de compétence communale, dans le cadre de la carte communale aucun espace non couvert par un dispositif suffisant ne pourra être ouvert à l'urbanisation.

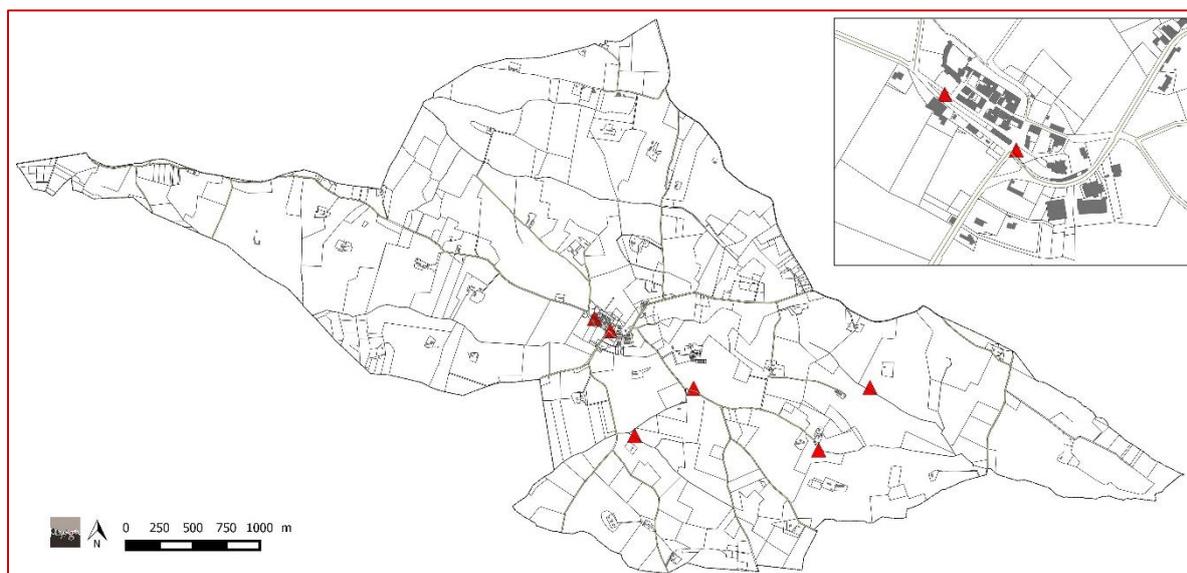


Figure 54 : emplacement des dispositifs de lutte incendie, source CCLG, réalisation Paysages

C. Prévisions de développement démographique et économique

I. Les éléments humains

1. Un regain démographique récent

a) Les tendances d'évolution sur le temps long

Le dénombrement de 1793 étant peu fiable en raison de la laïcisation de l'état civil transféré des instances religieuses à la commune, notre analyse prendra comme point de départ le recensement de 1800. A noter que la commune du Mas d'Auvignon a été oubliée sur la publication du recensement de 1836, cette période n'est donc pas renseignée dans l'analyse à suivre.

Si l'on observe la démographie du territoire en prenant en compte les deux siècles passés, deux grandes phases se dégagent. Dans un premier temps, la commune avait une population stable jusqu'au milieu du XIX^e siècle avoisinant les 600 habitants.

A partir de 1851, les différents recensements successifs enregistrent des pertes d'habitants sur la commune. Même si des ressauts sont apparents à certaines périodes, la tendance générale est à la baisse entre 1851 et 1968. La phase de déclin démographique la plus marquée se situe entre 1851 et 1921, ensuite la tendance se poursuit mais de façon moins affirmée. Cette décroissance démographique est liée au phénomène d'exode rural particulièrement marqué dans le Gers.

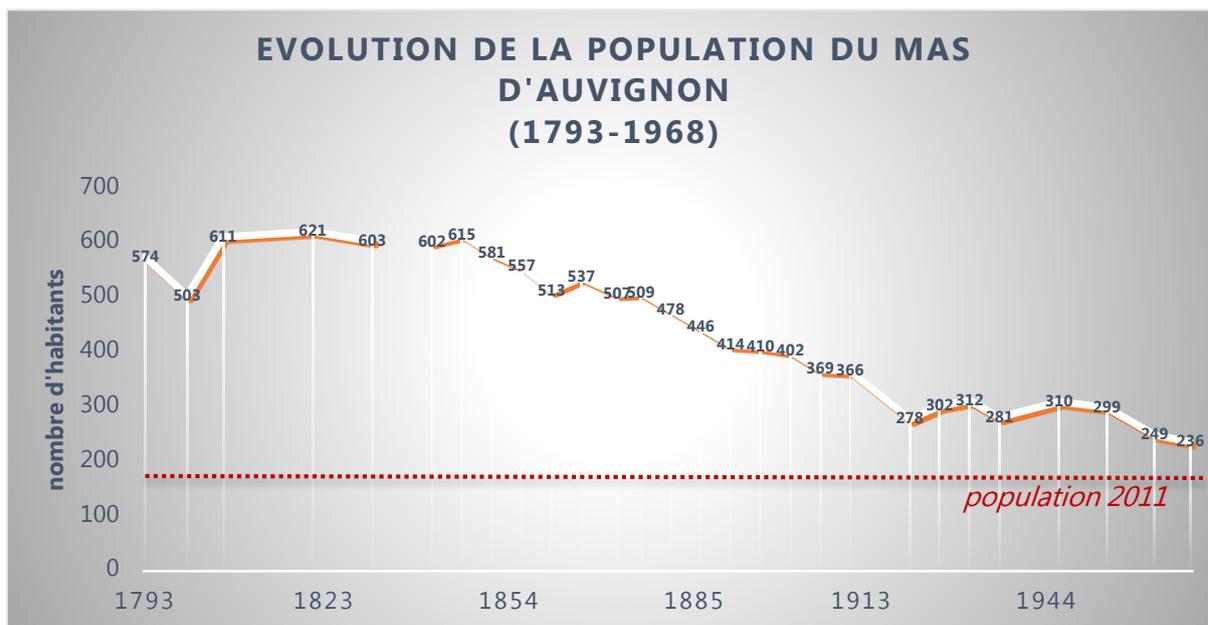


Figure 55 : évolution de la population du Mas d'Auvignon de 1793 à 1968, source cassini.ehess, réalisation Paysages

b) Les prémices d'un regain démographique

Depuis la fin des années 1960, le déclin démographique initié au milieu se poursuit même si l'intensité est diminuée.

En 2006, le Mas d'Auvignon atteint le seuil démographique le plus bas depuis deux siècles avec une population de 138 habitants.

Entre 2006 et 2011 la tendance s'est inversée et repart à la hausse, une première depuis les années 1940, pour atteindre 175 habitants. On ne peut pas en déduire qu'il s'agit d'un inversement pérenne mais il peut traduire l'arrêt de la perte d'habitants.

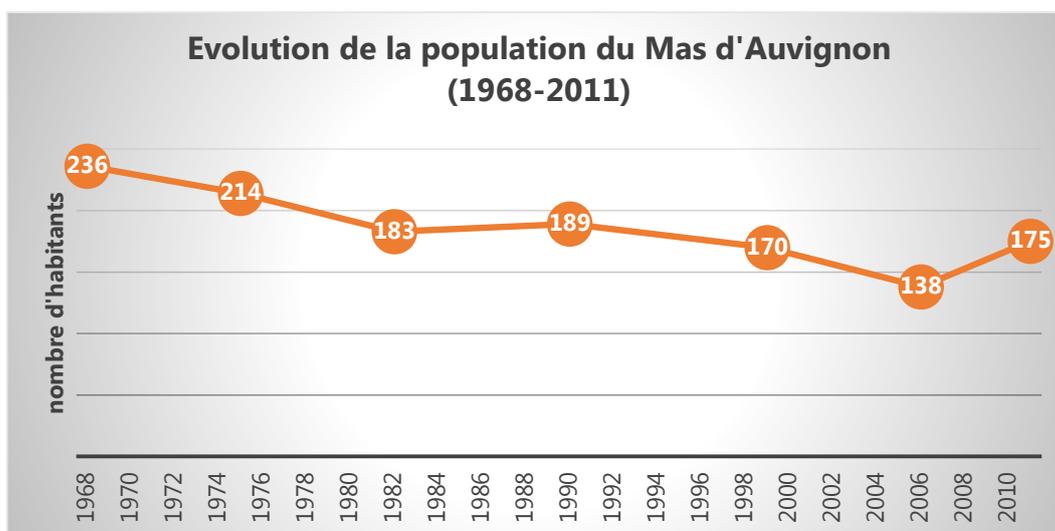


Figure 56 : évolution de la population du Hougua de 1968 à 2011, source RP INSEE, réalisation Paysages

Au regard de l'évolution démographique de territoires plus larges sur la même période deux constats émergent. D'une part, la perte d'habitants n'est pas propre à la commune du Mas d'Auvignon mais concerne tous les territoires observés, même si elle est plus affirmée sur la commune. Ainsi hormis un léger regain dans les années 1980, l'émigration de population est globale à l'échelle du Gers jusque dans les années 2000.

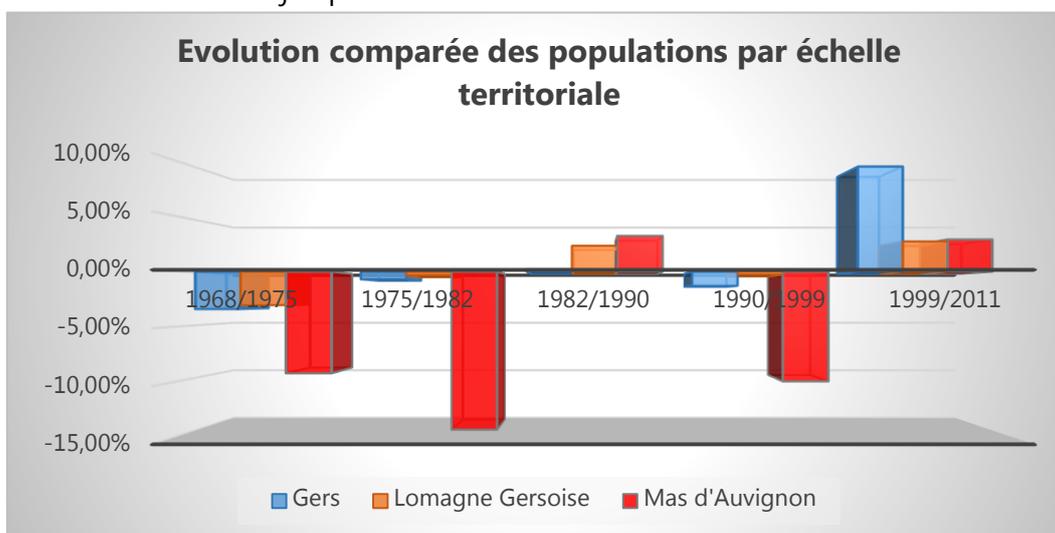


Figure 57 : évolution démographique comparée à 3 échelles, source RP INSEE, réalisation Paysages

D'autre part, la croissance depuis les années 2000 est également un phénomène qui se traduit sur les 3 échelles territoriales. Le gain de population entre 1999 et 2011 avoisine les 10 % pour le Gers, il est plus mesuré à l'échelle de la CCLG et au Mas d'Auvignon avec près de 3 % sur la période.

c) Une démographie intrinsèquement liée à l'attractivité territoriale

A l'échelle départementale, l'essor démographique est uniquement lié à l'accueil de nouveaux arrivants, le solde naturel étant déficitaire sur une large part du territoire hormis à l'Est du Gers.

Il en est de même pour Le Mas d'Auvignon dont la courbe démographique est calquée sur celle du solde migratoire. Ainsi sur les dernières décennies la capacité de renouvellement naturel de la commune a quasiment toujours été nulle et a été largement déficitaire entre 1999 et 2006, donc la dynamique communale n'a été orientée que par la capacité de la commune à perdre ou à accueillir des habitants. Le renouveau démographique observé entre 2006 et 2011 est lié à un solde migratoire de 4.9 % par an sur la période soit l'accueil de 37 nouveaux habitants issus d'autres communes.

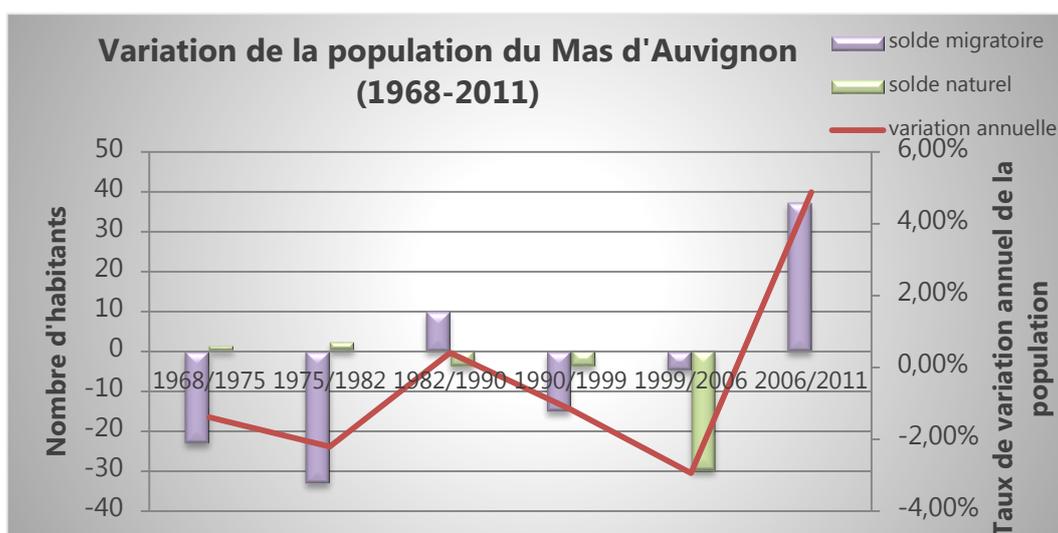


Figure 58 : variation de la population du Mas d'Auvignon entre 1968 et 2011, source RP INSEE, réalisation

d) Une population qui vieillit

La faiblesse de renouvellement naturel observée sur la commune, notamment sur la période 1999/2006, traduit un nombre de décès supérieur à celui des naissances et par-là même le vieillissement mécanique de la population.

L'accueil de populations issues de l'extérieur sur une période récente influence également l'évolution de la pyramide des âges.

La pyramide des âges présentée compare la composition de la population du Mas d'Auvignon entre 1999 et 2011. Plusieurs constats s'en dégagent :

- ✓ La pyramide des âges présente une échancrure qui s'accroît sur les moins de 30 ans entre 1999 et 2006. Les moins de 15 ans diminuent tant en valeur qu'en représentation (-10.71 %). Il en est de même pour les 15-29 ans, ce de façon moins prononcée.
- ✓ La tranche d'âge évoluant le plus au cours de la période est celle des 30-44 ans qui chute de 13.89 %.
- ✓ La population de 45 à 74 ans progresse fortement, traduisant le vieillissement de la population.

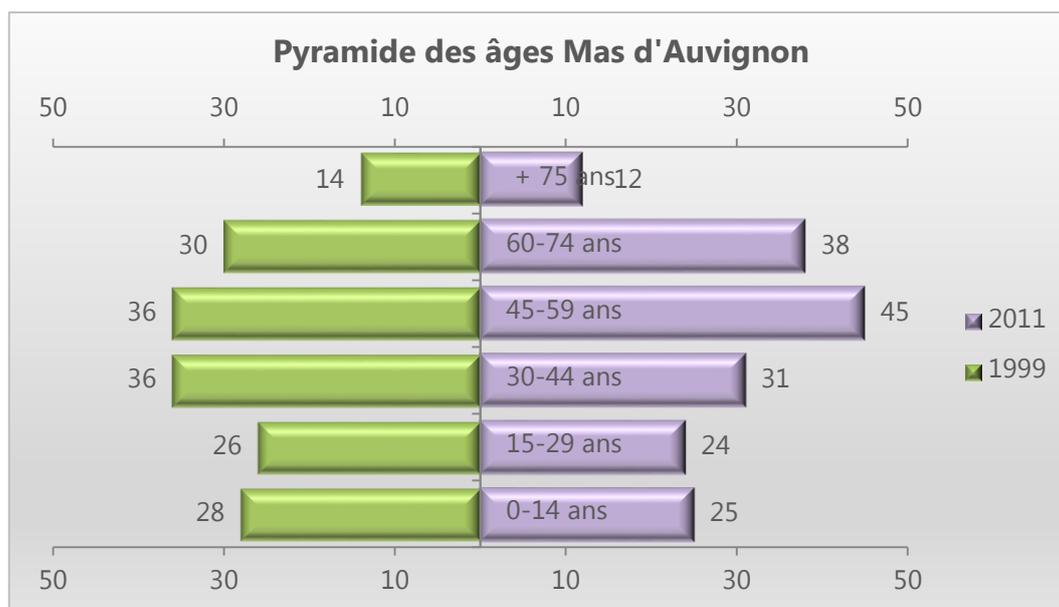


Figure 59 : comparaison des pyramides des âges du Mas d'Auvignon entre 1999 et 2011, source RP INSEE, réalisation Paysages

Si l'on met en relation cette pyramide et les différentes évolutions du solde migratoire, on note que la période 1982/1990 s'était traduite par l'accueil de population, on peut ainsi présumer que ces habitants se situaient dans les 30-44 ans en 1999 et ont basculé dans les 45-59 ans en 2011.

De même l'on peut en déduire que l'accueil important de population observé entre 2006 et 2011 n'a pas visé les jeunes ménages, se pose ici la capacité de la commune à offrir des catégories de logements répondant aux attentes de cette tranche de population (locatif et social).

2. La composition et la taille des ménages

a) Une plus forte représentation des personnes seules

Entre 1999 et 2010 la commune a gagné 8 ménages.

Au cours de cette décennie la catégorie de ménage qui a le plus progressé est celle des ménages d'une personne (+150 %). En 2010, apparaît la catégorie des autres ménages sans famille (ménages composés de plusieurs isolés), confortant la progression des personnes isolées.

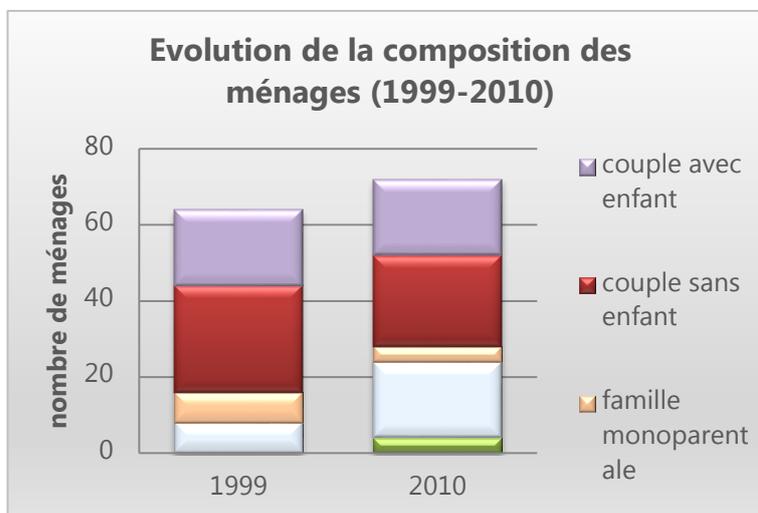


Figure 60 : composition des ménages de Mas d'Auvignon 1999 et 2010, source RP INSEE, réalisation Paysages

Le pendant de cet état de fait est que les familles sont moins bien représentées et celles sans enfant ont même diminué de 4 ménages.

Cette progression de la représentation des personnes isolées peut être mise en relation avec le vieillissement de la population observé sur la même période.

Cela étant, la composition des ménages observée au Mas d'Auvignon est conforme à ce que l'on peut observer sur l'ensemble du département du Gers.

b) La stabilisation de la taille des ménages

De façon générale on observe un phénomène de desserrement des ménages sur tous les territoires depuis plusieurs décennies. Ce processus traduit la décohabitation des populations en lien avec des mutations sociales (familles monoparentales, décohabitation intergénérationnelle,...). Cela induit un nombre de ménages et un besoin en logement en augmentation depuis plusieurs décennies.

En comparant la composition des ménages à différentes échelles on note qu'à la fin des années 1960 tous les territoires observés dépassaient les 3.5 personnes par foyer en moyenne. Mas d'Auvignon comptait même 3.75 personnes par logement. Ces données plutôt élevées sont caractéristiques des milieux ruraux au sein desquels la cohabitation au sein des familles, notamment intergénérationnelle, était répandue.

Dans cette évolution de la composition des ménages, à l'image de l'évolution démographique, deux profils se distinguent. D'une part à l'échelle départementale et de la CCLG, la diminution du nombre de personnes par foyer est régulière jusque dans les années 2000 et se stabilise

depuis lors. D'autre part, au Mas d'Auvignon l'évolution est moins régulière avec une progression du nombre de personnes par ménage entre 1982 et 1990 et entre 2006 et 2011. La taille de la commune induit un marquage plus important de chaque dynamique qu'à une échelle plus large où les évolutions sont plus lissées, cependant d'une façon générale les ménages des territoires sont plus denses qu'à l'échelle de l'EPCI et du département.

Au Mas d'Auvignon la taille des ménages se stabilise avec en 2011 avec 2.3 personnes par foyer.

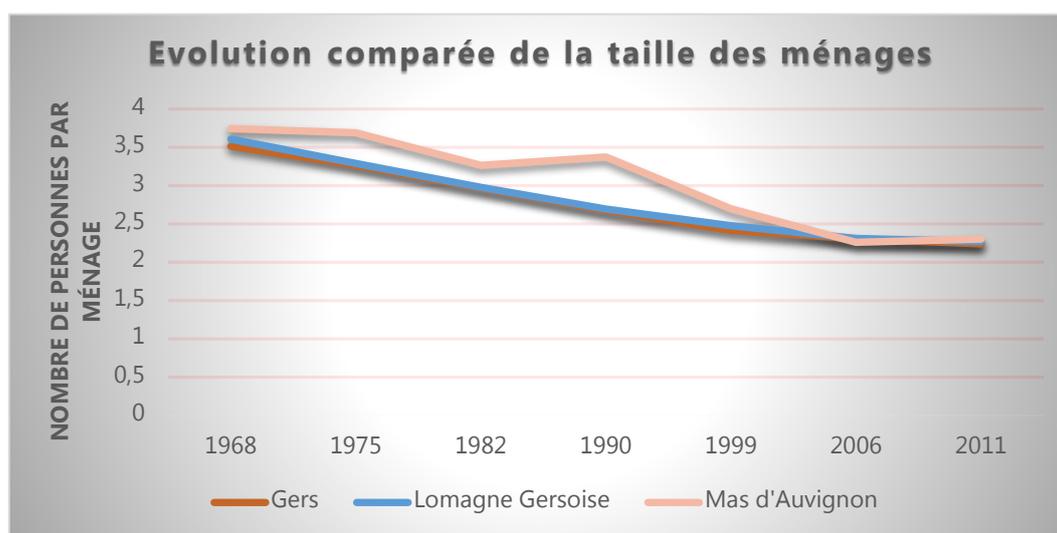


Figure 61 : évolution de la taille des ménages, source INSEE RP 2011, réalisation Paysages

3. La population active

a) Des actifs stables

L'analyse des activités des 15-64 ans entre 1999 et 2011 fait apparaître une certaine stabilité de la population active du Mas d'Auvignon sur la dernière décennie. En effet tant la part des 15-64 ans que celle des actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) n'ont que très peu évolué sur la période.

Une évolution est à noter, celle du doublement des « autres inactifs », compensée par la baisse du nombre d'étudiants et de retraités (de moins de 65 ans) sur la période, à mettre en relation avec la progression de l'âge des départs à la retraite.

Un autre élément émerge de cette comparaison, il s'agit de la progression du nombre de chômeurs qui augmente de 76 % sur la période (+ 5 actifs), ce en échos d'un contexte économique global plus difficile.

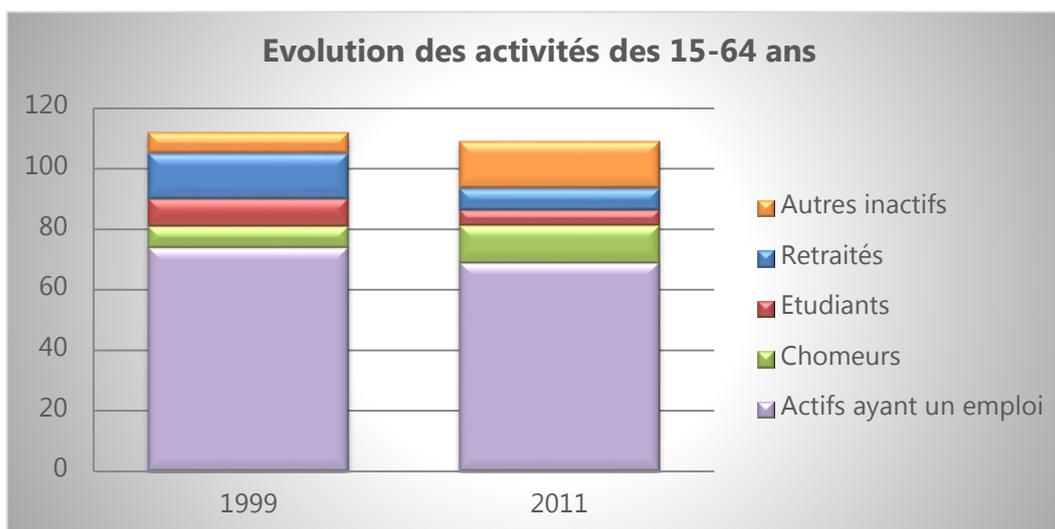


Figure 62 : activité des 15-64 ans au Mas d'Auvignon, source RP INSEE 1999 et 2011, réalisation Paysages

b) La recomposition du profil des actifs

Bien que le nombre des actifs reste stable sur la dernière décennie, on observe quelques mutations dans sa composition.

L'évolution la plus importante se situe dans la diminution du nombre d'actifs agriculteurs. Cette catégorie socioprofessionnelle chute de 42 % et ne concerne plus que 16 actifs en 2011.

De même, une catégorie absente en 1999 fait son apparition en 2011, il s'agit des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, ce de façon notable puisqu'ils représentent 11 % des actifs en 2011.

Enfin les autres catégories socioprofessionnelles demeurent stables, la commune ne compte aucun cadre ou profession intellectuelle supérieure.

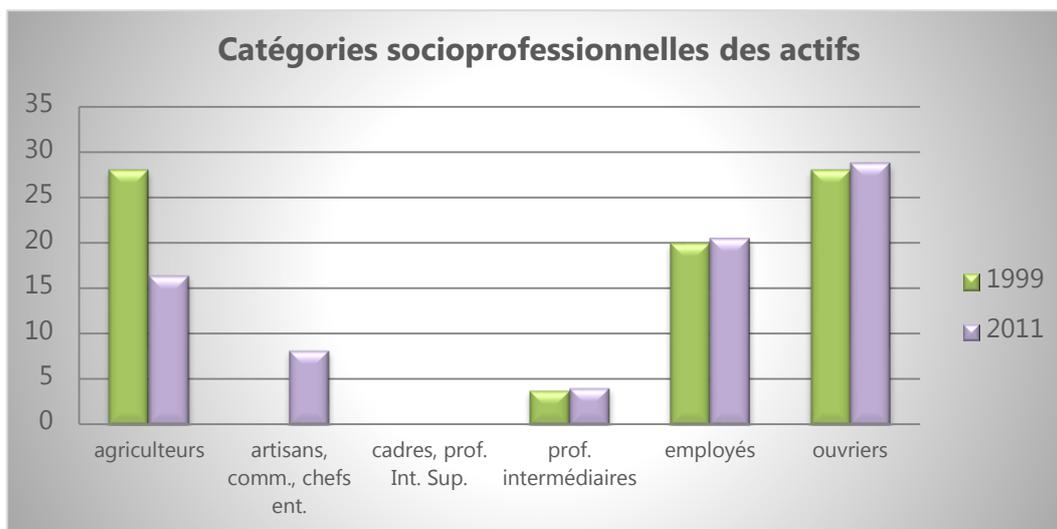


Figure 63 : répartition des actifs de 15 à 64 ans selon leur catégorie socioprofessionnelle au Mas d'Auvignon, source INSEE RP 1999 et 2010, réalisation Paysages

4. Les activités économiques

Fin 2011, la commune comptait 43 établissements répartis dans tous les secteurs d'activités. Sans surprise celui de l'agriculture est le plus représenté (25 établissements), viennent ensuite les commerces et services (8 établissements).

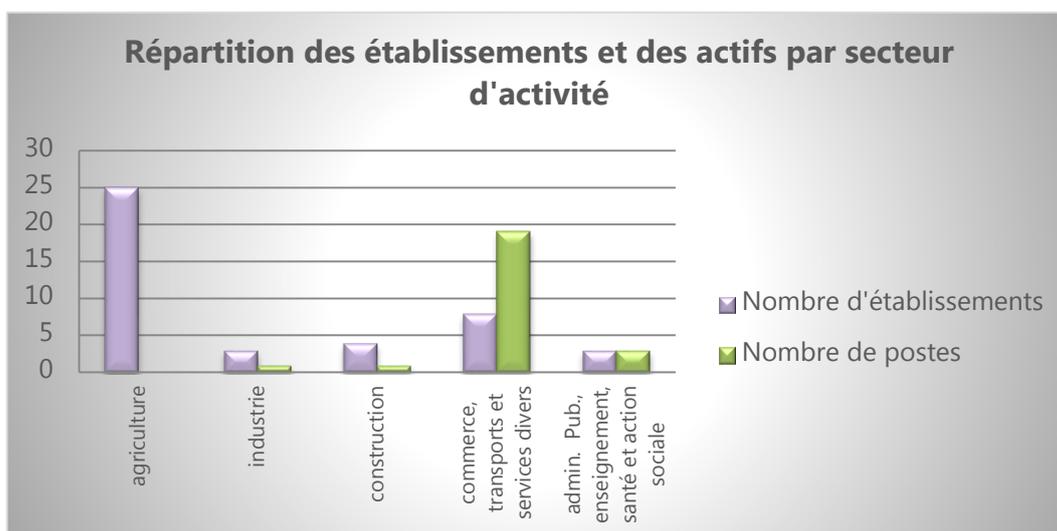


Figure 64 : établissements actifs et postes salariés par type d'activité au 31/12/2011, source CLAP INSEE, réalisation Paysages

En termes de postes salariés, ces établissements offrent 24 emplois. Le secteur des commerces et services est le pourvoyeur d'emploi le plus important avec 19 postes, soit 80 % de l'offre d'emploi local.

Au-delà des emplois salariés, sur les 43 établissements actifs 37 n'emploient aucun salarié, dont la totalité des entreprises du secteur agricole, ainsi que des entreprises du secteur de la construction, des commerces et services, ces établissements représentent de l'emploi même s'il ne s'agit pas de salariat.

Ainsi le tissu économique du Mas d'Auvignon est composé de PME/PMI, pour autant il ne répond pas forcément à la demande locale dans la mesure où 80 % des établissements et des postes ne s'inscrivent pas dans la sphère présenteielle¹².

¹² Définition INSEE : Les activités présentesielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

II. Les déplacements et mobilités

1. L'impératif de mobilité des actifs

Avec les 24 postes salariés offerts sur la commune, plus d'un actif massoyard sur deux doit quitter la commune pour travailler.

Ainsi les habitudes de déplacements pour les actifs se scindent en deux profils. D'une part les actifs qui travaillent sur la commune n'utilisent quasiment pas de transport motorisés pour se rendre sur leur lieu de travail, soit ils n'ont pas besoin de se déplacer, soit ils pratiquent la marche à pied. D'autre part, les actifs devant sortir de la commune pour travailler utilisent tous un véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail.

En l'absence de réseau de transport en commun desservant la commune les actifs travaillant à l'extérieur de la commune n'ont aucune alternative à l'utilisation d'un véhicule personnel.

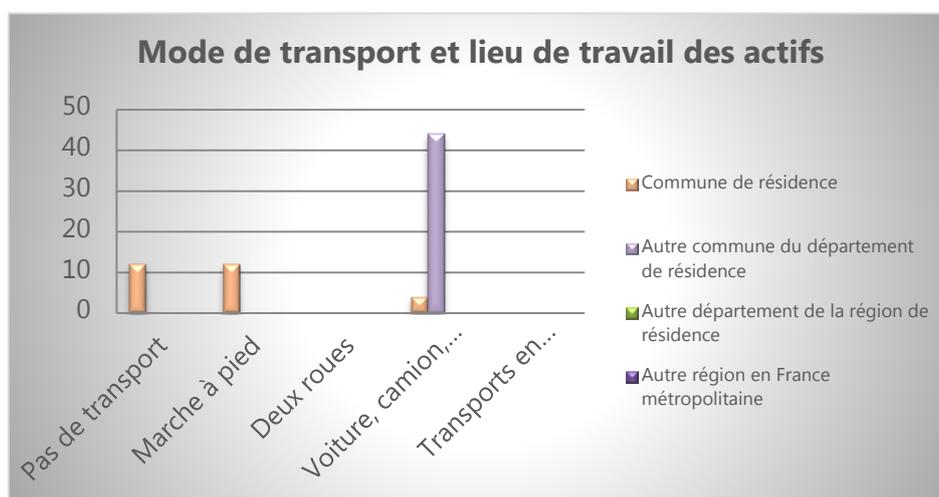


Figure 65 : lieu de travail et mode de transport des actifs du Mas d'Auvignon, source INSEE RP 2010, réalisation Paysages

2. Le réseau routier

Le réseau routier sur la commune du Mas d'Auvignon se structure de part et d'autre d'un axe départemental reliant Lectoure à Castéra-Verduzan, la RD 42, il s'agit de la voie la plus importante du territoire, elle le traverse sur un axe Est/Ouest et revêt une fonction de transit et de desserte locale.

En direction du Nord la RD 204 relie le centre-bourg à Caussens, il s'agit d'une voie départementale mais de moindre importance que la RD 42. Fin 2013 des comptages routiers ont été effectués sur le réseau départemental, il en résulte que les trafics journaliers sont :

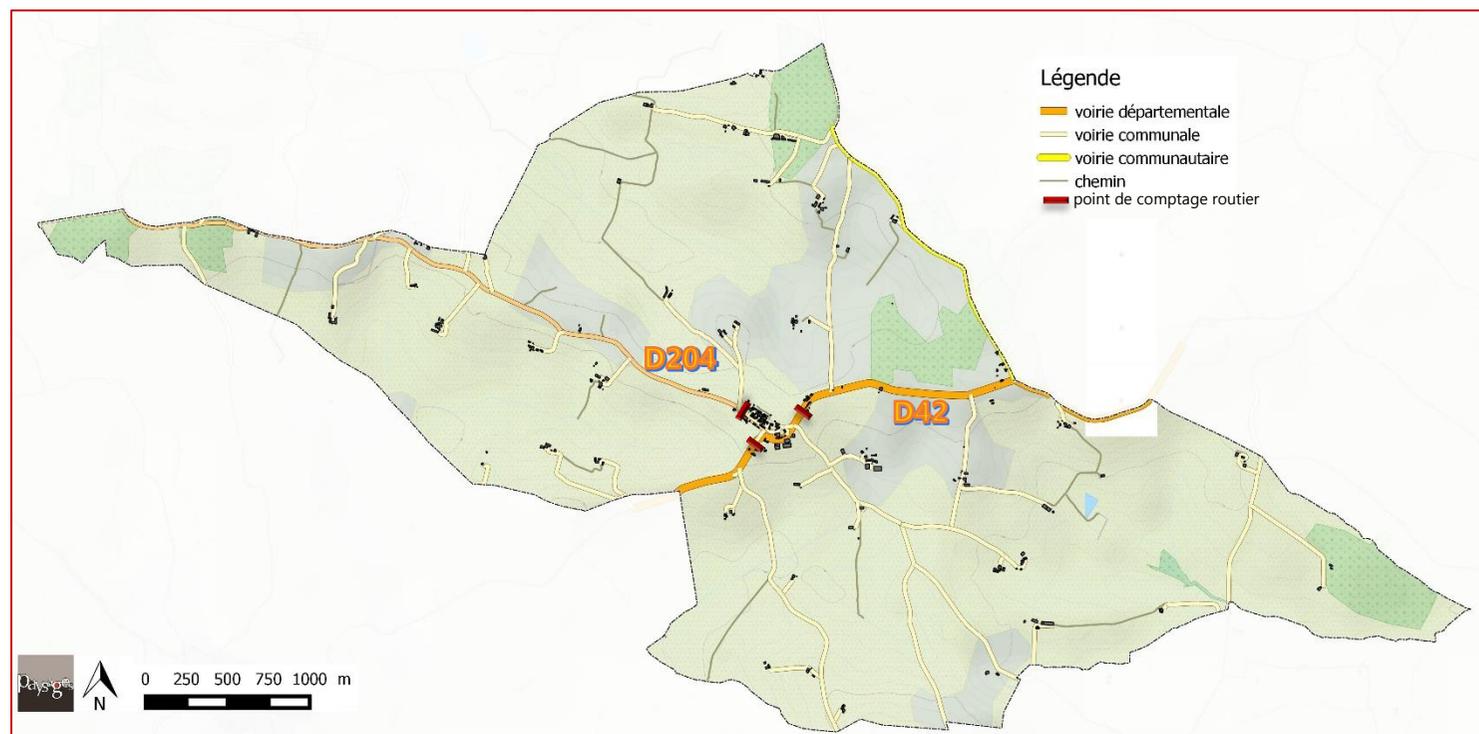
- ✓ Sur la RD 42 au lieu-dit Prat Comdaou (panneau d'agglomération au niveau du cours de tennis) : 182 VL et 6 PL,
- ✓ Sur la RD 42 au lieu-dit Boubées : 201 VL et 14 PL,
- ✓ Sur la RD 204 à la sortie du bourg : 54 VL et 3 PL.

On peut ainsi présumer qu'environ 10 % du trafic supporté par la RD 42 répond à la desserte locale et que le reste correspond à du transit.

Le réseau communal complète ce maillage et irrigue l'ensemble du territoire et dessert l'habitat local.

A noter que la voie en limite de commune avec Terraube est de compétence communautaire.

Figure 66 : Carte du réseau routier du Mas d'Auvignon, source IGN, réalisation Paysages



3. Le parc de logements

a) Le réinvestissement du bâti

En 2011 Mas d'Auvignon comptait 95 logements, soit une progression de près de 20 % par rapport à 1968, alors qu'au cours de la même période la population communale chutait de 25 %.

Cette dissociation de l'évolution du parc de logement et de la dynamique démographique peut s'expliquer par un facteur central : le phénomène de desserrement des ménages. En effet, entre 1968 et 2011 le nombre de personnes par ménage passe de 3.75 à 2.30. Cette progression indique qu'il est nécessaire de disposer de près de 40 % de logements supplémentaires pour accueillir une population constante. Par conséquent l'évolution du nombre de résidences principales sur la période (+13) a répondu aux mutations liées au phénomène de desserrement, cette progression aurait été plus intense si la commune n'avait pas perdu d'habitants entre 1968 et 2011.

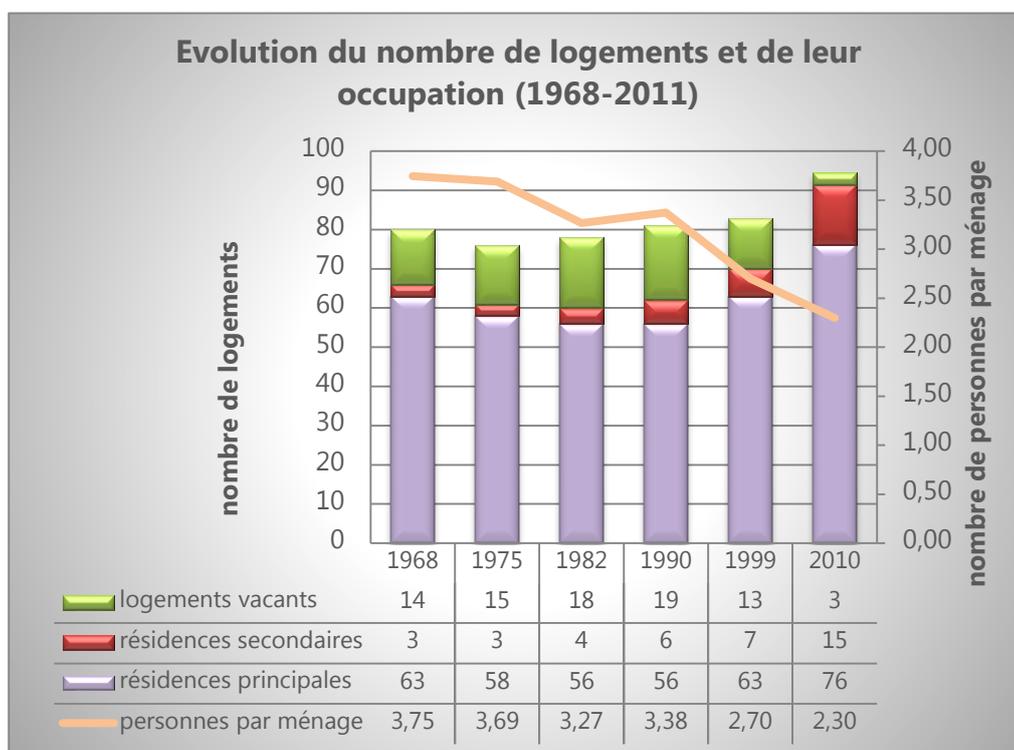


Figure 67 : évolution du statut d'occupation des logements et du nombre de personnes par ménage au Mas d'Auvignon, source INSEE RP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999 et 2011, réalisation Paysages

En parallèle la répartition des statuts des logements a également connu des mutations. En 1968, 17,5 % du parc était composé de logements vacants et moins de 4 % de résidences secondaires. Cette situation reflète un certain délaissement du bâti ancien et une orientation résidentielle de la commune. En revanche, en 2011 le parc de logements vacants ne représente plus que 3 % du parc et les résidences secondaires atteignent 16 %. Cette évolution témoigne de deux caractéristiques de l'évolution communale :

- ✓ Le réinvestissement du bâti ancien : le regain d'intérêt pour le bâti patrimonial s'est traduit par la réhabilitation et la rénovation de bâtis précédemment délaissés qu'ils soient situés dans le bourg ou qu'il s'agisse de fermes dont la vocation a muté vers du résidentiel. De plus, l'application du RNU a limité la production de terrains à bâtir et a ainsi conforté l'intérêt local pour le bâti existant.
- ✓ L'orientation touristique de la commune : la progression du nombre de résidences secondaires traduit l'attractivité du territoire pour son environnement et sa qualité de vie, elles correspondent d'une part à l'investissement du territoire par des habitants d'autres régions ou pays possédant ici une « maison de campagne », et d'autre part à la réappropriation de « maisons de famille » par des habitants ayant émigré au cours de leur vie professionnelle et réinvestissant un bien familial en tant que résidence secondaire.

Ainsi la progression du parc de logements du Mas d'Auvignon sur les dernières décennies traduit d'une part des évolutions sociétales ayant participé de l'évolution du nombre de logements, et d'autre part une certaine forme de patrimonialisation de la commune par le réinvestissement du logement ancien et la progression du nombre de résidences secondaires.

b) L'exclusivité de la maison

Traditionnellement le bâti présent au sein du territoire communal était la maison de ville dans le cœur de ville et la maison individuelle dans les autres espaces.

C'est donc sans surprise qu'en 1999 le parc de logements n'est constitué que de maisons.

En 2011 3 appartements apparaissent dans le parc communal, probablement en réhabilitation d'un bâti existant.

4. Le rythme de construction

En 10 ans la commune a autorisé la construction de 14 logements, soit 1 à 2 par an.

Comme en témoigne la composition du parc de logements précédemment analysée, les demandes concernent principalement des logements individuels purs. Ainsi les projets sont majoritairement liés à des initiatives individuelles, l'absence de logements individuels groupés conforte cette hypothèse.

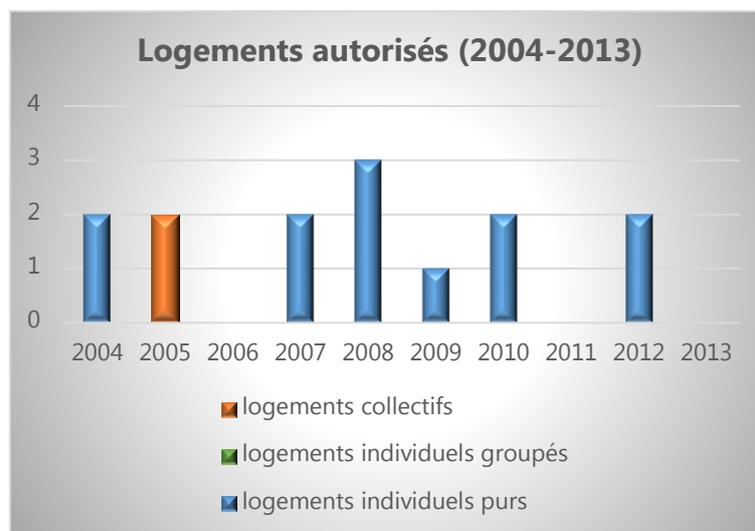


Figure 68 : logements autorisés entre 2004 et 2013 au Mas d'Auvignon, source SITADEL, réalisation Paysages

Il est néanmoins nécessaire de nuancer le propos dans la mesure où de nombreux projets de constructions ont été déposés sur la commune au cours de la période (source registre des permis de construire). Cependant les contraintes réglementaires s'appliquant au territoire, notamment le RNU et le périmètre de protection des monuments historiques couvrant le castelnaud, engendrent de nombreuses réponses négatives aux projets de constructions déposés.

Entre 2001 et 2010, 13 maisons ont été construites sur la commune du Mas d'Auvignon (source : fichiers fonciers DGFIP 2011, traitement DREAL Midi Pyrénées), consommant 1 350 m² en moyenne. Ainsi en prenant cette moyenne comme base, on peut présumer qu'entre 2004 et 2013 les constructions nouvelles sur le territoire son consommé 1.9 ha d'espaces naturels et agricoles.

III. Les prévisions de développement

1. Le scénario de développement démographique

La commune fonde son projet de développement sur une poursuite d'accueil d'habitants conforme aux dernières années.

Ainsi à horizon 2025, soit une décennie d'application de la carte communale, la commune envisage un accueil de 35 habitants supplémentaires, soit 1 à 2 familles par an.

Cet objectif permet d'inscrire la commune dans une dynamique positive permettant de renouveler la population et de répondre à la demande locale tout en préservant les capacités d'accueil communales.

Dans ce cadre en 2025 la population communale avoisinerait les 220 habitants.

2. Les besoins en logements estimés

Au regard du projet de développement démographique privilégié par la commune, la commune doit permettre la production d'1 à 2 logements supplémentaires chaque année pour répondre aux besoins des familles à accueillir. En corolaire, les besoins estimés sur la décennie à venir sont de 15 logements supplémentaires.

Il est à noter que la commune ne dispose pas de réserve de production dans le parc existant, en effet de nombreuses constructions ayant fait l'objet de réhabilitations sur une période récente, le nombre de logements vacants est très faible : 3 en 2011 (RP 2011 INSEE). Ainsi la réponse au développement souhaité ne peut être apportée que par la construction de logements neufs.

Dans ce cadre la carte communale doit permettre la création de 15 logements neufs. Cette progression reprend le rythme construction observé sur les 10 dernières années.

Si l'objectif était rempli, le parc communal passerait ainsi de 97 en 2014 à environ 115 logements en 2025.

3. Le foncier répondant au scénario communal

La moyenne de consommation spatiale sur les 10 dernières années s'élève à 1 350 m² par logement. Cette moyenne s'établit sur des logements principalement aménagés sous forme linéaire et ainsi ne nécessitant pas d'aménagements connexes.

Le projet communal s'inscrit dans une logique d'aménagement de quartier structuré, ainsi les espaces affectés à la création d'habitat ne seront pas nécessairement desservis, en particulier en termes de réseau viaire. Dans l'estimation du foncier nécessaire au développement communal l'aménagement de la desserte interne des quartiers est à intégrer. La part de ces aménagements est estimée à 20 % de la superficie des opérations.

Par ailleurs, afin de faciliter la mobilisation des espaces constructibles et d'anticiper la rétention foncière un coefficient de pondération de 1.2 est pris en compte dans le calcul des superficies à urbaniser

Ainsi, selon ces éléments le besoin en foncier pour accueillir les 15 logements supplémentaires se situe entre autour de 3 ha :

- ⦿ 2 ha pour l'accueil des constructions,
- ⦿ 0.4 ha pour les aménagements connexes,
- ⦿ 0.5 ha pour représentant la rétention foncière.

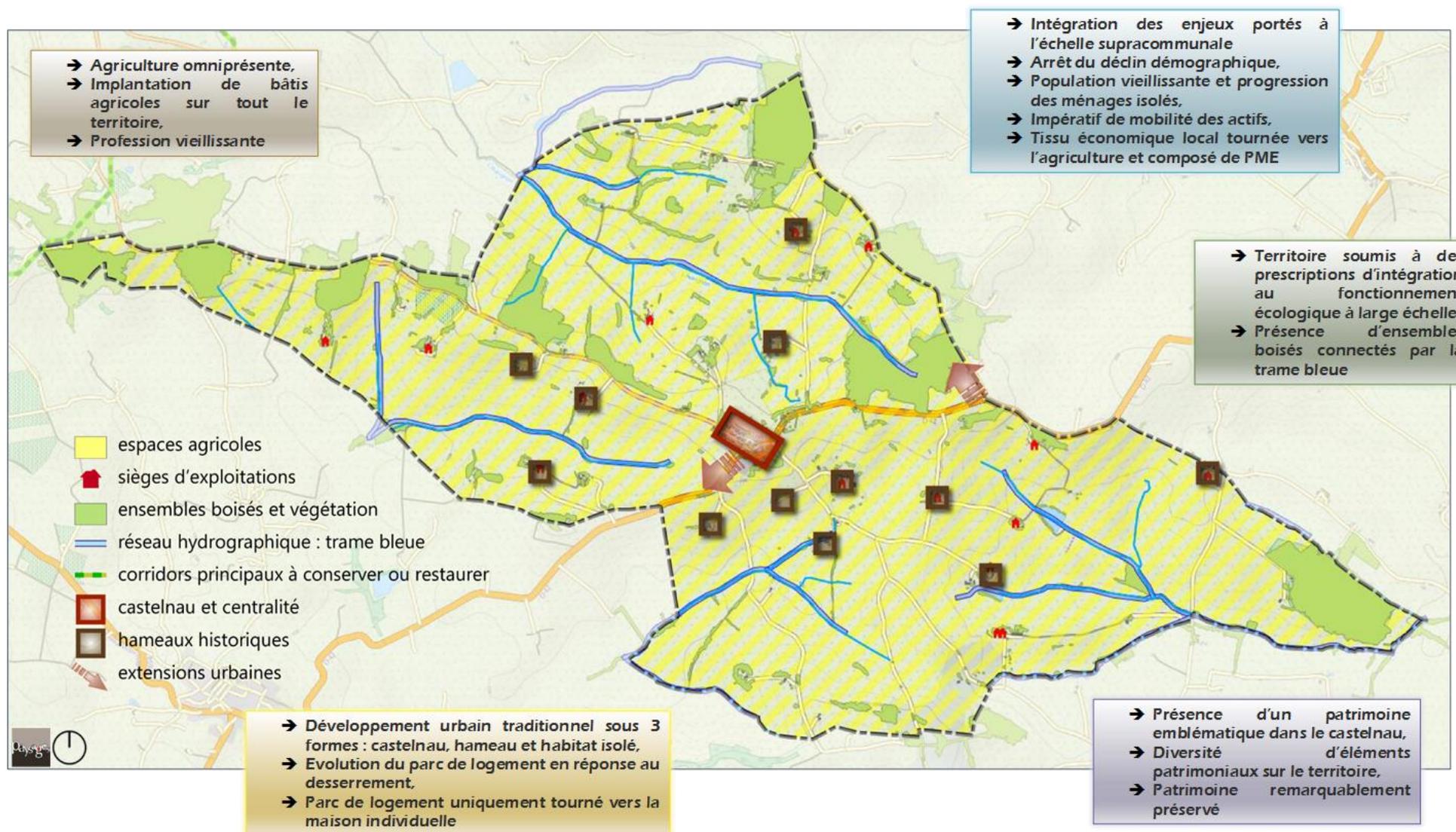
Cette estimation de besoin en foncier pour répondre au projet de développement du Mas d'Auvignon représente 0.22 % de la superficie communale.

PARTIE II : Exposition des choix retenus

A. Enjeux de développement

L'analyse de de l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic territorial ont fait émerger différents enjeux constituant la base du questionnement ayant servi fonder le projet de territoire :

- Intégration territoriale : Prendre en compte le cadre législatif,
- Éléments humains : Poursuivre de l'accueil de population, notamment de jeunes ménages,
- Déplacements et mobilité : Privilégier le développement urbain à proximité du centre-bourg pour limiter certains déplacements,
- Organisation et fonctionnement urbain : Poursuivre le réinvestissement du logement vacant et privilégier des formes urbaines héritées du modèle traditionnel,
- Patrimoine urbain, architectural et paysager : Favoriser la qualité architecturale par le maintien du PMH et intégrer l'impact paysager du développement urbain dans la détermination des espaces urbanisables,
- Équipements du territoire : Prendre en compte la desserte de l'ensemble des réseaux et les contraintes techniques d'assainissement dans le développement urbain,
- Géographique et paysages : Intégrer l'impact paysager du développement urbain dans la détermination des espaces urbanisables,
- Place et structuration de la nature : Prendre en compte la préservation des éléments participant au maintien de la biodiversité à large échelle,
- Autres usages des sols : Soutenir le maintien et le développement de l'activité agricole et ne pas générer de nuisances par la coexistence de fonctions.



B. Détermination des espaces constructibles

I. Principes de détermination

Dans la réflexion ayant conduit au choix des différents espaces urbanisables répondant au scénario de développement communal cinq principes ont été déterminés et appliqués à chaque espace étudié :

- ⦿ Intégration du développement dans l'urbanisation, le patrimoine et le paysage environnant,
- ⦿ La mise en lien avec les autres espaces,
- ⦿ La gestion économe des sols,
- ⦿ La gestion des risques,
- ⦿ La desserte en réseaux.

La réflexion a porté sur différents sites, qui ont été analysés au regard des principes précités et ont fait l'objet de mise en situation lors de visites de terrain.

Les espaces de taille importante ont quant à eux fait l'objet de projet d'aménagement afin de valider la faisabilité et l'opérationnalité des choix effectués.

En parallèle l'ensemble des concessionnaires de réseaux a été saisi afin d'appréhender les conditions de desserte des futurs espaces constructibles.

II. Les sites retenus

1. L'extension du castelnau

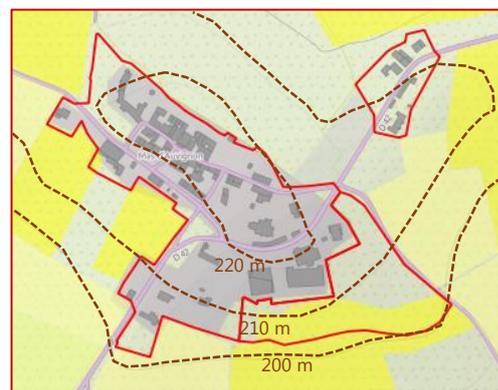
L'extension du castelnau s'inscrit dans la tradition urbaine communale et participe du confortement son rôle de centralité. Dans ce contexte la volonté communale a été d'offrir une majeure partie des espaces à urbaniser en continuité du castelnau.

Ce choix, au-delà du rôle de centralité, répond aux principes déterminés par la commune concernant la définition des espaces d'accueil de l'habitat, à savoir :

- La mise en lien avec les autres espaces,
- La gestion économe des sols,
- La gestion des risques,
- La desserte en réseaux.

Au-delà de cette proximité recherchée, l'intégration qualitative de l'extension urbaine dans le paysage patrimonial du castelnau a été privilégiée et a de fait exclu certains espaces dont l'impact paysager a été jugé trop dommageable pour le site.

Ainsi un seul site a été retenu, situé en contre-bas de la coopérative, il permet d'accueillir une large partie du développement souhaité par la commune sur une superficie de 2.3 ha. Une organisation en quartier est privilégiée et bien que la carte communale n'impose aucune prescription règlementaire, un travail d'orientation d'aménagement a été réalisé permettant d'opérationnaliser le projet et d'engager la discussion avec les propriétaires.



Cultures RPG 2010 :
■ Tournesol
■ Blé tendre

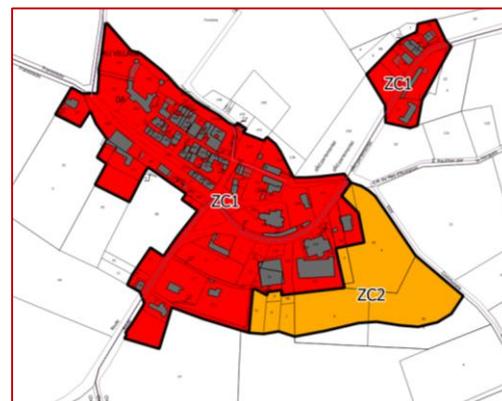


Figure 69 : zones constructibles sur les courbes de niveau (OpenStreetMap), sur la vue aérienne (BD ortho IGN) et document graphique, réalisation Paysages

Figure 70 : orientation d'aménagement de l'extension du castelnau

Du point de vue technique la desserte du site fait intervenir plusieurs facteurs.

Concernant la desserte viaire elle sera organisée depuis deux axes majeurs :

- à l'Ouest depuis la RD 42 via un chemin communal permettant d'accéder à la périphérie de la zone constructible. Un recalibrage du chemin sera à réaliser par la commune pour être adapté à la fréquentation future du site.
- A l'Est depuis la voie communale de Mas d'Auvignon à Fleurance : l'accès sera aménagé sur la partie basse du site afin de garantir la sécurité des accès et de limiter les interventions sur le terrain naturel.

La desserte en eau potable sera réalisée depuis les réseaux présents sur les RD 42 et sur la voie communale de Mas d'Auvignon à Fleurance. Des renforcements seront à prévoir mais l'approvisionnement des futures constructions ne pose pas de difficultés selon le SIAEP Caussens et Véolia Eau.

La commune ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement, cependant la mise en place d'un réseau est à l'étude par le SIAEP Caussens, dans ce cadre la zone ZC2 du Castelnau sera intégrée aux espaces desservis, il est notamment envisagé d'aménager une installation de traitement à proximité du site.

Enfin du point de vue électrique, la zone ZC2 est concernée par 2 aspects :

- L'urbanisation de ce secteur nécessite la création d'un poste de transformation qui sera à la charge de la commune,
- Une ligne haute tension traverse la partie sud-Est de la zone ZC2, elle constitue une contrainte pour l'aménagement de cette partie concerné par une servitude souterraine.

2. Le hameau des Charpentiers

Le hameau des Charpentiers est le fruit d'une urbanisation ancienne qui s'est structurée de part et d'autre de la RD 42.

Deux nouvelles constructions sont récemment venues étendre le hameau en direction du centre-bourg. Aujourd'hui la volonté n'est pas d'étendre ce site mais de finaliser son urbanisation en permettant l'aménagement d'une construction en vis-à-vis des constructions récentes.

Le parachèvement de ce hameau permet d'établir une limite entre cet ensemble urbain et le castelnau par la mise en place d'une respiration paysagère entre les deux entités. La concentration du bâti est ici recherché aux dépens d'une forme d'urbanisation linéaire dont les prémisses peuvent se lire.

Au final, la zone constructible ouvre le potentiel d'une construction nouvelle sur le hameau.

Ce potentiel de développement est desservi du point de vue de l'eau potable et du réseau électrique. La parcelle pouvant faire l'objet d'une construction sera traitée en assainissement non collectif sous réserve qu'une solution technique puisse être possible au regard de la législation en vigueur et des prescriptions de la communauté de communes qui assure le SPANC.

L'accès sur la RD 42 devra répondre aux prescriptions du Département du Gers et devra être aménagé face à celui de la parcelle 41 en vis-à-vis de la parcelle à urbaniser.



Cultures RPG 2010 :
 ■ Tournesol
 ■ Blé tendre

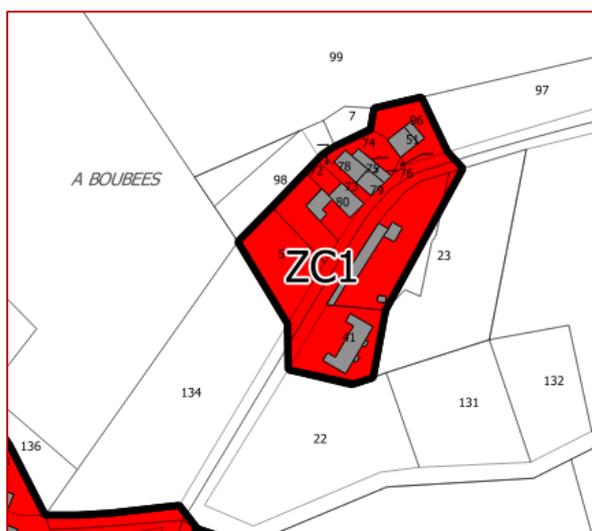


Figure 71 : zones constructibles sur les courbes de niveau (OpenStreetMap), sur la vue aérienne (BD ortho IGN) et document graphique, réalisation Paysages

3. Le site de Coucon

Ce secteur limitrophe de Terraube a fait l'objet d'une urbanisation progressive sur les deux communes depuis plusieurs années.

Le projet communal ne vise pas à développer l'urbanisation sur ce secteur. Néanmoins certaines parcelles en « dent-crochues » font l'objet de demandes ou disposent d'autorisations d'urbanisme, et ne sont plus cultivées aujourd'hui.

Au regard de ces éléments une zone constructible est définie dans ce hameau pour prendre en compte une situation existante. Cependant afin de ne pas étendre l'emprise du hameau et de limiter la consommation d'espace, la zone constructible est limitée à la partie haute des parcelles en bordure de voie, cela aura également pour effet de limiter les possibilités de construction sur double-rang. Il ne sera pas souhaitable d'étendre le hameau au-delà de ces limites, à savoir le Bois de Cachan au nord et les espaces cultivés à l'Est.

Le potentiel constructible de la zone pourra être approvisionné en eau potable. En revanche la desserte électrique devra faire l'objet d'une extension à la charge de la commune, une étude a déjà été réalisée en ce sens il y a quelques années.

Le secteur sera traité en assainissement non collectif sous réserve qu'une solution technique puisse être possible au regard de la législation en vigueur et des prescriptions de la communauté de communes qui assure le SPANC.

Enfin, aucune sortie ne sera permise sur la RD 42, tous les accès seront aménagés depuis la voie intercommunale en limite de commune avec Terraube.

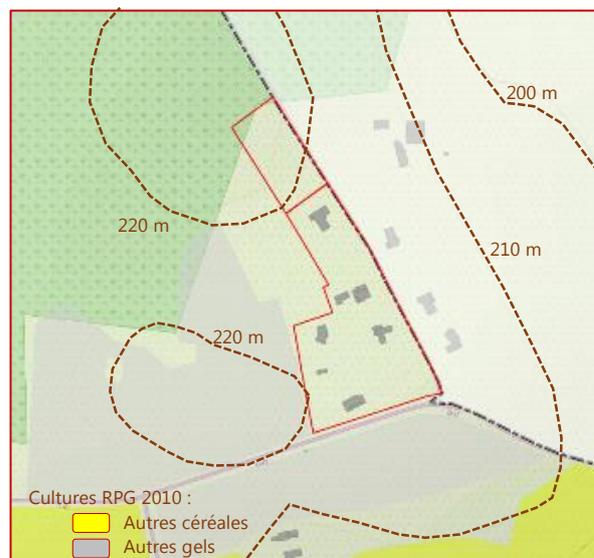


Figure 72 : zones constructibles sur les courbes de niveau (OpenStreetMap), sur la vue aérienne (BD ortho IGN) et document graphique, réalisation Paysages

III. Capacités d'urbanisation de la commune

La carte communale ouvre un potentiel d'urbanisation de 3 ha correspondant à 20 logements.

Ce projet correspond au scénario de développement formulé par la commune.

Site	Surface zone constructible en ha	Potentiel estimé de logements supplémentaires
Castelnau	2,31	15
Les Charpentiers	0,12	1
A Coucon	0,59	4
Total	3,02	20

Ces espaces ont été classés en zone ZC1 ou ZC2 selon leur intégration ou non au sein d'un tissu urbain constitué. La pièce n°3 du présent dossier « modalités d'application des règles générales d'urbanisme » précise en quoi les zones ZC1 et ZC2 appliquent des règles différentes.

Zone	Superficie
ZC1	9,55 HA
ZC2	2,75 HA
ZN	1 322,08 HA
ZNI	39,62 HA
TOTAL	1374.00 HA

Concernant les capacités de densification des espaces déjà urbanisés et classés en ZC1, le castelnau offre peu de possibilités, elles se situent en majeure partie au sud du castelnau et sont dépendantes de l'évolution des réseaux, en particulier de l'aménagement du réseau collectif d'assainissement.

Le hameau de Coucon offre une possibilité de densification à l'intersection entre la RD 42 et la voie intercommunale desservant le hameau, il s'agit pour l'heure d'un jardin d'agrément.

Ainsi la capacité de densification des espaces urbanisés est plus que limitée sur la commune et ne peut constituer un réservoir suffisant pour répondre aux besoins de développement communaux.

PARTIE III : Incidence des choix de la carte communale sur l'environnement

I. Incidences sur l'environnement

Les principes ayant participé de la détermination des espaces constructibles dans le cadre de la carte communale ont pour but de limiter l'incidence du document pour l'environnement, à savoir :

- ⦿ La mise en lien avec les autres espaces : la prise en compte de la proximité des différents espaces constructibles avec les zones urbanisées du territoire a pour effet de limiter les déplacements et par-là même l'émission de gaz à effet de serre,
- ⦿ La gestion économe des sols : la détermination des espaces constructibles a cherché à limiter la consommation d'espace, d'une part en privilégiant la consommation d'espaces anthropisés et enclavés, d'autre part incitant à l'aménagement de quartier permettant de rationaliser et mutualiser les aménagements connexes, notamment voiries,
- ⦿ La gestion des risques : le développement urbain est programmé hors des zones inondables, la desserte de chaque site au regard de la défense incendie a été analysée et fera l'objet de mise à niveau le cas échéant.

Par ailleurs, au regard des éléments issus de l'état initial de l'environnement et en particulier sur la prise en compte de la trame verte et bleue issue du SRCE, les sites de développement choisis n'impactent aucun des espaces à préserver à une échelle locale et supracommunale, dont :

- ⦿ corridor de biodiversité de plaine en milieu ouvert ou semi-ouvert à remettre en bon état passant à l'extrême ouest de la commune en limite avec St Orens Pouy Petit,
- ⦿ un réservoir de biodiversité à préserver lié à un cours d'eau, l'Auvignon, allant du bois de Cachant à la limite communale avec Roquepine,
- ⦿ des corridors de biodiversités à préserver sur l'ensemble des autres cours d'eau : ruisseau de Chouran, ruisseau du Castellan et ruisseau de Courbet.

Dans ce cadre la mise en œuvre du projet urbain du Mas d'Auvignon engendre des incidences très limitées sur l'environnement.

II. Prise en compte des paysages

L'identité paysagère communale se traduit par une diversité d'éléments dont deux sont centraux : le castelnau et les espaces cultivés façonnant le reste du territoire. Concernant le castelnau, sa mise en scène est fortement liée aux entrées de ville sur la RD 42, le projet communal a cherché à les préserver sans toutefois geler toute évolution.

1. Le Castelnau

L'ouverture à l'urbanisation de la zone du castelnau est perçue depuis les deux entrées de ville magistrales sur la commune.

Depuis l'entrée Sud sur la RD 42 (Figure 73) le site de développement se situe en contre-bas de la coopérative et est adossé contre le masque végétal implanté sur le talus situé sous les bâtiments d'activité. La zone constructible a été délimitée afin d'aménager la desserte du site contre le talus et d'implanter le bâti au plus près de la voie afin de limiter l'impact du quartier dans son environnement.

L'entrée nord sur la RD 42 (Figure 74) ouvre un point de vue sur l'église au nord et sur une zone urbanisée et boisée vers le sud. Ce dernier site accueille en partie la zone constructible du castelnau. Elle s'appuie sur une parcelle déjà urbanisée dont la construction est visible depuis l'entrée de ville. Le projet vise à densifier cet espace, la présence d'un masque paysager en frontalité atténue l'impact des bâtiments présents, notamment ceux de la coopérative, s'il est maintenu il participera également de l'intégration paysagère de l'habitat sur cet espace.

Bien que moins fréquentée, la VC du Mas d'Auvignon à Fleurance (Figure 75) constitue l'axe depuis lequel la perception du nouveau quartier sera la plus importante, notamment par l'ouverture des paysages qu'elle offre. L'implantation au plus près du masque paysager bordant la coopérative limitant l'impact paysager depuis la RD 42 revêt ici une importance majeure car d'une part elle favorise un aménagement sur la partie la plus plane du site et adosse le bâti au végétal limitant ainsi son impact dans un paysage cultivé largement ouvert.

Toute évolution d'un ensemble patrimonial impacte le paysage dans lequel il s'inscrit, dans le cas du castelnau il n'a pas été recherché de la cacher mais de veiller à allier la production d'un cadre de vie qualitatif et harmonieux pour les futurs habitants et la préservation de la mise en scène d'un site témoignant d'une histoire de territoire dont l'écriture se poursuit par l'aménagement de ce nouveau quartier.

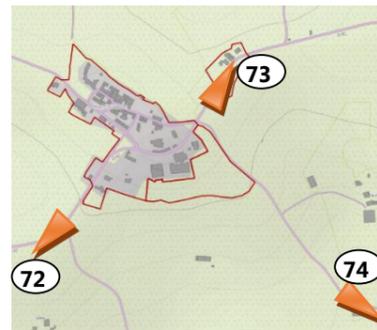


Figure 72 : entrée sud sur la RD 42, source Googlestreet 2009, réalisation Paysages



Figure 73 : entrée nord sur la RD 42, source Googlestreet 2009, réalisation Paysages



Figure 74 : entrée depuis la VC du Mas d'Auvignon à Fleurance, photographie et réalisation Paysages

2. Les Charpentiers

Le hameau des Charpentiers fait partie de l'urbanisation historique massoyarde, le cadastre napoléonien fait apparaître un noyau urbain au nord de la RD 42. La partie Sud implantée à l'alignement de la RD quant à elle date probablement du début du XXème siècle. Au fur et à mesure du temps d'autres constructions sont venues étoffer cette urbanisation, jusqu'à des constructions récentes en linéaire en direction du bourg au sud de la RD.

Le castelnau et le hameau des Charpentiers constituent deux entités distinctes, la coupure paysagère entre les deux sites offre, d'une part une mise en scène majestueuse de l'entrée sur le castelnau accompagnée par les platanes en alignement sur la voie, et d'autre part une limite naturelle au développement de chaque entité.

L'objectif de la carte communale est de finaliser le développement du hameau en déterminant comme limite à l'enveloppe urbaine les constructions récentes au sud du hameau. Une possibilité de construction est ainsi maintenue en vis-à-vis des deux logements récemment aménagés. L'impact paysager de cette évolution du hameau depuis le bourg (figure 75) est limité, l'alignement d'arbres accompagnant la voie atténue l'impact des constructions situées en retrait. Les futures constructions constitueront une réponse à celles récemment aménagées en vis-à-vis.

Depuis le nord de la RD 42 (figure 76) l'impact paysager sera également limité, notamment par la présence d'une végétalisation abondante en lisière de la parcelle précédent le projet. A noter que les espaces potentiellement constructibles ont aujourd'hui vocation de jardin potager et qu'une végétalisation de la parcelle a été initiée il y a plusieurs années (figure 77).



Figure 76 : entrée sud sur la RD 42, source Googlestreet 2009, réalisation Paysages



Figure 77 : entrée nord sur la RD 42, source Googlestreet 2009, réalisation Paysages



Figure 78 : entrée nord sur la RD 42, source Googlestreet 2009, réalisation Paysages

3. A Coucon

Le secteur de Coucon s'est urbanisé au cours de la seconde moitié du XXème siècle, en premier lieu depuis la RD 42, puis progressivement le long du chemin rural limitrophe de Terraube en direction du bois de Cachan.

L'objectif de la commune n'est pas de développer cet espace distant du bourg, néanmoins des projets étant engagés sur ce site, la carte communale vise à finaliser l'urbanisation de ce secteur entre la RD 42 et le bois de Cachant.

L'impact paysager le plus prégnant est celui depuis la RD 42 (figure 78) en partie Ouest. Les cultures bordant le site ont ouvert le paysage et par-là même la visibilité des constructions de Coucon. Concernant les constructions existantes une végétalisation progressive a permis d'atténuer l'impact des aménagements les plus anciens. En revanche les constructions les plus récentes, notamment celles implantées en contre-bas, ont un impact notable dans le paysage.

Le développement du site vise à combler les dents-creuses et les parcelles enclavées, ce uniquement en partie haute, en bordure du chemin rural, afin de proscrire l'urbanisation sur double-rang.



Figure 79 : RD 42 Ouest, photographie et réalisation Paysages