

COMMUNE DE PRECHAC

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

1ère partie – LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET PHYSIQUE	4
1.1 – La situation	4
1.2 – Le retour historique	5
1.3 – Le contexte intercommunal	6
2 – ELEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	11
2.1 – Les éléments de géographie	11
2.2 - Les unités paysagères	12
2.3 – La géologie	23
2.4 - L'occupation des sols	24
3 -ANALYSE SOCIALE ET ECONOMIQUE	27
3.1 – La population	27
3.2 – La structure du parc de logements	30
3.3 – Les activités	32
3.4 – L'agriculture	35
3.5 – Autres	37

2ème partie – LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 – LES CONTRAINTES ET LES RESEAUX PUBLICS	39
1.1 – L'urbanisme	39
1.2 – Les servitudes d'urbanisme	39
1.3 – Les contraintes d'urbanisme	40
1.4 – Les réseaux publics	40
2– LES ENJEUX	44
2.1 – Les perspectives démographiques	44
2.2 – Les perspectives économiques	44
2.3 – Les besoins en logements et le patrimoine architectural ...	45
2.4 – L'aménagement de l'espace et la politique foncière	45
2.5 - La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel ...	45
3 – LE PROJET COMMUNAL – LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	
3.1 – Les prévisions de développement	46
3.2 – Les contraintes locales	47
3.3 – Les objectifs de la municipalité	47
4 – LES CHOIX RETENUS	48
4.1 – Les pistes de développement – les secteurs étudiés	48
4.2 - Les choix retenus et leurs justifications	50
5 – LE BILAN	59

PREAMBULE

En matière de carte communale, le Code de l'Urbanisme dispose :

▪ Article L. 124-1 : *Les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cas de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.*

▪ Article L. 124-2 : *Les cartes communales respectent les principes énoncées aux articles L. 110 et L. 121-1.*

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique (...), par délibération du conseil municipal, puis transmises par le Maire au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le Préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, (...), ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Les objectifs généraux de la carte communale peuvent être définis comme suit :

- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- sauvegarder les espaces naturels (sites, paysages, agriculture).

L'élaboration de la carte suppose, dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune. Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

L'élaboration d'une carte communale est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre de politiques communales :

- les perspectives démographiques,
- les perspectives économiques,
- la politique agricole,
- la politique d'environnement,
- la politique de l'habitat,
- la politique foncière,
- la politique d'équipements publics,
- la politique financière.

Le rapport de présentation s'attache donc à définir successivement et, comme prévu réglementairement :

- l'état initial de l'environnement,
- les perspectives de développement,
- la mise en oeuvre et les justifications des dispositions de la carte communale,
- l'incidence de la carte communale sur l'environnement.

1ère partie – LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 – SITUATION ADMINISTRATIVE ET PHYSIQUE

1.1 – La situation de la commune

La commune de PRECHAC est située au Nord du département du Gers, au coeur de la Lomagne.

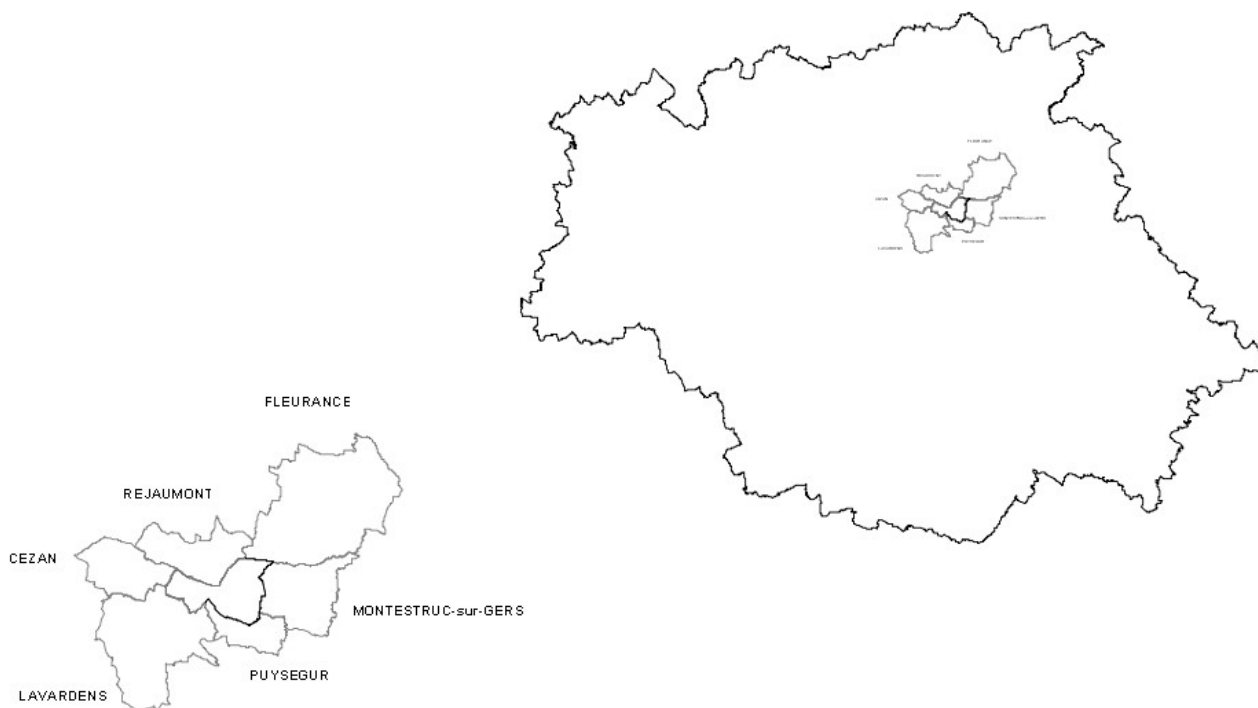
Elle fait partie de l'arrondissement administratif de CONDOM.

Elle se trouve à 11 km de FLEURANCE et à 23 km d'AUCH. En durée de trajet voiture, ces distances représentent environ une dizaine de minutes pour se rendre à FLEURANCE et 25 à 30 minutes pour AUCH.

PRECHAC est bordée au Nord par les communes de REJAUMONT et FLEURANCE, à l'Est par MONTESTRUC, au Sud par PUYSEGUR et LAVARDENS, et à l'Ouest par CEZAN.

Elle est traversée du Nord au Sud par la Route Départementale n° 103 qui relie FLEURANCE à VIC-FEZENSAC.

Elle est également desservie par la RD n° 240 qui mène à MONTESTRUC-SUR-GERS et par la RD n° 148 d'AUCH à LA SAUVETAT qui constitue aussi sa limite avec LAVARDENS.



1.2 – Le retour historique

(source : Ouvrage « Communes du département du Gers » Tome II édité en décembre 2004 par la Société Archéologique et Historique du Gers)

Le toponyme de « PRECHAC » vient de « Priscius », nom d'homme latin fondateur ou propriétaire du lieu. Les déformations successives ont donné le nom actuel.

Du Xvème au milieu du XVIIème siècle, la Seigneurie de Préchac était détenue par la famille De Monlezun. Les données historiques permettent de dire, qu'à cette époque, PRECHAC comptait deux châteaux : le plus ancien est celui que la tradition situe au Sud-Ouest de la commune dont on a découvert des pierres en labourant et le second est celui de Puylaussit dont une tour subsiste.

A la lecture des revendications émises par les habitants de PRECHAC à la veille de la Révolution Française de 1789, on apprend que le sol est d'une nature ingrate, que les deux tiers du territoire sont en friches, qu'un Seigneur domine PRECHAC, et que chaque habitant lui paye une redevance. Leurs doléances portent sur l'égalité de tous devant l'impôt, l'intégrité de ceux qui la perçoivent, la juste répartition des corvées, la suppression de la maîtrise des Eaux et Forêts et la réduction de la Dîme.

L'église de PRECHAC, dédiée à Saint Pierre-aux-liens, date du XVIIème siècle. Au XIXème siècle, le clocher-mur qu'elle possédait, fut remplacé par un clocher à base carrée surmonté d'un toit pyramidal en pierre.

La commune comportait également des sources connues pour leurs vertus thérapeutiques : au lieudit « Le Savoyard », la mare dite du « Pré du Bain » qui recevait les eaux d'une source, a été fréquentée par les malades pour ses boues curatives, jusqu'au milieu du XIXème siècle. Ensuite, les eaux de la fontaine de Sempé (ou Saint-Pé) étaient réputées pour la guérison des maladies des voies urinaires.

Le territoire actuel de la commune correspond au regroupement intervenu en 1836 avec la commune de NEGUEBOUC située à l'Ouest de PRECHAC.

PRECHAC et NEGUEBOUC appartenaient toutes deux au Fezensac.

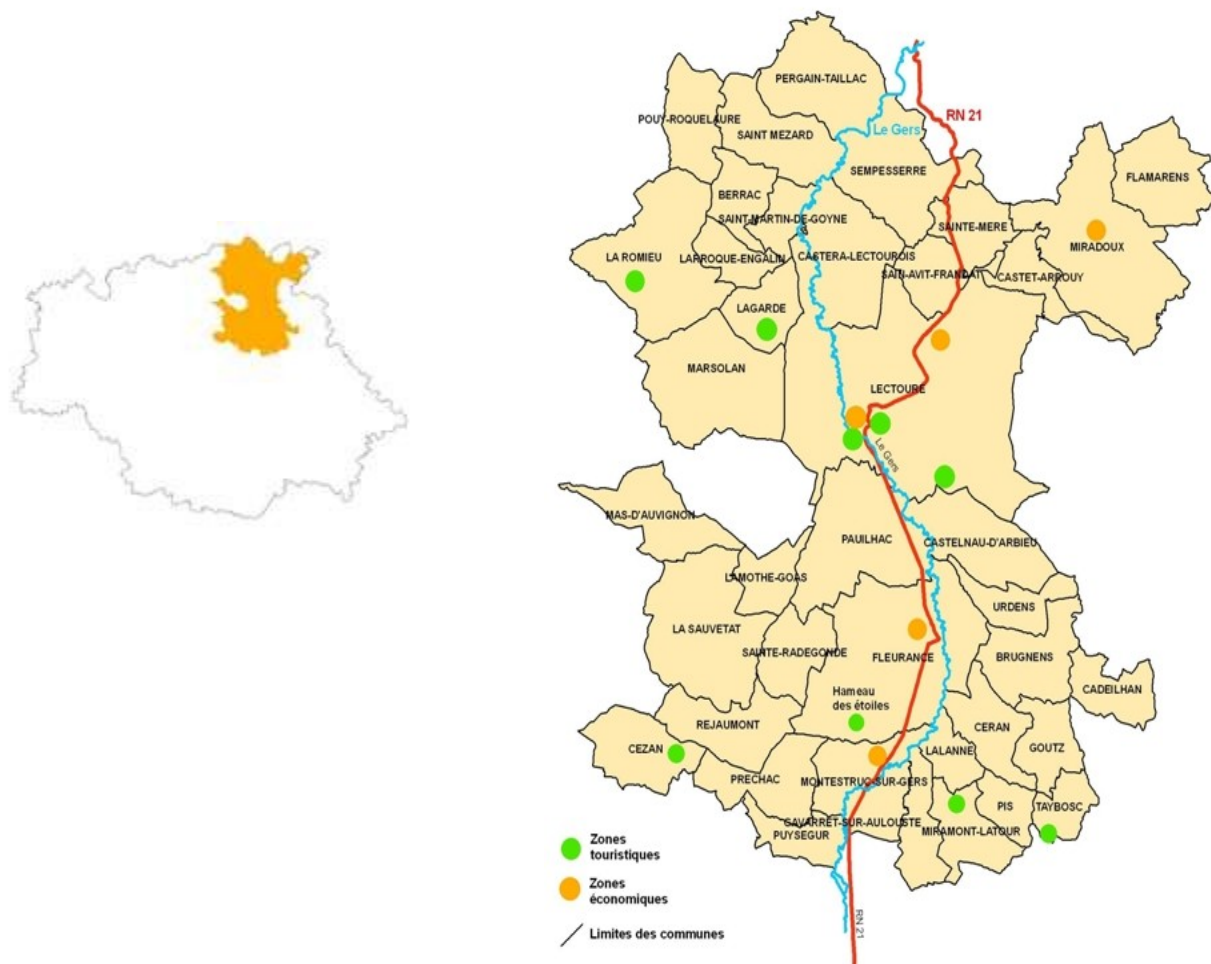
En 1801, NEGUEBOUC comptait 141 habitants et PRECHAC 266, soit un total de 407 habitants. Aujourd'hui, ne subsistent de NEGUEBOUC que le château et la chapelle Saint-Martin avec son cimetière.

Le village de PRECHAC, ancien village fortifié, présente deux rues qui l'entourent, qu'on appelle chemin de ronde ainsi qu'un habitat dispersé sur tout son territoire.

1-3 – Le contexte intercommunal

La commune de PRECHAC fait partie du canton de FLEURANCE et est membre de la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise. Cette dernière, dont le siège se situe à FLEURANCE, compte 39 communes du Nord du département représentant une population de 18 751 habitants.

Le territoire de la communauté de communes de la Lomagne Gersoise
(PRECHAC se trouve tout au Sud)



Son principal objectif est d'« **élaborer et mettre en œuvre des projets communs de développement économique et de l'aménagement de l'espace afin de favoriser la création d'emplois** » (extrait des statuts de la CCLG).

Dans ce but, elle détient les **compétences obligatoires** telles que :

- l'aménagement de l'espace,

- 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 ;
- Soutien et coordination des actions en faveur du maintien et du développement des services et équipements publics ;
- Exercice du droit de préemption en zones d'activités économiques communautaires ;

- le 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 ;

- le 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.

Ensuite, elle s'est dotée des **compétences optionnelles qui suivent** :

- la politique du logement et du cadre de vie,

La Communauté de Communes contribue à améliorer les conditions de logement, de vie et d'accueil des populations. A cet effet, elle est chargée :

- d'étudier et de mettre en œuvre les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- de créer, gérer les aires d'accueil des gens du voyage inscrites dans le schéma départemental ;
- de conseiller et accompagner les communes pour l'aménagement des espaces publics ;

- Réalisation de nouveaux programmes de réhabilitation de bâtiments communaux pour la réalisation de logements locatifs qui seront réservés à des personnes ou familles ne dépassant pas les plafonds de ressources fixés pour l'attribution d'un logement H.L.M. ; garantis d'emprunts d'opérateurs HLM pour assurer ces réalisations ;
- Contribution financière, dans la limite d'une enveloppe qui sera fixée annuellement par l'organe délibérant et qui sera au minimum équivalente aux contributions actuellement versées par les communes membres de la communauté de communes, au fonctionnement du Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.) ;

- la voirie,

- Création, selon un tracé défini et accepté par délibération des communes concernées, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ainsi définie :
 - Désenclavement interne et externe ;
 - Intérêt économique défini comme la desserte de plusieurs activités au regard d'une notion d'intérêt général appréciée à partir de l'activité économique, de la création ou du maintien d'emploi, de la taxe professionnelle générée ;
 - Intérêt touristique apprécié au regard des flux induit par l'activité touristique ;

- l'environnement,

Assainissement d'intérêt communautaire :

- réalisation d'un schéma communautaire aboutissant à l'établissement des zonages communaux d'assainissement collectif et individuel ;
- prise en charge du service de contrôle des systèmes d'assainissement autonome ;

- les équipements culturels, sportifs et scolaires,

Fonctionnement des écoles de musique existantes et création éventuelle d'une école de musique communautaire.

Pour ce qui est de la commune de PRECHAC, celle-ci a transféré à la CCLG, les missions liées à l'assainissement autonome qui lui étaient initialement dévolues. La CCLG constitue donc le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune.

PRECHAC lui a également transféré la gestion d'une partie de sa voirie communale considérée comme d'intérêt communautaire.

Plus globalement sur l'ensemble de son territoire, voici quelques exemples d'actions significatives menées par la CCLG :

- le schéma d'aménagement solidaire qu'elle a finalisé en 2009 (domaine de l'aménagement du territoire) ;
- sur le plan économique, la création de la pépinière et de l'hôtel des entreprises à LECTOURE, l'accompagnement individuel des entreprises, les ateliers-relais ;
- la valorisation et l'amélioration des chemins de randonnée pour ce qui est du tourisme.

S'agissant de l'intercommunalité, ce paysage institutionnel est en cours d'évolution compte tenu de la mise en oeuvre des dispositions apportées par la loi n°2010-1536 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.

Ce texte impacte fortement les communautés de communes, tant sur leur périmètre (obligation de compter au moins 5 000 habitants par communauté) que sur leurs moyens d'intervention et sur leur gouvernance. Ses objectifs consistent à :

- obtenir une couverture intercommunale totale du territoire français (sauf PARIS et les 3 départements de sa petite couronne) ;
- rationaliser les périmètres des communautés existantes avec les Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale (SDCI) ;
- faciliter la fusion des communautés tout en réduisant le nombre des syndicats intercommunaux ;
- renforcer les mutualisations entre EPCI puis entre EPCI et communes membres ;
- organiser la représentation des élus communautaires.

Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) que le Préfet du Gers a établi et proposé à la Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) au printemps 2011, a fait l'objet d'une consultation des communes, des communautés et des syndicats concernés.

Bien que la population couverte par la CCLG excède la taille critique de 5 000 habitants fixée par la loi – elle en compte plus de 18 000 – les communes de TERRAUBE, GIMBREDE et PEYRECAVE qui n'adhèrent jusqu'à présent à aucun EPCI, se sont prononcées pour rejoindre la CCLG.

Par ailleurs, les négociations engagées par la communauté voisine – la Communauté Coeur de Lomagne (CCCL) - pour fusionner avec la CCLG, n'ont pas abouti (population CCCL de 2 960 habitants uniquement). Les communes de MAUROUX, L'ISLE-BOUZON et PLIEUX, adhérentes de la CCCL, souhaitent toutefois intégrer la CCLG.

Après avis du conseil communautaire de la CCLG sur ces six demandes de rattachement, celles-ci sont maintenant étudiées par la Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) qui dispose d'un délai de 4 mois pour accepter ou refuser les modifications.

Le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) qui en découlera devra être approuvé par le Préfet d'ici le 31 décembre 2011, sachant qu'en cas de blocage du projet à la CDCI, le Préfet pourra décider seul du SDCI.

Quel que soit le SDCI finalement approuvé par le Préfet, la Communauté de Communes devra dans tous les cas, s'adapter aux évolutions législatives et administratives, notamment aux modifications fiscales votées, comprenant le remplacement de la Taxe Professionnelle par un nouveau dispositif d'impôt économique.

De par son adhésion à la Communauté de Communes Lomagne Gersoise, la commune de PRECHAC fait également partie du Pays « Portes de Gascogne ». Ce dernier anime un large territoire couvrant une grande partie Est du département : 8 communautés de communes, soit 160 communes représentant un bassin de vie d'un peu plus de 56 000 habitants (56 201 hab. Exactement).

Carte du territoire du Pays « Portes de Gascogne »



A titre d'exemple, le Pays « Portes de Gascogne » a fait acte de candidature à l'appel à projets lancé par le Réseau Rural Régional Midi-Pyrénées concernant l'« Appui à l'émergence des Schémas de Cohérence Territoriale » (SCOT). Il projette, en liaison avec le Pays d'Auch, la réalisation d'une étude sur ce sujet d'aménagement du territoire.

Le Pays bénéficie également du Programme Européen LEADER - « *Liaison Entre Actions de Développement Economique et Rural* », permettant de soutenir des stratégies innovantes de développement local visant à revitaliser les zones rurales et à y créer ou consolider l'emploi (attribution de fonds européens à des porteurs de projets publics ou privés).

En sus des transferts des compétences Assainissement autonome et Voirie à la Communauté de Communes, la commune de PRECHAC a, par ailleurs, transféré d'autres compétences telles que :

- ▣ L'électrification au Syndicat Départemental d'Electrification du Gers (à AUCH),
- ▣ La gestion du réseau d'eau potable au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la région de FLEURANCE (bureau à la mairie de FLEURANCE),
- ▣ L'élimination des déchets au SIDEL de LECTOURE (siège à LECTOURE).

2 – ELEMENTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – Les éléments de géographie

La commune de PRECHAC s'étend sur 12,8 km² (exactement 12,79 km², soit 1 279 ha).

Ce territoire, situé sur un plateau qui domine la rive gauche du Gers, présente un paysage ouvert fait pour l'essentiel de coteaux et de vallons.

A plusieurs endroits, les limites administratives de la commune sont constituées par des petits cours d'eau entaillant le paysage :

- Au Sud, une partie du ruisseau Le Mardan sépare la commune de PRECHAC de celle de PUYSEGUR ;
- Au Nord, c'est la petite rivière L'Ousse qui la sépare des communes de FLEURANCE et REJAUMONT.

Le point culminant de la commune est à 218 m d'altitude (dans la partie Sud-Ouest du territoire, au Sud du lieudit « A Enbaratte »).

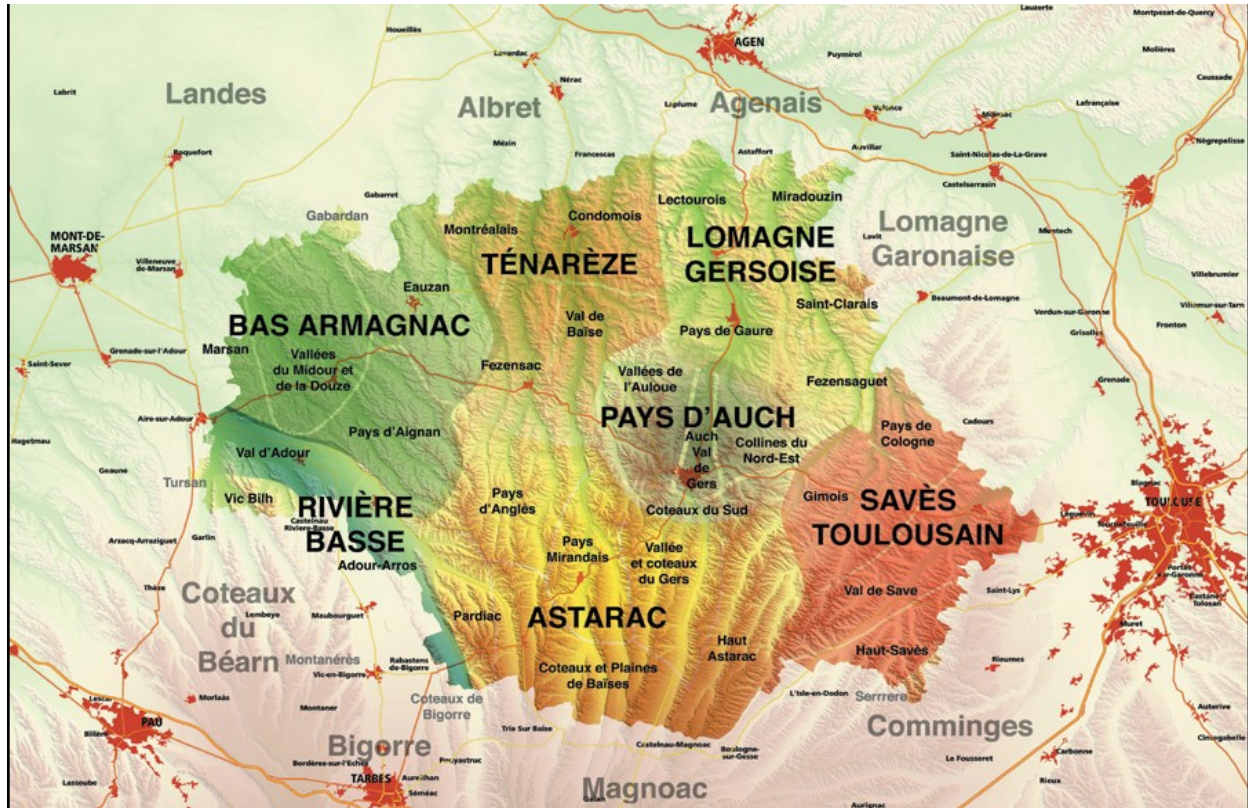
Le point le plus bas est, quant à lui, à 114 m, au Nord de la commune, au point de rencontre entre les limites de PRECHAC, MONTESTRUC et FLEURANCE.

Le village, pour sa part, se trouve à 170 m d'altitude.

2.2 – Les unités paysagères

PRECHAC se situe dans la Lomagne Gersoise et plus précisément dans la sous-entité paysagère du Pays de Gaure (Gaure = canal plein d'eau).

Carte des unités paysagères



La Lomagne correspond à l'extrémité Nord-Est de l'éventail gascon. Ancien vicomté dont le nom viendrait de « Oumo », qui signifie en gascon « lieu planté d'ormes », ce pays historique et affectif est aujourd'hui à cheval sur deux départements : le Gers et le Tarn-et-Garonne.

La Lomagne gersoise se distingue nettement de sa voisine tarn-et-garonnaise par son appartenance aux « pays calcaires » de l'éventail gascon. Sa campagne est largement cultivée. Elle offre un paysage de grandes cultures quelque peu déserté, épousant les amples ondulations qui unissent de fortes collines élevées aux vastes plaines et cuvettes formées par ses trois rivières principales que sont Le Gers, L'Arrats et La Gimone.

Le pays de Gaure se situe, quant à lui, autour de Fleurance qui en est sa capitale. Il était autrefois un comté rattaché à Saint-Puy. Occupant un territoire réduit s'allongeant à l'Ouest de Fleurance, il englobe la plaine de la vallée du Gers et les collines et vallons étirés situés de part et d'autre de cette plaine.

PRECHAC se trouve parmi ces collines et vallons dans la partie Sud du pays de Gaure.

Sur le plan paysager, le pays de Gaure constitue une zone tampon entre le Pays d'Auch et Le Lectourois. Il offre un paysage formant à perte de vue un damier ondulé de champs céréaliers et d'oléagineux, qu'entrecoupent des bois ainsi que quelques prairies consacrées aux bovins.

Vue sur PUYSEGUR depuis la limite Est de PRECHAC (« A Dabrin »)

Un « damier ondulé »

avec des petits boisements contournant les étendues céréalières
sur les communes de MONTESTRUC et DE PUYSEGUR



**Vue depuis la RD 148 au Sud-Ouest de la commune de PRECHAC
montrant les ondulations du paysage**

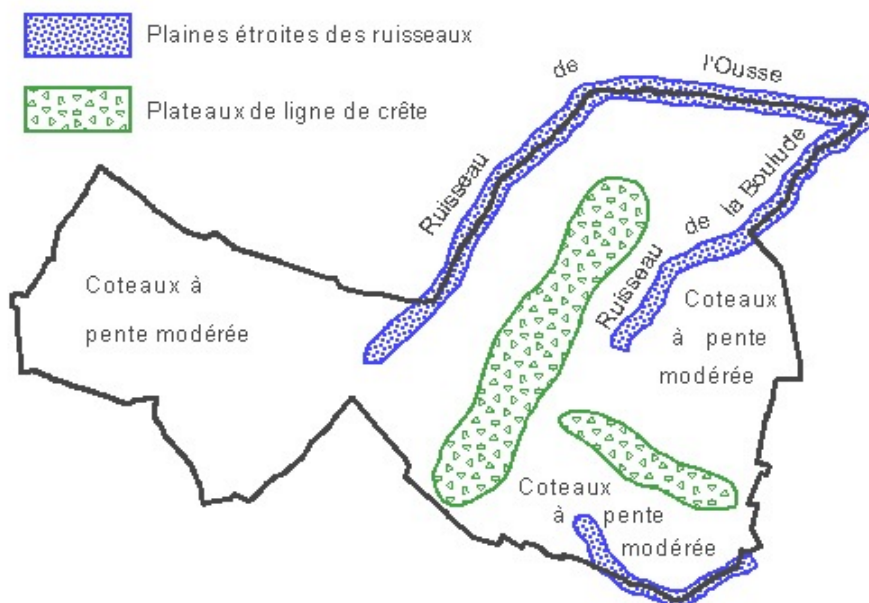
au premier plan, une prairie et ses bovins,
en second plan la chapelle Saint-Martin,
en troisième, une grande étendue céréalière moissonnée,
puis enfin un petit boisement



Le territoire de la commune de PRECHAC offre trois unités paysagères distinctes :

- d'abord, des plateaux formant approximativement une bande centrale d'axe Nord-Est/Sud-Ouest comprenant notamment le village ;
- de part et d'autre de ces plateaux, une succession de coteaux de pente modérée ;
- à plus basse altitude, aux abords des ruisseaux de L'Ousse et de La Bidoule, des plaines étroites.

Le territoire de la commune de PRECHAC – Ses composantes paysagères



☉ Les plateaux :

Ce sont des plateaux de ligne de crête formant approximativement une bande longitudinale d'axe Nord-Est/Sud-Ouest.

**Au Sud du village, de part et d'autre de la RD 103,
le plateau et ses grandes étendues agricoles**



Le plateau le long de la RD 103

Sur le cliché ci-dessous, on entrevoit la tour du château de Puylaussit au milieu des grands conifères



Au Sud-Ouest du territoire communale,
Vue d'une partie du plateau prise depuis la RD 148 en direction d'Embaqué,

Le plateau au premier plan,
En second plan, sur la partie gauche de la photo, une des constructions du lieudit « Embaqué » au milieu des arbres, au loin, toujours sur la partie gauche du cliché, le bois du Coussé, en ligne de crête de la colline.



Vue lointaine du village depuis la RD 240
les grandes étendues entrecoupées de boisements distribués sporadiquement
.... à droite, le cimetière et ses cyprès....



▣ Les coteaux de pente modérée:

Sur les parties Ouest et Est du territoire , le paysage est composé d'une succession de coteaux bien dégagés où la végétation est très présente avec notamment des bois.

On y trouve, en effet, de grandes parcelles agricoles entrecoupées de bosquets et de massifs boisés qui marquent le paysage.

Les boisements les plus importants se situent à La Lugarde, Au Croussé, A Embaqué, au Sabathé et au Savoyard.

Vue depuis la VC 8 vers le Sud de la Commune

En dessous du champ de tournesol, le fond de vallon marqué par la végétation, au loin, les constructions du lieudit « Cassoulet », (les 2 habitations sur la ligne d'horizon au centre de la photo se situent sur la commune de PUYSEGUR)



Les monts et coteaux au Sud-Est du territoire communal
Vue depuis le lieudit « La Barbère » en direction du lieudit « Cordé »



L'Ouest du territoire communal,
avec sur la ligne d'horizon le point le plus haut de la commune

Vue prise depuis la VC 1 , en direction des lieudits « Embaratte » et « Nogué »



▣ Les petites vallées de L'Ousse et de La Boulude :

Le territoire de la commune de PRECHAC est également caractérisé par la présence de petits ruisseaux.

Les deux plus importants sont les ruisseaux de L'Ousse et de la Boulude qui suivent un axe Sud-Ouest/Nord-Est à travers le territoire communal.

Viennent ensuite le ruisseau de Chuquebin et celui de Hauquet, affluents de l'Ousse, ainsi que le ruisseau du Sabathé puis le ruisseau Le Mardan.

Les vallées formées par L'Ousse et la Boulude n'entaillent pas fortement le paysage.

Le ruisseau de La Boulude

La ripisylve le long du ruisseau avec son espace enherbé.



La plaine de La Boulude

Une petite peupleraie entre le ruisseau et la RD 103 que l'on aperçoit à droite du cliché (au Nord, la RD 103 suit plus ou moins la vallée de La Boulude)



La végétation formant la ripisylve le long du ruisseau de La Boulude aux abords du carrefour entre la RD 103 et la RD 240

Un pré en rive gauche et de grands champs cultivés en rive droite du ruisseau



Dans la vallée de la Boulude, le lac proche du cimetière



Le ruisseau de L'Ousse et le lavoir près du lieudit « Les Coustous »

Au premier plan, on y remarque la présence de tiges de prêle entre le ruisseau et le lavoir.



Ces cours d'eau, dont certains ne sont pas permanents, reçoivent les eaux des coteaux environnants. Certains supportent parfois des plans d'eau ou retenues pour l'irrigation. C'est le cas le L'Ousse « Au Coussé » et aux environs du lieudit « Les Coustous » où se trouve un lac situé en partie sur la commune de PRECHAC et sur celle de REJAUMONT.

La retenue du lieudit « Au Coussé »

A gauche de la photographie, en-dessous de la digue du lac, on aperçoit la végétation qui forme la ripisylve le long du ruisseau de L'Ousse



2.3 – La géologie

L'analyse géologique met en évidence des formations du Miocène constituées de molasses (de – 25 à – 5 millions d'années).

Molasse vient du latin qui signifie « mou, tendre ». La molasse désigne à la fois une formation sédimentaire et une roche gréseuse, toutes deux composées de matériaux hétéroclites. La molasse de Gascogne est essentiellement composée de sable, d'argiles, de marnes et de calcaires arrachés aux Pyrénées pendant 25 millions d'années, et qui se sont accumulés par phases successives. Ces dépôts molassiques sont ainsi disposés en couches distinctes accumulés, tel un millefeuille de 400 mètres d'épaisseur.

Vers 160 m d'altitude, on distingue un banc assez constant de calcaire de Héret parfois marneux et grumeleux qui a servi aux constructions.

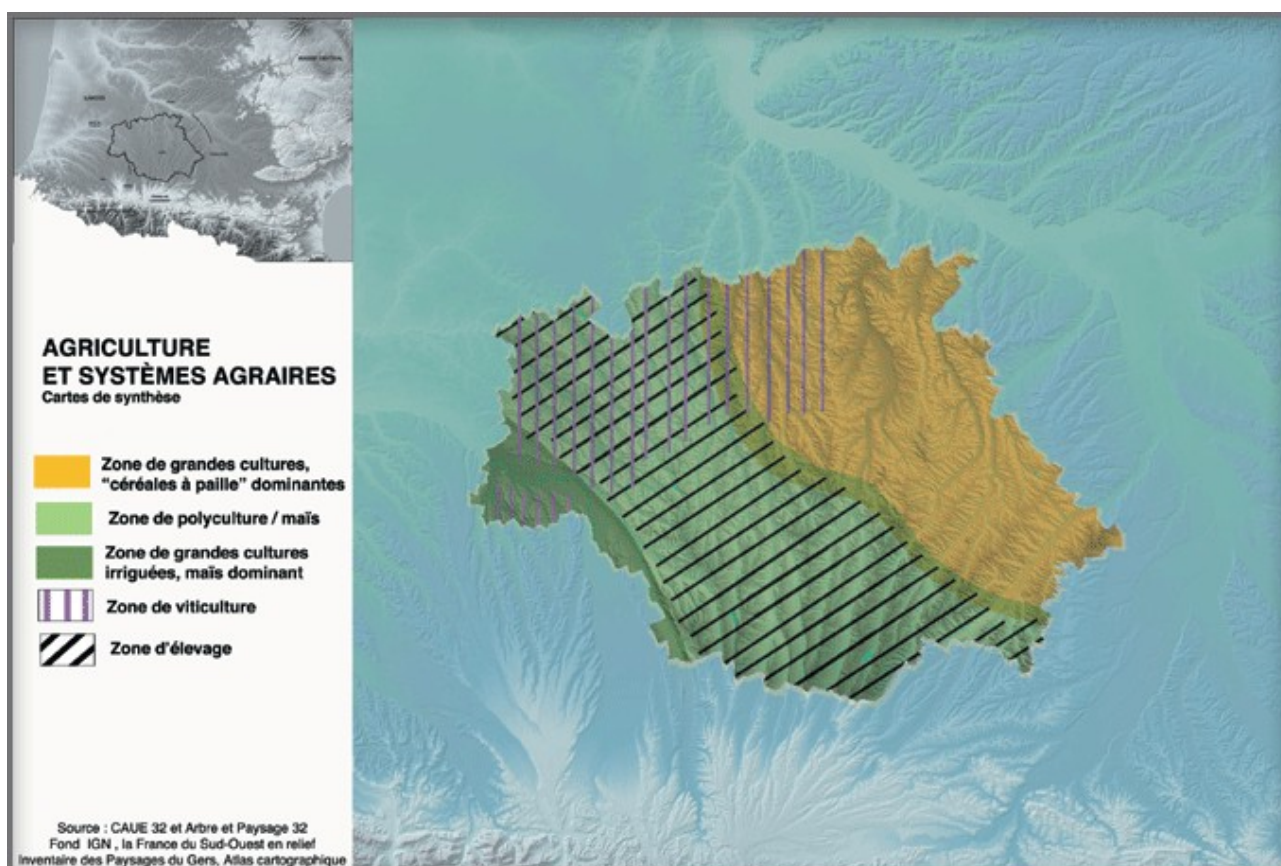
2.4 – L'occupation des sols

Le territoire est marqué par la place prépondérante de l'espace agricole, l'existence de landes et de bois et la place limitée du bourg.

■ *l'agriculture :*

L'occupation de l'espace est essentiellement agricole. Cet espace représente 1 049 ha, soit 82 % de la surface communale totale (données de l'année 2000).

Comme le montre la carte ci-dessous, PRECHAC se situe dans un secteur du département spécialisé dans les grandes cultures.



■ *les landes et les bois* :

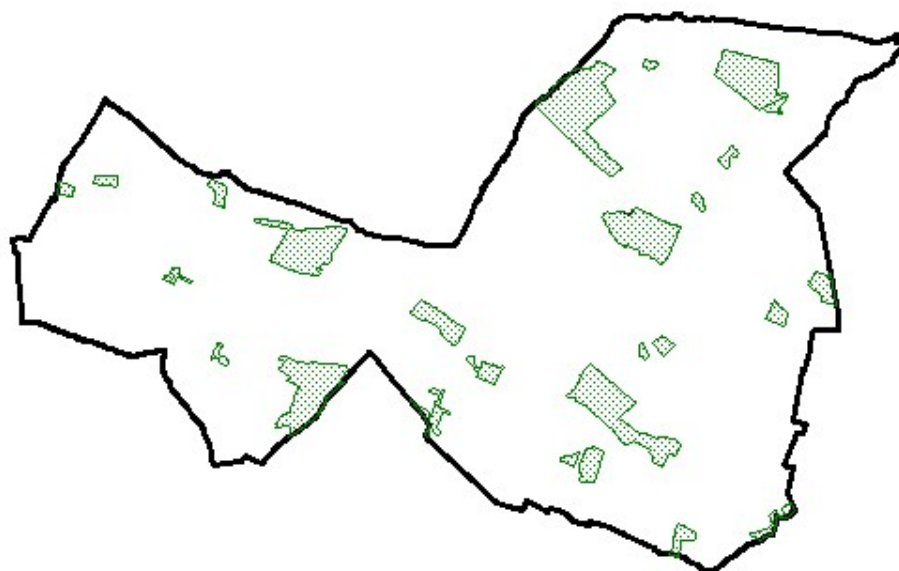
On compte 125 ha de landes et de chemins (chiffres de 2000).

Les bois s'étendent sur 105 ha dont 15,5 ha de forêt communale gérée par l'Office National des Forêts, le restant étant privé.

Les bois privés se trouvent : « Au Brana », « A la Lugarde », « A Saubet », « A Dabrin », le « bois du Sabathé », « A Puylausit », à « La Bourdette », le « bois du Croussé », à « Enbaqué ».

Les bois communaux s'étendent sur 3 sites : « Au Brana », à côté du « Bois du Sabathé », à « Enbaqué ».

La localisation des boisements sur le territoire communal



■ *l'occupation urbaine faible :*

Le centre bourg est situé sur un plateau, pratiquement au centre du territoire communal, en bordure de la Route Départementale n° 103.

Concentré d'un seul côté de la RD, il est de faible importance.

Il est constitué d'une rue centrale, le long de laquelle l'on trouve d'un côté, un espace ombragé autour du monument aux morts , une construction inoccupée qui semble délaissée, la salle des fêtes et la mairie rénovée. De l'autre côté de cette rue, l'on rencontre d'abord l'église puis 3 à 4 constructions dans son prolongement.

A l'intérieur du chemin de ronde, adossé à la salle des fêtes, se trouve également un bâtiment à la hauteur et au volume imposants, abritant le terrain de basket.

En deçà du chemin de ronde, à noter entre celui-ci et la RD 103, la présence de deux habitations récentes construites en milieu de terrain, puis plus au Sud, une troisième habitation également contemporaine, en face de l'entrée principale de la Mairie.

En fait, PRECHAC présente un tissu urbain préservé avec 3 seuils d'entrée bien marqués.

Sur le reste du territoire, les constructions sont situées généralement autour des voies et souvent en crête. Pour la plupart, il s'agit de bâti à usage agricole.

L'urbanisation s'est opérée sous forme d'habitat diffus avec quelques regroupements au niveau de petits hameaux ou groupes d'habitations tels que « Au Savoyard », « A Saubet », « A Embraguin ».

Ces constructions ne sont pas agglomérées. Elles ne constituent pas une Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

3.1 – La population

La population communale a nettement diminuée entre 1968 et 1975.

La baisse de la population s'est lentement poursuivie jusqu'en 1990, Un renversement de tendance s'est opéré sur la décennie suivante. En effet, en 1999, la commune accueillait 20 habitants de plus qu'en 1990.

Depuis une dizaine d'années, l'accroissement démographique ralentit. La population semble se stabiliser.

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	181	144	136	133	153	162
Densité moyenne (hab/km ²)	14,2	11,3	10,6	10,4	12,0	12,7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremets - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Cette évolution de la population est à mettre en relation avec le solde naturel (solde entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (mouvements de population).

Les 2ème et 3ème lignes du tableau qui suit, montrent que sur les périodes étudiées durant les trente dernières années, le solde naturel a toujours été proche de 0 en positif ou négatif (équilibre fragile), alors que le solde migratoire est resté positif (parfois proche de 0 mais tout de même positif).

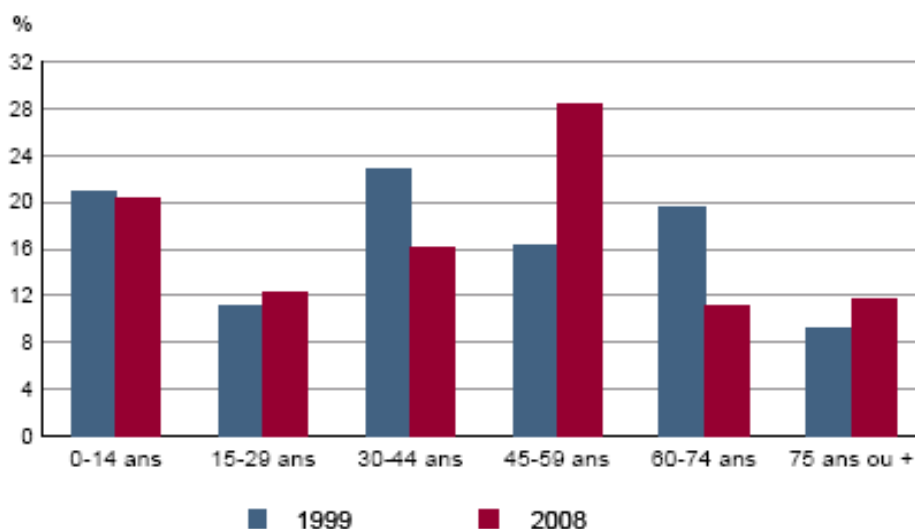
POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,2	-0,8	-0,3	+1,6	+0,6
- due au solde naturel en %	-0,5	-1,3	-0,4	+0,1	-0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,7	+0,5	+0,1	+1,5	+0,9
Taux de natalité en ‰	8,7	5,1	8,3	11,0	7,1
Taux de mortalité en ‰	13,9	18,2	12,1	10,2	9,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremets - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Population par grande tranche d'âge

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Entre 1999 et 2008, la répartition de la population a évolué :

- la tranche d'âge « 45-59 ans » a augmenté d'environ 12 % durant la période étudiée, alors que la baisse des « 30-40 ans » n'aurait dû logiquement induire qu'une augmentation de 7 % sur ce segment-là ;
- inversement, l'effectif du segment « 75 ans et plus » a augmenté d'approximativement 3 % alors que le segment précédent des « 60-74 ans » a vu son effectif diminuer d'environ 8 % ;
- les tranches d'âge des plus jeunes (« 0-14 ans » et « 15-29 ans ») sont restées relativement stables.

PRECHAC semble donc conserver une population relativement jeune malgré une nette augmentation de ses effectifs « 45-59 ans ».

Par ailleurs, il convient de noter, qu'en 2008, sur les 155 habitants de PRECHAC de plus de 5 ans, 38 d'entre eux n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant :

- 26 étaient domiciliés sur une autre commune du département,
- 6 habitaient dans un autre département de la région Midi-Pyrénées,
- 3 vivaient dans une autre région de France métropolitaine,
- 3 vivaient à l'étranger.

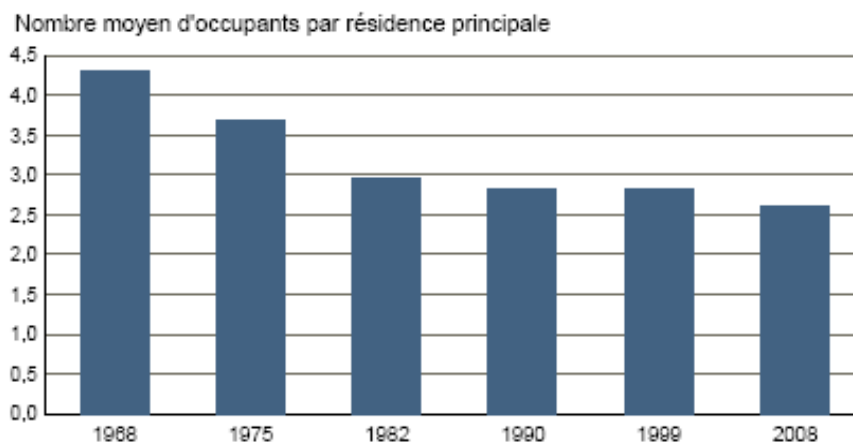
POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	155	100,0
Le même logement	108	69,7
Un autre logement de la même commune	9	5,8
Une autre commune du même département	26	16,8
Un autre département de la même région	6	3,9
Une autre région de France métropolitaine	3	1,9
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	3	1,9

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Au fil des décennies, la taille des ménages a diminué.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 2008, la taille moyenne des ménages Préchacais est de 2,6 personnes par foyer.

3.2 – La structure du parc de logements

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	64	59	60	59	61	74
Résidences principales	42	39	46	47	54	62
Résidences secondaires et logements occasionnels	2	3	4	6	5	12
Logements vacants	20	17	10	6	2	0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

En 2008, le nombre de logements sur la commune était de 74.

Le parc de logements s'est élargi de façon notable dans les années 2000 (+ 21 % entre 1999 et 2008). Il s'agit d'un habitat individuel.

Entre 1999 et 2008, 13 logements supplémentaires ont été construits ou aménagés sur la commune. Ils sont répartis comme suit :

- + 8 résidences principales,
- + 7 résidences secondaires,
- - 2 logements vacants.

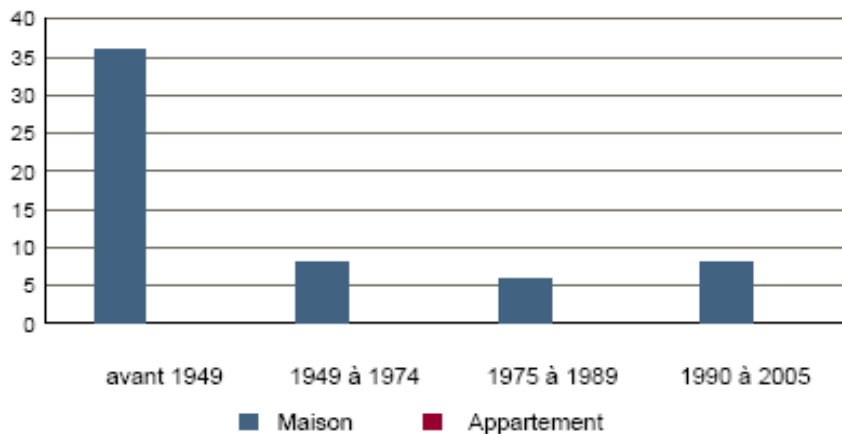
En 2008, la commune n'a plus de logement vacant.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	74	100,0	61	100,0
Résidences principales	62	83,8	54	88,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	16,2	5	8,2
Logements vacants	0	0,0	2	3,3
Maisons	72	97,3	61	100,0
Appartements	1	1,4	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

L'analyse de l'âge des constructions réalisées avant 2006 permet de constater que le parc de logements est relativement ancien puisque 37 résidences principales sur 59 ont été construites ou aménagées avant 1949 (soit, près de 63 % du parc).

Le statut d'occupation des résidences principales n'a que très peu évolué entre 1999 et 2008 :

- En 2008, 16,1 % des résidences principales du village sont occupées par des locataires. C'est sensiblement la même part qu'en 1999 (+ 3 locations en 9 ans).
- Cette même année, 79 % des Préchacais sont propriétaires de leur résidence principale. Ils n'ont augmenté que de 1,2 % en 9 ans , ce qui correspond en valeur absolue à 7 logements supplémentaires.
- Le nombre des personnes logées gratuitement a, quant à lui, diminué, passant de 5 en 1999 à 3 en 2008 (- 4,5 %).

3.3 – Les activités

La commune de PRECHAC est située dans le bassin économique et de vie de FLEURANCE regroupant une quarantaine de communes des alentours (37 exactement).

Sur le plan économique, ce bassin comptait au 1er janvier 2008, 507 établissements inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés, représentant une part de 7,6 % du tissu gersois :

Activité	Nombre d'établissements	Effectifs salariés	
		Nbre	%
Services dont :	172	412	18,7
- services aux entreprises		190	8,6
- services aux particuliers.		81	3,7
Commerce de détail y compris automobile	130	389	17,6
Bâtiment Travaux Publics	59	263	12,0
Commerce de gros	59	462	20,9
Industrie	48	643	29,1
Agriculture	39	38	1,7
TOTAL	507	2207	100

(source : CCI du Gers – chiffres clés – Edition du 15/10/2008).

De plus, près de 900 établissements prenant d'autres formes juridiques étaient recensés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, au travers du dispositif SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et Etablissements) :

Formes juridiques	Nombre d'établissements
Personnes physiques	379
Sociétés commerciales	336
Groupements de droit privé (associations loi 1901, syndicats de propriétaires, ...)	40
Autres formes juridiques	149
TOTAL	904

(source : INSEE Clap 2006 / Chiffres clés de la CCI du Gers – Edition du 15/10/2008)

Sur le plan industriel et artisanal, les principales zones d'activités de ce bassin se trouvent au Nord-Ouest de FLEURANCE et de MONTESTRUC, le long de la Route Nationale n° 21.

Les plus gros employeurs, sur la base des effectifs, sont :

- la SAS CASTEL-ET-FROMAGET intervenant en charpente métallique,
- la SA ALTIS, gestionnaire d'un hypermarché de FLEURANCE (enseigne CHAMPION, nouvellement CARREFOUR Market),
- la SA TROISEL qui intervient dans le montage de structures métalliques.

En 2007, les mouvements d'établissements révèlent 15 créations nettes d'entreprises (créations – disparitions), alors qu'elles étaient, dans le même temps, de l'ordre de 450 sur l'ensemble du département (Source : fichiers CCI du Gers).

Malgré le maintien de commerces de détail sur la commune de MONTESTRUC, la majorité de l'activité commerciale est aujourd'hui concentrée à FLEURANCE, où notamment, chaque mardi, les habitants des alentours profitent du marché pour s'approvisionner et entreprendre diverses démarches.

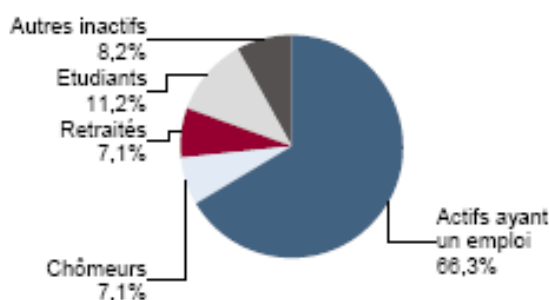
Sur le plan touristique, la capacité d'accueil recensée en 2005 sur ce bassin de vie était de 635 unités, représentant 7,8 % de la capacité de l'ensemble du département.

Sur la commune de PRECHAC, il existe deux gîtes, situés au lieudit « A Cordé » au Sud-Est du territoire.

En 2008, sur une population de 98 habitants âgés de 15 à 64 ans, la commune comptait :

- 72 personnes actives, dont 65 avaient un emploi et 7 étaient au chômage,
- et 26 personnes, ayant un statut d'étudiant, de stagiaires non rémunérés, de retraités ou préretraités, ...

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

En matière d'emplois, la Mairie génère 2 postes à temps partiel (secrétaire + personne à l'entretien courant du village et de ses abords).

Actuellement, les activités sur la commune se répartissent de la façon suivante :

- dans le **domaine de l'Agriculture**,
 - 11 exploitations (sièges à PRECHAC)
- dans le **domaine des Services liés à l'agriculture**,
 - un établissement de travaux agricoles et de débroussaillage de chemins, à « Embiagues » (Ets GIRAUDO),
- dans le **domaine du Commerce lié à l'agriculture**, 2 établissements de production et de vente de vins :
 - un établissement de vente de vins à la ferme à « Empeyron » (Domaine d'Empeyron),
 - un établissement de vente de vins et armagnacs à « Neguebouc » (EURL Gascogne Corporate),
- dans le **domaine de la Construction**,
 - une entreprise de peinture en Bâtiment à « Saubet » (Ets MEJRI),
- dans le **domaine des Travaux Pulics**,
 - une entreprise de goudronnage au village (DPG Porterie),
- dans le **domaine Artistique**,
 - un sculpteur ayant son atelier au lieudit « A Enmayne ».

Cette ventilation montre que l'activité économique de Préchac est fortement liée à l'activité agricole.

3-4 – L'agriculture

En 2010, la Surface Agricole Utilisée (SAU) était de 1 065 hectares (ha), répartie sur 24 exploitations, dont 11 seulement ont leur siège sur PRECHAC (*).

Cette SAU représente 83 % de la surface totale communale (pour mémoire, la surface totale de la commune est de 1 279 ha).

Depuis, plusieurs décennies, le nombre de sièges d'exploitation agricole est en diminution.

En effet, en 2010, le territoire en comptait 11, alors qu'ils étaient 18 en 2000 et 24 en 1988 (source : RPG 2010 et recensements agricoles).

Parallèlement, les chiffres montrent que la SAU par exploitation augmente : elle est passée de 57 ha en 1988 pour atteindre 82 ha en 2000 (source : recensements agricoles AGRESTE).

Aujourd'hui, beaucoup d'exploitants atteignent des SAU importantes par le fait qu'ils exploitent des terres sur plusieurs communes tout en conservant leur siège d'exploitation à PRECHAC (cf. données ci-dessus : 24 exploitants interviennent sur PRECHAC alors que 11 seulement ont leur siège agricole sur cette commune).

(*) données issues du RPG (Relevé Parcellaire Graphique) – support graphique des terrains ayant fait l'objet de déclaration au titre de la Politique Agricole Commune.

Les données agricoles disponibles concernant la commune de PRECHAC, permettent de constater que la plupart des terres reçoivent de grandes cultures (*). Une très petite superficie est, en effet, affectée aux cultures fourragères (**).

- Données 1988 et 2000 :

AGR T2M - Superficies agricoles AGR T3M - Cheptel

	Exploitations concernées		Superficie (ha)	
	2000	1988	2000	1988
	SAU (1) des exploitations sièges	17	24	1 471
Terres labourables	17	24	1 439	1 289
dont céréales	16	24	738	725
Superficie fourragère principale	5	11	40	68
dont superficie toujours en herbe	5	10	9	49
Superficie en fermage (2)	12	12	802	348

	Exploitations concernées		Effectif	
	2000	1988	2000	1988
	Bovins	c	4	c
dont vaches	c	4	c	67
Volailles	10	18	7 942	22 713

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

(1) : Superficie agricole utilisée

(2) : Superficie en ha ou parc en propriété et copropriété

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

AGR T4M - Orientation technico-économique des exploitations

	Exploitations		Superficie agricole utilisée (ha)	
	2000	1988	2000	1988
	Ensemble	17	24	1 471
dont : grandes cultures	13	c	1 373	c
légumes, fruits, viticulture	c	0	c	0
bovins	0	0	0	0
autres animaux	c	0	c	0

Source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000

- Pour l'année 2010, le Relevé Parcelaire Géographique (RPG) servant pour l'attribution des aides PAC, permet de constater que la SAU en herbe déclarée sur la commune n'est que d'une trentaine d'hectares (29,80 ha exactement), alors que la SAU totale déclarée sur la commune atteint 1 065 ha.

(*) au sens de la Politique Agricole Commune (PAC), définition des « grandes cultures » : céréales, oléoprotéagineux et jachères (blé tendre, blé dur, orge et escourgeon, avoine, triticale, seigle, maïs-grain, maïs-semence, sorgho-grain, mélange de céréales, colza grain et navette, tournesol, soja, pois sec, fève et fèverole, lupin et vesce).

(**) les surfaces fourragères comprennent les superficies en maïs fourrage et ensilage, les plantes sarclées fourragères comme le chou, la betterave, la carotte, l'ail, ..., les autres fourrages annuels (sorgho fourrager), les prairies artificielles (luzerne, trèfle violet, ...), les prairies semées depuis moins de 6 ans, et les superficies toujours en herbe (prairies naturelles ou semées depuis plus de 6 ans + superficies toujours en herbe peu productives comme les parcours, la lande pâturée, ...).

En matière d'élevages, les données statistiques de 2000 font état de 10 élevages de volaille sur le territoire.

Pourtant, d'après les informations fournies par les élus lors des réunions d'élaboration du document, actuellement, il ne subsiste qu'un élevage important de « canards prêts à gaver », situé au lieudit « A Dabrin ». Pour ce qui est du bétail, seule une exploitation, située en bordure de la RD 148, perpétue l'élevage avec une quarantaine de bovins.

Les données statistiques ne comportent aucun chiffre concernant la viticulture. Aujourd'hui, le territoire ne compte plus qu'une vingtaine d'hectares de vigne alors qu'il en était recensé 145 ha en 1944 (source : ouvrage sur les communes du Gers édité par la Société Archéologique et Historique du Gers). Cette activité viticole concerne deux exploitations :

- le « Château de Neguebouc », au vignoble de 8 hectares, producteur de vins et d'armagnacs commercialisés par le biais de la société « Corporate Neguebouc »,
- le « Domaine d'Empeyron », au vignoble d'une dizaine d'hectares de Côtes de Gascogne détenant une Indication Géographique Protégée (IGP) Gascogne. La production est ensuite commercialisée par de la vente à la ferme ou par correspondance.

3.5 – Autres

Les associations culturelles et sportives préchacaises, permettent de pratiquer des activités variées :

- **l'association « Arts et Culture »**, qui propose divers ateliers tels que de la danse moderne, de l'aquarelle, de la peinture sur bois, la réalisation de patchwork... En 2011, l'association « Arts et Culture » compte 35 artistes-peintres encadrés par 2 professeurs. Chaque premier week-end d'octobre, un Salon d'Automne est d'ailleurs organisé au village, pendant 2 jours, avec une exposition de peintures et des animations (peintures libres pour les enfants, vide-grenier, etc.). Cette année, le public a pu découvrir pas moins de 125 tableaux qui ont été exposés à la vente sur des thèmes d'inspirations divers.
- le club de basket-ball associé à celui de Fleurance, formant ainsi **le Basket Club Fleurance- Préchac**, qui comprend plus de 100 licenciés,
- **la société de chasse** qui s'est également associée à celle de la commune voisine de PUYSEGUR,
- **le club de pétanque**,
- et le traditionnel **Comité des Fêtes** qui organise la fête locale du mois d'août et la fête de la bière à la période de Pâques.

Au niveau des équipements et des services rendus à la population, les transports scolaires sont assurés au travers de deux circuits avec un arrêt au village et différents arrêts hors du bourg. Un premier circuit est effectué vers l'école primaire de MONTESTRUC où sont scolarisés les enfants préchacais. Un deuxième circuit permet aux jeunes scolarisés dans le secondaire de se rendre vers le collège de FLEURANCE et les lycées de LECTOURE.

Le syndicat intercommunal de transport à la demande dont le siège est à LECTOURE, assure également un service de transport vers FLEURANCE, LECTOURE et CONDOM, les mardis, mercredis, vendredis et samedis.

2ème partie – LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

1 – LES CONTRAINTES ET LES RESEAUX PUBLICS

1.1 – L'urbanisme

En matière d'urbanisme, c'est-à-dire pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (certificats d'urbanisme, permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager), la commune de PRECHAC est régie jusqu'à présent, par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le RNU est basé sur la règle de constructibilité limitée en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (article L. 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Sur le territoire communal, il n'existe pas de Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.), excepté le village.

Ce dernier, de taille modeste, est situé en bordure de l'axe routier FLEURANCE-VIC-FEZENSAC (RD 103). Il est s'est développé d'un seul côté de la Route Départementale et présente des seuils d'entrée bien marqués.

Ces deux caractéristiques devront être prises en compte dans le projet de carte communale. Les élus ont d'ailleurs émis le souhait d'y maintenir l'harmonie.

1.2 – Les servitudes d'urbanisme

Le territoire de PRECHAC n'est concerné que par une servitude d'utilité publique :

- **la conservation des eaux sur les terrains riverains des cours d'eau** (Code Rural, décret n° 59-56 du 07/01/1959).

Il s'agit d'une obligation de libre passage sur une bande de 4 mètres de profondeur à partir des berges. Il en résulte une interdiction d'implanter de nouvelles constructions, des clôtures fixes ou des plantations sans autorisation préalable.

Cette servitude est gérée par la Direction Départementale des Territoires du Gers (AUCH).

De plus, il convient de préciser qu' un **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) relatif au « Retrait-Gonflement des Argiles »** a été prescrit par arrêté préfectoral du 04/11/2005, mais il n'a pas à ce jour été approuvé.

A titre indicatif, il est par ailleurs précisé que la commune a bénéficié de 4 arrêtés de catastrophe naturelle, tels que désignés ci-après :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1989	30/06/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

1-3 – Les contraintes d'urbanisme

Deux contraintes sont également à signaler :

- la forêt communale fait partie des **bois et forêts relevant du régime forestier** (gestionnaire : Office National des Forêt) ;
- **les risques sismiques – aléa très faible**,
Un nouveau zonage et une nouvelle réglementation sont entrés en vigueur depuis le 1er mai 2011 (décret n° 2010-1254 du 22/10/2010 et arrêté n° DEVP1015475A du 22/10/2010).
A ce titre, la commune de PRECHAC est en zone de sismicité 1 - aléa très faible. Celui-ci n'implique pas l'application des nouvelles règles parasismiques édictées par les textes précités. En effet, seules les communes du Sud/Sud-Ouest du département y sont soumises.

En matière de risques, il convient également de tenir compte du risque potentiel d'inondation aux abords des ruisseaux du territoire. Bien qu'il n'existe aucune étude, il est demandé d'appliquer un recul de 10 m le long de chaque rive. Cette bande devra être classée en zone naturelle inondable (ZNi).

1.4 – Les réseaux publics

▪ La voirie :

Une partie du réseau est de la compétence du Conseil Général du Gers :

- la RD 103 de VIC-FEZENSAC à FLEURANCE,
- la RD 240 de TOURRENQUETS à PRECHAC,
- et la RD 148, d'AUCH à LA SAUVETAT.

Ces voies sont classées dans le Réseau d'Intérêt Cantonal (RIC) de cette collectivité gestionnaire.

La commune possède deux parties de Voies Communales gérées par la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise, car considérées d'intérêt communautaire :

- la VC n° 2 , de la limite de CEZAN jusqu'à la Route Départementale 103, d'une longueur de 3 720 mètres ;
- la VC n° 7, de la Route Départementale 103 jusqu'à la VC 6 en limite de REJAUMONT, d'une longueur de 1 150 mètres.

(source : CCLG).

Le reste de la voirie communale est géré par la commune.

Ces voies communales sont globalement en bon état.

▪ **L'électricité :**

Le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Electrification du Gers (SDEG).

Le village est globalement desservie, excepté 3 parcelles en périphérie immédiate du bâti actuel (20, 29 et 35) dont l'urbanisation nécessitera des extensions à la charge de la commune.

Aux abords du lieudit « A Bordevieille » où des autorisations d'urbanisme ont été accordées pour la construction d'habitations (2 habitations en cours de construction au moment de l'étude de la carte communale), le SDEG signale que le réseau Basse Tension existant dessert globalement le secteur. Il précise tout de même que ce secteur est éloigné du poste de transformation.

De la même façon, le réseau dessert globalement **les environs du lieudit « A Saubet »**, où il existe quelques constructions de part et d'autre de la colline. Le syndicat précise cependant que le 2ème groupement de constructions (en partant du carrefour avec la RD 103) est doté d'un réseau limité en capacité s'il y a développement du secteur (éloignement par rapport au transformateur également).

Sur la partie Ouest du territoire, l'ancien hameau **«A Embaqué »** est très partiellement desservi. Les parcelles non bâties au Nord et à l'Est ne sont pas desservies et sont très éloignées du poste de transformation. De plus, d'après le SDEG, le réseau est vétuste et n'a pas une capacité suffisante pour accueillir les branchements de nouvelles constructions.

▪ **L'eau potable :**

Le réseau est géré par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la région de FLEURANCE qui a passé un contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux.

Le village est desservi par plusieurs canalisations :

- l'une de diamètre 110, située le long de la RD 103 et provenant du château d'eau de Lagarde (commune de FLEURANCE),
- une seconde de diamètre 78/80, le long de la Voie Communale 4 jusqu'au carrefour avec la RD 103,
- une dernière, de diamètre 90, dans la rue principale puis sur la Voie Communale 10 vers le Sud,

D'après la Lyonnaise des Eaux, ce réseau est suffisant pour 5 raccordements supplémentaires : les 2 constructions accordées récemment sur la parcelle 28 au Nord-Est du village + 3 supplémentaires en rez-de-chaussée (pas d'étage par rapport à la pression).

Au-delà, la collectivité – le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable ou la Commune - aura obligation de renforcer le réseau. La Lyonnaise des Eaux propose l'installation d'une cabine de surpression sur la parcelle communale n° 33 située au Sud du bourg par exemple, et la réalisation d'un nouveau réseau le long du chemin de Ronde à l'Est (le long des parcelles 31 et 32) – réseau rejoignant la canalisation de diamètre 78/80.

Au Sud du village, **le secteur de « Bordevieille »** est desservi par la canalisation de diamètre 90 située le long de la Voie Communale 10 (canalisation citée plus haut) , puis par une canalisation de plus petit diamètre, implantée à travers champs en direction de la RD 103 (vers l'Ouest).

Après prise en compte des 2 habitations en cours de construction et d'une autre autorisation récemment accordée, la Lyonnaise des Eaux signale que la capacité du réseau ne peut plus permettre qu'un raccordement supplémentaire.

Le secteur de « Saubet » est, quant à lui, desservi par une canalisation de diamètre 63 depuis la RD 103 jusqu'au point haut de la colline, puis par un diamètre 50 jusqu'au carrefour avec les chemins ruraux n° 2 et 4 (vers le lieudit « Perron »). Ce réseau arrive à saturation : il est aujourd'hui de capacité suffisante pour les besoins du bâti actuel, représentant 11 habitations au total, mais ne le serait plus en cas de développement ultérieur.

A ce titre, la Lyonnaise des Eaux signale qu'il existe sur la zone, deux branchements et compteurs existants pour lesquels aucune consommation n'est faite car il s'agit de deux terrains non bâtis (parcelles 14 et 25 ayant fait l'objet de certificats d'urbanisme positifs par le passé). Les seules consommations afférentes à ces terrains porteraient le réseau actuel à saturation (réduction du débit du branchement de fond de ligne situé « A Perron »).

Un renforcement du réseau est donc à prévoir sur ce secteur (canalisation en diamètre 90 le long de la VC 3 depuis la RD 103 jusqu'au lieudit « A Perron »).

Le **secteur d' »Embaqué »**, à l'Ouest du territoire communal est, pour sa part, desservi par le réseau public d'eau potable.

▪ **L'assainissement collectif :**

Le Schéma Intercommunal d'Assainissement, dont le zonage a été approuvé en 2003, classe le village en zone d'assainissement collectif.

A ce jour, PRECHAC ne dispose pas d'une station de traitement des eaux et d'un réseau d'assainissement collectif. Leur réalisation n'est pas projetée pour l'instant.

C'est pourquoi, ce zonage du Schéma Intercommunal est en cours de modification. Il en résultera vraisemblablement le classement de l'ensemble du territoire en zone d'assainissement non collectif.

▪ **L'assainissement non collectif :**

C'est la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise qui détient la compétence en assainissement autonome.

La CCLG s'est dotée d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), qui remplit les missions techniques en la matière (avis technique préalable donné lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et contrôles techniques des dispositifs en place et en cours d'installation pour les nouvelles constructions).

A ce titre, la CCLG signale que dans la plupart des cas, la mise en place des dispositifs d'assainissement non collectif nécessite pour le particulier, la construction d'un exutoire. Sa réalisation est d'autant plus contraignante que les Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles prévus à terme sur toutes les communes du Gers, imposent des dispositifs étanches avec un rejet devant se situer à plus de 15 mètres de toute habitation (Cf. § 1.2 – PPR prescrit sur PRECHAC le 04/11/2005).

▪ **La défense incendie :**

La défense extérieure incendie est soumise au respect des dispositions de l'*arrêté préfectoral en date du 18/08/2010, relatif à l'instruction technique de la défense extérieure contre l'incendie du Gers, complétant le règlement opérationnel du Corps Départemental des Sapeurs Pompiers du Gers.*

Le territoire communal est doté de 4 Poteaux Incendie.

Selon les informations fournies par Monsieur le Capitaine BOSSEC du Service Départemental d'Incendie du Gers (SDIS) à AUCH, ces installations sont localisées et recensées comme suit :

1 – Hameau « Le Savoyard » (au carrefour)	Débit : 57 m ³ /Heure,
2 - « A Saubet » au carrefour RD. 103- RD 240	Débit : 50 m ³ /Heure,
3 – Au village – Eglise	Débit : 20 m ³ /Heure, <u>Non conforme</u> ,
4 – Au village – RD 103	Débit : 60 m ³ /Heure.

Actuellement, le SDIS a entrepris un recensement des points d'eau et des Poteaux Incendie. A partir de la fin d'année 2012, une étude communale sera menée en vue d'aboutir à l'élaboration d'un Plan de Défense Incendie.

2 – LES ENJEUX

2.1 – Les perspectives démographiques

Les données démographiques montrent une augmentation de la population amorcée dans le courant des années 1990, avec un fléchissement de cette tendance ces dernières années.

L'accueil de la population doit être mis en adéquation avec l'équilibre du territoire (agriculture, paysage, constructions existantes, caractéristiques de la population, ...), de manière à assurer une hausse mesurée constante, confirmant l'évolution qui s'était amorcée entre 1990 et 1999.

► Permettre l'accueil de nouvelles populations pour confirmer la remontée démographique et ainsi compenser le risque de vieillissement.

2.2 – Les perspectives économiques

Les cultures céréalières et d'oléagineux , l'élevage et la viticulture à moindre échelle, assurent un potentiel économique majeur sur le territoire.

► Ne pas porter atteinte à l'activité agricole par le développement des zones d'habitat.

2.3– Les besoins en logements et le patrimoine architectural

Comme la plupart des communes dites « rurales », PRECHAC dispose d'un parc de logements relativement ancien.

Malgré l'existence d'un logement locatif communal au village, la réhabilitation d'un ou plusieurs logements supplémentaires permettrait l'accueil d'une population nouvelle (pour la commune, opportunité d'acquisition à l'amiable ou par mise en place d'un Droit de Prémption Urbain , d'un immeuble actuellement inoccupé à l'arrière du Monument aux Morts pour projet d'aménagement).

► Favoriser une offre de logements diversifiée, en se greffant de manière pertinente à l'existant, en s'intégrant correctement aux contextes paysager et architectural.

► Favoriser le développement du locatif notamment au sein du village.

2.4– L'aménagement de l'espace et la politique foncière

Excepté au village, le territoire de PRECHAC est déjà un lieu de mitage par l'habitat. Un des enjeux de la carte communale est de ne pas contribuer à la dispersion de l'habitat nouveau et à sa linéarisation le long des routes.

► Renforcer la centralité du village au sein du territoire.

► Ne pas accentuer le mitage de l'espace et l'habitat linéaire.

► Permettre un développement cohérent du village par rapport à ses seuils d'entrée.

2.5– La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel

Les grandes étendues agraires entrecoupées par des espaces boisés et des ourlets végétaux épars marquent fortement le paysage communal. S'offrant au regard sous forme d'un damier ondulé composé de champs céréaliers, de bois, d'espaces bocagers et viticoles, ce paysage ouvert s'oppose aux petites vallées tracées par les ruisseaux, comme celles très étroites de l'Ousse et de la Boulude.

Qu'il s'agisse des boisements, des parcelles bocagères ou viticoles cernées de végétation, ou des berges des ruisseaux, tous ces lieux constituent des espaces préservés parfois sauvages offrant des intérêts écologiques remarquables.

Ce milieu, fait de cultures mais également d'espaces naturels bucoliques, renvoie l'image d'un cadre de vie champêtre qu'il convient de préserver.

► Préserver l'espace agricole,
► Préserver les espaces boisés privés et communaux,
► Préserver les abords des ruisseaux, principalement l'Ousse et la Boulude, tout en tenant compte du risque naturel d'inondation,
► Maintenir les structures végétales dans les vallons comme les haies car elles contribuent à la qualité du paysage et à l'intégration du bâti.

3 – LE PROJET COMMUNAL

3.1 – Les prévisions de développement

L'hypothèse la plus réaliste consiste à élaborer des prévisions sur la base d'un rythme régulier de construction selon le nombre de logements autorisés ces dix dernières années.

Entre 2002 et 2011, le nombre de logements autorisés est de l'ordre de 3 habitations tous les 2 ans, avec un pic à 2 habitations par an entre 2008 et 2010.

En prenant pour hypothèse :

- une durée moyenne d'application de la Carte Communale sur une dizaine d'années (plus ou moins selon la conjoncture),
- des surfaces moyennes de terrains à construire de 1 500 m²,
- et un nombre moyen de constructions neuves de 2 par an,

l'espace à réserver pour les constructions peut être évalué à

$10 \text{ ans} \times 1\,500 \text{ m}^2 \times 2 \text{ constructions} = 30\,000 \text{ m}^2$ soit 3 ha.

Cela conduirait donc à réserver une surface totale de terrain disponible de 3 ha sur dix ans.

Il convient, toutefois, de tenir compte des conditions de mise sur le marché des terrains – la rétention foncière. Elle peut être estimée à 50 %.

Dans ces conditions, l'espace à réserver pour le développement urbain envisagé, pour une durée de 10 ans environ, peut alors être estimé à :

45 000 m² , soit 4,5 ha.

3.2 – Les contraintes locales

Excepté les contraintes habituelles que l'on retrouve dans l'élaboration de tout document d'urbanisme, telles que le paysage, la localisation et la capacité des réseaux publics, la disponibilité du foncier, la proximité des exploitations agricoles par rapport aux zones d'habitat, la commune de PRECHAC n'est soumise à aucune contrainte supplémentaire.

3.3 – Les objectifs de la municipalité

Les élus ont souhaité mener une réflexion globale sur le développement urbain de leur commune, avoir un document définissant les limites des zones constructibles en tenant compte d'un développement harmonieux du village et en respectant la qualité et l'identité des paysages. Ils ont voulu anticiper la demande et organiser de façon rationnelle son développement. Ils ont donc opté pour la réalisation d'une carte communale.

De ce fait, les principaux objectifs poursuivis dans ce document sont :

- favoriser l'ouverture de terrains autour du bâti existant,
- maintenir le caractère rural du territoire en favorisant la vie du bourg,
- ouvrir à l'urbanisation de façon modérée afin de maîtriser l'arrivée de la population,
- rentabiliser les réseaux existants,
- préserver les secteurs naturels et les secteurs agricoles,
- prendre en compte les risques naturels,
- respecter la qualité des paysages.

4 – LES CHOIX RETENUS

4.1 – Les pistes de développement – les secteurs étudiés

En tout premier lieu, les pistes de réflexion ont porté sur :

- le village,

et sur plusieurs autres secteurs, tels que :

- « A Saubet » (11 habitations existantes dont 1 en cours, réparties en 2 groupements),
- « Au Savoyard » (groupement de constructions comprenant 3 habitations),
- au Nord d' »Enbraguin » (3 constructions relativement récentes le long de la VC 1),
- « A Bordevieille » (3 habitations existantes et 2 habitations en cours de construction),
- « A Embaqué » (3 familles actuellement - 1 demande de réhabilitation demandée dans le passé)

Monsieur le Maire a souhaité étudier ce dernier groupement de constructions localisé en partie Ouest du territoire, par souci de ne pas délaisser cette partie aux dépens de la partie Est du territoire sur laquelle se situe déjà le village à conforter, et éventuellement d'autres secteurs de développement ultérieur.

Très rapidement, le secteur situé aux abords du hameau « Au Savoyard » et celui de la VC 1 au Nord d' »Enbraguin » ont été écartés pour les raisons suivantes :

- « **Au Savoyard** » : Il y existe 3 habitations et plusieurs bâtiments annexes, comportant 2 accès directs sur la Route Départementale 103 – RD constituant l'axe routier VIC-FEZENSAC – FLEURANCE. On note la présence d'un siège d'exploitation agricole.
 - La sortie des habitants sur la RD 103 par les accès existants s'avère déjà difficile en raison de la configuration des lieux et de la vitesse pratiquée par les usagers de la RD (90 km/h).
 - Il s'agit d'un siège d'exploitation agricole incompatible avec le développement d'une zone d'habitat à ses abords.
 - décision des élus de ne pas approfondir l'étude de ce secteur du territoire et donc, de le maintenir en zone naturelle (ZN) de la carte communale.

- **Au Nord d' »Enbraguin »** : 3 habitations récentes alignées à l'Est de la VC n° 1 et, un peu plus bas, une autre habitation plus ancienne de l'autre côté de la voie communale.
 - Sur le plan urbanistique, le développement linéaire le long de la voie est à proscrire.
 - On note la proximité de l'élevage de canards localisé au Nord-Est des constructions existantes : distance d'environ 130 m entre le siège agricole et la limite de parcelle de l'habitation existante la plus proche (100 m entre cette limite de parcelle et le carrefour VC1-RD 240).
==> risque de nuisances olfactives pour une future zone d'habitat, même dans le cas d'un développement en direction opposé à l'élevage.
 - ▶ décision des élus de ne pas mener plus loin l'étude de développement de ce secteur, d'où un classement en zone naturelle (ZN) du document.

L'analyse des secteurs restants, avec prise en compte des enjeux précédemment énoncés, des objectifs de la municipalité et de la synthèse des avis techniques des gestionnaires voirie, eau et électricité, a mis en évidence le fait que le **seul le village et 2 secteurs déconcentrés voire 3, peuvent être développés (le village + secteurs de « Bordevieille », « Saubet » et « Embaqué »).**

4.2 - Les choix retenus et leurs justifications

• Au village,

Le village se caractérise par un tissu urbain préservé, marqué par 3 seuils d'entrée nettement définis :

- le seuil d'entrée Nord par la RD 103,
- le seuil d'entrée Est par la VC n° 1,
- et le seuil d'entrée Sud par la VC n° 10.

Parmi ces 3 seuils d'entrée, il est apparu primordial au groupe de travail de ne pas développer l'urbanisation de l'autre côté de la RD 103 et de figer le seuil Nord matérialisé par le tracé de cet axe routier.

Ensuite, la prise en compte de 2 certificats d'urbanisme délivrés favorablement sur la parcelle 28 et du permis de construire récemment accordé sur un des terrains en question, a amené le groupe de travail à définir précisément les limites de la zone d'extension future de la partie Nord-Est du village.

Celle-ci se prolonge de l'autre côté de la VC 1, vers le Sud-Est du village pour aller rejoindre le petit bâtiment communal de la parcelle 34.

Au Sud du village, le seuil d'entrée par la VC 10 est maintenu.

A l'Ouest, une petite zone de développement sur la parcelle 20 est prévue en continuité du bâti existant.

En matière d'équipements publics, le village est assez globalement desservi en eau potable et en électricité. Un renforcement en eau sera cependant nécessaire à moyen terme (cf. § 1.4 relatif aux équipements publics - réseau arrivant à saturation au-delà de 5 branchements supplémentaires). Une extension électrique devra également être envisagée pour la desserte des parcelles 20, 29 et 35 (à programmer par la commune).

Pour ce qui est de l'assainissement, la commune ne disposant pas d'un réseau collectif, les eaux usées domestiques de chaque construction devront être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

En matière de voirie, la portion du chemin de ronde reliant la VC 10 à la VC 1 devra être élargie par la commune pour permettre aux véhicules d'accéder aux futurs terrains à bâtir dans de bonnes conditions de sécurité.

Ces choix de développement répondent aux critères suivants :

- préserver la particularité du village en proposant un développement mesuré et ciblé ne remettant pas en cause les seuils Nord et Sud du village (préservation d'un bâti compact) ;
- permettre aux nouvelles constructions de se greffer au bâti existant de manière pertinente et harmonieuse, en s'intégrant correctement aux contextes paysager et architectural.

L'image qui suit montre très schématiquement les secteurs de développement retenus au village.

CARTE COMMUNALE DE PRECHAC
DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

ZONES
D'EXTENSION

VC23

VC2

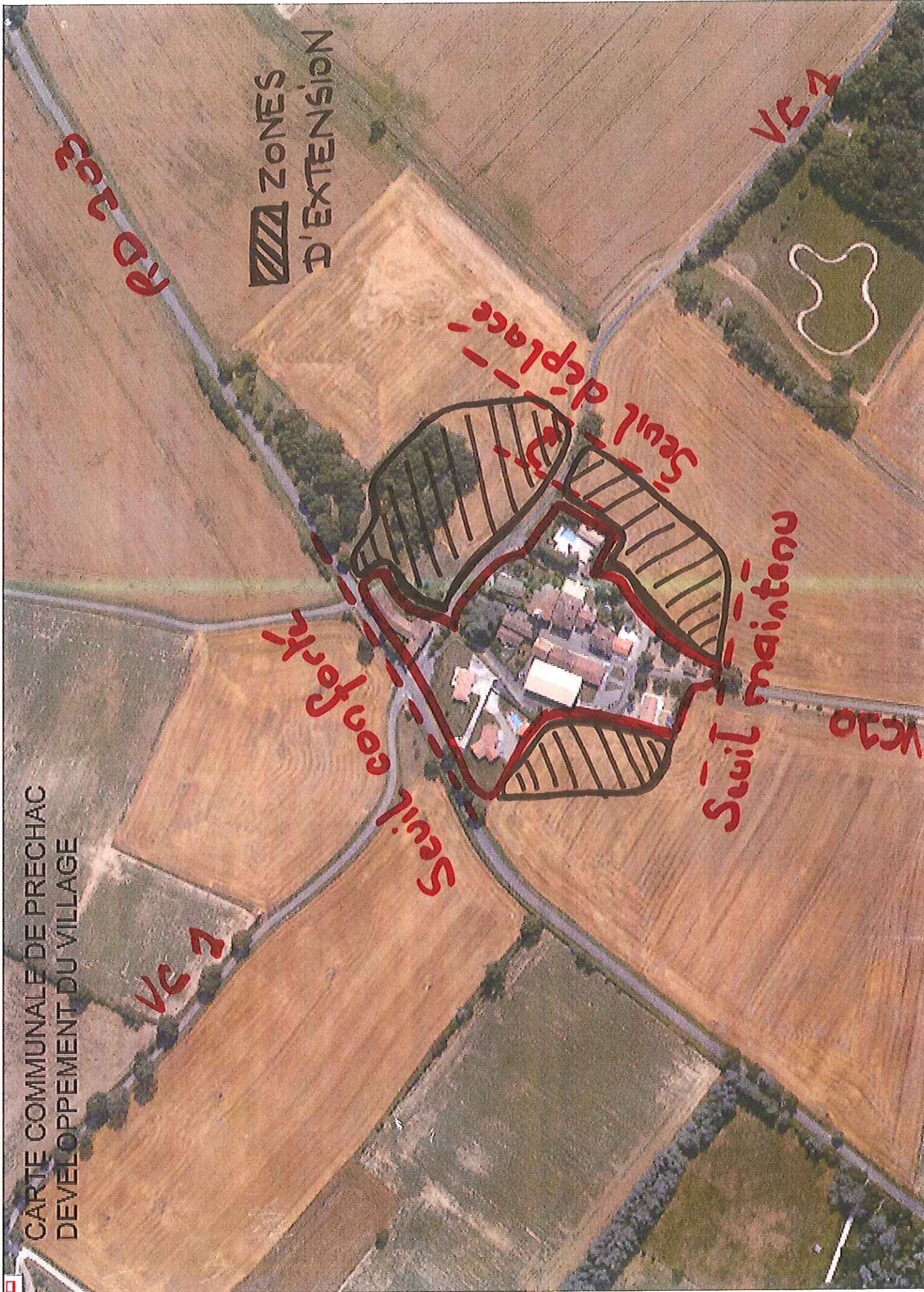
Seuil deplace

Seuil confort

Seuil maintenu

VC20

VC2



● « A Bordevieille »,

Située à environ 500 mètres au Sud du village, le long de la VC 10, cette zone est délimitée autour du bâti existant et des constructions en cours de réalisation au moment de l'élaboration de la carte communale (3 habitations existantes et 2 en cours de construction).

Elle est globalement desservie en électricité.

En matière d'eau potable, la collectivité envisage à moyen terme le renforcement de la canalisation enterrée, située en plein champ entre la VC 10 et la RD 103 en vue de pallier à la baisse de débit constatée au Château de Puylaussit en été.

Pour ce qui est de l'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

Ce choix de développement répond aux critères suivants :

- développement très limité prenant en compte le bâti existant (3 constructions supplémentaires maximum dans les espaces vides),
- permettre aux nouvelles constructions de se greffer à ce bâti existant en tenant compte du contexte paysager (bonne insertion de la zone et des futures constructions car pas d'impact sur le paysage depuis la Route Départementale 103 par exemple ou tout autre point de vue),
- ne pas porter atteinte à l'espace agricole.

Le zonage retenu est représenté de façon schématique sur l'image ci-après.

CARTE COMMUNALE DE PRECHAC
ZONE DE DEVELOPPEMENT
"A BORDEVIEILLE"

VC 10

RD 103



● « A Saubet »,

Dans cette zone, se situent 2 groupes d'habitations proches comprenant au total 11 constructions existantes.

Elle est globalement desservie par le réseau public d'électricité et par celui d'eau potable. Cependant, il convient de signaler que la capacité du réseau d'eau potable atteindra ses limites dès lors qu'il y aura comptabilisation de la consommation d'eau des compteurs existants sur les parcelles 14 et 25 (2 autorisations de construire aujourd'hui caduques pour le projet d'une habitation sur chaque parcelle – compteurs existants posés par la Lyonnaise des Eaux à la demande des propriétaires, mais sans consommation d'eau pour l'instant car projets non réalisés). La collectivité prévoit le renforcement de ce réseau à court terme (étude en cours menée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable en relation avec la Lyonnaise des Eaux). Le financement de ces travaux devra être assuré par le Syndicat ou la Commune de PRECHAC.

En matière d'assainissement, les eaux usées domestiques des constructions doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

Pour ce qui est de la voirie, le débouché de la VC 3 sur la RD 103 présente des conditions de visibilité insuffisantes pour permettre à l'usager de pénétrer sur la RD dans de bonnes conditions. Le conseil général, gestionnaire de la voirie départementale, préconise un aménagement global de sécurité de ce carrefour. Il a donc émis un avis défavorable à l'urbanisation de cette zone tant que la commune ne s'engagera pas à réaliser cet aménagement dans le temps.

Lors de sa séance du 5 avril 2012, le conseil municipal a pris une délibération en ce sens (délibération du 05/04/2012 portant l'objet « Carte Communale – Travaux de visibilité », enregistrée en sous-préfecture de CONDOM le 04/05/2012), en vue, d'une part d'engager les travaux préconisés menant à une meilleure visibilité et d'obtenir, d'autre part, un avis favorable du conseil général sur le projet de zone du document d'urbanisme.

Ce choix de développement, succinctement schématisé sur l'image qui suit, répond aux critères suivants :

- reprise du bâti existant dans la zone constructible délimitée,
- ne pas porter atteinte à l'espace agricole.

CARTE COMMUNALE DE PRÉCHAC
ZONE DE DÉVELOPPEMENT "A SAUBET"



- « A Embaqué»,

Il s'agit d'un secteur localisé sur la partie Ouest du territoire, anciennement territoire de la commune de NEGUEBOUC. On y accède depuis le village par la VC 1 menant à CEZAN, la RD 148 puis la VC 13 dite d'Embaqué.

Ce secteur comprend actuellement 3 habitations occupées par 3 familles et quelques dépendances – 7 constructions existantes au total. Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole.

La voie communale est en bon état, bien que très étroite sur sa dernière partie menant aux constructions. A noter que le CR n° 13 qui vient en prolongement de la VC est en lacune après la dernière construction. La voie publique est donc sans issue.

Cette zone est desservie par le réseau d'adduction d'eau potable.

Elle n'est cependant desservie que partiellement par le réseau public d'électricité. En effet, malgré l'existence d'un poste de transformation aux abords de la VC 13 dans sa première partie depuis la RD 148 (poste P8 « Ladouin »), la parcelle 27b située au Nord de la zone n'est pas desservie car elle est trop éloignée de celui-ci.

Par ailleurs, le Syndicat Départemental d'Electrification du Gers, signale que ce réseau existant est vétuste et n'a donc pas une capacité suffisante pour recevoir de nouvelles constructions. Il a programmé des travaux de restructuration sur ce secteur sans pour autant pouvoir prévoir précisément la période effective de réalisation des travaux.

Au vu de cette vétusté des installations, aucune autorisation d'urbanisme ne devra être accordée avant restructuration du réseau.

Comme sur l'ensemble du territoire communal, l'évacuation et le traitement des eaux usées domestiques de chaque construction de ce secteur doit être assuré par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration hydrogéologique du sol.

Les limites de la zone constructible souhaitée par la municipalité de PRECHAC contourne le groupe de constructions existant, offrant la possibilité de construire 2 à 3 constructions supplémentaires dans les espaces libres.

En sus des travaux d'électrification, la commune devra également prévoir sur ce secteur des travaux de voirie pour permettre la circulation des véhicules de secours dans des conditions satisfaisantes.

Ce choix de développement répond aux critères suivants :

- reprise du bâti existant dans la zone constructible n'offrant qu'une extension mesurée du secteur,
- ne pas porter atteinte à l'espace agricole,
- ne pas porter atteinte au paysage.

Il peut être schématiquement retranscrit de la façon suivante :

CARTE COMMUNALE DE PRECHAC
ZONE DE DEVELOPEMENT
"A EMBAQUE"



Les secteurs classés en zone constructible de la carte communale ont une superficie totale de 13,8 ha dont environ 8,9 ha sont déjà bâtis. Il en résulte une surface de terrain disponible d'environ 4,8 ha :

	Superficie totale (m2)	Dont déjà bâti	Disponible
Secteur ZC2 du Village	41 210 m2	22 210 m2	19 000 m2
Secteur ZC2 « A Bordevieille »	21 419 m2	18 230 m2	3 189 m2
Secteur ZC2 « A Saubet »	58 066 m2	37 460 m2	20 606 m2
Secteur ZC2 « A Embaqué »	17 428 m2	11 628 m2	5 800 m2

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole ou à la zone devant rester naturelle, intitulée ZN. A l'intérieur de celle-ci, les abords des ruisseaux sont identifiés comme potentiellement inondables et sont donc classés en ZNi du document d'urbanisme.

5 – LE BILAN

Les surfaces ouvertes à la construction, y compris le bâti existant, représentent 138 128 m² (soit 13,8 ha).

Dénomination de la zone	Superficie libre de constructions (en m ²)	Potentiel estimé en nombre de constructions prévisibles
- Au Village	19 000 m ²	10 habitations
- Secteur « A Bordevieille »	3 189 m ²	2 habitations
- Secteur « A Saubet »	20 606 m ²	8 habitations
- Secteur « A Embaqué »	5 800 m ²	3 habitations
TOTAUX :	48 595 m² soit 4,8 ha environ	23 habitations

Superficie de l'ensemble des zones ZC2 (y compris bâti existant)	138 123 m² soit 13,8 ha environ
-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Les chiffres indiqués sont bruts :

- *les surfaces sont globales et comprennent notamment les voiries, les surfaces déjà urbanisées (pour la zone ZC2), certains terrains dont la rétention est connue ou envisagée par les élus (jardin, verger, ...). Ce chiffres ne représentent donc pas les surfaces qui seront réellement ouvertes à la construction.*
- *Le potentiel estimé en nombre de constructions est une prévision. Il n'a pas vocation à correspondre à ce qui sera réellement réalisé. Comme son nom l'indique, il propose une estimation de la capacité potentielle des terrains libres. Cette estimation est établie visuellement, sans calcul, et sans prise en compte d'autres contraintes (réseaux, sécurité routière, sécurité sanitaire, rétention,...).*

Ce tableau propose seulement une indication.

Il en résulte que l'espace disponible ouvert à la construction est de **4 ha 86 a**, ce qui représente **0,38 % de la surface totale de la commune** (1 279 ha).

Sur la base des statistiques INSEE sur la taille des ménages de la commune qui était de 2,6 personnes/foyer en 2008 (derniers chiffres connus à ce jour), le nombre estimatif de constructions représenterait l'équivalent d'une soixantaine d'habitants supplémentaires pour la commune (population apportée par les seules constructions nouvelles).

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

- elles sont concentrées en périphérie du village et dans des secteurs déjà bâtis;
- elles ne créent pas de mitage supplémentaire du territoire ;
- elles ne portent pas atteinte au paysage qui n'en sera pas modifié de façon notable après remplissage complet de la zone constructible ;
- le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

La logique de développement durable est ainsi préservée.