

Commune de PUYSEGUR

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

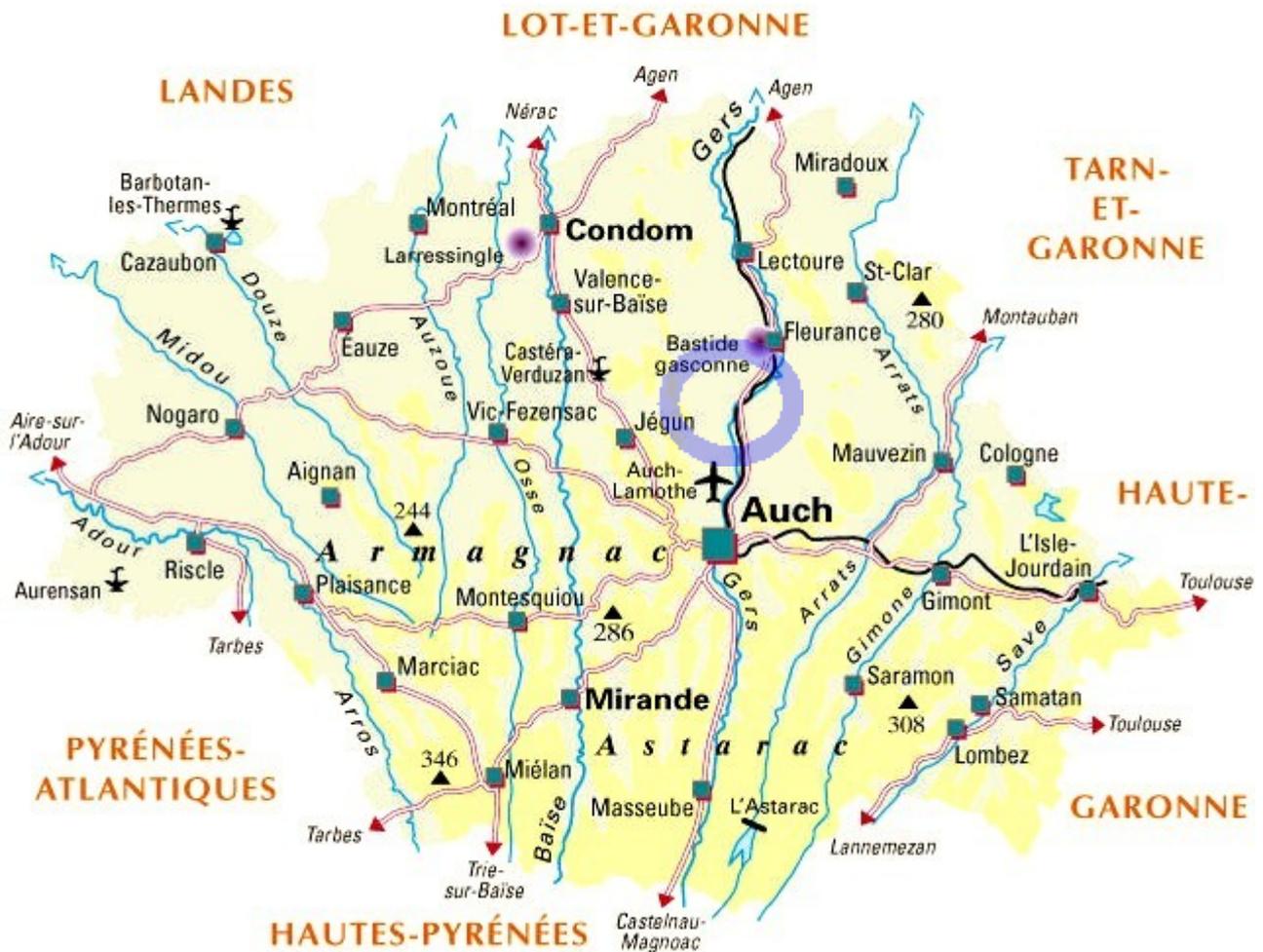


Table des matières

1	Présentation générale de la commune.....	3
	a) localisation.....	3
	b) contexte administratif.....	4
	c) domaine communal et municipal.....	4
	d) historique élémentaire.....	5
	e) climat.....	5
2	Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines.....	6
	a) Topographie.....	6
	b) hydrographie.....	6
	c) Réseau routier.....	6
	f) Urbanisme.....	6
	g) Architecture patrimoine.....	7
3	Éléments sociaux économiques / logements.....	8
	a) Attractivité.....	8
	b) population.....	8
	c) services secteur public.....	9
	d) activité économique non agricole.....	9
	e) agriculture.....	9
	f) parc de logements.....	9
4	contraintes, servitudes, réseaux et services publics.....	11
	a) contraintes.....	11
	b) servitudes.....	11
	c) réseaux et services publics :.....	11
5	projet de carte communale.....	13
	a) Synthèse de l'analyse.....	13
	b) enjeux / volontés politiques.....	13
	c) besoins à moyen terme.....	13
	d) choix retenus / Incidence des choix sur l'environnement.....	13
	e) bilan.....	15
	f) Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	16

1 Présentation générale de la commune

a) localisation

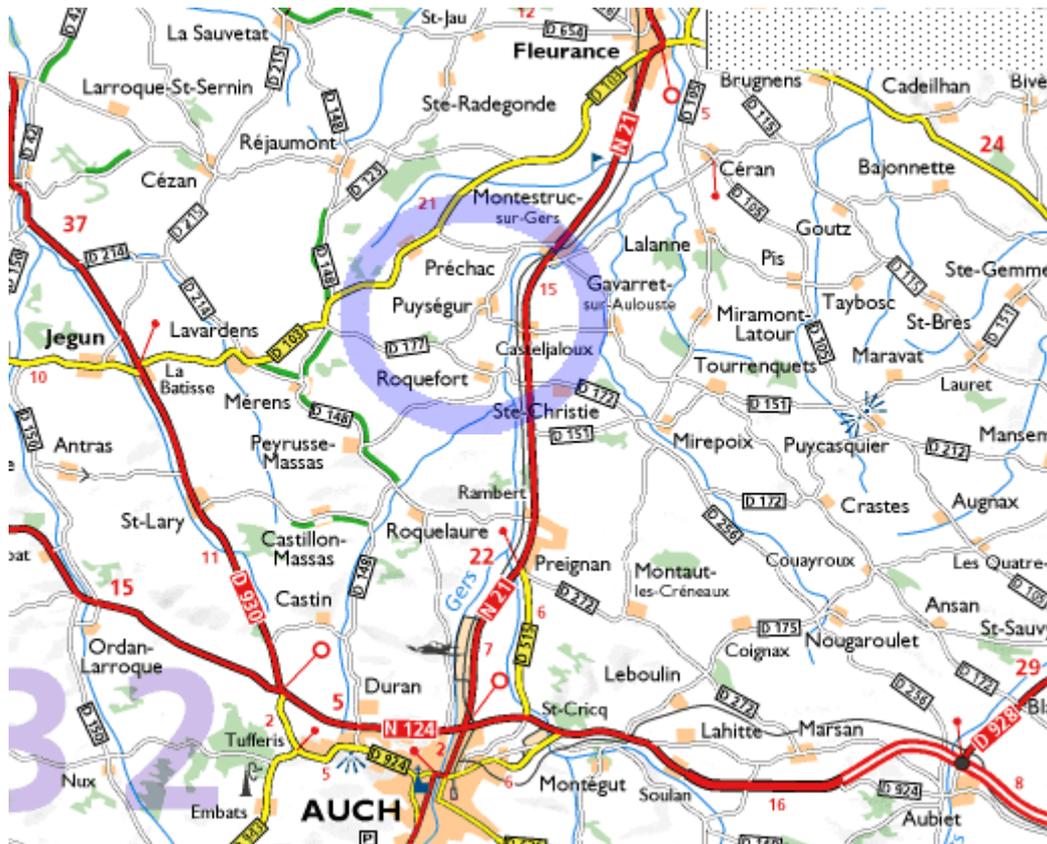


La commune de Puysegur est située au centre du département du Gers.

Elle est limitrophe :

- au Nord des communes de Préchac et Montestruc sur Gers,
- à l'Est de Sainte Christie,
- au Sud de Roquefort,
- à l'Ouest de Lavardens.

Elle est située à 17 km d'Auch et 10 km de Fleurance.



b) contexte administratif

La commune fait partie du canton de Fleurance et de l'arrondissement de Condom.

Elle appartient à la communauté de commune de la Lomagne Gersoise.

Elle adhère également aux syndicats suivants :

- Syndicat intercommunal de la Lomagne,
- SI d'Électrification d'Auch Nord,
- SIAEP de la région de Fleurance,
- Syndicat intercommunal de transport à la demande.

c) domaine communal et municipal

La commune a une superficie de 726 ha.

Elle possède :

- Bâtiment : la mairie, l'église.
- Non bâti : le cimetière, un réseau de voie communale et des espaces publics.

d) historique élémentaire

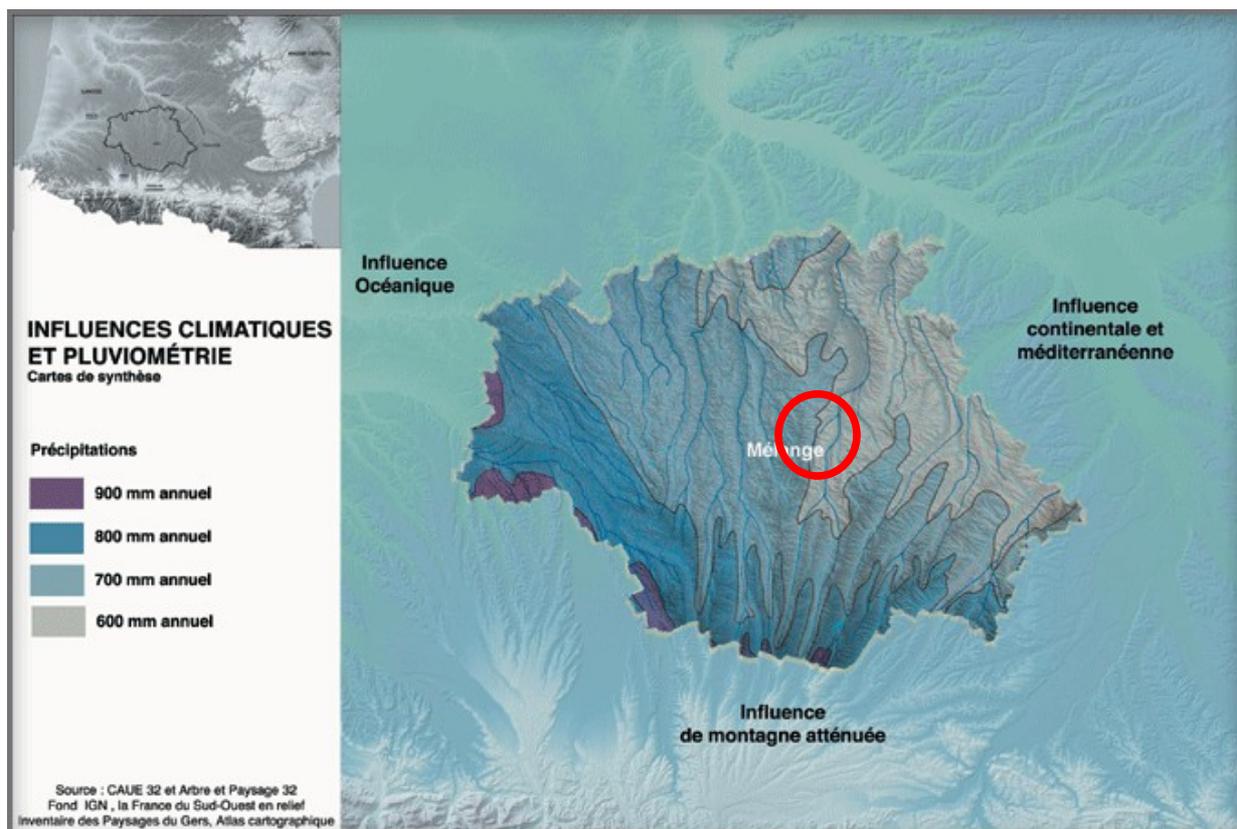
Le toponyme de Puysegur fait référence à sa situation géographique : podium signifie « hauteur sûre ».

En 1951 et 1953, des fouilles au Sud-Est du village, ont permis de mettre à jour une villa gallo-romaine qui pourrait dater du III ou IV ème s.

L'existence d'un château sur le territoire est attestée dès le XIII ème s.

e) climat

Située au centre du département, la commune de Puysegur connaît un climat d'influence océanique peu marqué.



2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines

a) topographie

La géographie physique du territoire communal est principalement constituée par les deux éléments suivants :

- à l'Est, la rivière le Gers et sa plaine alluviale.
- Le reste du territoire, un plateau parfois mouvementé par la présence de cours d'eau mineurs.

La liaison entre ces deux paysages s'effectue par une forte rupture, dont le versant est court et abrupt.

Le point culminant se situe au Nord-Est de la commune : 191 m au lieu dit Plaisance. Le point bas est 103 m en bas de vallée du Gers.

b) hydrographie

La commune est bordée à l'Est par le Gers.

Pour ce cours d'eau, le risque inondation est répertorié.

Un ruisseau traverse d'Ouest en Est la totalité du territoire : sa source est située vers le Hout de l'Or.

Pour compléter ce réseau, des affluents mineurs et de faible longueur découpent le territoire d'Ouest en Est : ils sont situés à l'Est, et ils occasionnent une topographie de talweg dans la partie Est de rupture de pente.

c) réseau routier

La commune de Puységur est desservie principalement par la RN 21 à l'Est (située hors territoire communal). Le trafic est important : près de 10 000 v/j (véhicules par jour).

La desserte secondaire est assurée par :

- le RD 177 en périphérie Sud du territoire.
- La RD 103 traverse la commune au Nord-Ouest : elle relie Vic à Fleurance.

Il s'agit de liaisons inter-cantoniales.

Les autres voies sont communales : elles sont généralement en crête.

f) urbanisme

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) jusqu'à l'approbation de la présente carte communale. La principale contrainte de cette réglementation est la constructibilité limitée : une autorisation de construire ne peut être autorisée que dans une Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la commune. Il s'agit

de groupement conséquent d'habitations existantes, soit dix foyers environ. Cette règle limite considérablement la possibilité de développement pour une commune rurale. D'où la création de la carte communale. Il s'agit de substituer la règle de la P.A.U. par un zonage généralement plus étendu.

Ce document, soumis à l'enquête publique, est validé par le conseil municipal puis par le Préfet.

De 2002 à 2007, la commune a connu une augmentation des demandes d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme et permis de construire) : 6 autorisations pour logements ont été accordées. Pour la seule année 2007, le chiffre est de 4.

Ces autorisations ont conduit à un début de mitage du paysage.

g) architecture patrimoine

Sur le territoire communal, aucun édifice n'est inscrit au titre de la protection des monuments historiques.

Cependant, certaines constructions sont à retenir pour leurs qualités esthétiques ou historiques :

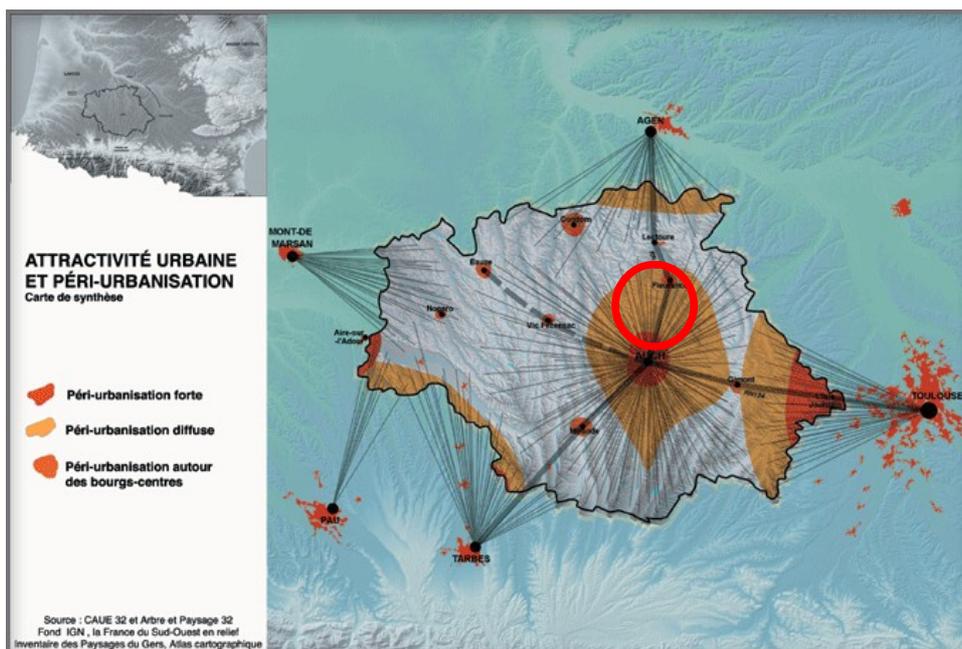
- le village pour sa silhouette et son unité,
- le château et son parc, dont deux tours du XVI^{ème} siècle,
- l'église St Côme (XII^{ème} pour la base) qui abrite un retable classé du XVIII^{ème} siècle,
- quelques constructions anciennes, généralement à usage mixte agricole/habitat et réparties sur l'ensemble du territoire, dont le pigeonnier de Narroques daté de 1834.

3 Éléments sociaux économiques / logements

a) attractivité

La commune est située à proximité d'une voie de circulation importante : la RN 21.

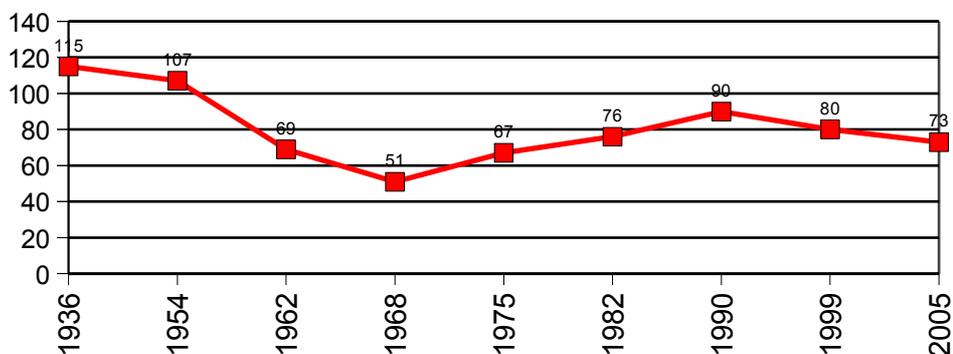
Elle reçoit principalement l'influence économique de sa préfecture Auch et de son chef-lieu de canton Fleurance, bassins d'emploi locaux importants.



b) population

Une ancienne estimation la population de Puysegur de 1801 fait apparaître un chiffre de 152 habitants.

Évolution de la population : de 1936 à 2006 (source INSEE)



Plus récemment, en 1936, ce chiffre était de 115. Ensuite, la population a fluctué pour atteindre aujourd'hui 73 habitants (INSEE 2005).

Sur une courte période (1990 / 2005) , elle a connu un recul de 17 habitants, soit 19 % de sa population.

c) services secteur public

Sur le territoire communal, il n'y a pas de service public hors la mairie.

L'école : ce service est assuré par les communes voisines.

d) activité économique non agricole

Artisanat, Commerce et services: ces activités n'existent pas sur la commune. L'offre de proximité est proposée par les communes voisines, et surtout Montestruc et Preignan. Pour une offre plus conséquente, les centres urbains d'Auch et de Fleurance proposent un ensemble de services et commerces important.

e) agriculture

Cette activité est en forte baisse : en 2000, le recensement donnait un chiffre de 10 exploitations. Aujourd'hui, ce chiffre est de l'ordre de 5.

La surface agricole utile (SAU) communale est de 453 ha dont 428 labourables.

Les productions dominantes sont la grande culture (céréales, maïs, tournesol, ...) et aussi l'élevage.

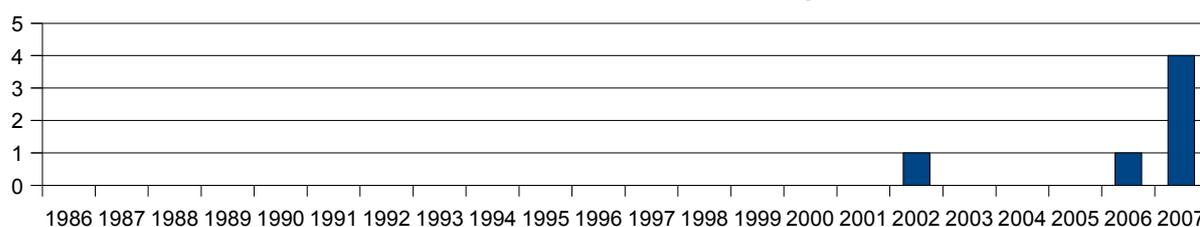
La commune compte 3 installations de production de bovins, aucune n'est soumise à un classement ICPE (installation classée pour l'environnement).

Sur la commune voisine de Roquefort, et située à proximité du territoire de Puysegur, est implantée une installation classée sur le site du Réjon.

f) parc de logements

L'activité de construction est, sur le moyen terme, très faible. Elle s'est développée en 2006 et 2007, le niveau de construction atteignant respectivement 1 et 4 autorisations.

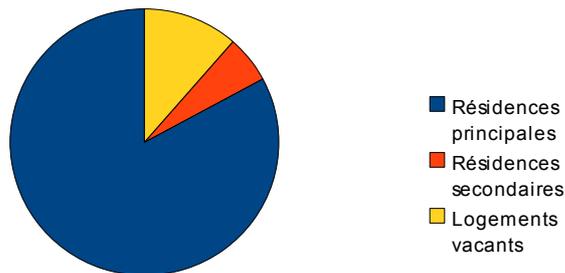
Activité de la construction par année



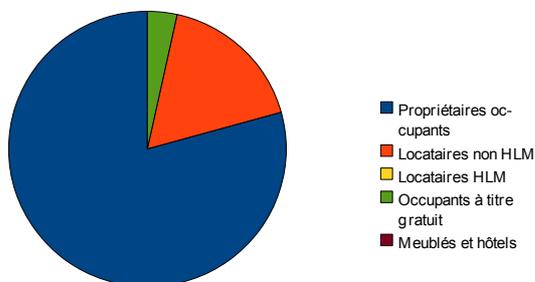
Cette situation s'explique par quelques facteurs :

- Desserrement des ménages et vieillissement de la population,
- Proximité du bassin d'emploi d'Auch et Fleurance,
- ...

Type de résidence : l'habitat est essentiellement constitué de résidences principales. A noter que la part de logements vacants est très importante.



Statut d'occupation : la part des propriétaires occupants est prépondérante. Cependant, la part des locataires non HLM est aussi importante. Il n'existe pas de logement locatif HLM.



4 Contraintes, servitudes, réseaux et services publics

a) contraintes

- Risque naturel inondation : le Gers.

b) servitudes

- Conservation des eaux / terrains riverains de cours d'eau : rivière le Gers
Obligation de libre passage sur une distance de 4 m. Interdiction d'implantation de nouvelle construction, clôture fixe ou plantation sans autorisation préalable.
Arrêté du 26/08/1982.
- PPR naturels et prévisibles (plan de prévention des risques) : retrait et gonflement argiles : prescrit et en cours d'élaboration.
Arrêté préfectoral du 13/04/2005
Réglementation ou interdiction de tout type d'occupation des sols selon l'arrêté d'instauration de la servitude.
- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières.
Arrêté du 25/07/1990
Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aéronefs. Sont soumises à autorisation du ministre en charge de l'aviation civile et du ministre chargé des armées toute installation de plus de 50 mètres de hauteur hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération.

c) réseaux et services publics :

- Voirie nationale : la RN21 est située à l'Est du territoire communal.
- Voirie départementale : la commune est desservie principalement par la D103 Vic / Fleurance). Cette voie passe au Nord du territoire communal. La D 177, relie la D103 et la RN 21.
- Voirie communale : le maillage permet de desservir l'ensemble des habitations. A noter toutefois que ce réseau n'est pas toujours adapté aux nouveaux besoins de l'agriculture : passage d'engins agricoles larges et parfois très lourds.
- Électricité : le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Électrification du

Gers (SDEG).

- Télécom : la commune est entièrement desservie par le réseau, y compris ADSL
- Eau / défense incendie : la commune est desservie par le réseau, géré par le SIAEP de la région de Fleurance
- Assainissement : il n'existe pas d'assainissement public. Tout le territoire est soumis à la réglementation d'assainissement non collectif (ANC). Cette compétence est transférée à la communauté de communes.

5 Projet de carte communale

a) synthèse de l'analyse

Le territoire est en déprise : population en baisse, activité agricole en déclin, ...

Toutefois, sa situation géographique, entre Auch et Fleurance, lui confère une importante capacité de développement. L'activité économique de proximité, liée à une desserte routière majeure, peut permettre au territoire de se développer.

b) enjeux / volontés politiques

Il s'agit de préserver l'espace de production agricole, de respecter les paysages en restreignant le mitage et de valoriser au mieux les réseaux existants (voirie, énergie, eau et assainissement, ..).

Le patrimoine local, le village plus particulièrement, doit être valorisé et protégé.

Il s'agit aussi de maintenir voire de développer raisonnablement la population locale.

c) besoins à moyen terme

Hypothèses d'évolution démographique : Il s'agit de maintenir, voire de développer la population locale. Pour cela, une estimation de 1 à 2 logements par an est envisageable, soit 8 à 15 constructions nouvelles maximum pour les 10 à 15 ans à venir. Ce chiffre sera majoré dans le projet afin de prendre en compte la rétention foncière.

d) choix retenus / Incidence des choix sur l'environnement

Les sites retenus répondent aux critères suivants :

D'une part :

- augmentation modérée de la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- protection du centre bourg, surtout son versant Sud,
- développement des groupements de constructions existantes.

D'autre part, il s'agit de ne pas dégrader l'environnement, le patrimoine, les paysages et l'espace agricole.

Enfin, les réseaux en présence (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés. Ils ne supportent pas de raccordements nombreux. Il s'agit par conséquent de valoriser au mieux ces équipements. Pour des conditions de sécurité, les accès directs sur la voirie départementale ne sont pas admis.

Cela conduit au zonage suivant :

1. ZC1 Le bourg : il regroupe plusieurs maisons autour du château et de l'église. Son aspect, sa silhouette dans le paysage sont des éléments particulièrement valorisants à conserver, à protéger. La topographie du lieu ne permet pas la création d'extension, sauf à l'Ouest. Les réseaux sont disponibles. Cette zone est classée ZC1.

2. ZC2 village Ouest : la zone prévue s'articule à partir des constructions existantes. Elle est limitée à l'Ouest par les constructions existantes (seuil), au Nord et au Sud par des pentes trop prononcées. Le potentiel de cette zone est important. Cependant, les équipements sont actuellement limités. La capacité actuelle de développement est de l'ordre de 3 à 4 constructions.

Toutefois, un développement maîtrisé et global pourra permettre de valoriser au mieux cette zone : il s'agit de préserver les qualités du village. Des opérations type PVR (participation voirie réseaux) ou lotissement seront certainement nécessaires pour aboutir à un développement de qualité et à un optimum économique. Cette zone est classée ZC2.



ZC2 village vu depuis l'entrée Ouest du bourg.

3. ZC2 Le Tuco : cette zone est conçue et limitée à partir de constructions récentes. Elle est limitée à l'Est par la zone inondable et un élevage, à l'Ouest par une forte pente. Les réseaux disposent d'une capacité suffisante pour raccorder 4 à 5 constructions nouvelles.

4. ZC2 Le Hount de l'Or : une extension modeste permet un petit développement. Cette zone ne peut être étendue, les réseaux ne disposant pas d'une capacité suffisante. De plus, l'accès à la voirie départementale n'est pas compatible avec un développement plus important.

5. Les zones déclarées inondables sont classées ZNi, zone naturelle inondable.

6. Pour le reste du territoire, le classement en zone ZN permet de préserver l'activité agricole et l'espace naturel. Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions liées à l'activité agricole.

Les parcelles 195 et 258 situées entre les zones ZC1 village et ZC2 village Ouest sont classées ZN : en limitant la constructibilité de ce secteur, la silhouette du bourg est conservée et son identité préservée. Il s'agit d'un enjeu important donné par le conseil municipal.

A noter que, s'agissant des zones classées ZC2, cette dénomination est pour partie informative. Elle signifie que les zones concernées sont constructibles, sans garantie de la desserte par les réseaux. En cas d'insuffisance de l'un d'eux, une demande d'autorisation pourra être refusée.

e) bilan

Les chiffres indiqués dans ce tableau sont bruts. Les surfaces sont globales et comprennent notamment : les voiries, les surfaces déjà urbanisées, certains terrains dont la rétention est connue (parc, jardin, verger...). Ces chiffres ne reflètent donc pas les surfaces réellement ouvertes à la construction. La capacité donnée est un chiffre estimé.

Dénomination Zone	ZC1 m ²	ZC2 m ²	TOTAL m ²	Capacité (estimation)
Le village	21 345			0
Le village Ouest		37 934		13*
Le Hount de l'Or		30 449		2
Le Tuco		21 588		5
TOTAL GLOBAL:	21 345	89 971	111 316	20
Soit 1,55 % de la surface communale (ZC1 + ZC2)				

* : ce chiffre correspond à la solution d'une urbanisation valorisant au mieux la zone (mise en œuvre de PVR ou d'un lotissement). Dans le cas d'un développement non organisé, la zone pourra accueillir de 3 à 4 constructions.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

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

Les surfaces ouvertes à la construction, représentent 11 **ha 13 a 16 ca.**

Le calcul est réalisé uniquement d'après les surfaces classées (ZC1 et ZC2), sans tenir compte des équipements. La capacité est supérieure au programme initial : cela permet de répondre à la rétention des terrains et au déficit d'équipement.

Pour développer au mieux la commune dans le temps, il s'agira de mettre en place au cas par cas des outils d'urbanisme, de financement : PVR (participation voirie et réseaux) ou lotissement par exemple notamment pour la zone ZC2 à l'Ouest du bourg.

f) Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les surfaces ouvertes à la construction sont actuellement à usage agricole. Il s'agit de parcelles de valeur agronomique faible.

Les zones concernées ne présentent pas d'intérêt fort en matière de biodiversité : il n'y a pas de zone Natura 2000 ni de Znieff sur le territoire communal.

Les paysages ne seront pas dégradés par l'urbanisation : les parcelles concernées sont regroupées autour et en continuité de constructions existantes.