

Commune de TOUJOUSE

Département du Gers



73 bis rue des Fontaines
31300 Toulouse
Tel 05 61 35 35 52
Fax 05 61 35 35 99

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE A : DIAGNOSTIC	3	3. Dynamique communale	32
1. Cadre naturel	3	3.1 – Démographie	33
1.1 – Situation	4	3.2 – Des familles ‘dispersées’ sur le territoire	35
1.2 – Géologie	5	3.3 – Un nombre de logements en augmentation	36
1.3 – Morphologie	6	3.4 – Activités - population active en profonde mutation	38
1.4 – Relief	7	3.4 – Activités – L’agriculture	39
1.5 – Réseau hydrographique	8	3.4 – Activités – Autres activités, équipements publics	40
1.6 – Milieux naturels répertoriés	11	3.5 – Synthèse de la dynamique communale	40
1.7 – Importance des milieux ‘ordinaires’	12		
1.8 – Bois et forêts	14	4. Synthèse et enjeux	41
1.9 – Continuité des milieux	15		
1.10 – Evolutions récentes constatées	17	PARTIE B : PROJET COMMUNAL	44
1.11 – Synthèse du cadre naturel	18	1. Objectifs de la carte communale	45
2. Structure de l’occupation humaine	19	2. Orientations et choix du projet communal	46
2.1 – Une histoire	20	3. Hypothèses de développement, besoins en logements	47
2.2 – Réseau routier	21	4. Surfaces constructibles nécessaires	48
2.3 – Chemins	22	5. Principes généraux de la carte communale	49
2.4 – Une typologie de l’habitat particulière	23		
2.5 – Patrimoine bâti	24	PARTIE C : CONCRETISATION DES OPTIONS RETENUES. 50	
2.6 – Architectures	25	1. Principes généraux par secteur	51
2.7 – Utilisation agricole des sols	26	2. Bilan quantitatif et qualitatif	56
2.8 – Réseaux	27	3. Modalités d’application des règles générales d’urbanisme ..	57
2.9 – Paysage : un atlas du Gers	28	4. Bilan de l’Enquête Publique	58
2.9 – Paysage : entités	29		
2.9 – Paysage : Sensibilités visuelles	30	PARTIE D : EVALUATION DES INCIDENCES DE LA	
2.10 – Synthèse de la structure de l’occupation humaine	31	CARTE COMMUNALE SUR L’ENVIRONNEMENT	59



PARTIE A DIAGNOSTIC

1 – Cadre naturel

La commune de Toujouse se situe à la lisière nord-ouest du département du Gers, à la limite des Landes et au cœur de l'Armagnac.

Ce département commence aux confins de la commune.

Elle partage ses limites, outre avec le département des Landes, avec les communes suivantes :

- . LANDES : Bourdalat, Hontanx (cette dernière à proximité immédiate) ;
- . GERS : Le Houga, Mormès, Monlezun d'Armagnac, Maupas, Castex d'Armagnac, Monguilhem

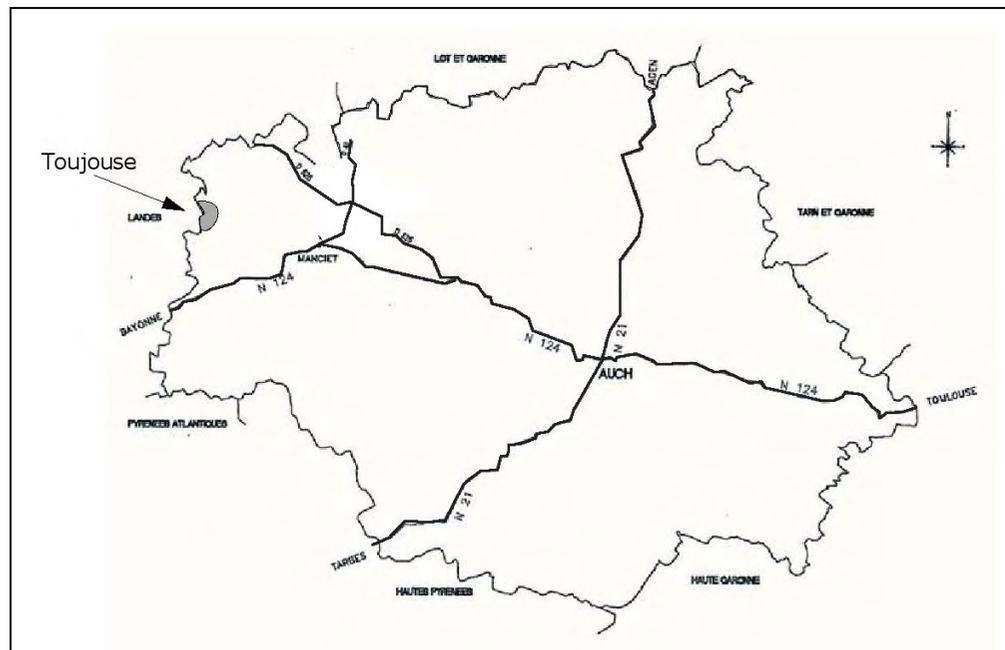
La commune se situe :

- . De la préfecture Auch à 74 km,
- . De la sous-préfecture Condom à 55 km,
- . Du chef-lieu de canton Nogaro à 18 km.

Elle se trouve relativement éloignée des centres administratifs importants.

En outre elle se situe à :

- . 19 km d'Aire sur l'Adour (Landes),
- . 30 km de Mont de Marsan (Préfecture des Landes),
- . 92 km de Tarbes (préfecture des Hautes-Pyrénées),
- . 95 km d'Agen (préfecture du Lot et Garonne).



Toujouse fait partie de la Communauté de Communes du Bas Armagnac, ayant son siège à Nogaro. Elle rassemble 18 communes : Bourrouillan, Le Houga, Lanne-Soubiran, Luppe-Violles, Laujuzan, Loubédats, Magnan, Manciet, Monguilhem, Monlezun d'Armagnac, Mormès, Nogaro, St Griède, St Martin d'A., Salles d'A., Sorbets, Toujouse, Urgosse.

Ses compétences sont les suivantes : aménagement territorial (chemins de randonnées, infrastructures haut débit, 3 ZAC en projet) ; développement économique (zones d'activités, aides économiques, promotion touristique) ; voirie d'intérêt communautaire (voies communales, chemins ruraux) ; participation aux OPAH, mise en place d'un service habitat (point logement info, observatoire) ; assainissement non collectif ; organisation matérielle de tournois sportifs ; organisation matérielle d'événements culturels ; organisation de certaines manifestations à destination de la petite enfance.

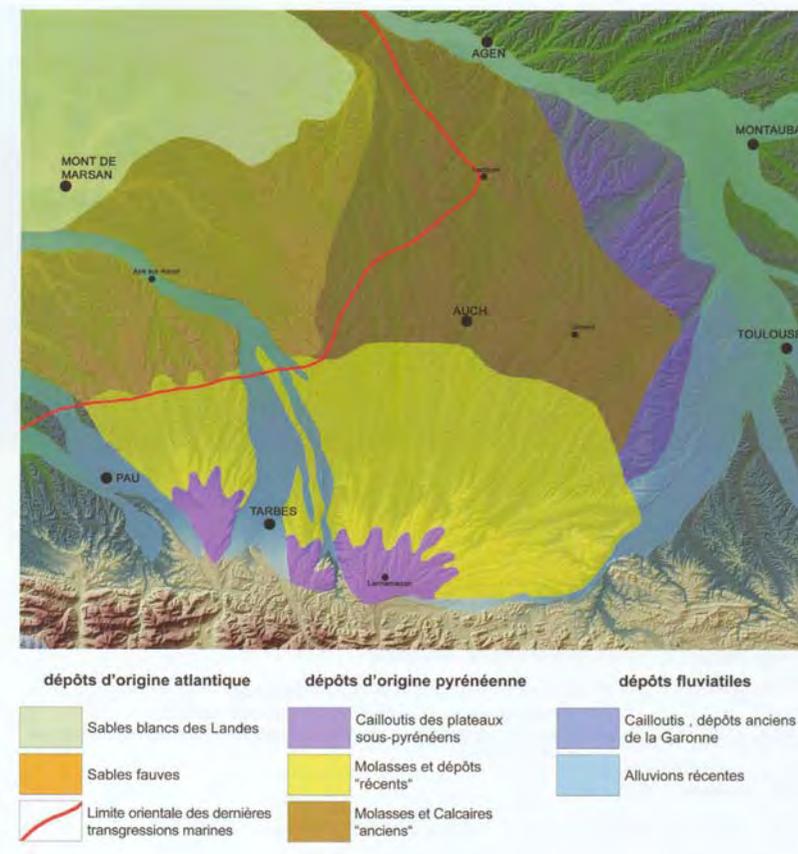
L'histoire géologique du territoire qui devait devenir l'Armagnac s'inscrit toute entière dans l'évolution d'un vaste ensemble sédimentaire appelé le Bassin Aquitain. Mais c'est surtout à partir de l'ère Tertiaire que se sont mis en place les éléments du sous-sol qui affleurent en Gascogne.

Ici, l'intrication des dépôts continentaux, généralement descendus des Pyrénées et de dépôts marins littoraux, apportés de l'Océan Atlantique, témoigne de luttes d'influence entre le domaine continental et le domaine marin.

Se met en place au début du Miocène un cône torrentiel qui, à partir de Tarbes, Lannemezan et Montréjeau, va projeter son éventail de dépôts en direction d'Eauze, sur plus de 10000 km². Les différentes périodes d'érosion et de crues ont édifié des bancs calcaires et des couches de marnes, encore visibles sur la commune.

Par ailleurs des avancées marines au cours du Miocène ont eu lieu, qui ont laissé des dépôts de marnes jusqu'à Eauze.

Enfin, au Tortonien, la 'mer des sables fauves' s'est avancée sur un domaine continental précédemment raviné par l'érosion. Ses dépôts, repris par le vent et les ruissellements ont donné à cette région une vocation spéciale pour la culture de la vigne.



Source : Atlas des paysages du Gers, Bruno Sirven, éditions du Rouergue, 2004

La commune est couverte par un plan de prévention des risques liés aux sols (solifluxion, glissements...).

Il concerne les mouvements de terrain de type retrait-gonflement des argiles, édictant des règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions.

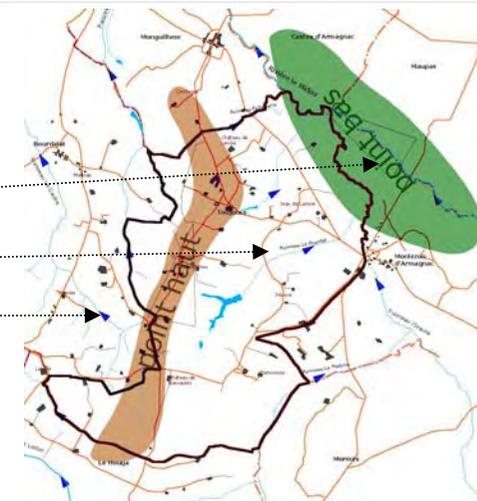
PHYSIONOMIE

La superficie de la commune est de 1426 hectares. Elle s'inscrit dans un quadrilatère de 5 km nord-sud sur 3 km est-ouest.

Le territoire est structuré autour du réseau hydrographique et on peut définir 3 entités géographiques :

- la vallée de l'Izaute/Midouur *,
- les coteaux est,
- les coteaux ouest,

Ces deux dernières étant délimitées par la route de crête orientée nord-sud RD 125.



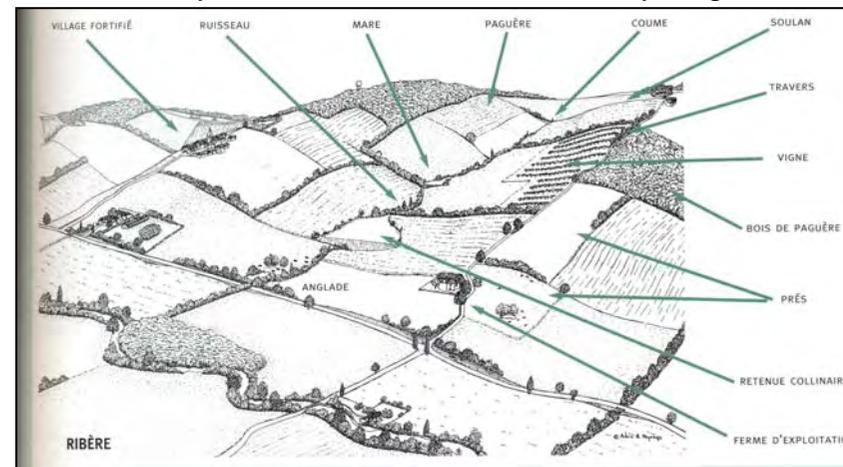
Organisation traditionnelle de l'occupation des sols en fonction de la morphologie du Gers

CLIMAT

La région présente un caractère océanique avec une pluviométrie abondante, supérieure à 800 millimètres par an, décroissante d'ouest en est, maximale en automne-hiver (mois les plus pluvieux octobre et février) et minimale en été (mois les plus secs septembre et juillet), ainsi qu'un hiver généralement doux (température moyenne de l'air 6° C).

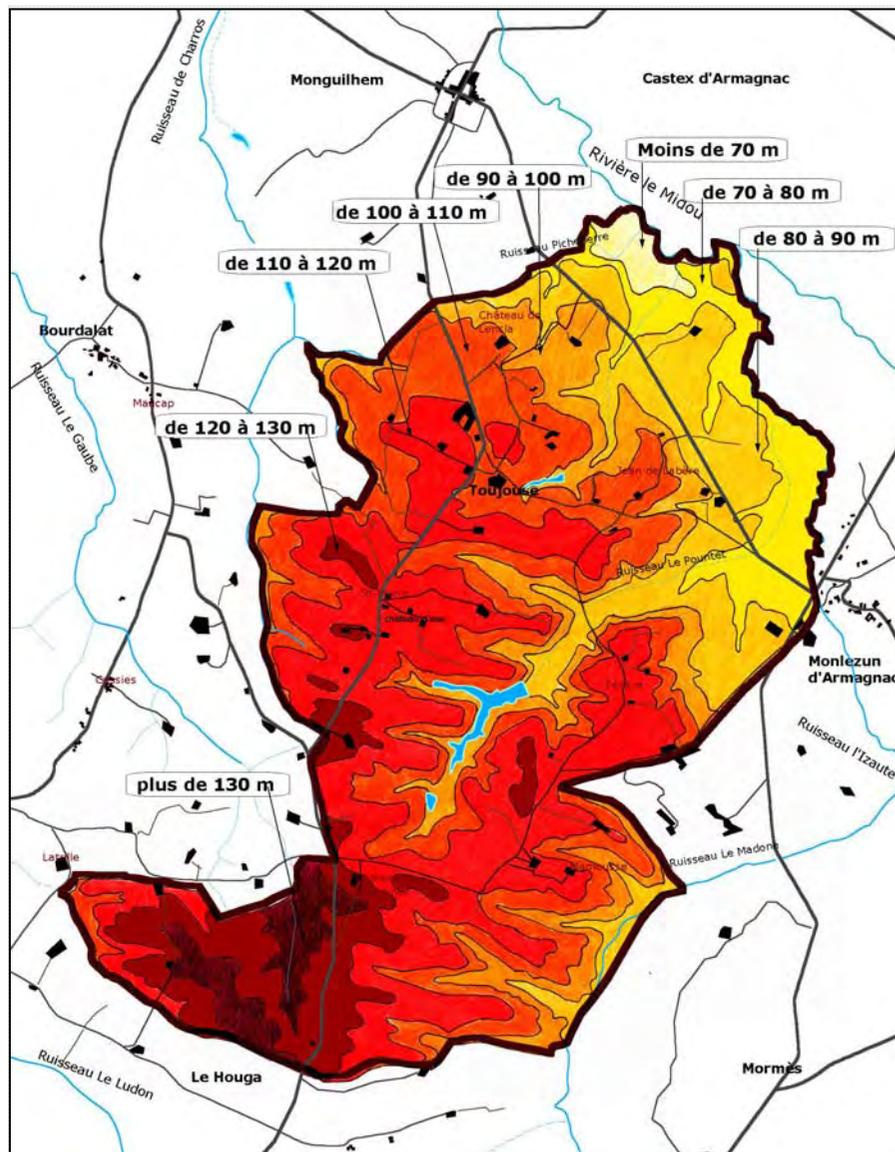
Les vents dominants confirment cette influence océanique et chacun redoute leur violence ; on observe aussi le vent d'Autan en provenance de la Méditerranée, annonciateur d'orages.

Quelquefois les étés s'avèrent très secs.



Source : Atlas des paysages du Gers, Bruno Sirven, éditions du Rouergue, 2004

* Appellation Midour ou Midou selon les supports du dossier : il s'agit de la même rivière dans le Gers ou dans les Landes.



L'amplitude du relief de la commune s'avère modérée et progressive : elle passe de 70 m à l'extrémité nord-est, au lieu dit Moulin Neuf au bord du Midour, à 139 mètres à l'extrémité sud-ouest, au lieu dit Tuilerie.

Le relief est nettement marqué par l'axe de crête nord-est / sud-ouest Toujouse / Le Houga, et l'axe de thalweg nord-ouest / sud-est creusé par la vallée du Midour et de l'Izaute.

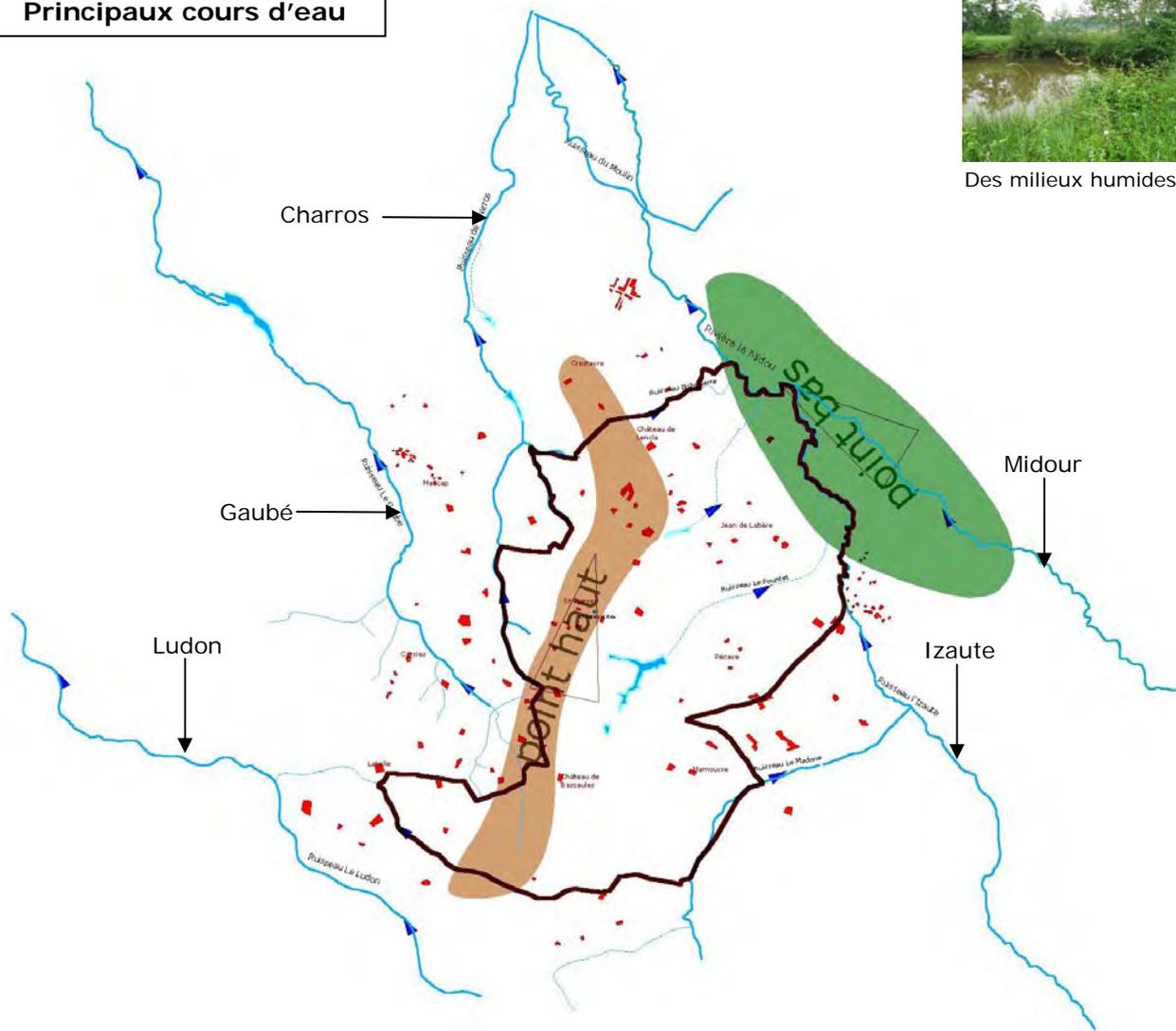
Le vallonnement est adouci par l'érosion : les pentes ne sont jamais abruptes et se présentent comme des ondulations régulières qui donnent une certaine homogénéité, de prime abord, au territoire.

On peut remarquer aussi l'inscription du réseau hydrologique dans les plis du relief.

Principaux cours d'eau



Des milieux humides



La commune est parcourue par un réseau de petits cours d'eau en fonds de vallons, selon deux systèmes séparés par une ligne de crête traversant la commune nord / sud.

Ils se jettent, à l'est dans l'Izaute et le Midour (ou Midou), à l'ouest dans le Charros et le Gaubé.

Hormis la limite nord-est de la commune qui suit le lit mineur de l'Izaute, elle est peu pourvue en cours d'eau d'importance.

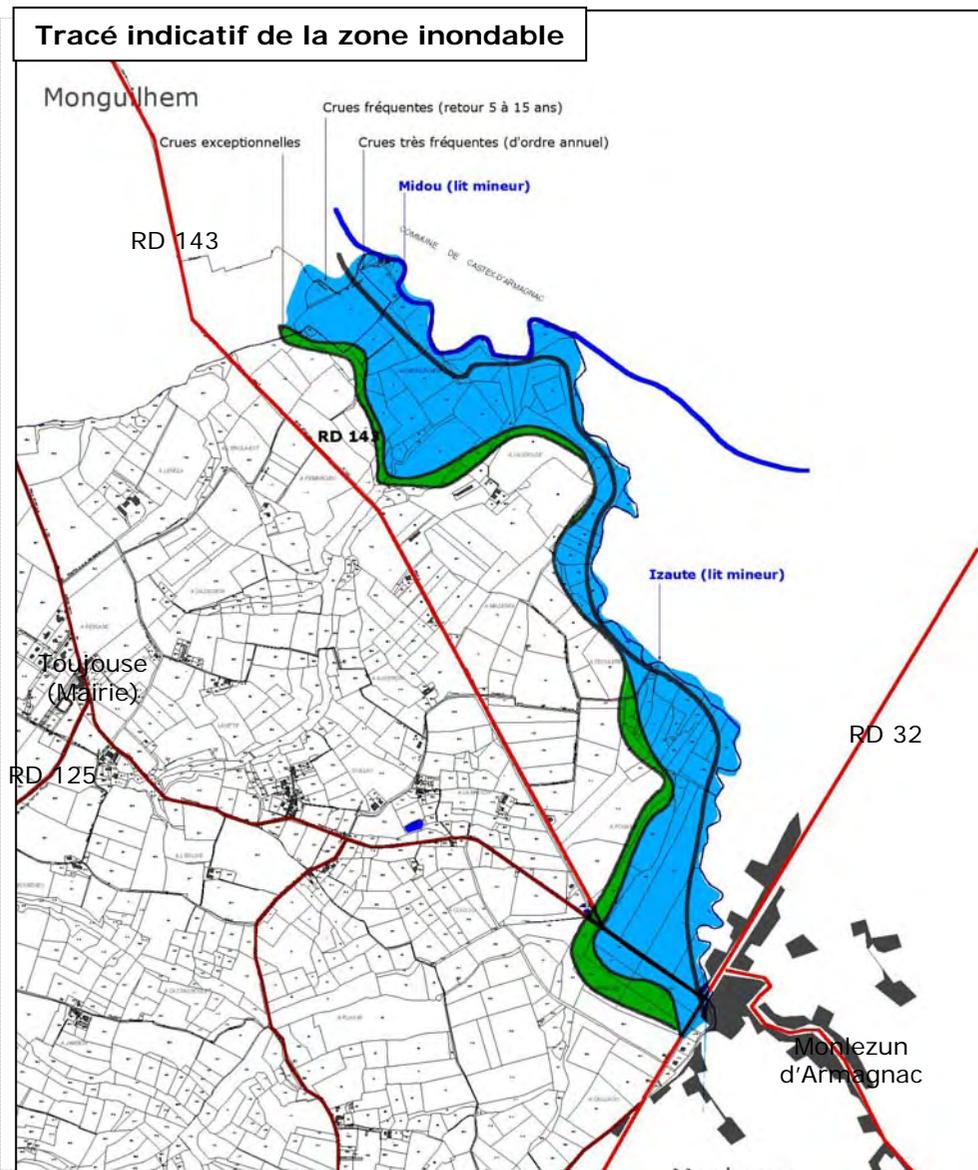
On dénombre de nombreux petits **lacs** quasiment tous artificiels, dont un plus grand (Pédevant). Ils servent pour l'irrigation.

On peut voir aussi sur la commune quelques milieux humides (mares, fonds de vallons boisés), qui constituent des vecteurs de diversité écologique.

Il faut citer également :

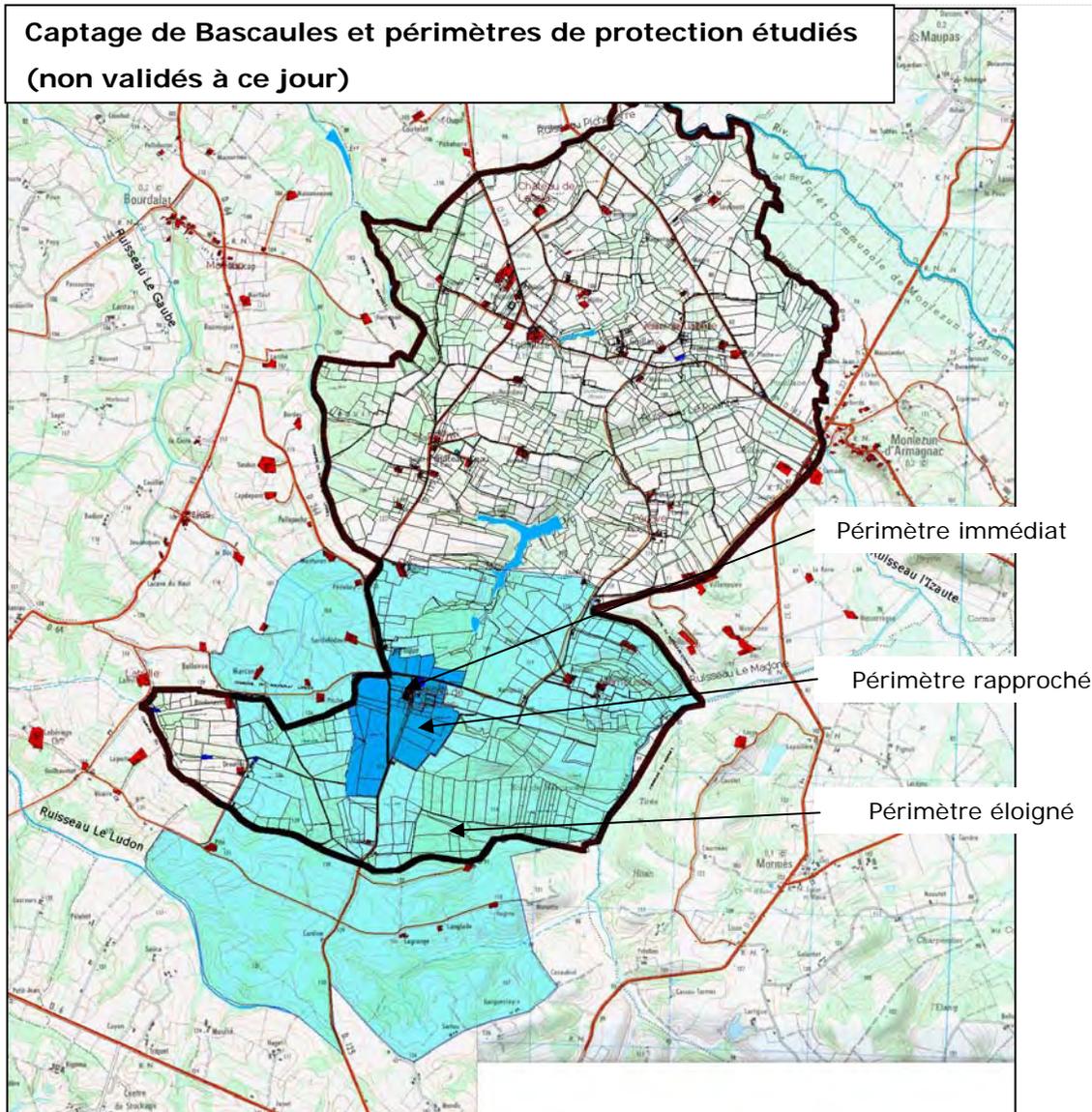
- la zone inondable du Midour et de l'Izaute (voir page 9),
- les périmètres de protection du captage d'eau potable de Bascaules (voir page 10).

L'Armagnac forme la charnière entre deux grands bassins hydrographiques : le bassin de l'Adour dans le sud-ouest (Bergons, Douze, Midouzon, Midou...) et celui de la Garonne à l'est (Gélise, Izaute, Auzoue, Osse), avec pour ligne de partage des eaux la Ténarèze, une ligne de coteaux qui permettrait de se déplacer, depuis la région bordelaise jusqu'au pied des Pyrénées sans avoir à traverser de cours d'eau.



La commune n'est pas couverte par un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**. Il y a lieu toutefois de tenir compte des zones inondables situées de part et d'autre des lits du Midou et de l'Izaute. Ces zones n'affectent pas les zones potentiellement constructibles.

Captage de Bascaules et périmètres de protection étudiés (non validés à ce jour)



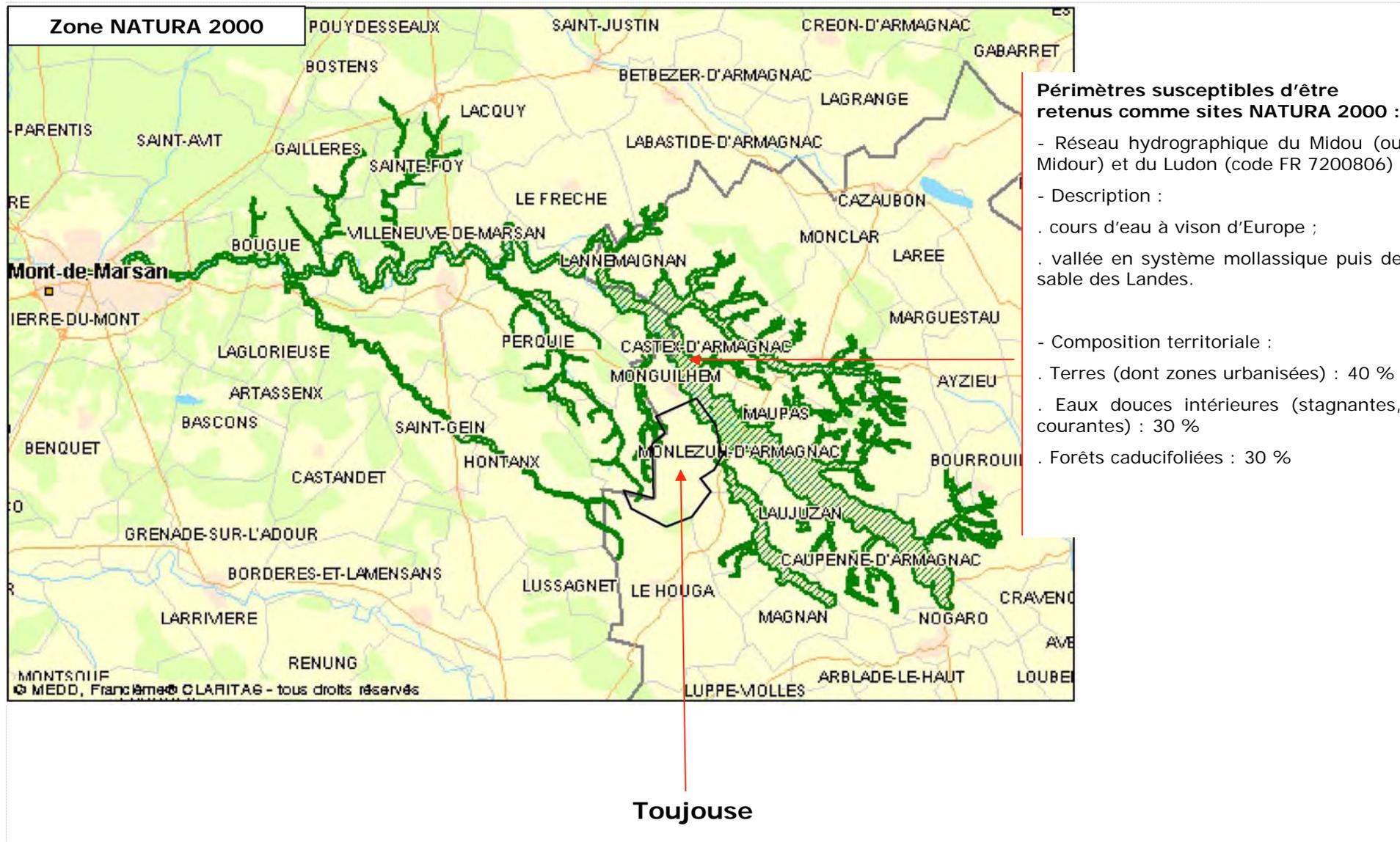
Il existe un forage sur la commune, au lieu dit Bascaules (près du château). Ce captage assure toute l'alimentation des communes de Monguilhem, Mormès, Toujouse ; par ailleurs le réseau est maillé avec les communes voisines.

Ce forage, d'une profondeur de 28,5 m, bénéficie de périmètres de protection :

- . immédiate (parcelle), rapprochée, éloignée.

Sur le **périmètre de protection rapprochée**, des limitations de l'utilisation des sols sont promulguées (se reporter au dossier) ; notamment, les stockages et canalisations de matériaux dangereux sont interdits ; les effluents domestiques sont obligatoirement traités ; les épandages de lisiers sont interdits ; les élevages sont interdits ; les zones boisées seront conservées en l'état ; les nouvelles constructions, hors réhabilitation de l'existant, restent interdites.

Sur le **périmètre de protection éloigné**, c'est la réglementation générale qui s'applique avec rigueur (rejets, excavations, forages, puits...).



- **les haies et le maillage bocager constitué.** Il sert de refuge, de couloir de déplacement pour la faune, de régulation des écoulements d'eau pluviale. Une maille bocagère inférieure à 150 mètres retient la faune la plus riche.

- **le maillage de haies, les murets de pierre, les talus.** Ces formations jouent un rôle important comme habitat de nombreux batraciens, insectes et oiseaux.

- **le maillage de bois et forêts.** Ces forêts de feuillus (chêne pédonculé majoritairement), morcelées (propriétés de petite taille), jouent un rôle écologique majeur. Les écosystèmes forestiers, constitués de différentes strates et des lisières, abritent de très nombreuses espèces animales et végétales. Par ailleurs les influences de l'écosystème forestier sur son environnement sont importantes : fourniture d'oxygène, fixation du carbone, régulation du régime de l'eau, réduction du bruit...

Sur la commune le maillage est encore présent bien que souvent très élargi pour laisser la place aux cultures céréalières. Cependant les boisements, nombreux, engendrent un grand linéaire de lisières, talus, ripisylves, haies... qui sont les espaces les plus riches et diversifiés. La conservation d'une bande suffisamment large formant cette lisière est une condition de sa pérennité.

- **les ripisylves.** Ces formations végétales qui accompagnent les cours d'eau sont d'un grand intérêt écologique comme zones d'échange et d'apport de matière organique, indispensables à la vie des invertébrés aquatiques. Elles forment aussi une zone tampon qui isole le cours d'eau de milieux plus artificialisés, épure en partie les pollutions d'origine agricole, contribue au maintien des berges (notamment lors des crues).

- **les étangs et lacs collinaires.** Selon les étendues et profondeurs des plans d'eau, ils sont susceptibles d'accueillir une flore et une faune spécifiques qui contribuent à la diversité écologique du territoire. Ils servent également de régulateurs du régime des eaux et de lieux d'abreuvement pour la faune terrestre et ornithologique.

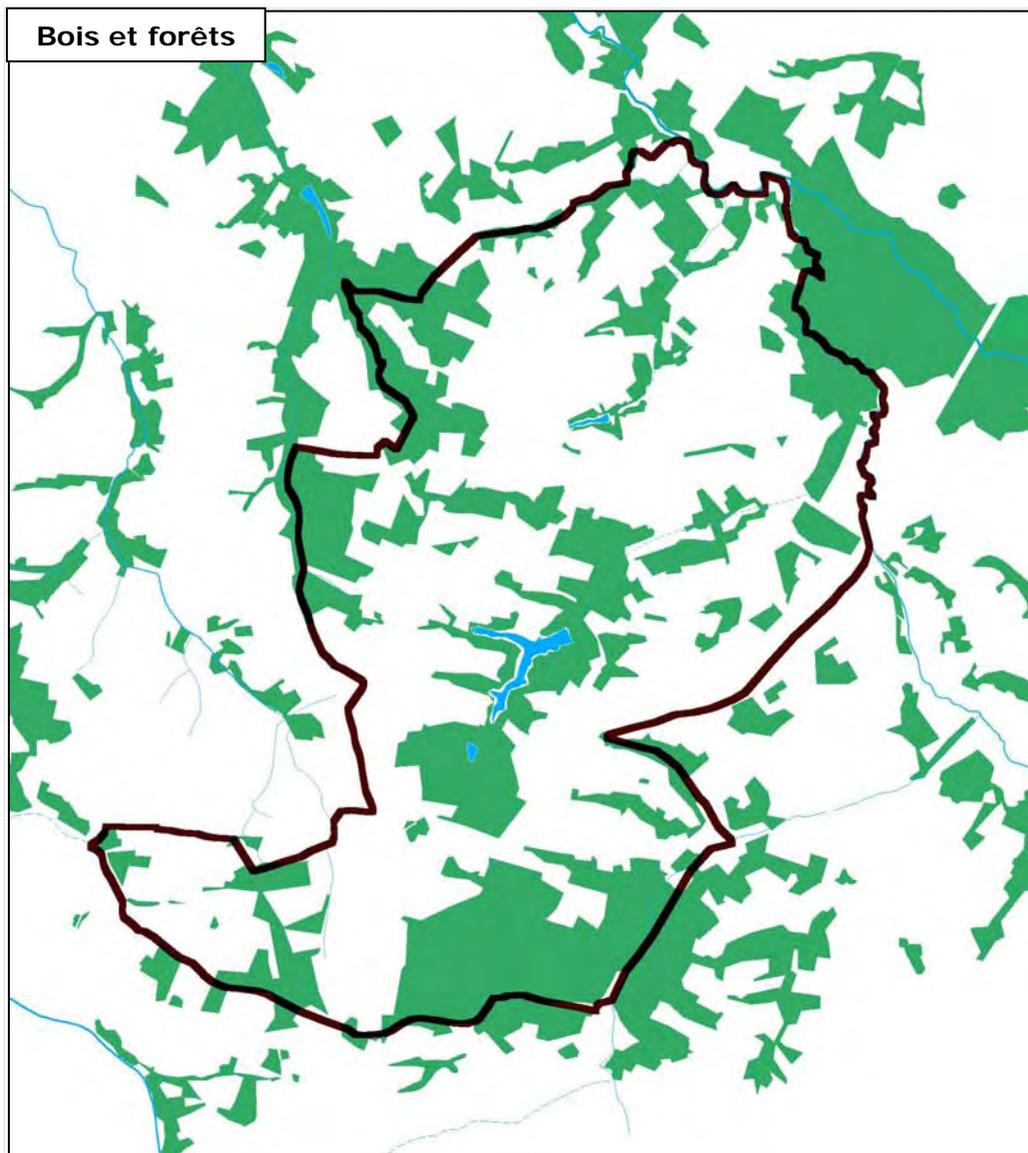


- **les friches et formations végétales en évolution.** Celles-ci se manifestent sur des prairies ou pelouses sèches abandonnées, dans d'anciens vergers, sur des carrières... tous les espaces qui ont été exploités par l'homme puis laissés livrés à eux-mêmes. Une population pionnière s'y installe, puis l'évolution naturelle l'amène vers un équilibre, généralement sous forme de boisement au bout d'un temps pouvant aller jusqu'à 30 ans. Le repérage de ces formations permet de percevoir l'évolution de l'occupation des sols, par exemple les friches sur les pentes des vallées.

- les prairies

Les prairies permanentes ou temporaires, sèches ou humides voire inondables, constituent des milieux accueillant une faune et une flore spécifiques, et qui peuvent jouer un rôle important dans la régulation des écoulements d'eau, notamment en milieux périurbains et en tampon entre les implantation et les cours d'eau.





Les bois et forêts occupent environ 250 hectares du territoire communal, soit 20 %.

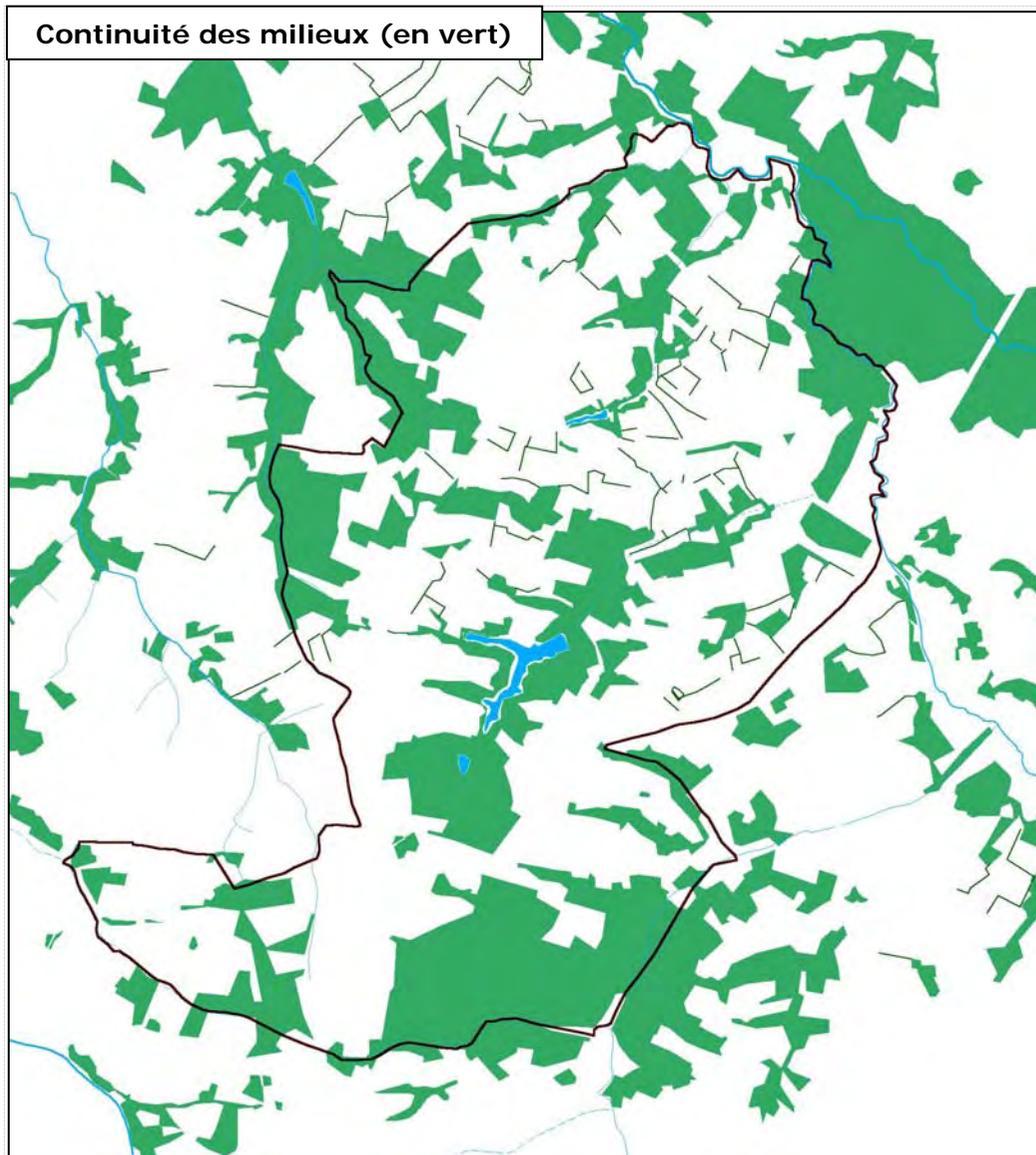
Cet ensemble comporte des grandes formations ; par ailleurs le fort découpage des parcelles (grand linéaire de lisières) et leur positionnement souvent à flanc de coteaux rend leur impact visuel important.

La forêt est entièrement privée (aucune forêt domaniale ni communale), et les propriétés très morcelées. En règle générale, les bois et forêts sont peu entretenus.



Une mosaïque de parcelles et de cultures qui préservent un bocage structuré





La continuité des milieux naturels est assurée essentiellement par :

- les bois et forêts,
- le réseau hydrologique,
- les haies bordant ces cours d'eaux, les chemins, les talus.

Il existe donc une corrélation entre la sauvegarde du réseau viaire et des fossés et rus, la conservation des bois et forêts même de petite taille, avec le maillage et donc la diversité des milieux naturels (faune et flore).

Depuis de nombreuses années l'activité agricole est en mutation. Elle se perçoit à travers deux évolutions croisées :

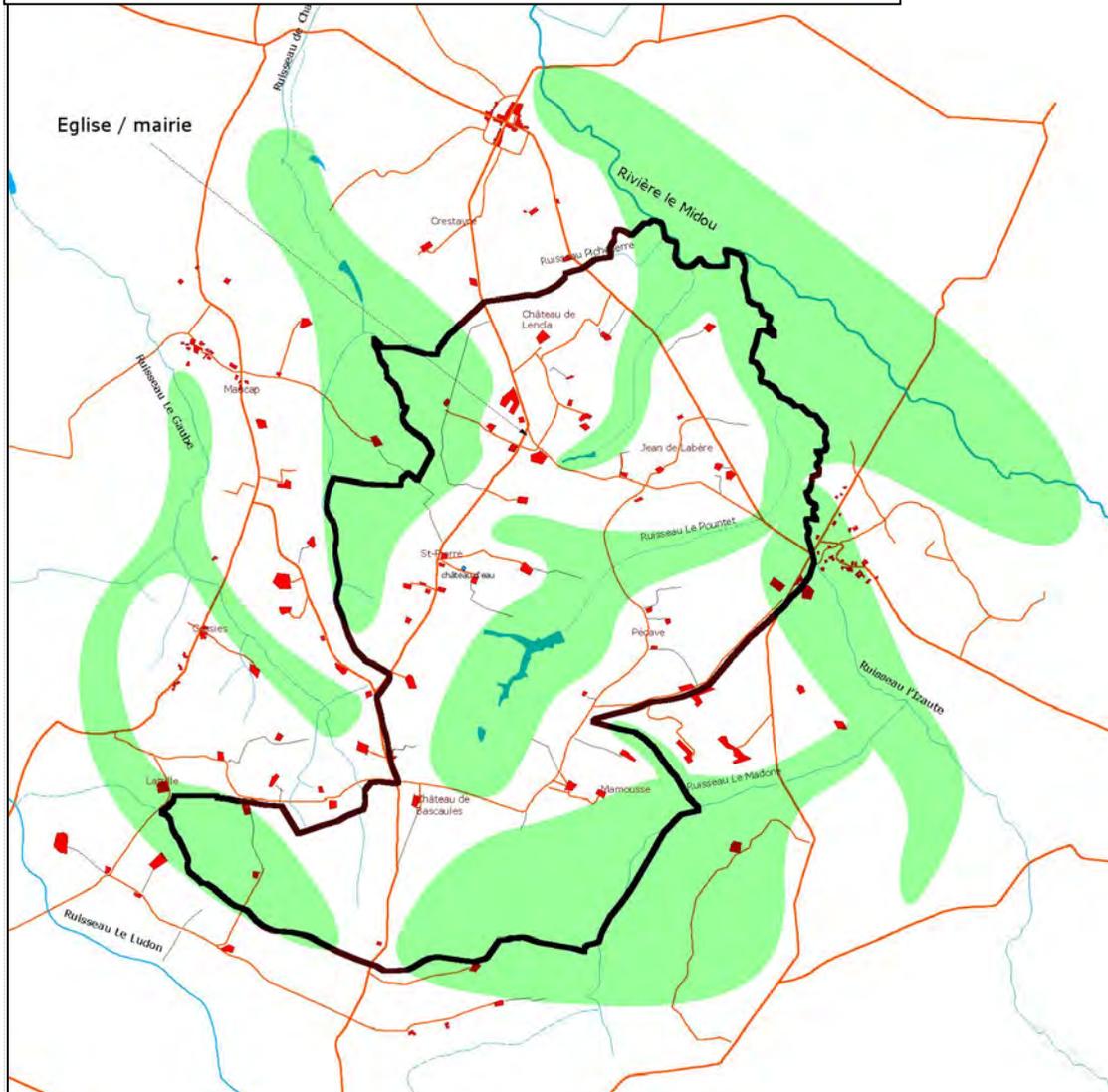
- en grande partie l'augmentation de la taille moyenne des parcelles, qui conduit à l'élimination de haies, chemins, rus, et ouvre le paysage,
- de façon moindre sur Toujouse l'abandon des parcelles les moins rentables, les plus difficiles à cultiver.

Le paysage autrefois plus régulier, se scinde en deux types bien tranchés juxtaposés : des espaces ouverts très cultivés, et des espaces fermés (bois, fonds de vallons), non exploités ou de façon extensive.

Actuellement on assiste à une certaine croissance du secteur viticole : de nombreuses parcelles sont plantées de vignes. Les surfaces céréalières s'avèrent également très importantes.



Les lieux de plus grande sensibilité des milieux naturels



Les milieux naturels sont conditionnés par le sol, le relief, les cours d'eau qui y circulent, et les bois et forêts – naturels ou artificiels – qui y sont souvent associés.

Le maillage bocager ainsi constitué, relativement continu, et dont certains secteurs sont reliés entre eux, constitue une part importante de l'identité de la commune.

Au sein de ce maillage les zones de plus grande sensibilité sont, d'une part les plus denses, et d'autre part celles assujetties aux cours d'eau et aux boisements. Elles se manifestent principalement sur :

- le nord est de la commune (vallée du Midou ou Midou),
- les vallons des ruisseaux.

La préservation des continuités, même ténues, matérialisées par les haies, les alignements d'arbres, les talus, les fossés... apparaît comme un facteur important de diversité et richesse du milieu naturel, et donc de sa capacité à se renouveler et perdurer.

La répartition fait que en vue rasante, les cours d'eau demeurent invisibles, mais les bois, sur les flancs, sont omniprésents, tandis que les crêtes apparaissent plus ouvertes (et construites).

Les espaces de sensibilité de la carte ci-contre incluent les zones boisées, humides, la zone NATURA 2000.



PARTIE A DIAGNOSTIC

2 – Structure de l'occupation humaine

- Témoignant de la rapide implantation chrétienne, plusieurs églises se trouvaient dans le secteur, dépendant de la paroisse de St Pierre de Bérobie (actuelle Monguilhem) avec une église au quartier actuel de Rabet. On peut citer aussi les églises de Bascaules, de Montaigut, de Ste Foy (Toujouse)...

- Au 10° siècle, le territoire correspondant au Gers ne comportait que deux villes : Auch et Lectoure.

- Entre 1089 et 1300, les autorités locales, partagées entre Anglais et Français, vont faire naître une quantité de cités dont Nogaro, Eauze, Aire. Leur but est de constituer une société structurée et plus riche, capable de se perpétuer.

- L'origine de la famille des barons de Toujouse est impossible à établir. Les premières mentions de ce nom datent de 1230. Ils possédaient un château à côté de l'église et de nombreuses terres sur les communes actuelles de Monguilhem, Toujouse, Monlezun d'Armagnac.

- Au début du 14° siècle le seigneur de Toujouse et Guilhem de Montaigut décident, sous l'égide du roi d'Angleterre, de créer une bastide. Cette création se fait sous forme de paréage (partage : le seigneur de Toujouse offre la moitié des terres (copropriété), le roi offre sa protection et 200 livres. Le contrat date de 1319.

Les raisons de cette création sont mal connues, sans doute la volonté de se protéger d'incursions fréquentes. Le terrain choisi est la confluence du Midour et de l'Isaute. Le nom de Monguilhem vient sans doute de 'mon' – première syllabe de Montaigut – et de 'Guillem' ; voir aussi Montaigut, bastide créée par cette même personne qui a souhaité laisser son nom.

De nombreuses bastides ont été créées à la même époque sur un secteur considéré comme une marche entre le Marsan et l'Armagnac, construites par volontés royales des Anglais et des Français : Marguestan, Monclar, Labastide, Villeneuve de Marsan, Arthez-Gaston, Montaigut, St-Gein, Cazères, Sarron, etc.

On voit que l'histoire de la commune de Toujouse est très liée à celle de Monguilhem, l'agglomération ayant été décidée sur le territoire de cette dernière, et le potentiel de peuplement étant insuffisant pour en créer davantage. Monguilhem a connu de nombreuses vicissitudes au cours de siècles, mais a perduré, en partie parce que située sur un carrefour routier important sous l'ancien régime, permettant de joindre l'Armagnac au port fluvial de Mont De Marsan.

L'église sur le cadastre napoléonien : un lieu isolé, le château a déjà disparu



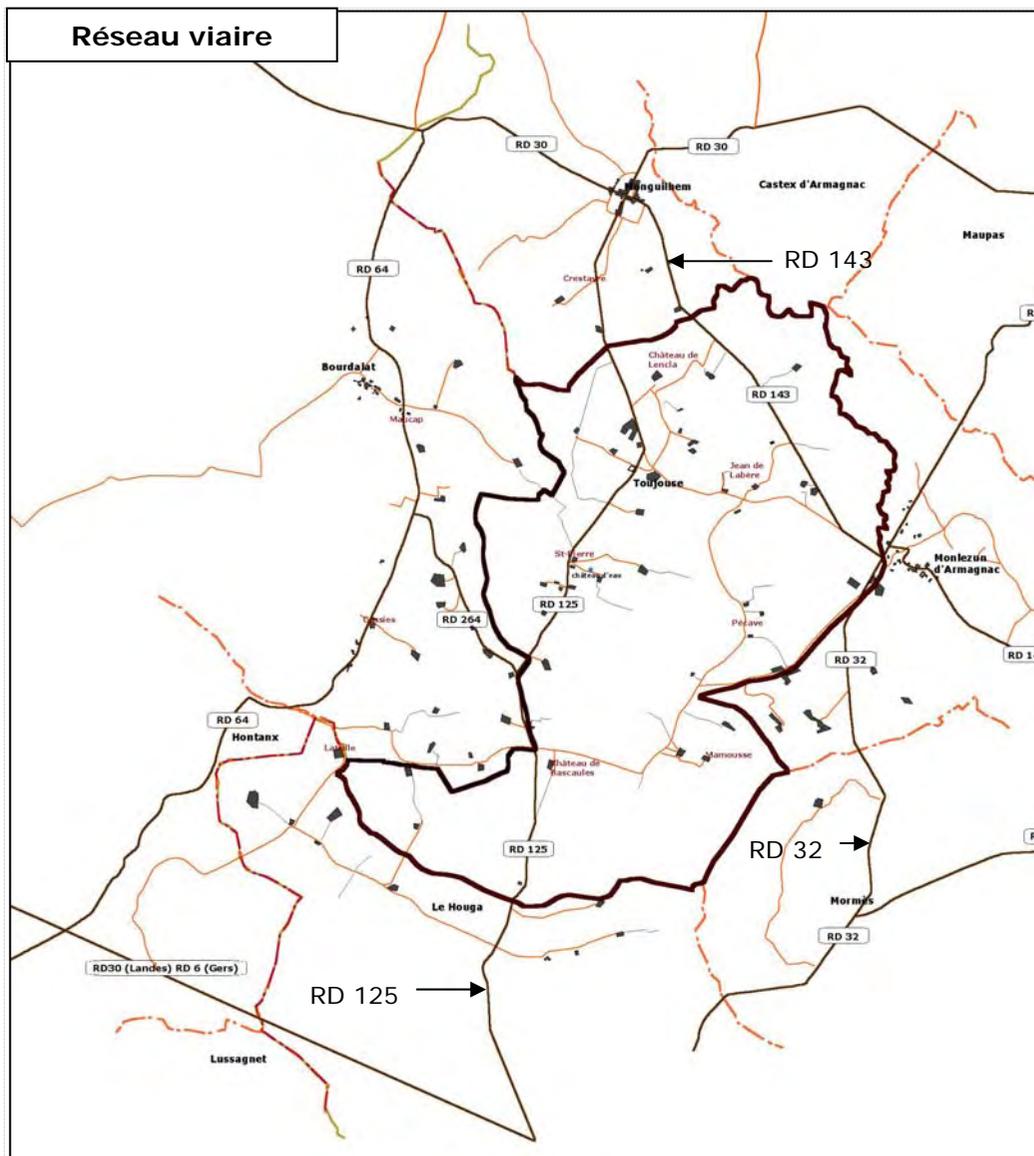
La commune de Toujouse sur le cadastre Napoléonien de 1836. Il semble que la route passait au sud de l'église.



Vestiges archéologiques :
Absence de vestiges à confirmer par la DRAC Midi-Pyrénées

Des stèles témoignent de combats pour la Liberté durant la deuxième guerre mondiale





Le réseau routier peut se différencier selon deux catégories sur la commune :

- . Le réseau départemental,
- . Le réseau communal.

Le réseau départemental se subdivise en :

- . Intérêt régional (non représenté sur la commune),
- . 1ère catégorie d'intérêt départemental (non représenté sur la commune),
- . 2ème catégorie d'intérêt départemental : RD 32,
- . 3ème catégorie d'intérêt départemental : RD 125 et RD 143.

Dans la 2ème catégorie les accès sont interdits sauf aménagements spécifiques.

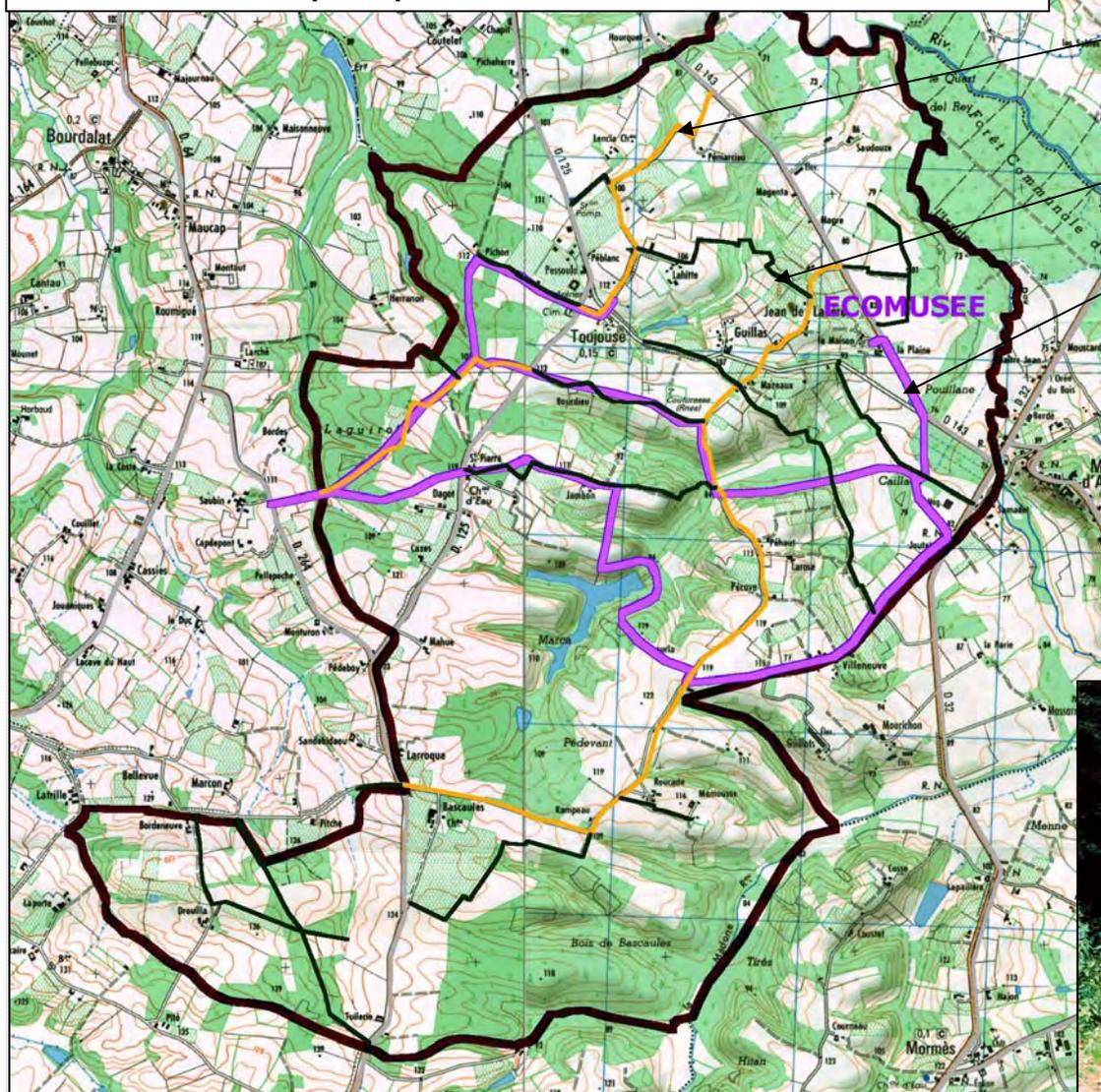
Dans la 3ème catégorie il faut s'assurer que les conditions de sécurité sont réunies.

D'une manière générale il y a lieu :

- . D'éviter des accès en trop grand nombre,
- . D'éviter de grands linéaires de bâti le long des voies.

Par ailleurs, il n'existe pas sur la commune de route à grande circulation, ni aucune route soumise à l'article 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Tracé indicatif des principaux chemins ruraux et voies communales



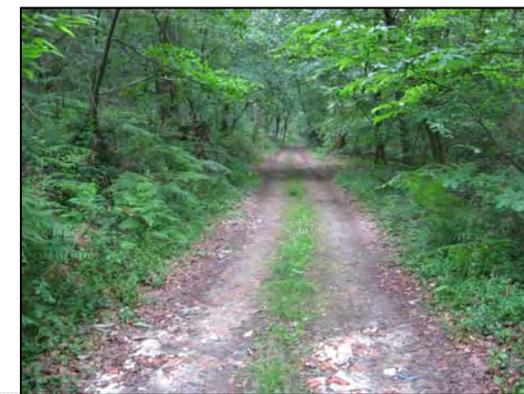
Chemins communaux

Chemins ruraux

Sentiers de randonnée

La commune comprend un circuit pédestre, mais pas de chemins de grande randonnée.

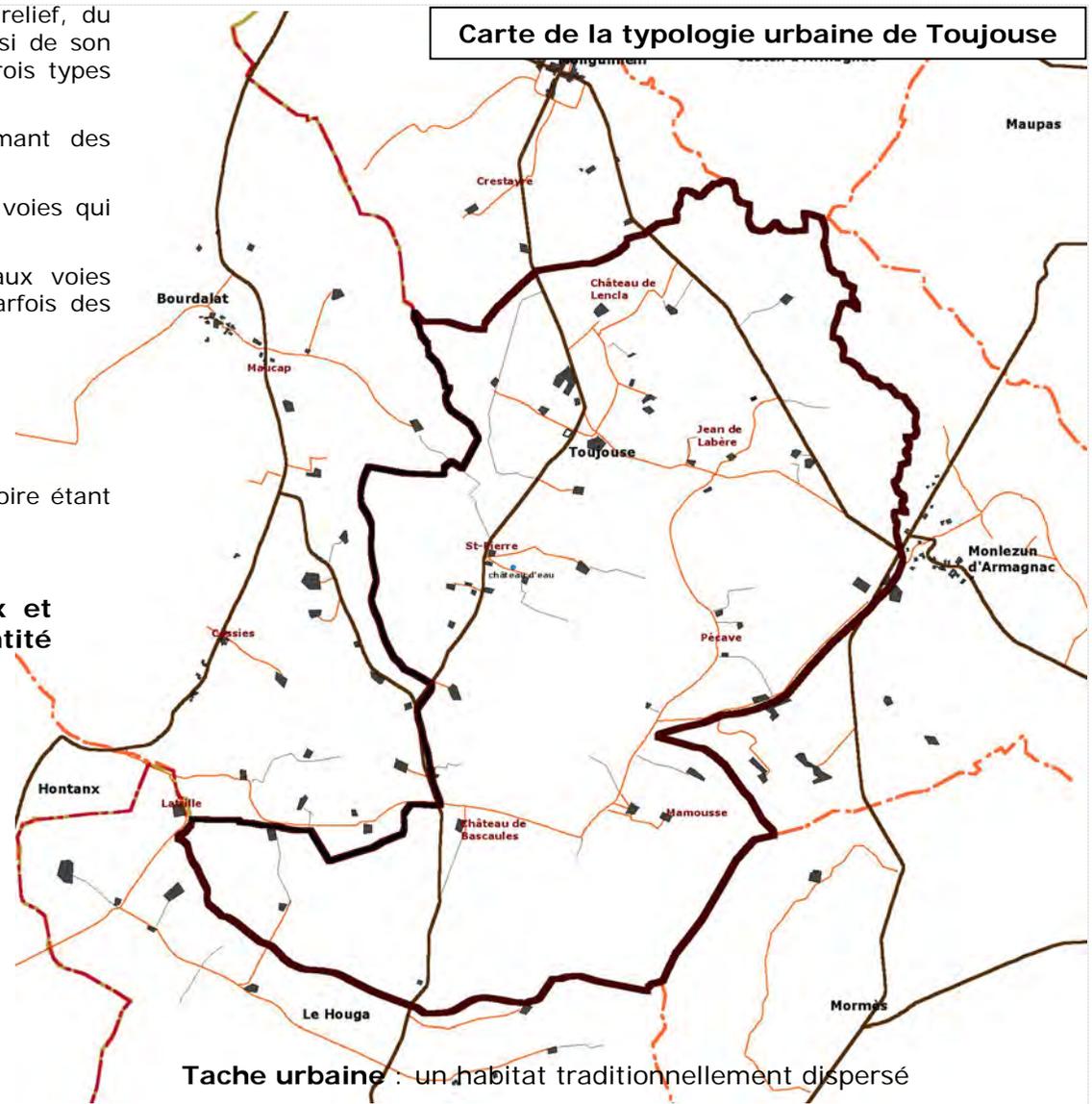
Elle présente aussi un linéaire non négligeable de chemins ruraux et chemins communaux, comme autant de vecteurs de découverte de la commune, et de liaisons entre les hameaux et villages.

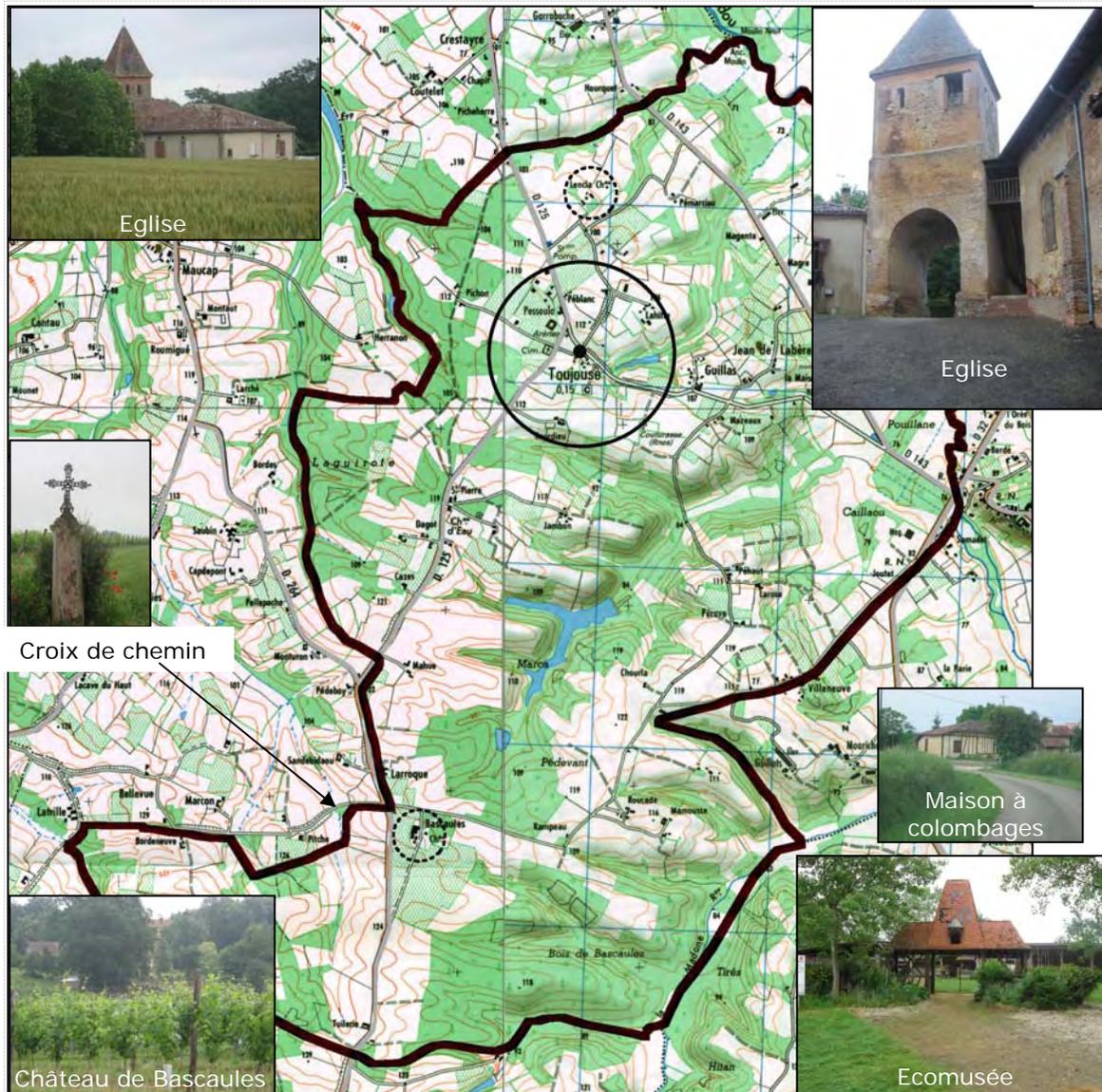


L'occupation du territoire, sur la base des composantes du relief, du réseau hydrographique, du réseau routier structurant, et aussi de son l'histoire, se caractérise aujourd'hui par la juxtaposition de trois types d'habitat :

- **les agglomérats de maisons** quelquefois anciens, formant des hameaux lâches comme à St Pierre, Pécave.
 - **les maisons isolées**, souvent le long ou à proximité des voies qui elles-mêmes restent généralement en crêtes,
 - **les fermes**, généralement dans leurs terres et reliées aux voies publiques par des chemins en impasses. Ces fermes sont parfois des **domaines agricoles** avec châteaux.
- Il faut noter aussi :
- . **l'absence de village** ; seule l'église témoigne de son passé.
 - . **La faible densité de l'habitat**, une grande partie du territoire étant occupée par des forêts et des vallons.

La combinaison de ces types d'habitat entre eux et l'absence de bourg aggloméré crée une identité particulière de la commune.





Sur la commune on compte comme édifice protégé par la loi de 1930 :

- **Eglise dans sa totalité** (parcelle 610), inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 30 janvier 1973.

Par ailleurs la commune recèle de nombreuses constructions intéressantes : châteaux, domaines agricoles avec fermes et dépendances.

Quelques-uns figurent sur cette carte mais ils sont plus nombreux si l'on y ajoute les édifices non habitables tels que croix, cabanes, anciens moulins, etc...

L'intérêt réside aussi dans la disposition et articulation des éléments entre eux (domaine complet comme à Bascaules), dans le positionnement dans le site (visibilité, effet de signal), mais également dans l'emplacement sur un itinéraire de promenade ou de randonnée qui donne une valeur supplémentaire à l'édifice dans la mesure où il peut être vu et peut intégrer un ensemble formant un circuit à thème.

Ce patrimoine fait partie intégrante de l'identité communale et à ce titre il devrait faire l'objet d'une attention particulière à travers le projet de zonage constructible.

Patrimoine et architectures traditionnelles *

L'état des lieux réalisé dans l'Atlas des paysages du Gers met l'accent sur l'hétérogénéité du bâti, ce qui illustre la position de terre de transition que sont le Bas Armagnac et l'Eauzan. Le déclin démographique et la moindre résistance des matériaux traditionnels contribuent aussi à la dégradation du patrimoine.

Pour les maisons traditionnelles, « les charpentes et ouvertures sont essentiellement faites dans du bois de chêne. Parfois le torchis en remplissage se teinte aux couleurs des sables fauves locaux, prenant cette couleur jaunâtre et orangé si reconnaissable.

La brique est présente dans les bourgs ; les pierres sont souvent utilisées dans les murs aveugles à l'ouest et au nord.



Constructions récentes *

Aujourd'hui, la plupart des maisons construites ont peu à voir avec l'architecture traditionnelle gersoise. En milieu urbain, périurbain ou rural, il s'agit souvent de maisons isolées sur leur terrain, choisies sur catalogues, au style impersonnel.

Les bâtiments agricoles, industriels et commerciaux frappent aussi par leur non adaptation au contexte et patrimoine local : les matériaux employés sont du métal, du fibrociment.

Pour ces deux familles de constructions, les couleurs employées et les matériaux de revêtements contribuent à ne pas les intégrer dans les sites : aux couleurs nuancées, terre et ocre, elles substituent des teintes franches, claires, renvoyant la lumière, qui se voient de loin.

* Paysages du Gers, Bruno Sirven, éditions du Rouergue, 2004

Carte indicative de certains éléments agricoles



Sièges d'exploitation

Reculs générés par les bâtiments d'élevage

La carte montre que les exploitations se concentrent pour une grande part sur la partie nord de la commune.

Réseau d'irrigation de l'ASA de Pécave

RESEAU D'EAU POTABLE

Le réseau est géré par 2 syndicats intercommunaux :

- . Le syndicat intercommunal d'adduction en eau potable Monguilhem-Toujouse-Mormès – 32240, Monguilhem ;

- . Le syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de Panjas - 32110, Panjas.

Il existe des projets de renforcement de la ressource en eaux et de mise en commun des réseaux.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Il n'y a pas de réseau d'assainissement collectif sur la commune.

RESEAU PLUVIAL

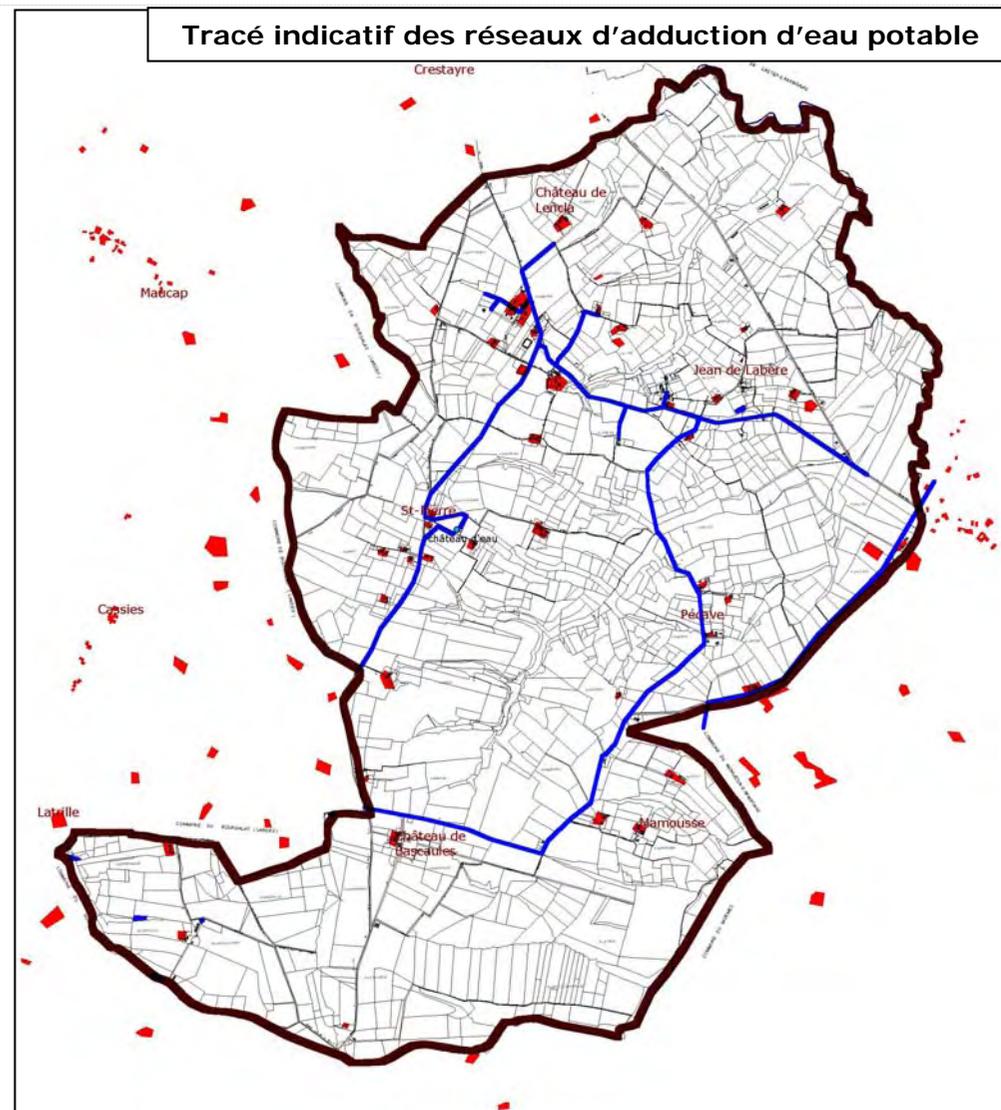
Le réseau est géré par la commune.

RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau est géré par le syndicat d'électrification du Gers – 6 place de l'Ancien Foirail, Auch.

RESEAU DE GAZ

Il n'existe pas de réseau de gaz.



Les paysages du Gers ont fait l'objet d'un atlas du paysage traditionnel réalisé par l'association Arbre et Paysage 32 et

le CAUE 32 *.

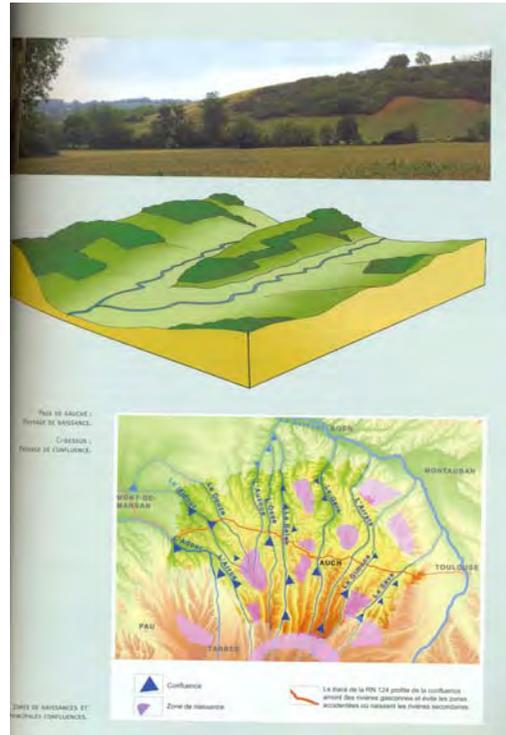
Après un tour d'horizon des caractéristiques naturelles et patrimoniales du département, il passe en revue chaque région dont le Bas Armagnac.

« Zone charnière entre les bassins hydrographiques de l'Adour et de la Garonne, zone de contact avec les Landes et la pointe de l'Astarac, transition entre la Ténarèze pierreuse aux paysages ouverts et diversifiés et le Bas Armagnac sableux, boisé et plus secret... »

Les vallées 'encaissées' ont dessiné un paysage au relief marqué, tourmenté et désordonné qui offre plus de diversité. Elevage et grands domaines viticoles occupent largement les terres hautes et pentures, tandis que dans les vallées, d'autres cultures cohabitent avec une maïsiculture plus discrète.

Dans les constructions, le calcaire, déjà présent, se mêle au grès et aux pans de bois ».

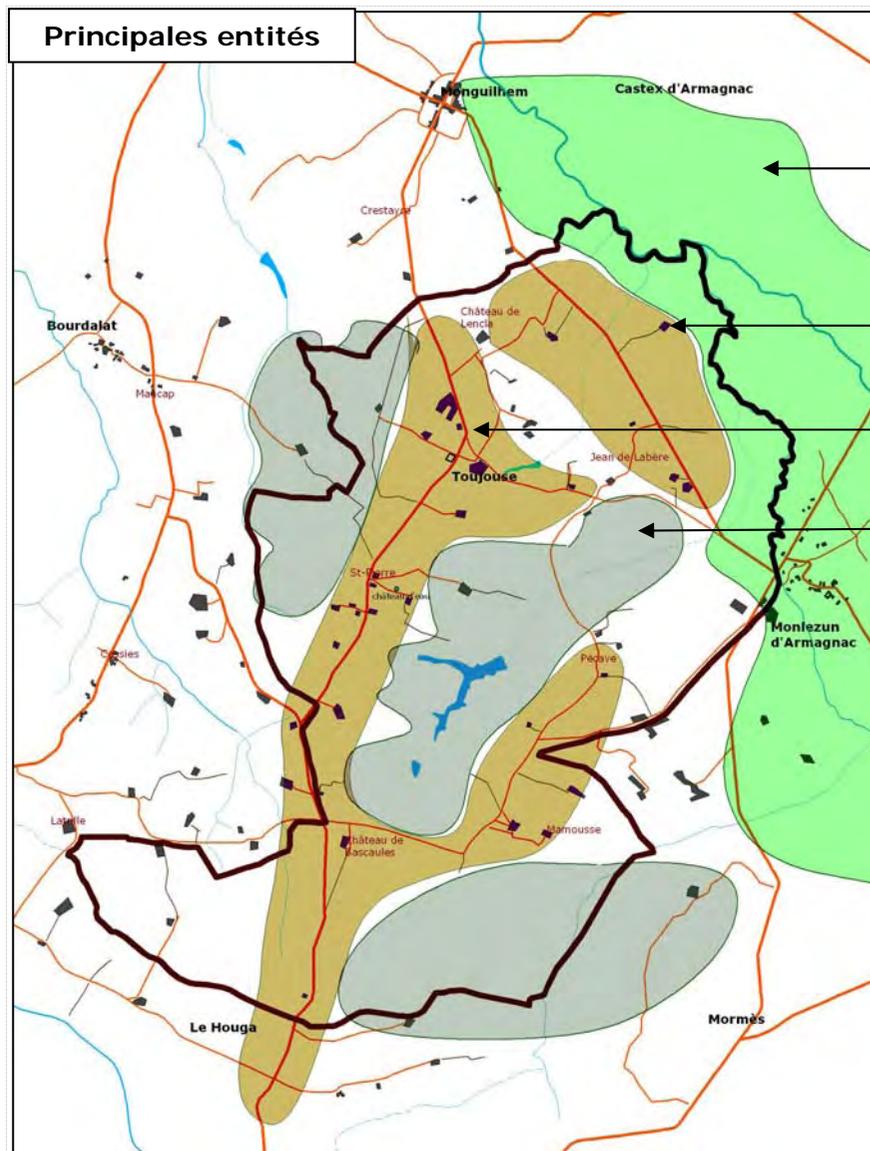
* Paysages du Gers, Bruno Sirven, éditions du Rouergue, 2004



Nature et cultures

Terre de lutte d'influence entre les domaines continental et marin... l'influence océanique s'affirme (par une forte pluviométrie) dans les sols sableux déposés lors des dernières transgressions marines, et qui se sont mêlés aux molasses argileuses de l'éventail gascon.

- Dans les plaines, paysages voués aux maïs et aux peupleraies ;
- Quelques mètres plus haut, des paysages viticoles
- Un fort contraste entre les saisons,
- La présence de l'élevage ,
- L'omniprésence des arbres, en bois, forêts, maillages de haies, du chêne pédonculé jusqu'au pin vers l'ouest, en passant par le peuplier dans les fonds de vallons.



Espace de vallée bordé de collines

Plateau

Route de crête

Boisement

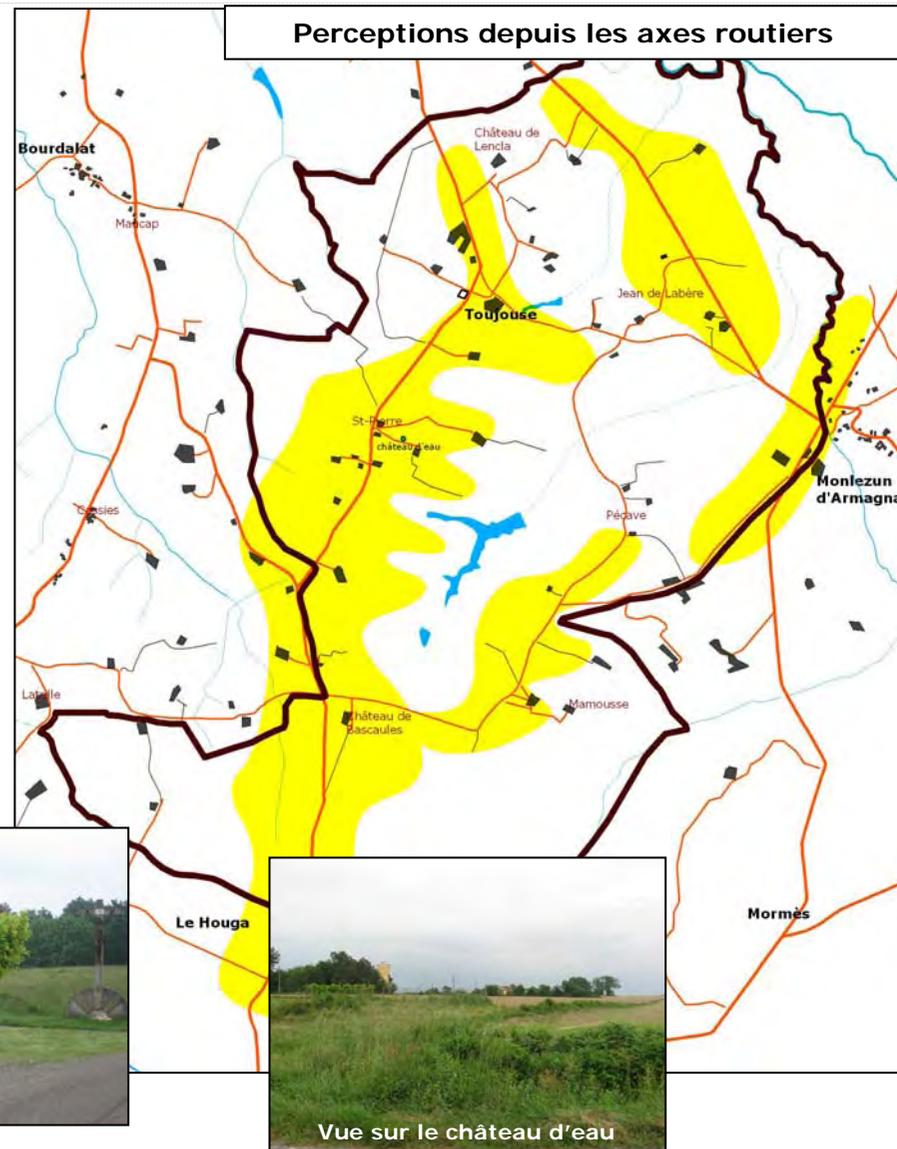
La commune présente trois grands types de paysages répartis en fonction du relief :

- la vallée du Midour et de l'Isaute à la marge nord-est,
- les zones de plateau, soit en terrasse comme celle située entre les lieux dits Lencla / Jean de Labère, soit en crête comme celle qui traverse la commune du nord au sud. Ces deux espaces sont parcourus par les routes départementales de liaison intercommunales ; ils comprennent les équipements publics (mairie, arènes). Ils constituent donc les parties de la commune vues par les visiteurs.
- les zones boisées, ou de vallons. Ces zones demeurent très confidentielles. Les boisements, constitués majoritairement de chênes, sont peu fréquentés. Leur configuration et découpage parcellaire, les lisères de grandes longueurs, les rendent prégnants dans l'espace.

La carte montre deux types de sensibilités visuelles :

- **Celles qui s'exercent vers le patrimoine bâti à partir des routes,**
 - . dont l'église, qui marque l'emplacement de l'origine de la commune (présence du château du Baron de Toujouse à côté, qui a disparu),
 - . dont les autres bâtiments (fermes, château de Bascaules, château d'eau, arènes, etc.).
- **Celles qui s'exercent vers le patrimoine bâti à partir des routes,**
 - . dont l'église
- **Celles qui s'exercent depuis les chemins et lieux plus secrets** qui maillent la commune. On observe une alternance de lieux ouverts (prairies, céréales...) et de lieux très fermés (boisements souvent sur pentes).

L'entrecroisement de ces perceptions nombreuses permet au visiteur d'appréhender la personnalité et l'identité de la commune dans ses diverses composantes.



Route de crête (RD 125)

Vue sur L'église en arrivant de Monguilhem (RD 125)



Vue sur le château d'eau

Les contraintes proviennent principalement :

- **Des milieux naturels**, en particulier zones inondables, zone NATURA 2000, bois et forêts, milieux humides. Bien que ces zones soient pour la plupart constructibles (sauf la zone inondable dans ses parties aléas fort et moyen), elles ne le seront pas dans la Carte Communale.

→ Voir plan des Servitudes dans le dossier des pièces graphiques, à titre informatif.

- **Du patrimoine bâti**, en particulier l'église inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Une protection sera mise en place.

→ Voir plan des Servitudes dans le dossier des pièces graphiques.

- **De la localisation des voiries et réseaux**. Il en sera tenu compte dans la localisation des zones constructibles, ainsi que de la limitation des accès sur les routes départementales.

- **De la préservation souhaitée des paysages et des amorces de hameaux**. Il en sera tenu compte lors des réflexions sur le zonage, en particulier pour éviter le mitage et renforcer les agglomérations bâties.

Le territoire se présente comme un espace essentiellement agricole, et de transition entre Monlezun d'Armagnac et Monguilhem.

L'histoire de l'occupation du site, ancienne et riche mais dont les traces sont ténues, sous-tend et explique une organisation de l'espace lâche, peu structurée, essentiellement autour des voies de communication.

Cet état de fait produit une identité dans laquelle l'espace et sa perception prennent une grande place.

L'habitat, dispersé, occupe et 'contrôle' malgré tout la commune, avec les chemins y menant, eux-mêmes organisés en un réseau maillé.



PARTIE A DIAGNOSTIC

3 – Dynamique communale

3.1 - Démographie - Une baisse de population suivie d'une forte hausse depuis 5 ans

	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population communale	190	152	176	177	139 *	182
<i>Evolution</i>	-	-20 %	+ 15 %	=	-21 %	+ 31 %
Population du canton	9195	8580	8228	8102	7809	-
<i>Evolution</i>		- 6,5 %	- 4 %	=	- 4 %	-
Ménages commune	-	-	-	-	53	67
<i>Evolution</i>	-	-	-	-	-	+ 26,4 %
<i>Dont ménages d'une personne en %</i>	-	-	-	-	30,2 %	28,4 %
Logements	-	-	-	-	64	78
<i>Evolution</i>	-	-	-	-	-	-
... dont nombre de principaux, second., vacants	-	-	-	-	83 - 6 - 11 %	-
... dont pourcentage de locataires	-	-	-	-	21 %	33%

D'après INSEE ; RGP 1999

Nogaro :

1999 : 1881 habitants

2007 : 1969 habitants

* L'évolution constatée est faussée par le fait que 24 personnes intégrées dans un établissement de santé au Château de Bascaules ont déménagé en 1997.

On observe :

- Une population en baisse entre 1968 et 1999, puis une hausse marquée depuis cette année 1999 jusqu'à aujourd'hui.
- Le nombre de ménages suit cette évolution récente puisque on en compte 14 de plus en 5 ans. Ils sont composés pour un tiers de ménages d'une personne.
- Une augmentation du nombre de logements principaux qui confirme le deuxième point : la population augmente en même temps que le nombre de ménages et de logements. Cet état de fait montre que la décohabitation a atteint son maximum (Densité 2,6 hab/log. en 1999, et 2,7 en 2004) et que les nouveaux arrivants viennent se juxtaposer aux ménages existants .
- Un parc de logements secondaires faible (6 % en 1999).
- Un parc de logements vacants relativement important (11 %) mais qui a tendance à se résorber, pour n'en présenter que très peu en 2007.
- Un nombre de locataires particulièrement important sur la commune.

Une commune peu dense

- Une densité faible de 15 habitants/km², c'est-à-dire presque deux fois moins que les valeurs départementales et cantonales (respectivement 28 et 25 habitants/km²).
- Une population concentrée dans le nord de la commune.

3.1 - Démographie - Une baisse de population suivie d'une forte hausse depuis 5 ans

Une évolution de la population qui redevient positive ...

Toujouse	1975/1982	1982/1990	1990/1999
nombre durant la période ...			
... de naissances	5	4	10
... de décès	10	23	16
Solde naturel	- 5	- 19	- 6
Solde migratoire	+ 29	+ 20	- 32
Solde global	+ 24	+ 1	- 38

D'après INSEE ; RGP 1999

- Un déficit chronique du nombre de naissances par rapport aux décès.

- Un solde migratoire positif puis fortement négatif entre 1990 et 1999.

- Un solde global négatif à l'orée du XXI^e siècle.

Depuis 2000, la population recommence à augmenter, ce qui rend les chiffres détaillés plus haut peu significatifs en 2007.

Cette augmentation est essentiellement due au solde migratoire.

... Mais cependant une population à tendance encore vieillissante

Recensement	1999	
Espace de référence	Toujouse	Canton de Nogaro
0 - 19 ans	20,2 %	18,8 %
20 - 39 ans	20 %	21,5 %
40 - 59 ans	24,4 %	25,3 %
60 - 74 ans	24,4 %	21 %
75 ans et plus	11 %	13,4 %
Total	100,00 %	100,00 %

D'après INSEE ; RGP 1999

On observe :

- Un positionnement relativement soutenu des 0 à 39 ans puisqu'ils représentent 40 % de la population.

- Des données cantonales qui correspondent à celles de Toujouse et suivent la même évolution.

Toutes ces données peuvent se lire comme les précurseurs de l'évolution actuelle (recensement de 2004) qui montre un rajeunissement progressif de la population dû au solde migratoire positif depuis 1999..

<i>Nbre de personnes par ménage en 1999</i>	<i>1 pers.</i>	<i>2 pers.</i>	<i>3 pers.</i>	<i>4 pers.</i>	<i>5 pers.</i>	<i>6 et plus</i>	<i>Total</i>
Toujouse	12	16	4	8	8	4	52
<i>Proportion Commune (%)</i>	<i>23</i>	<i>31</i>	<i>7,5</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>7,5</i>	<i>100</i>
Canton de Nogaro	988	1104	576	404	156	44	3272
<i>Proportion Canton (%)</i>	<i>30,2</i>	<i>33,8</i>	<i>17,6</i>	<i>12,3</i>	<i>4,8</i>	<i>1,3</i>	<i>100</i>

D'après INSEE ; RGP 1999

L'étude des ménages sur la commune montre que :

- **Un quart de la population vit seul.** Souvent les familles se dispersent en deux ou trois foyers sur la commune (illustré par l'augmentation de la construction malgré la baisse de population jusqu'en 1999) ce qui explique cet état de fait et en même temps en minore les conséquences sociales (présence des enfants à proximité).
- Un tiers vit à deux personnes par foyer.
- Le troisième tiers est constitué essentiellement de ménages à 4 et 5 personnes, ce qui est supérieur au canton.

Ces chiffres indiquent que les familles sont un peu plus nombreuses que dans le reste du canton. Cette situation est à corréliser avec le constat d'un rajeunissement progressif de la population. Cependant les ménages de 1 et 2 personnes représentent la moitié des ménages (tous retraités, agriculteurs ou ouvriers), et donc une relative dispersion sur le territoire.

Cette dispersion est accentuée par l'absence de village – centre ni de hameaux.

3.3 - Logements - Un nombre de logements en augmentation

Type de logement	Site	1999	soit en %	EVOLUTION ENTRE 1990 ET 1999
Résid. principales	Toujouse	53	82,8 %	+ 6 %
	Canton	3267	84,8 %	+ 9 %
Résid. secondaires	Toujouse	4	6,3 %	- 33,3 %
	Canton	236	6,1 %	+ 4,4 %
Logts occasionnels	Toujouse	0	0 %	0 %
	Canton	50	1,3 %	+ 11 %
Logements vacants	Toujouse	7	11 %	+ 75 %
	Canton	299	7,8 %	+ 35 %
Totaux	Toujouse	64	100%	+ 6,7 %
	Canton	3852	100%	+ 3,2 %

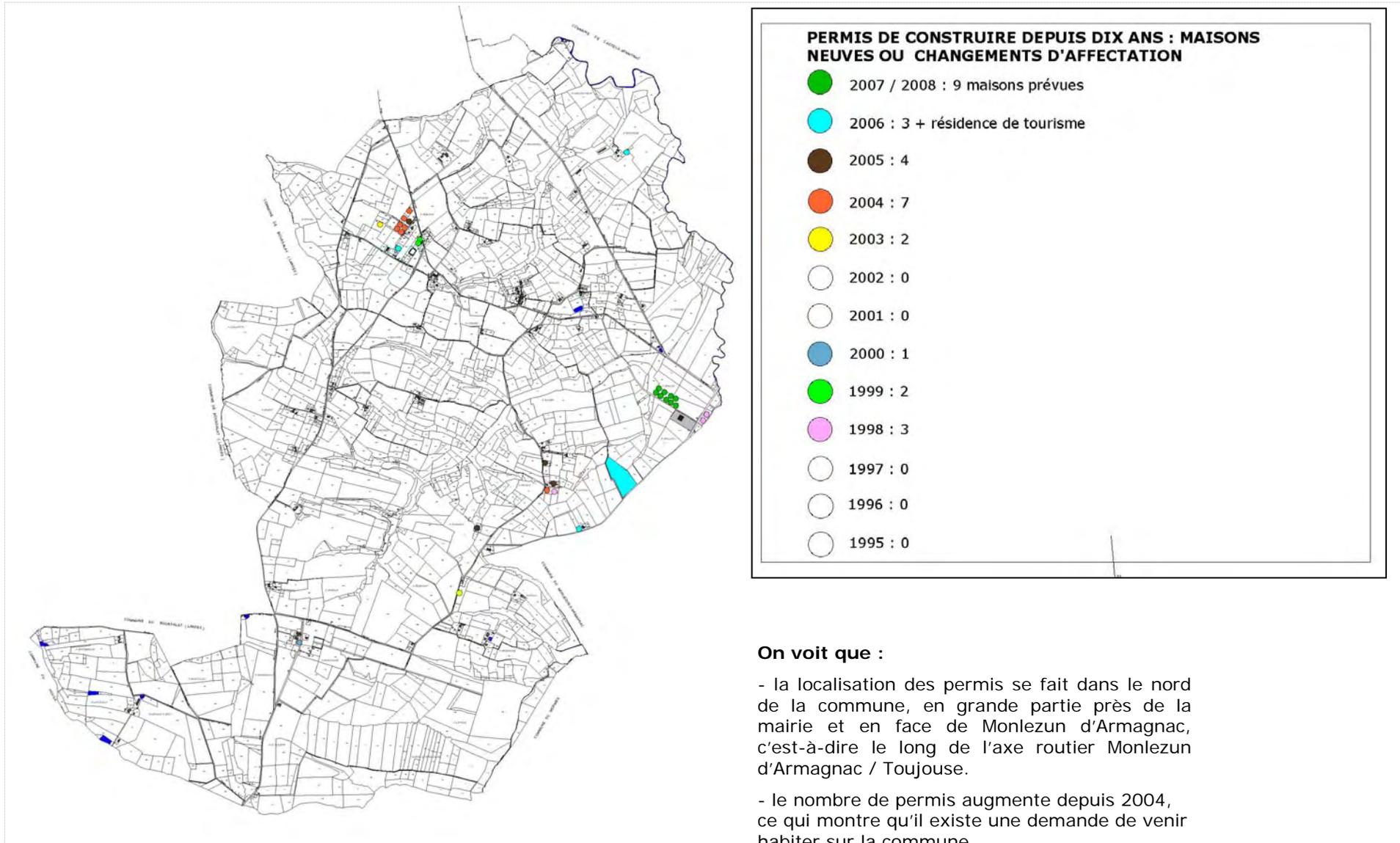
D'après INSEE ; RGP 1999

On peut observer :

- Une augmentation du nombre de logements à Toujouse malgré la baisse de population entre 1990 et 1999, ce qui montre la continuation du phénomène de décohabitation jusqu'à cette date.
- Ce phénomène semble s'être stabilisé aujourd'hui en 2007, d'autant plus que la moitié des habitants de la commune a emménagé depuis moins de 10 ans.
- Un fort taux de résidences principales, habituel en milieu rural, en progression, tandis que les autres statuts (résidence secondaire, logements vacants) sont en diminution..
- 100 % des logements sont des maisons individuelles.

L'évolution du parc de logements montre que sur Toujouse il existe une demande d'habitat qui se manifeste quasi exclusivement par de la construction, car le nombre de personnes par ménage était déjà faible (peu de cohabitations) et le taux de logements vacants diminue.

3.3 - Logements - Localisation des permis de construire



3.4 - Activités - Une population active en mutation

On compte 120 personnes de 15 ans et plus sur la commune, et un taux d'activité relativement faible (41 %).

Le taux de chômage était inférieur en 1999 à la moyenne nationale et à la moyenne cantonale (7,9%) avec 6,7%. Il est passé à 6,5 % en 2004, ce qui indique sans doute une faible rotation des emplois (stables) et donc une faible attractivité de la commune pour les demandeurs d'emplois.

La part des cadres, artisans et professions intermédiaire est nulle.

Catégories socioprofessionnelles	Toujouse	Canton de Nogaro	
	1999 <i>(évolution non disponible)</i>	1999	Évolution 1990 à 1999
<i>Agriculteurs exploitants</i>	20	524	- 37 %
<i>Artisans commerçant, chefs d'entreprises</i>	0	320	+ 4 %
<i>Cadres et profession intellectuelles sup.</i>	0	164	- 4,7 %
<i>Professions intermédiaires</i>	0	496	- 6,8 %
<i>Employés</i>	24	860	+ 28 %
<i>Ouvriers</i>	20	868	- 1,4 %
<i>Retraités</i>	40	2 176	+ 4,6 %
<i>Autres sans activités professionnelles</i>	12	1 272	
<i>Ensemble personnes de 15 ans et plus</i>	120	6 680	

D'après INSEE ; RGP 1999

Si l'on observe les évolutions des activités sur le canton de Nogaro (l'échelle pertinente en matière d'évolution de la population), on voit que la part des emplois agricoles a fortement diminué en 10 ans, de l'ordre de 37 %, ce qui correspond à un mouvement de fond de cette activité.

Mais la part des cadres et professions intermédiaires a également diminué de 5 % en moyenne, ce qui est peu encourageant pour Toujouse qui n'en possède pas, si elle souhaite tabler sur une évolution dans ce sens dans les années à venir.

L'évolution de fond s'effectue au profit des employés (+28 % en 10 ans) lesquels travaillent le plus souvent en dehors de leur commune de résidence.

Cette évolution augmente mécaniquement le nombre de véhicules et de trajets, donc le rôle des axes routiers dans le choix des terrains.

Le nombre de retraités est important (un tiers des personnes de 15 ans et plus sur la commune et sur le canton). Cependant il semble ne pas augmenter au profit de nouveaux ménages constitués majoritairement de salariés.

Toujouse fait partie de la région agricole du Bas Armagnac. L'eau de vie d'Armagnac, plus ancienne eau-de-vie de France, mentionnée en 1411, connut une forte expansion au XVIII^e puis XIX^e siècles, avant d'être touchée par le phylloxéra en 1870. Depuis la production s'est réorganisée en mettant l'accent sur la qualité et la reconnaissance internationale. Sur la commune, peu de vignes sont visibles bien qu'une évolution récente ait incité à la replantation.

L'activité agricole sur la commune demeure majoritairement assujettie aux terres labourables. Sur une superficie agricole utilisée de 548 hectares en 2000 (voir paragraphe suivant), 468 étaient en terres labourables dont 291 dévolus aux céréales (maïs essentiellement).

L'élevage est représenté également, car la commune comptait 16200 têtes de volailles en 2000 et une soixantaine de vaches.

Quelques vergers viennent compléter cette palette.

Les évolutions constatées en vingt ans, entre 1979 et 2000 sont :

- une augmentation de la taille des exploitations professionnelles, de 30 à 50 hectares en moyenne,
- une diminution de la surface agricole utilisée par les exploitations dont le siège se trouve sur la commune, de 609 à 548 hectares,
- une diminution du nombre d'exploitations individuelles, de 27 en 1979 à 15 en 2000. Parallèlement les surfaces en fermage ont suivi une évolution inverse, passant de 10 hectares en 1979 à 205 hectares en 2000,
- une diminution du nombre de vaches (de 143 à 61) tandis que les volailles ont augmenté dans de fortes proportions : de 2211 à 16200.
- Le maïs se maintient.

La population en équivalent / temps plein est de l'ordre de 23 personnes sur la commune, à la fois tirant un revenu direct de la production, et contribuant majoritairement à la gestion des paysages et des milieux.

Il n'y a que très peu d'emplois agricoles salariés.

On constate que sur 20 chefs d'exploitation et co-exploitants, seuls **4 ont moins de 40 ans**, 9 de 40 à 55 ans.

Si l'on compare ces données avec celles du **canton de Nogaro**, on se rend compte que Toujouse connaît des évolutions similaires à une tendance intercommunale :

. Le nombre de volailles est passé de 195000 à 420000 entre 1979 et 2000 tandis que le nombre de vaches a baissé de 4930 à 2780.

. Les exploitations individuelles, de 871 en 1979, ont diminué à 416 en 2000, mais les superficies en fermage ont plus que doublé pendant la même période, ce qui explique en partie le fait que la SAU soit demeurée stable (21400 hectares environ).

. Le nombre d'équivalents temps plein annuels est passé sur le canton de 1500 en 1979 à 740 en 2000.

En conclusion, on peut constater comme dans beaucoup de régions agricoles une forte diminution des actifs agricoles, compensée pour l'instant par l'augmentation des surfaces cultivées par exploitant.

Cet état de fait connaît ses limites dans la mesure où cette activité deviendra très tendue (une à deux personnes pour 100 hectares) et cela jouera sur le climat social de la commune ainsi que sur la gestion et l'aspect des milieux.

La reprise d'exploitations par de jeunes agriculteurs est rendue difficile du fait du morcellement des terres, souvent gelées par le fermage, ce qui contribue à faire perdurer cette situation.

Autres activités privées

On peut citer :

- Le commerce 'ECO MARCHE'.

Il a été créé récemment aux abords de la RD 32 en face du village de Monlezun D'Armagnac. Il comprend une station-service.

- L'installation de stockage de gaz naturel appartenant à la société TOTAL (hors commune).

Cette installation se répartit sur les communes de Lussagnet, Le Houga. La commune de Toujouse n'est pas concernée hormis par des périmètres d'interdiction de forages à plus de 300 m de profondeur sur certaines parties de la commune.

→ Voir plan des Servitudes dans le dossier des pièces graphiques.

Equipements publics

- La commune fait partie d'un **regroupement scolaire maternelle et primaire** avec les communes de Castex d'Armagnac, Monguilhem et Monlezun d'Armagnac. Il n'y a pas d'école sur son territoire.

- Pour le **collège** les enfants se rendent essentiellement à Nogaro

- Un **lycée** se situe également à Nogaro mais la dispersion est plus grande (Auch notamment).

En ce qui concerne la capacité d'hébergement, la commune de Toujouse offre :

- Un gîte privé.

Elle ne comprend aucun équipement de loisirs hormis les arènes.

Il est possible de dire que, dans les années à venir et cela est confirmé d'ores et déjà par les arrivées récentes de ménages, le profil des futurs habitants sera plutôt axé vers des emplois salariés d'employés, dont les revenus déclarés sont dans la moyenne de cette catégorie socioprofessionnelle.

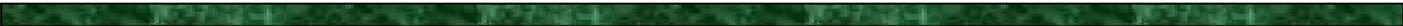
L'offre de terrains, mais aussi l'exigence que pourraient avoir les pouvoirs publics vis-à-vis de l'innovation (développement durable...), d'une part, et de la qualité architecturale, d'autre part, devraient sans doute être modulées en fonction des moyens financiers mobilisables et faire l'objet d'actions pédagogiques.

Ceci est d'autant plus vrai que l'emploi, situé en dehors de la commune, mais aussi les lieux d'enseignement secondaires (Nogaro, Aire, Auch...) et autres activités, nécessitent des déplacements qui grèvent les budgets des ménages.

Dans un contexte où l'agriculture, autre secteur important d'activité de la commune, maintient quelques emplois mais n'en développe pas, il y a lieu certainement de rester vigilant aussi quant à la cohésion sociale, et de promouvoir une certaine mixité qui permette à la municipalité de continuer à jouer un rôle d'accompagnement des habitants sans se trouver chargée au-delà de ses moyens.

Par ailleurs, la question des catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune, des lieux d'emplois et des migrations domicile – travail – enseignements... ont à voir avec la nature des zones constructibles ; par exemple à préférer proches d'axes de circulation, mais aussi facilement divisibles pour pouvoir offrir des parcelles de tailles variées dont un fort pourcentage de taille modérée financièrement plus accessibles.

Cependant l'évolution constatée jusqu'à présent peut changer au regard des projets en cours : établissement pénitentiaire à Mont de Marsan et développement de cette agglomération, projet d'autoroute Langon-Pau, projet de ligne à grande vitesse Bordeaux – Toulouse... L'attraction naturelle de la commune vers l'ouest (Landes) va sans doute s'affirmer dans les années à venir, confirmant l'attractivité de ce territoire à partir des pôles d'emplois de ce département.



PARTIE A DIAGNOSTIC

4 – Synthèse et enjeux

Un territoire aux qualités paysagères, patrimoniales et écologiques spécifiques à reconnaître et valoriser.

- Une complémentarité dans l'espace entre milieux naturels et bâti : celui-ci occupe les alvéoles de la trame bocagère.
- Un territoire de transition entre Landes et Armagnac, forgé par le réseau hydrographique, au centre d'une petite région agricole,
- Des paysages variés, mais dans un cadre très homogène qui donne une grande cohésion au territoire.
- Un nombre important de sites naturels associés à des paysages de qualité, une diversité des milieux 'ordinaires', encore préservés mais, créés par l'Homme, quelquefois menacés...
- Cependant sur ce terroir l'agriculture témoigne de ses savoir-faire et maille le territoire.
- Un patrimoine bâti disséminé sur la commune,
- Une surface boisée et un bocage très présents, peu valorisés,
- Peu de risques naturels (inondations, solifluxion) à prendre en considération.

Un maillage humain assez lâche à consolider

- Une absence de village et de hameaux,
- mais un réseau routier, de chemins et d'habitations important maillant l'espace à partir des routes principales.

Une dynamique économique à deux pieds : agriculture localisée sur la commune et emploi salarié en dehors de la commune

- Un commerce créé en limite de Monlezun d'Armagnac, à développer et compléter.
- Un potentiel touristique qui s'appuie sur des atouts culturels et paysagers forts (Armagnac, milieu rural, zone charnière...), une fréquentation à conforter et mieux cibler.
- Une agriculture qui reste la première activité basée sur la commune mais n'est plus majoritaire sur l'ensemble des emplois exercés par les habitants.

Une évolution macroéconomique de l'Aquitaine qui peut être favorable à la commune

- Compte tenu des projets en cours autour de Mont de Marsan, mais aussi des projets d'infrastructures routières (autoroute Langon – Pau) et ferroviaires (LGV Bordeaux – Toulouse), un nouvel âge peut s'ouvrir pour Toujouse comme pour toute la frange ouest du Gers.

Ce qui est en jeu c'est :

- Le maintien, la maîtrise et le développement de la dynamique démographique récente.
- La prise en compte des atouts de la commune, du potentiel existant qui doit être utilisé.
- La qualité de la création urbaine en renforçant l'amorce existante de village et de hameaux.
- La diversification et rationalisation de l'offre foncière dans le but d'attirer les personnes travaillant à proximité, qui cherchent des terrains, mais aussi d'attirer des catégories socioprofessionnelles absentes jusqu'à présent, pour favoriser davantage de mixité sociale et donner des moyens à la municipalité pour accompagner tous les habitants.

C'est aussi ...

- Diversité et richesse des milieux naturels et particulièrement les plus sensibles, continuité des milieux, des corridors naturels, de leur qualité.

. Préserver et valoriser la richesse paysagère, patrimoniale et écologique du territoire et prendre en compte les risques naturels.

- Participation des pôles agricoles à une dynamique communale durable donc axée sur la qualité et sur les relations avec les autres activités.

*. Conforter la qualité architecturale et paysagère des zones, prévoir des extensions ciblées.
. Eviter les conflits d'usage des sols, mais tout en prenant en compte la dissémination existante de l'habitat.*

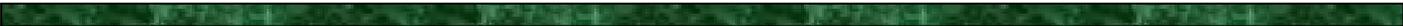
- Maintien de la complémentarité des équipements, des activités et des zones constructibles avec les communes voisines

- Rôle de découverte du terroir assuré par les chemins et route 'de charme'

. Recenser et conserver tous les chemins ruraux, s'assurer de la permanence des couloirs visuels depuis les axes les plus fréquentés.

- Rôle de pôles d'équilibre de l'habitat tenu par des amorces de hameaux répartis sur la commune

. Créer des hameaux, mais aussi assurer / préserver leur caractère et leurs qualités architecturales en organisant un habitat mesuré et maîtrisé à partir de l'existant.



PARTIE B

PROJET COMMUNAL

1.1 ■ OBJECTIFS DRESSES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

- Permettre à chacun en fonction de ses moyens de pouvoir s'installer à Toujouse et favoriser l'intégration des nouveaux résidents en les immergeant dans des zones déjà habitées.
- Maîtriser la pression foncière, ne pas 'brader' le territoire, offrir une diversité d'offre foncière ajustée aux besoins.
- Maintenir et renforcer l'identité de Toujouse autour de son patrimoine bâti et paysager, de ses espaces, de ses liens étroits avec les villages avoisinants.
- Renforcer une fonction économique et touristique à partir de noyaux urbains reconnus (Monguilhem et Monlezun d'Armagnac), présents sur une route de liaison, et créer un axe 'habité' jusqu'au village à créer.
- Reconnaître des pôles d'équilibre sous forme de hameaux étoffés.

1.2 ■ OBJECTIFS APPLIQUES A LA CARTE COMMUNALE

Pour les dix années à venir (2007-2017), la commune souhaite mettre en œuvre une perspective de développement qui,

- en prenant en compte...
 - . le patrimoine historique et architectural,
 - . l'environnement paysager,
 - . le territoire agricole encore actif,
 - . les milieux naturels diversifiés,
 - . Le tissu humain présent et les perspectives économiques et sociales d'avenir,

- permette d'accueillir de nouveaux habitants, de rajeunir la population, de conforter une vocation économique à son échelle. Cette volonté répondra aux demandes répétées depuis plusieurs années des candidats à la construction qui ne trouvent pas toujours à se loger, comme propriétaires ou comme locataires.

- réponde à une attente forte de la part des nouveaux habitants désirant vivre 'à la campagne' selon un mouvement de retour vers l'habitat rural, tout en profitant pleinement des équipements des communes proches : écoles, commerces, emplois, réseau viaire, etc....

- cherche à diversifier la population et les activités économiques pour mettre en place une véritable dynamique de confortement d'une vie de village,

- crée progressivement une forme urbaine à partir de l'existant.

Les échanges qui ont eu lieu avec le Conseil Municipal et les Personnes Associées, sur la base des enjeux et objectifs ci-dessus, ont permis d'élaborer des orientations générales et leur traduction en zonage.

La commune de Toujouse présente un potentiel important, préservé jusqu'à aujourd'hui.

La valorisation de ce potentiel à travers l'évolution des patrimoines naturel et humain devrait se réaliser prioritairement d'un point de vue qualitatif, afin d'intégrer les constructions existantes et nouvelles dans un ensemble homogène en ce qui concerne la mixité sociale, la préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages.

Le développement communal pour la part qui concerne la Carte Communale portera sur :

- La préservation des espaces agronomiques les plus intéressants,
- La préservation des milieux naturels, notamment les plus fragiles : zones humides, bois, bocages, etc.
- La valorisation du patrimoine et des paysages de la commune,
- Un confortement de zones déjà construites articulé autour d'un principe d'urbanisation qui donne une perspective à moyen terme et permet une diversité de l'habitat,
- La prise en considération des servitudes d'Utilité Publique.

2.1 - La préservation des espaces agronomiques les plus intéressants

Pour les agriculteurs, il est primordial que l'outil constitué par l'espace, et un espace accessible et sans contraintes d'habitat à l'intérieur et autour, soit préservé.

Cet outil agricole comprend la possibilité d'extension des bâtiments d'élevage et autres installations nécessaires au développement des exploitations.

Souvent ces espaces ne constituent pas de vastes surfaces d'un seul tenant, mais, insérés dans la mosaïque générale, des groupes de parcelles disséminés. Certaines parcelles sont exploitées par des sièges d'exploitation situés en dehors de la commune.

2.2 - La préservation des milieux naturels

- Tout projet d'urbanisation n'a été validé que dans la mesure où il n'entravait pas le bon fonctionnement et équilibre des milieux. L'étude des incidences du zonage sur les milieux naturels et humains figure dans la partie D suivante du dossier.

- Il faut distinguer entre milieux naturels à respecter de par leur diversité, et de par les risques qu'ils peuvent engendrer sur l'habitat (zones de solifluxion *, milieux humides...).

2.3 - La valorisation du patrimoine et des paysages

- Les zones constructibles ne compromettront pas la continuité des sentiers et chemins ruraux, ainsi que le petit patrimoine (murs, croix...).

- Un espace autour de l'église (ancien château féodal) sera préservé et éventuellement pourra être mis en valeur.

- De la même façon, une amorce d'espace public existe entre la mairie, les arènes, le carrefour. Il ne sera pas constructible et pourra faire l'objet en fonction des besoins, d'un projet d'aménagement.

- Les nouvelles voies créées pour étendre le village pourront aussi être traitées qualitativement.

* Déplacement de masses de sols gorgées d'eau sous l'action du gel ou du dégel

2.4 - Un confortement de certaines zones construites

La trame de l'urbanisation se fera **pour les 15 ans** qui viennent sur le nord de la commune.

- **Le principe (voir carte ci-après) est de créer un axe habité entre Monlezun d'Armagnac et le centre identitaire de Toujouse, qui sera renforcé en village. Cet axe se développera de part et d'autre de la route communale de Monlezun à Toujouse.**

- Cet axe, qui pourra être valorisé et aménagé, desservira ou traversera des espaces construits. Ils s'inscriront dans la trame bocagère existante confortée.

- Le 'village' actuel (non constitué) sera créé autour des services et habitations existants, sous forme d'un vaste plateau. Les surfaces constructibles seront significatives de façon à asseoir une urbanisation qui soit à l'échelle de la commune, sachant que :

. Ce sera la seule urbanisation étendue de la commune qui constituera un pôle identitaire de Toujouse entre les deux bourgs de Monguilhem et Monlezun, tout proches,

. Les habitants se rendront dans ces communes pour les services,

. Une densification progressive de ce plateau sera à promouvoir.

- **Il s'agira de constituer un village autour des services et habitations existants, tout en offrant un cadre de vie complémentaire à celui des bourgs voisins (ne pas pasticher l'urbanisme et l'habitat traditionnels), c'est-à-dire constitué de maisons individuelles sur le plateau.**

- **Des hameaux comme pôles d'équilibre sur les plateaux, seront également renforcés.**

2.5 – La prise en considération des servitudes d'utilité publique

Il s'agit essentiellement de la zone inondable et du périmètre de protection de l'église.

Le besoin en logements est lié à 3 facteurs :

- le renouvellement du parc,
- la décohabitation,
- la démographie.

Renouvellement du parc

Compte tenu du fait que 50 % des logements environ datent d'avant 1949, il faut s'attendre à un taux de renouvellement avoisinant les 5 % de ce parc sur 10 ans soit pour un total de 78 logements en 2004 : **4 logements.**

Décohabitation

Nous tablons sur un **taux de 2.2 dans le futur** car il correspond à ce qui est observé dans beaucoup de communes avoisinantes et tient compte de l'évolution qui voit des ménages avec enfants arriver sur la commune.

On peut estimer que cet état de fait induira peu de nouvelles constructions, le taux actuel étant déjà faible : **2 logements.**

Démographie

Selon les chiffres INSEE 1999 et 2004, pendant cette période, le nombre d'habitants a augmenté de 31 %, augmentation due en grande partie au solde migratoire.

L'hypothèse suivante peut être envisagée pour la période des 10 ans à venir :

- . le solde naturel se stabilise (pas d'influence sur le parc de logements),
- . le solde migratoire continue à augmenter sur les mêmes bases qu'observé jusqu'à présent soit 8 habitants de plus par an.

Les besoins en logements peuvent donc se formuler ainsi :

■ 4 logements au titre du renouvellement du parc,

■ 2 logements au titre de la décohabitation,,

■ 80 habitants de plus au titre du solde migratoire, soit 80 x 2,2 habitants par logement = 37 logements.

La surface correspondant aux besoins en logements ne peut être qu'évaluée. Elle dépend :

- du nombre de logements qui seront aménagés dans de l'existant,
- du nombre de futurs logements collectifs,
- de la superficie des parcelles...,
- mais aussi de la **volonté de la municipalité de constituer à terme un village, inexistant aujourd'hui.**

La superficie qui est donnée ci-après ne peut constituer qu'un ordre de grandeur permettant d'évaluer les surfaces constructibles nécessaires pour les **15 ans à venir.**

1) - Sur une base moyenne de 2000 mètres carrés par terrain, la commune devra disposer d'une offre globale de :

43 logements x 2000 m² = 86 000 mètres carrés constructibles soit 9 hectares.

Cette hypothèse doit prévoir aussi la nécessité :

- d'offrir un éventail de choix d'emplacements aux futurs acquéreurs (soit près d'un axe de déplacement rapide, soit à l'écart ou autre...),
- tenir compte de parties difficilement constructibles, ou divisibles incluses dans les zones, comme les accès, les servitudes, des zones rocheuses ou pentues, etc.
- la nécessité d'augmenter les opportunités de mise en vente de terrains, sachant qu'une proportion importante n'est généralement pas mise en vente avant un délai de 8 ans.

Nous proposons donc multiplier la surface par un coefficient de **2,5 à 3** ; soit $9 \times 2 = 18$ hectares ; $9 \times 3 = 27$ hectares ; **moyenne 23 hectares.**

2) – Pour répondre à la volonté municipale de constituer un village autour des services et habitations existants, la nouvelle surface constructible du 'village', contiguë à l'existant, sera augmentée de 2 à 3 grandes parcelles permettant de former un ensemble cohérent. Ces unités foncières sont 'Saint-Aubin' et 'Péblanc', mesurant cumulées de l'ordre de 5 hectares.

Si les zones se remplissent, la mairie fera en sorte de pouvoir faire évoluer dans les plus importantes (VILLAGE et CAILLAOU) le mode d'assainissement **vers du collectif**, le cas échéant pour CAILLAOU avec la commune de Monlezun d'Armagnac.

Soit un besoin d'environ 30 hectares constructibles.



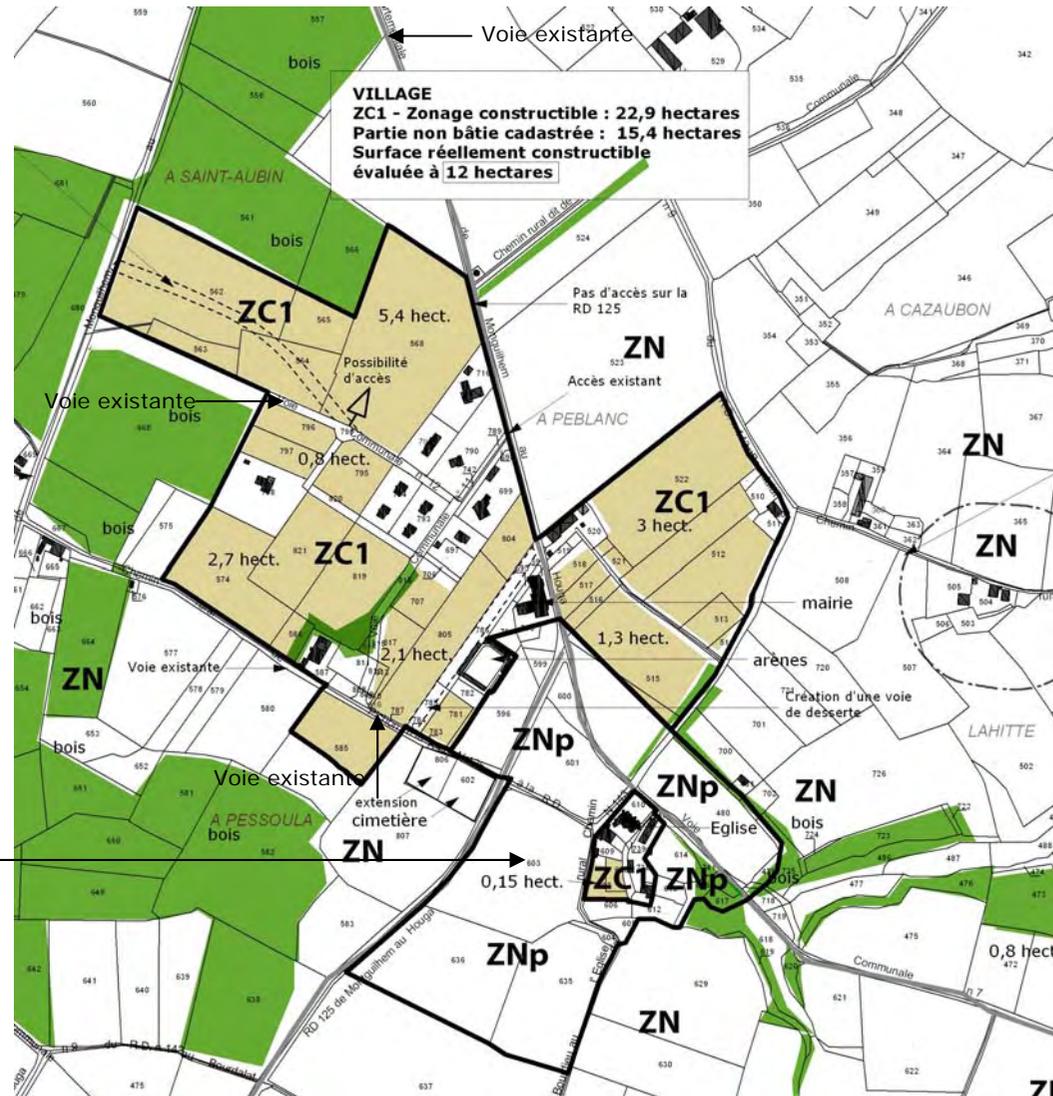
PARTIE C

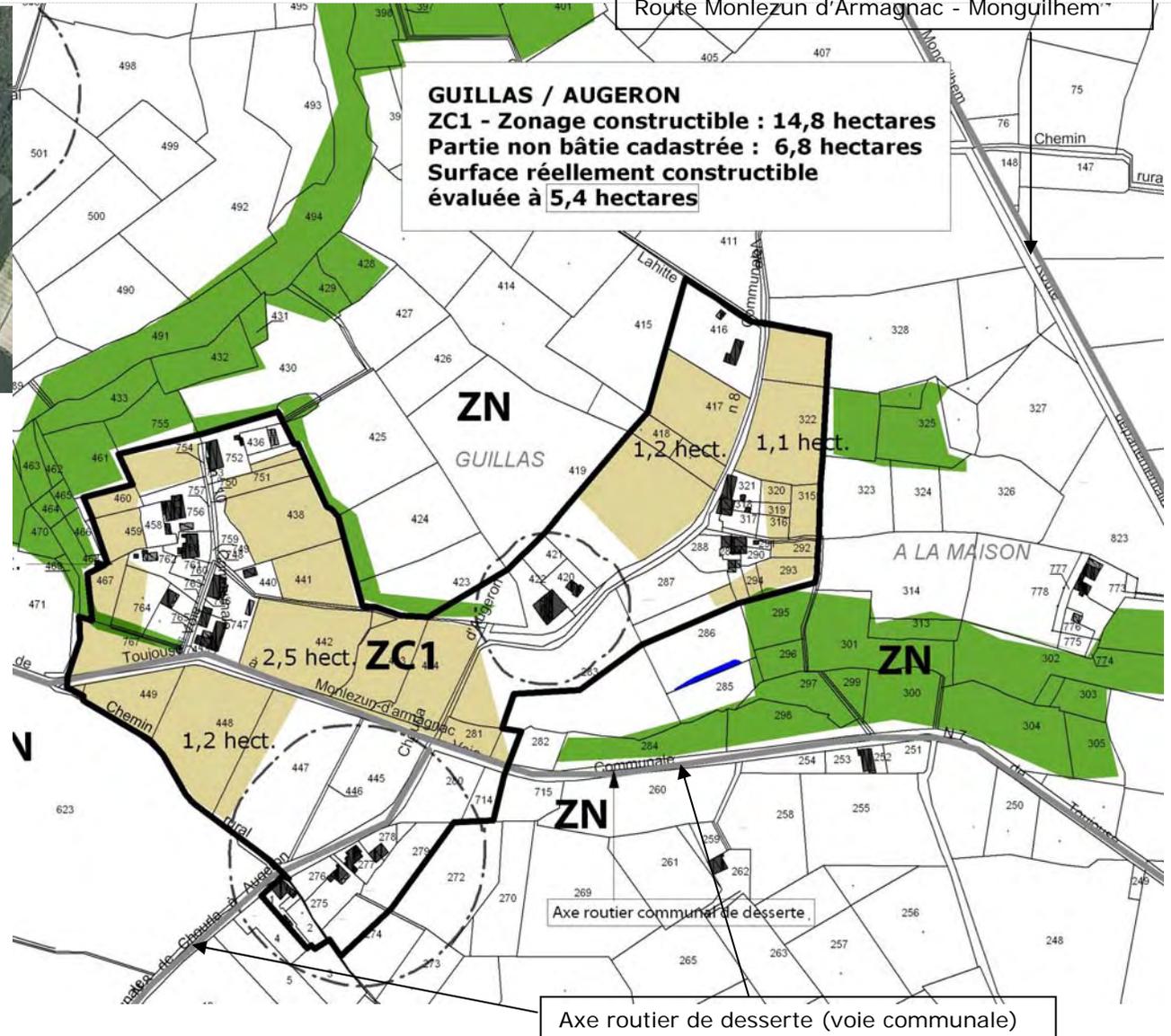
CONCRETISATION DES OPTIONS RETENUES



Le zonage constructible vise à conforter un village par extension des espaces déjà construits, jusqu'aux voies existantes qui encadrent le site. Les bois et forêts, préservés, serviront également de cadres à cette extension. L'église est entourée d'espaces non constructibles y compris pour des activités agricoles, sauf une petite parcelle de 1500 m2 destinée à une maison.

Zone de protection paysagère



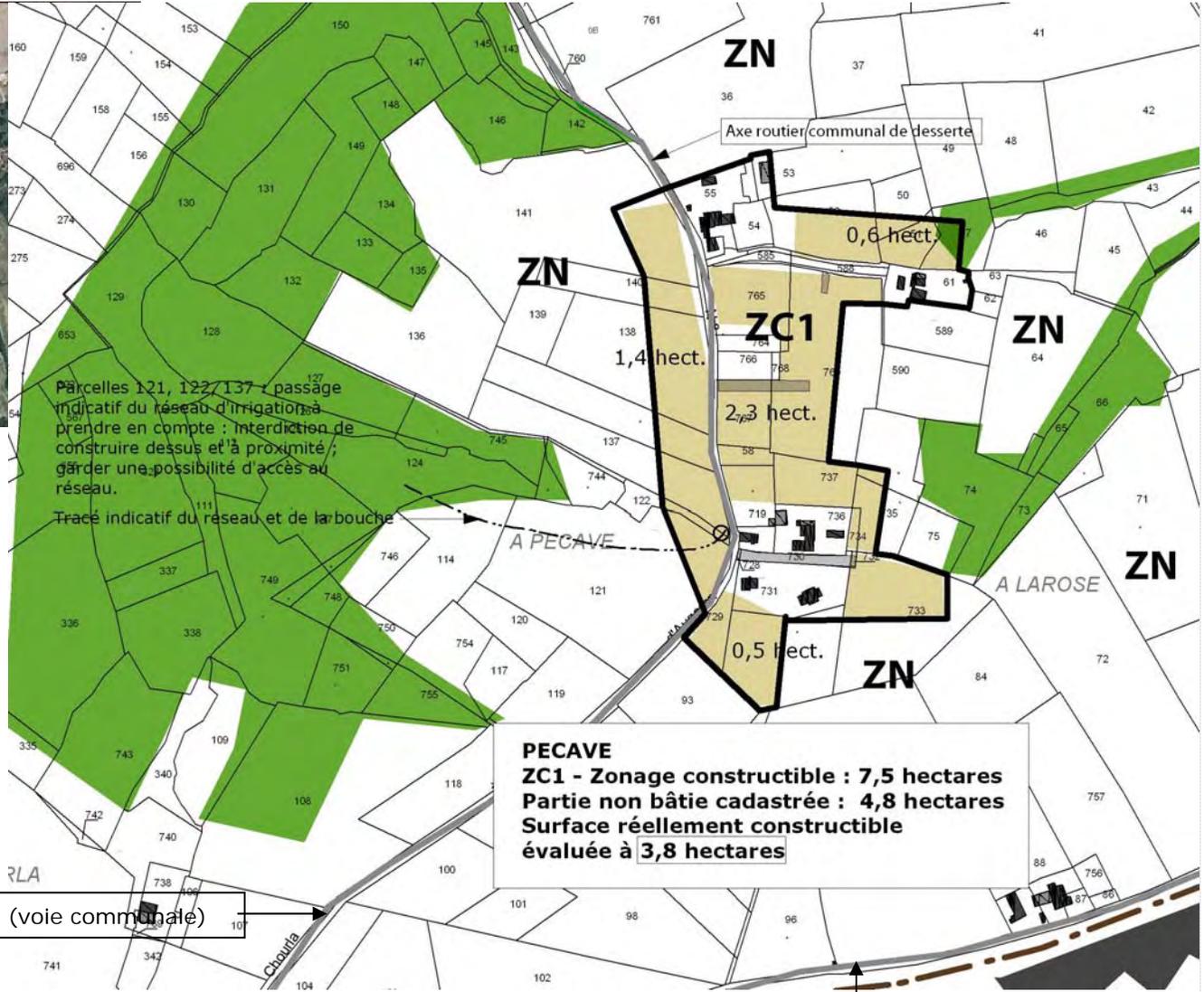


Le zonage constructible englobe des habitations existantes, et permet de construire quelques maisons aux abords des axes.

Les périmètres roses sont les reculs agricoles indicatifs correspondant à des élevages.

La nouvelle zone constructible n'est pas visible depuis la route Monlezun – Monguilhem.

Tous les bois et haies bocagères peuvent être préservés.



Comme précédemment la zone constructible englobe des maisons existantes et étoffe cette amorce de hameau, comme St Pierre situé en plateau.

Parcelles 121, 122/137 : passage indicatif du réseau d'irrigation à prendre en compte : interdiction de construire dessus et à proximité ; garder une possibilité d'accès au réseau.
Tracé indicatif du réseau et de la bouche

PECAVE
ZC1 - Zonage constructible : 7,5 hectares
Partie non bâtie cadastrée : 4,8 hectares
Surface réellement constructible évaluée à 3,8 hectares

Axe routier de desserte (voie communale)

Voie communale d'accès depuis la RD 32



Cette zone comprend autour de l'Ecomarché existant deux types de zones constructibles :

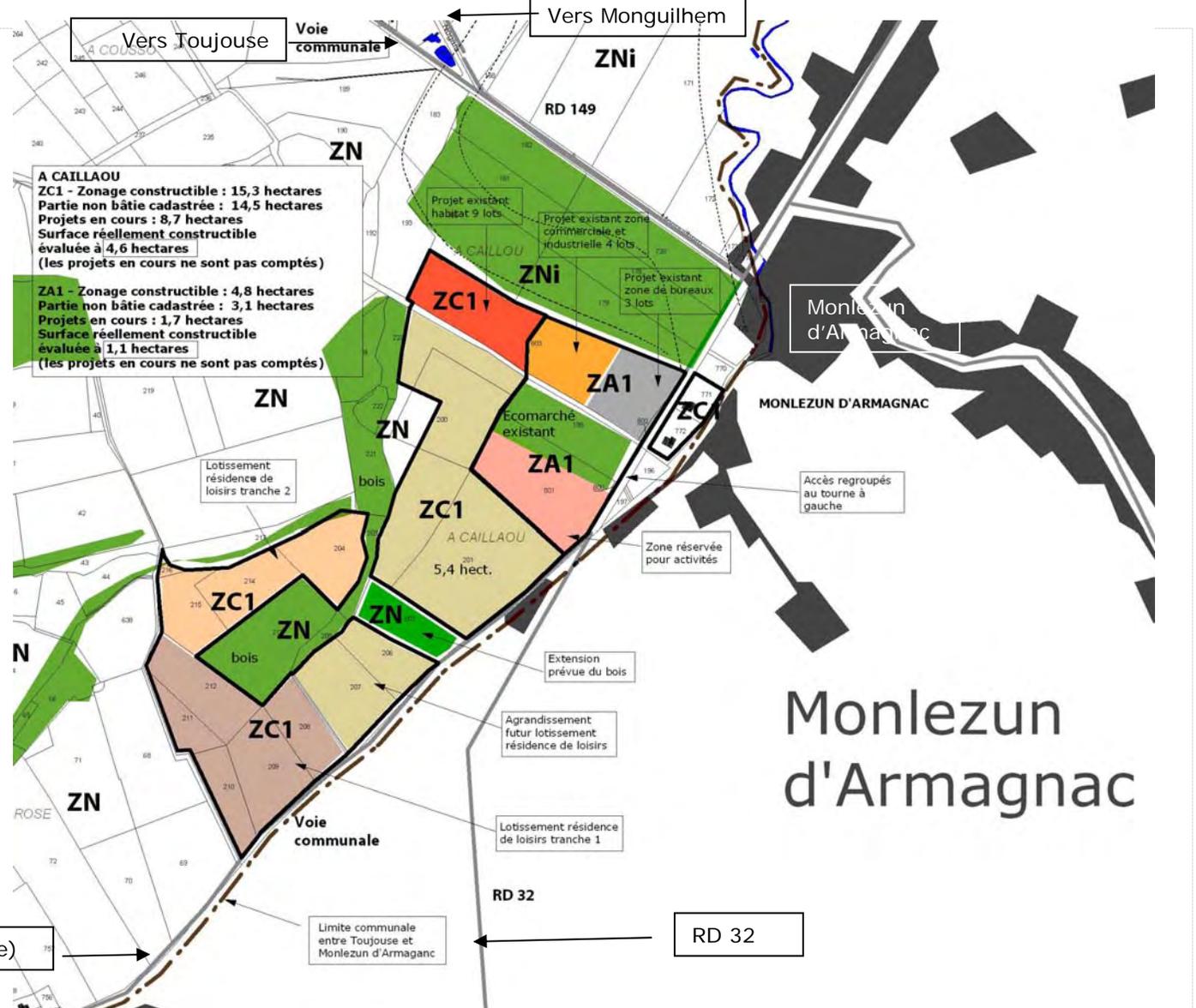
- Habitat (ZC),
- Activités (ZA),

Une grande partie des surfaces fait déjà l'objet de demandes de permis de construire.

Les bois et forêts existants sont préservés, un nouveau bois est créé entre deux zones.

La zone inondable n'est pas concernée.

Axe routier de desserte (voie communale)



Bilan quantitatif

Le cumul des surfaces constructibles non bâties ou sur lesquelles aucun projet n'est en cours, représentent :

	ZC1 *	ZC2	ZA1	ZA2
Village	12			
Guillas	5,4			
St Pierre	4,4	0,6		
Pécave	3,8			
Caillaou	4,6		1,1	
TOTAL SURFACES REELLEMENT CONSTRUC- TIBLES	30,2	0,6	1,1	0
	30,8		1,1	0

* Voir explication des sigles page suivante.

Les surfaces de 30 hectares sont compatibles avec celles qui ont été proposées comme étant nécessaires pour une période estimée à 15 ans.

Bilan qualitatif

Les zones ont été conçues pour offrir une diversité de types de parcelles et de localisation vis-à-vis des axes routiers, à l'est et à l'ouest de la commune.

Elles sont desservies par les réseaux et sont accessibles aux secours incendie.

La plupart des parcelles peuvent être divisées dans la mesure où l'assainissement nécessite 1500 m² ; certaines parcelles de hameaux, notamment le long des voies, ont été mises constructibles uniquement dans leur partie la plus proche de l'axe pour limiter le mitage. Cependant le terrain peut être acheté dans sa totalité.

Une future révision de la Carte pourra éventuellement rendre constructible le reste, ce qui va dans le sens d'une densification progressive.

Enfin, le zonage est compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique.

(Voir aussi la partie D du présent dossier).

Il y a lieu de se reporter au plan de zonage et au plan des servitudes placés dans le dossier des pièces graphiques.

Zone constructible à usage d'activités (ZA1)

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à usage d'activités (industrielle, artisanale ou commerciale). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Zone constructible à usage d'activités sous réserve des équipements (ZA2)

Dans cette zone, les constructions à usage d'activités (industrielle, artisanale ou commerciale) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-1-5, si les équipements manquent.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone constructible (ZC1) :

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Zone constructible sous réserve des équipements (ZC2)

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-1-5, si les équipements manquent.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) *l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,*

2°) *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,*

3°) *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,*

4°) *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,*

5°) *la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle inondable (ZNi) :

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,

les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle de protection (ZNp) :

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte patrimoine et des paysages (article R111-21 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,

les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre au 20 octobre 2007.

Aucune demande de modification, d'ajouts ou suppressions de zones, n'a été faite, ni aucune remarque sur des informations contenues dans le dossier.

Le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable au dossier.

Le bilan quantitatif et qualitatif des surfaces – voir page 56 - ne change donc pas.



PARTIE D
EVALUATION DES INCIDENCES
DE LA CARTE COMMUNALE
SUR L'ENVIRONNEMENT

L'urbanisme communal est régi par des lois de cadrage concernant l'habitat, l'environnement et les paysages.

Outre la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, sont concernées sur Toujouse :

- la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, visant une gestion équilibrée de la ressource en eau, une protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux,
- la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, visant l'amélioration de la qualité de l'air, en particulier par la maîtrise des besoins de déplacements et la mise en place d'itinéraires cyclables,
- la loi sur la Protection et la Mise en valeur des Paysages du 8 janvier 1993, visant la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- la loi relative à l'Archéologie Préventive du 17 janvier 2001, visant à assurer la détection et la conservation des éléments archéologiques,
- la loi d'Orientaion relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, visant à affirmer le droit au logement pour les personnes modestes et défavorisées et la nécessité de la mixité sociale,
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 recensant les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic,
- la loi d'Orientaion agricole n° 99 574 du 9 juillet 1999, stipulant que le Plan Local d'Urbanisme ne peut être approuvé qu'après l'avis de la Chambre d'Agriculture (appliqué ici à la Carte Communale),
- la loi n° 95 101 du 2 février 1995 et l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatifs au recul applicable aux constructions le long des voies classées à grande circulation, autoroutes, voies express et déviations.

Le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des espaces a été pris en compte dans le choix des zones constructibles de la Carte Communale : préservation des paysages, des espaces boisés, des espaces agricoles, des milieux naturels qualitatifs, confortement d'espaces constructibles regroupés pour l'habitat, et permettant la mixité sociale...

1 – Les risques naturels

Le principe de protection des zones constructibles par rapport aux risques naturels localisés sur le territoire communal, a été pris en compte dans le choix du zonage de la Carte Communale :

- non constructibilité de terrains humides et / ou proches des cours d'eau (Izaute, Midour).
- Information des acquéreurs sur les risques liés à la solifluxion et sur les solutions constructives existantes.

2 - La qualité de l'air, le cadre de vie

La qualité de l'air peut être remise en cause par la circulation automobile et les activités industrielles.

Toujouse n'est pas concernée par des activités industrielles polluantes à ce titre. La circulation sur les RD 32, 125 et 143 ainsi que sur les voies communales ne sont pas intenses et ne généreront pas de pollution particulière.

Le travail sur le zonage a tenu compte des impératifs de limiter les déplacements automobiles en concentrant les zones à proximité des voies de transit.

3 – Les réseaux

. Eau potable

Le raccordement de l'ensemble des zones constructibles au réseau d'eau potable est possible, avec une réserve de capacité suffisante (l'ensemble des responsables locaux de l'adduction en eau a été consulté).

. Assainissement

Toutes les zones constructibles seront assainies individuellement. Les terrains seront assainis de la façon la plus adaptée aux caractéristiques du sol (surface minimale, topographie, caractéristiques hydrogéologiques) conformément au schéma d'assainissement en vigueur.

A partir d'une densité significative, les zones VILLAGE et CAILLAOU devraient être assainies collectivement. La mairie prévoira pour ces deux zones, dans les schémas de voiries nouvelles, les emprises nécessaires au passage de canalisations.

. Electricité

Le syndicat d'électrification a été consulté et a donné un avis favorable sur le zonage.

4 – Les milieux naturels

. Les milieux naturels protégés ou répertoriés

Aucune zone ne figure à proximité de la zone NATURA 2000.

. Les milieux naturels boisés

Tous les boisements sont préservés comme non constructibles.

. Les milieux naturels humides

Les prairies humides ne sont pas constructibles.

. Par ailleurs l'agriculture, qui participe au maintien des espaces naturels, est respectée dans le document d'urbanisme : les reculs des bâtiments sont pris en compte, les terres agronomiques les plus riches demeurent inconstructibles.

5 – Les paysages

Le paysage rural exclut toute urbanisation importante, entièrement nouvelle et isolée.

La sensibilité visuelle des amorce existantes de hameaux, toutes isolées dans le paysage (pas de covisibilité entre hameaux) a été analysée individuellement de façon à évaluer comment les valoriser et les affirmer dans le cadre d'une extension. Cette démarche concerne la forme urbaine à donner aux hameaux eux-mêmes, mais aussi à la perception que l'on en aura depuis les axes routiers.

Les extensions se font toujours autour de bâti existant, de qualité diverse, et en même temps de part et d'autre de voies d'accès. Les projets d'extension ne remettent donc pas en question la qualité des paysages (aucune nouvelle urbanisation isolée) ni la qualité de hameaux, qui n'existent pas en tant que tels mais que l'on crée.

Le principe général de la Carte Communale induit une concentration d'éléments de paysage dans la partie nord de la commune (articulation des urbanisations, voies, préservation des boisements...), ce qui pourra permettre de mieux affirmer une identité spécifique, complémentaire de la partie sud de la commune, inchangée.

6 – Les sites archéologiques

Commune non sensible.

7 – Les monuments historiques (église)

Comme auparavant les travaux nécessiteront une autorisation dans le cadre de la demande de permis de construire. Très peu de nouveaux terrains constructibles sont concernés.

8 – Les déplacements lents

Le travail sur la Carte Communale a été l'occasion de réaffirmer l'importance du réseau de chemins ruraux sur la commune. Il pourrait retrouver toute sa place dans le patrimoine culturel et naturel en étant dans un premier temps mis à l'abri de toute privatisation. Les zones constructibles respectent le réseau et peuvent permettre de le compléter par les voies de desserte à créer, elles-mêmes pouvant être l'occasion de créer des lieux de qualité.

FIN