

CASTERA-LECTOUROIS

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

1- RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	PAGE 4
A) Présentation de la commune	page 4
B) Analyse thématique de la commune	page 6
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PAGE 19
A) Organisation spatiale	page 19
B) Sensibilité, protections	page 35
C) Risques naturels et technologiques, grands enjeux environnementaux	page 35
III. SYNTHÈSE, SCENARII DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT	PAGE 39
A) Synthèse	page 39
B) Scénarii du développement communal à l'échéance 2017	page 39
IV. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DU ZONAGE	PAGE 42
A) Principe général préalable	page 42
B) Projet d'Aménagement Communal	page 42
C) Justification du zonage	page 45
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT - PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	PAGE 47
A) Le respect des grands équilibres du territoire communal	page 47
B) Autres éléments concernant la prise en compte de l'environnement	page 50
C) La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre	page 52
D) La cohérence avec les documents supra communaux	page 52
ANNEXES	PAGE 53
Annexe n°1 : repérage des piscines et dispositifs de lutte contre les incendies	page 53
Annexe n°2 : périmètres de protection autour des bâtiments agricoles	page 56
Annexe n°3 : extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable	page 58

RAPPEL DU CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

(Art. R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation :

- Expose le diagnostic prévu au premier aléa de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.
- Analyse l'état initial de l'environnement
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2.
- Evalue les incidences d'orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

I. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

A) Présentation de la commune

1) La situation géographique



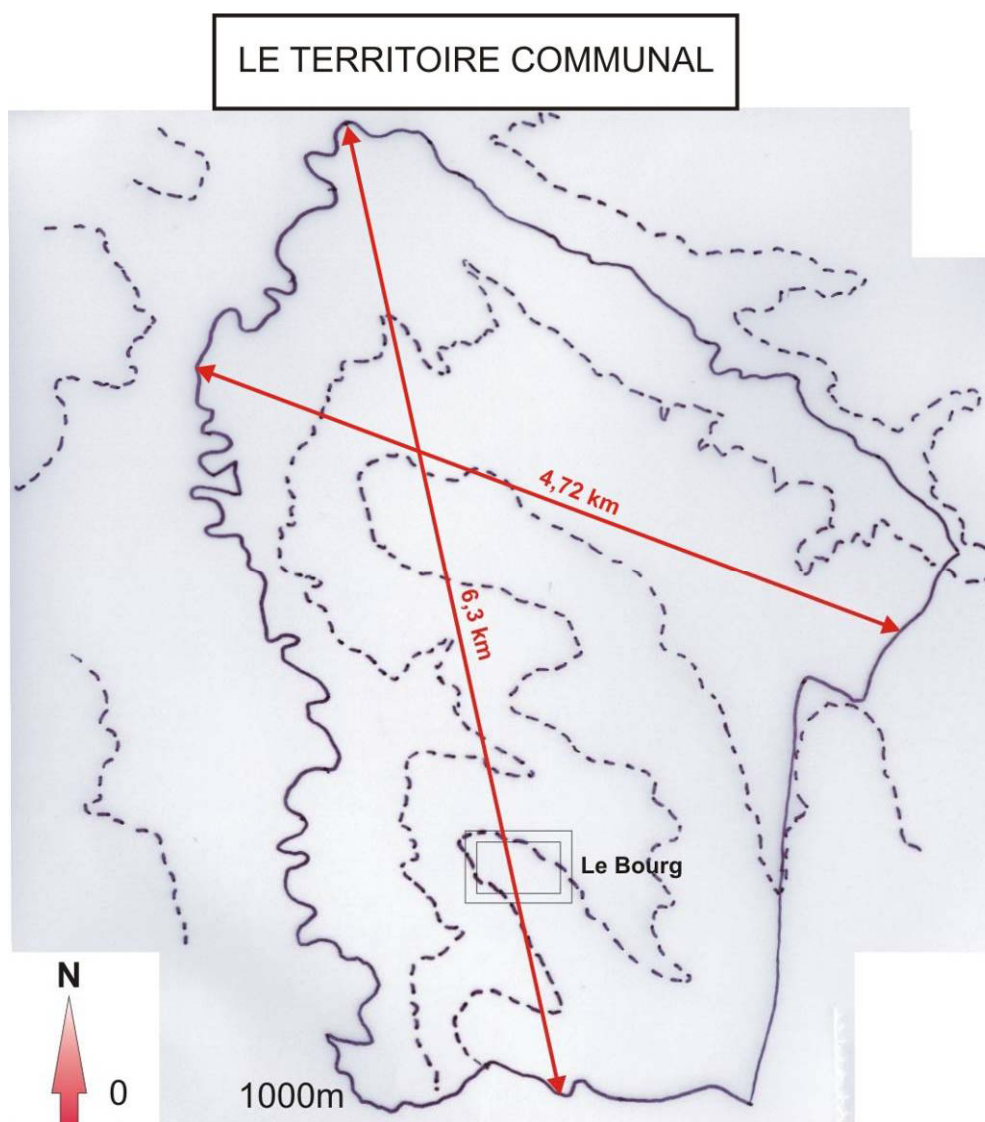
La commune de Castéra-Lectourois est située à proximité de Lectoure, non loin de la RN21 qui relie Auch à Agen.

Fleurance se situe à une quinzaine de minutes, Auch est à une cinquantaine de minutes (influence administrative) et Agen à une trentaine de minutes (cette ville exerce une influence commerciale forte).

2) Le site

Elle s'étend sur plus de 4,7km dans le sens Est-Ouest et sur près de 6,3 km dans le sens Nord-Sud.

Le bourg, restreint par rapport au reste du territoire et légèrement décentré, se situe dans la partie basse du territoire communal.



3) Le contexte intercommunal

La commune de Castéra-Lectourois fait partie de la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise (voir carte ci-après).

La communauté de communes dispose de compétences obligatoires définies par la loi et de compétences facultatives qu'elle choisit en fonction des problématiques de son territoire. Elle conduit, pour le compte de ses communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

- l'aménagement de l'espace
- le développement économique
- le développement du tourisme
- la politique du logement et du cadre de vie
- la voirie
- l'environnement
- l'assainissement non collectif au travers du SPANC
- les équipements culturels, sportifs et scolaires

Carte de la C.C.L.G. en 2009

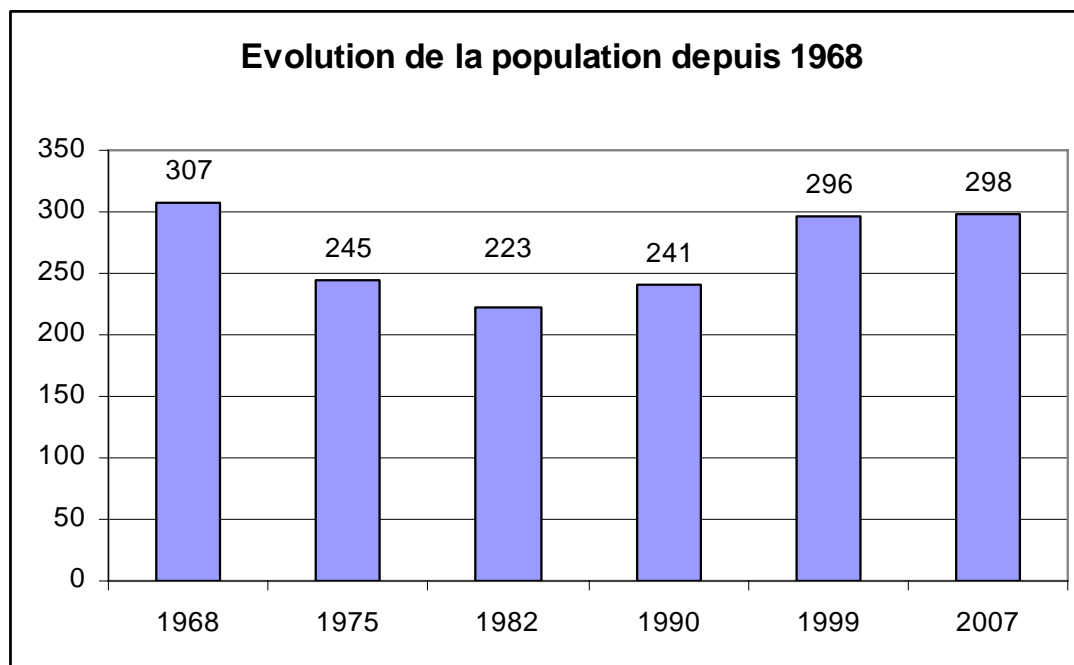


Il convient de souligner que la Communauté de Communes dispose de la compétence développement économique et actuellement 10 hectares de réserve foncière et 8 hectares viabilisés concernant les zones d'activités sont en phase de commercialisation sur Fleurance et Montestruc.

B) Analyse thématique de la commune

1) La démographie

1.1 Evolution démographique (INSEE, recensement 2007)



Source : RGP INSEE 2007

La commune comptait 298 habitants en 2007 (INSEE).

Entre 1968 et 1982, le territoire communal a connu une perte de 84 personnes, soit une diminution de presque 27 % sur 14 ans.

Durant la période 1982 – 2007, la commune a gagné 75 habitants soit une augmentation de 33.6% environ.

Depuis 1982 on assiste à une augmentation de la population communale.

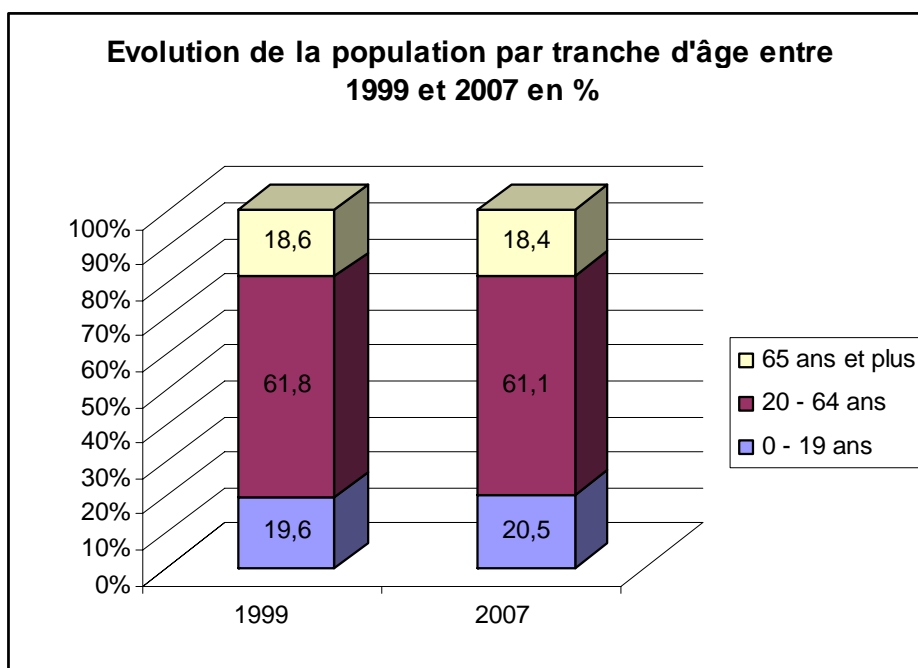
1.2 Evolution démographique par classe d'âge (INSEE, Recensement 2006)

La tranche d'âge 0 – 19 ans a augmenté (+0.9 %) entre 1999 et 2007, il y a eu un faible renouvellement de la population.

La tranche d'âge 19 – 64 ans est représentée en quasi-totalité des personnes qui sont dans la vie active. Cette tranche d'âge a légèrement diminué (-0.7%).

La tranche d'âge des plus de 65 ans correspond aux retraités, elle a légèrement diminué (-0.2%).

La répartition des effectifs au sein des classes d'âges témoigne d'une stabilité au sein des classes d'âge. Il existe donc un renouvellement de la population.



1.3 Naissances, décès, solde migratoire, solde naturel (INSEE, recensement de 2007)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de population en %	-3,2	-1,3	1	2,3	0,1
due au solde naturel	-0,5	-0,3	-0,3	0,2	0,3
due au solde migratoire	-2,7	-1	1,2	2,1	-0,3

La diminution de la population entre 1968 et 1982 à pour cause :

- un solde naturel légèrement négatif
- un solde migratoire largement négatif

Cette commune a un fort caractère rural, entre 1968 et 1982, on assiste à un exode rural c'est pourquoi le solde migratoire est largement négatif à certaines période. Les gens veulent habiter dans les villes pour avoir accès aux services, commerces, emplois que celles-ci offrent. Le solde naturel négatif peut s'expliquer par deux raisons :

la population en âge d'avoir des enfants est partie pour des communes présentant davantage de services, de commerces, ...la population en âge d'avoir des enfants représentait une faible part de la population totale.

L'augmentation de la population entre 1982 et 2007 est due :

- un solde migratoire largement positif.

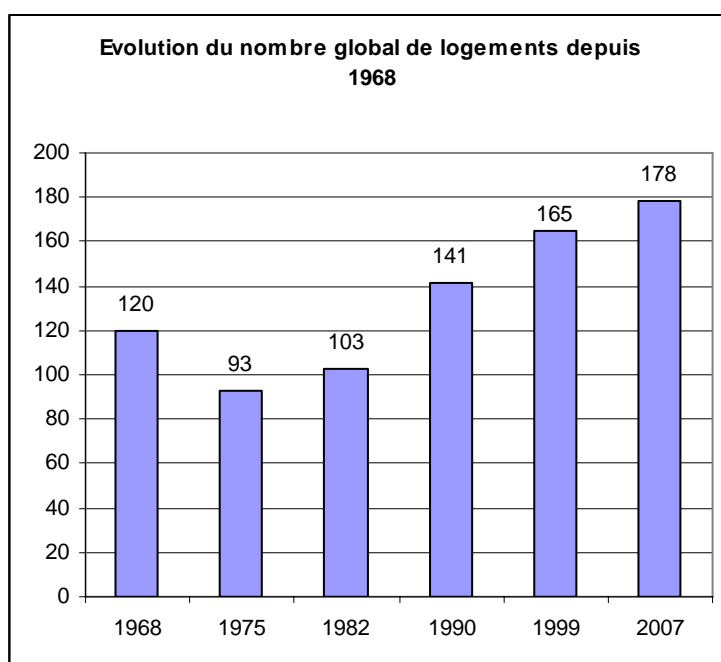
Durant cette période le solde naturel a été très légèrement négatif mais également légèrement positif. La variation de population est due au solde migratoire largement positif. Cette nouvelle population venant s'installer sur le territoire communal est à la recherche d'une certaine qualité de vie que seul le milieu rural peut offrir. Les déplacements journaliers domicile travail relativement long sont devenus courant et ne font plus peur, c'est pourquoi les gens vont de plus en plus vivre en périphérie des pôles urbains plus importants. Le prix du foncier est également plus bas sur les communes à caractère rural, ce qui renforce davantage encore l'attractivité.

Cette commune a un fort caractère rural, entre 1968 et 1999, on assiste à un exode rural c'est pourquoi le solde migratoire est largement négatif à certaines période. Depuis quelques

années le solde migratoire est à nouveau positif, la commune a retrouvé une certaine attractivité, de part le fait que les nouveaux habitants de la commune privilégie le cadre de vie à la proximité des services, commerces... mais également le prix du foncier qui est moins élevé sur les communes rurales.

2) L'habitat

2.1 Répartition quantitative des logements par catégories (INSEE, RGP 2007)



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	120	93	103	141	165	178
Résidences principales	90	76	75	89	123	133
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	4	7	31	26	31
Logements vacants	25	13	21	21	16	14

Depuis 1968, le nombre de logements a varié selon deux phases :

- de 1968 à 1975, le nombre de logements a diminué de presque 23%.
- De 1982 à 2007, le nombre de logements a augmenté de 91 % environ.

Phase 1 : la diminution du nombre de logements est en corrélation avec l'évolution de la population. Le détail des chiffres, montre une diminution des logements à deux niveaux :

- résidences principales
- logements vacants

Phase 2 : Cette phase se découpe en deux parties, en effet durant la période 1975 – 1982 le nombre de logements a augmenté malgré la diminution de la population. Cette augmentation du nombre de logement est liée à la hausse du nombre de résidences secondaires mais également à la hausse du nombre de logements vacants. Le nombre de résidences principales étant quant à lui resté stable.

La deuxième partie de cette phase 2 correspond à la période 1982 – 2007 durant laquelle il existe une bonne corrélation entre l'évolution du logement et de la population.

Durant cette période on observe :

- une forte augmentation du nombre de résidences principales d'une manière régulière.
- Une très forte augmentation du nombre de résidences secondaires (+ 340%) notamment durant la période 1982 -1990
- Une diminution du nombre de logements vacants, cela peut être du soit à leur réhabilitation en résidences principales soit en résidences secondaires.

Le parc immobilier de la commune a connu une hausse de 48 % depuis 1968. Cette évolution a permis de répondre à la demande d'une population souhaitant venir s'installer sur le territoire communal pour trouver un cadre de vie de qualité.

2.2 Types de logements (INSEE, RGP 2007)

	1999	%	2007	%
Maisons	154	93,3	177	99,4
Appartements	3	1,8	0	0

Le tableau ci-dessus montre la composition du parc immobilier, il est composé en quasi-totalité de maisons, les habitants venant s'installer sur Castéra-Lectourois recherche donc des logements relativement grand.

2.3 Caractéristiques des résidences principales et statut d'occupation (INSEE, RGP 2007)

	1999	%	2007	%
Ensemble	123	100	133	100
Propriétaire	84	68,3	108	81,2
Locataire	24	19,5	19	14,3
Logé gratuitement	15	12,2	6	4,5

La part d'habitants propriétaires de leur logement a augmenté durant la période 1999-2007.

Le nombre de locataires sur la commune a diminué.

Les personnes venant habitées à Castéra-Lectourois y viennent pour accéder à la propriété dans un cadre de vie de qualité.

2.4 Taille et nombre moyen de pièces des résidences principales (INSEE, RGP 2006)

Durant la période 1999-2007, le nombre de pièces moyen des résidences principales a légèrement augmenté, il est passé de 4.7 à 5,4.

Les résidences principales sont de grandes tailles sur le territoire communal.

2.5 Localisation de la pression urbaine, notamment en matière d'habitations nouvelles et demandes de CU

Les espaces exposés à la plus forte pression urbaine sont entre « Peyrouton » et le vieux bourg (c'est la partie Sud du village), « Belliard » (qui correspond à un hameau ancré autour du château d'eau) et la vallée notamment autour des lieux-dits « Heuguère » et « Parc ».

3) Les équipements de superstructure

3.1. Liste des équipements

Equipements publics

-équipements scolaires

- la commune participe à un regroupement pédagogique, il existe au moins une classe sur la commune, les autres classes sont implantées à Sempesserre. La commune dispose d'une garderie périscolaire et d'une cantine scolaire. Il n'existe pas de classe maternelle.

-équipements sportifs, culturels et de loisirs

- des parcours de randonnées
- des gîtes ruraux
- un foyer rural, salle polyvalente
- une bibliothèque mobile

-administrations et autres équipements

- 1 mairie
- 1 station d'épuration dans le bourg
- 1 cimetière et une église (ouverte pour le culte)

-services d'aide sociale

- aide ménagère à domicile
- soin à domicile
- surveillance à domicile

3.2. Localisation et incidences spatiales des équipements

Les équipements se situent dans le bourg mais cela n'a pas d'incidence majeure.

4) Caractéristiques socio-économiques

4.1 La population active

En 1999, la commune de Castéra-Lectourois comptait 140 actifs. Le taux de chômage s'élevait à 11,4% en 1999.

Environ 38% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune, les autres actifs travaillent principalement dans le même département.

4.2 Le tissu économique sur le territoire communal¹

Raison sociale	Activité
M. BARRERE THIERRY	entretien parcs et jardins
SARL CANDELON BATIMENT	maçonnerie
M. LAMOTHE CLAUDE	plomberie chauffage zinc
M. MATTIUSI CHRISTIAN	électricité générale
MME TRUILHE FRANCOISE	infirmière
SARL ENTREPRISE CARNEIRO	maçonnerie
SARL FRANCE INVESTISSEMENTS VIDEO EDITION (FIVE)	recherche diffusion informations
COOP TERRES DE GASCOGNE	coopérative agricole
M. DESNEUX PATRICK	décorateur
M. FANTONI CLAUDE	travaux publics et agricoles

Raison sociale
Les gîtes de Peyrouton
Chambres d'hôtes Gîte de France 3 épis - Grange gasconne avec 2 chambres de charme. Piscine, séjours à thème et table d'hôtes
Chambres d'hôtes Gîte de France 3 épis - Au cœur du village, demeure restaurée avec piscine - 4 chambres - table d'hôtes
Gîte de France 3 épis n°GRG551 - Ancienne ferme avec jardin arboré - 8 pers (3 chambres)
Clévacances 1 clé - pour 2/3 personnes (1 chambre)
Chambres d'hôtes - Piscine - 3 chambres dont 2 suites
Clévacances - chalet bois avec jardin - 4 personnes

Comme le montre la liste ci-dessus, la commune de Castéra-Lectourois bénéficie d'une composante touristique importante.

Castéra-Lectourois a choisi de pérenniser l'artisanat présent sur la commune et notamment les entreprises situées à l'entrée Sud du bourg et au Nord du village, au lieu-dit « Révignan ». Un zonage propre aux activités artisanales pourra être défini.

4.3 L'attraction de Castéra-Lectourois

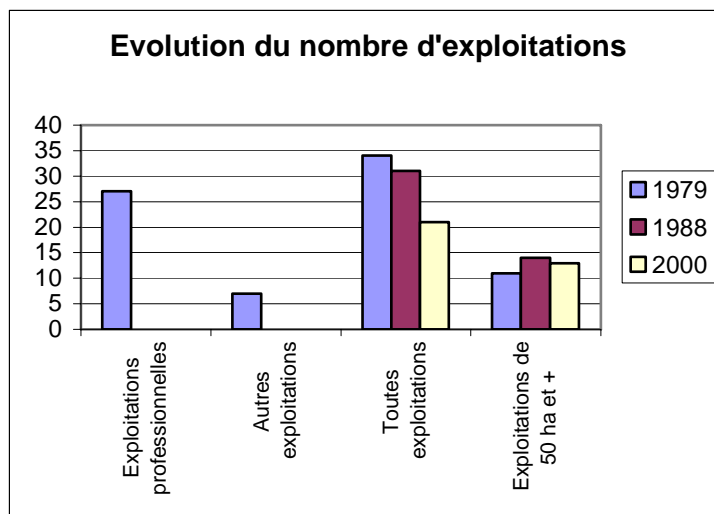
4.3.1 Le niveau des services

Selon le dernier inventaire communal, réalisé par l'I.N.S.E.E. en 1998, la commune bénéficie d'un niveau d'équipement et de service relativement modeste. Aujourd'hui, ce niveau reste le même. La commune de Lectoure et l'agglomération d'Agen pourvoient à l'essentiel des besoins de la population communale.

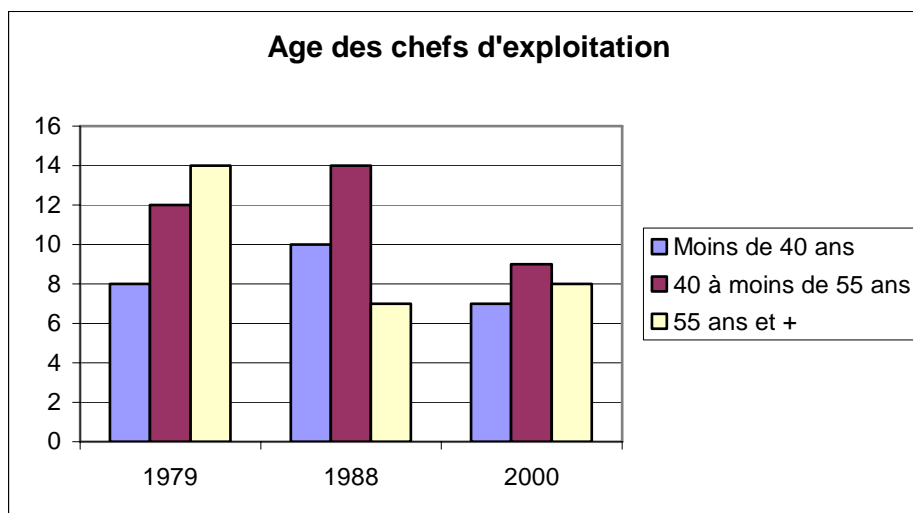
Vu le niveau de service existant, il est permis d'estimer que la commune n'exerce pas de réelle attraction sur les communes environnantes.

¹ Voir au point 5 les données sur l'agriculture

5) L'agriculture



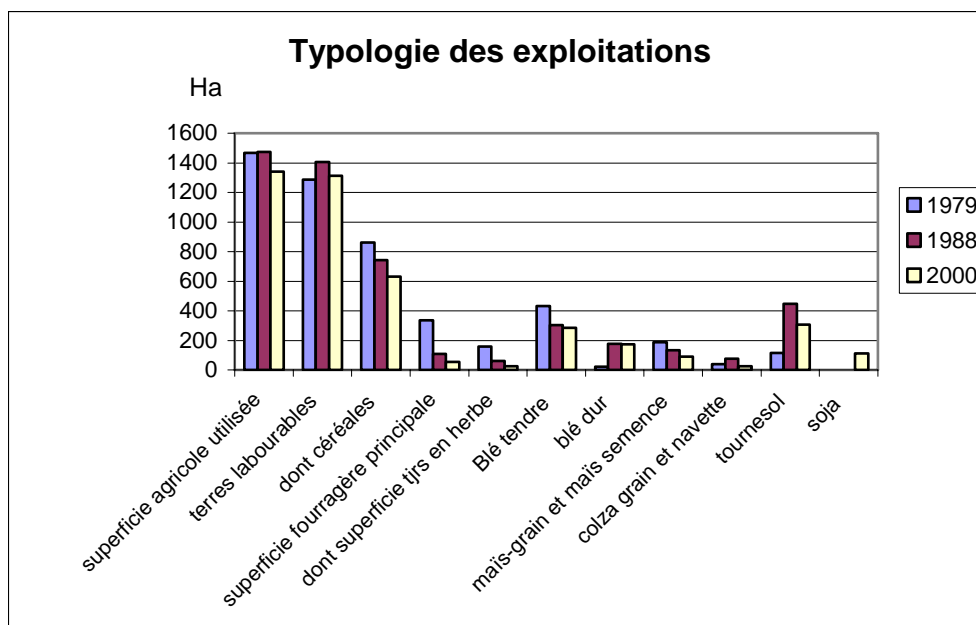
Comme de nombreuses communes, la commune de Castéra-Lectourois a vu diminuer le nombre de ses exploitations agricoles. De 34 en 1979, elles ne sont plus que 21 en 2000. En 2007, le nombre d'exploitations n'est plus de 17 dont seulement 10 à temps plein.



Tout comme le nombre d'exploitations a diminué, le nombre d'exploitants a lui aussi diminué passant de 34 en 1979 à 24 en 2000.

Au dernier recensement agricole de 2000, la répartition est relativement équilibrée entre les agriculteurs de moins et de plus de 40 ans. En 1979, les agriculteurs de plus de 55 ans dominaient, la tendance est au rajeunissement de la population des chefs d'exploitation.

La superficie agricole utilisée communale est de 1549 hectares et celle utilisée par les exploitations est de 1342 hectares. La superficie agricole utilisée a augmenté entre 1979 et 1988 mais elle a diminué entre 1988 et 2000.



La commune de Castéra-Lectourois est concernée par 5 IGP (Indication Géographique Protégée) :

- Canard à foie gras du Sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Pruneaux d’Agen
- Volailles de Gascogne
- Volailles du Gers
-

Elle est aussi concernée par 5 AOC (Appellation d’Origine Contrôlée²) :

- Armagnac
- Blanche Armagnac
- Floc de Gascogne blanc
- Floc de Gascogne rose
- Haut-Armagnac

Il est à souligner que la commune n’est pas concernée par des plans d’épandage. Néanmoins, la forte activité agricole se traduit par la présence de nombreux bâtiments agricoles sur la totalité de la surface du territoire (dont près d’une quarantaine en activité). Compte tenu de leur répartition, ces bâtiments pourront avoir des incidences sur de nombreuses zones constructibles voisines (voir à ce sujet le document dans les annexes). Pour exemple, on citera les secteurs de Peyrouton, Lastapis ou encore Castex.

Seuls 4 élevages encore en activité sont recensés sur les lieux dits suivants :

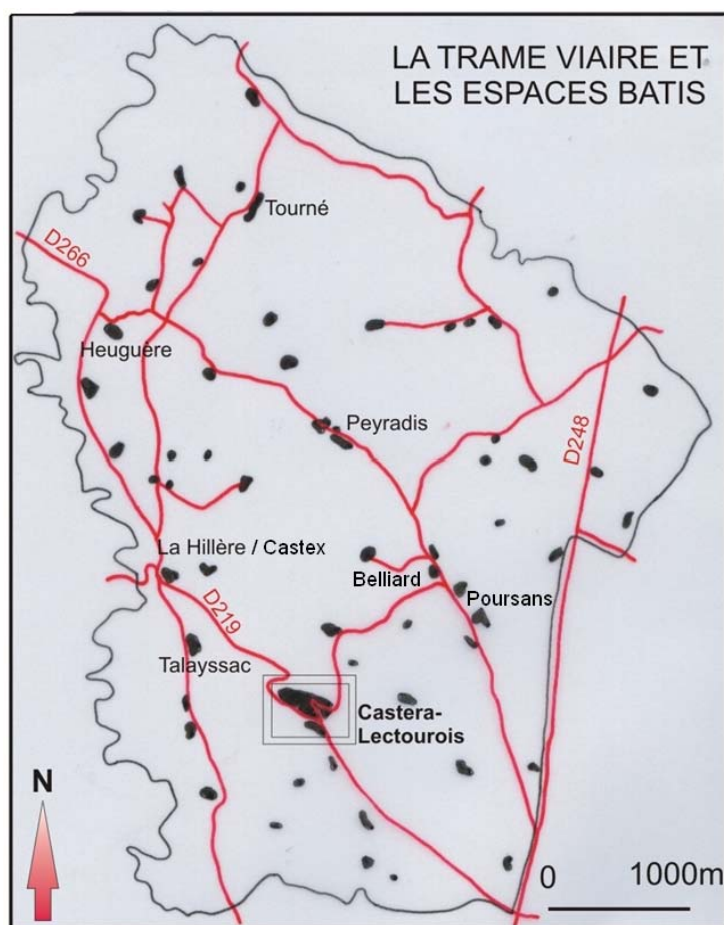
- « Lucas », élevage ovin de faible dimension ;
- « Laudé », élevage bovin de faible dimension
- « Compachin », élevage ovin de faible dimension ;
- « Piqueou », élevage bovin de dimension respectable (11 bovins) ;
- avec au « Petit Caussia », un ancien élevage ovin qui n’est plus actif ;

Enfin, il est à noter que plusieurs bâtiments agricoles présentent un intérêt patrimonial. Aussi, des possibilités de changement de destination pourront éventuellement être envisagées pour certains bâtiments au titre des dispositions de l’article L.123-3-1 du code de l’urbanisme.

² A ce titre, l’INAO devra être consulté sur le projet de PLU arrêté.

6) La voirie et les réseaux divers

6.1 La voirie³



Les principales voies du réseau routier sont :

- la D248 qui est une ancienne voie romaine. Cet axe routier permet de rejoindre Astaffort dans le Lot-et-Garonne, mais aussi la RN21 et Lectoure
- la D219 qui assure la jonction entre les communes de Lagarde et celle de Lectoure
- la D266 qui relie le hameau de Heuguère à Saint-Martin de Goyne

Il n'y a pas de voie à grande circulation, ni d'axe sonore.

Il est à noter que les voies de la voirie communale sont d'une largeur relativement étroite.

Par ailleurs, il convient d'indiquer que la commune est traversée dans la vallée par une ligne de chemin de fer. Celle-ci fait l'objet d'une servitude.

³ La carte ci-après représente l'essentiel de la trame viaire et sans prendre en considération la domanialité des voies.

6.2 L'adduction en eau potable et la défense incendie

A priori, l'ensemble des maisons d'habitations de la commune dispose d'un raccordement au réseau d'eau potable .L'organisation de l'alimentation en eau potable est intercommunale, elle est gérée par un syndicat à vocation unique : le syndicat de Saint-Mézard.

Hameau / lieu-dit, Secteur géographique de la commune	Réseau AEP	Réseau électrique	Observations générales
Au village	Diam. des canalisations : 125 Défense incendie suffisante.	Pas de problème spécifique	La mairie indique avoir recensé toutes les piscines présentes sur son territoire et avoir passé des conventions d'usage avec les administrés en cas de sinistre
La Hillière	Diam. des canalisations : 40 Défense incendie insuffisante.		
Revignan	Diam. des canalisations : 40 Défense incendie insuffisante.		
Bourdidat	Diam. des canalisations : 40 Défense incendie insuffisante.		
Castex	Diam. des canalisations : 200 Défense incendie suffisante.		
Tourné	Diam. des canalisations : 63 Défense incendie insuffisante.		
La Barthete	Diam. des canalisations : 63 Défense incendie insuffisante..		
Peyradis Sarrau	Diam. des canalisations : 200 Défense incendie suffisante.		
Las Tapiés	Diam. des canalisations : 125 Défense incendie suffisante.		
Beliard	Diam. des canalisations : 200 Défense incendie suffisante.	Pas de problème spécifique	
Peyrouton	Diam. des canalisations : 125 Défense incendie suffisante.		
Touille	Diam. des canalisations : 150 Défense incendie suffisante	Pas de problème spécifique	

6.3 L'assainissement

La commune comprend un réseau communal d'assainissement, environ 40% des logements sont desservis.

Il existe une station d'épuration à la sortie nord du bourg, l'organisation du traitement des eaux usées est communale. Aujourd'hui, la charge actuelle de la station d'épuration est aux deux tiers de sa capacité maximale⁴.

⁴ Selon les choix de la commune en matière de zonage, une révision partielle du schéma d'assainissement devra être envisagée.

6.4 Les autres réseaux

Electricité et gaz

La commune est traversée par une canalisation de distribution et de transport de gaz, il s'agit de la canalisation DN300 Lectoure-Astaffort. Compte tenu des contraintes liées à cette infrastructure, des espaces devront demeurer inconstructibles de part et d'autre de la canalisation (10m de chaque côté).

Les déplacements doux

Il est à noter que la commune est concernée par un plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnées. De tels aménagements contribuent à renforcer le potentiel touristique de la commune.

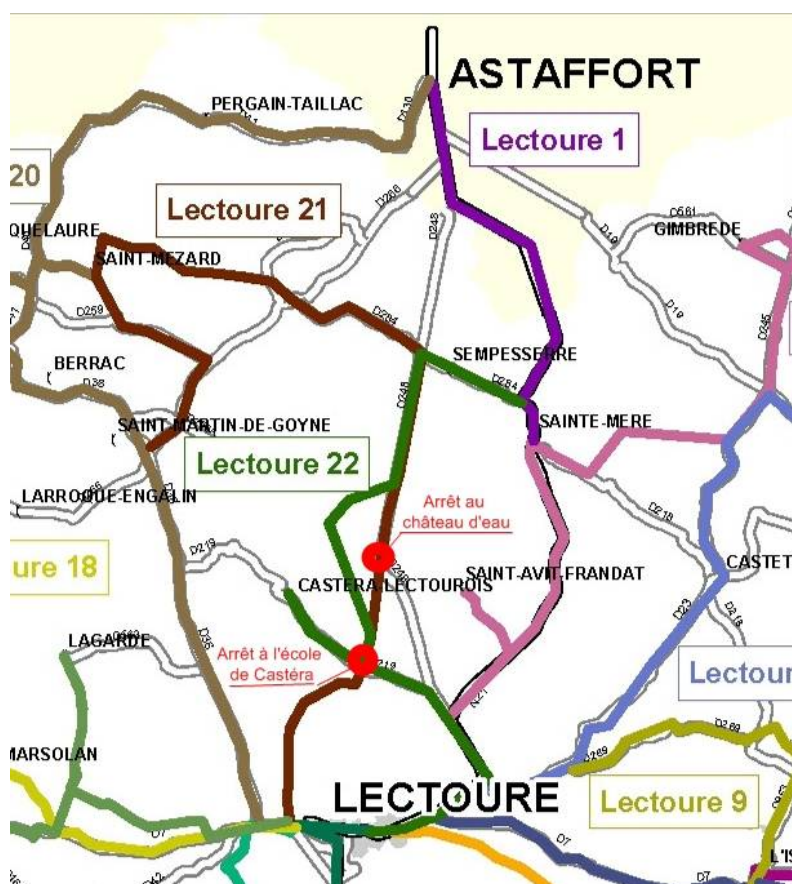
Le trafic routier

Le trafic routier est important sur la RD 248 dite « voie romaine » avec plus de 1100 véhicules par jour, sachant qu'aucune zone urbaine ne jouxte cette départementale à fort trafic.

Le trafic routier est moindre sur la départementale n°219 qui longe le Sud du centre-bourg avec environ 260 véhicules par jour.

Les transports en commun et le ramassage scolaire

Aucune ligne de transport en commun ne dessert Castéra-Lectourois. A l'inverse, des lignes de ramassage scolaire ont été mises en place vers les collèges et lycées de Lectoure avec deux arrêts possibles à Castéra-Lectourois comme le figure la carte ci-dessous. Il existe également une navette pour les élèves de l'école primaire de Castéra-Lectourois qui modifie son parcours annuellement en fonction des effectifs.



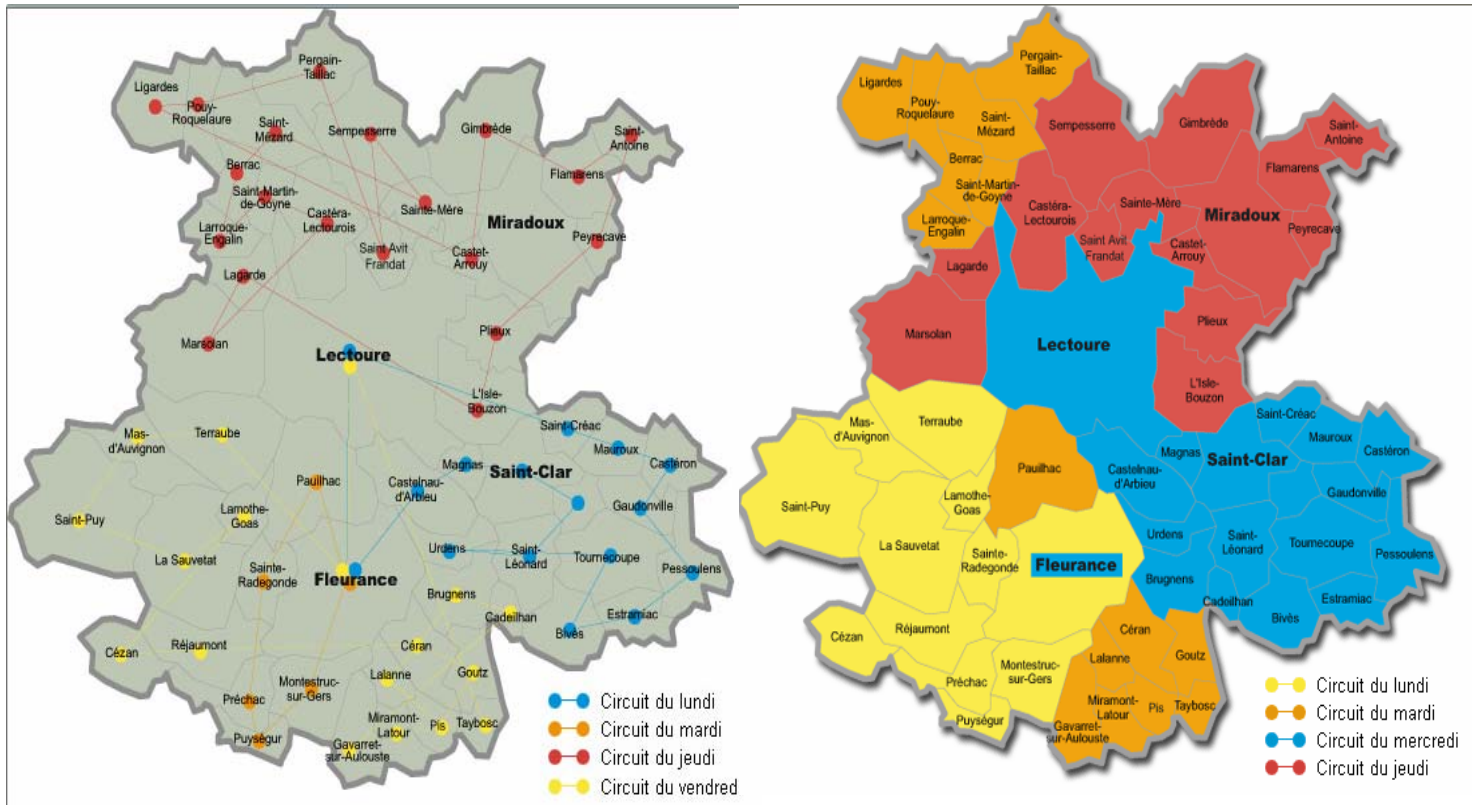
Circuit de Ramassage scolaire vers Collèges et Lycées de Lectoure – Source Conseil Général

6.5 Les Déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée au sein du SIDEL, Syndicat Intercommunal de la Lomagne qui regroupe 58 communes pour une population collectée de 21 569 habitants (recensement INSEE de 1999). Le siège social est situé dans la zone industrielle de Lectoure et ses compétences comprennent :

- la collecte des déchets ménagers
- la réalisation des circuits des collectes
- l'acquisition et entretien des véhicules et du matériel de collecte
- la gestion des déchetteries
- les animations scolaires sur le tri sélectif et sensibilisation auprès des usagers
- la communication sur le devenir des déchets

Quatre déchetteries sont accessibles sur le territoire du SIDEL, la plus proche de Castéra-Lectourois étant celle de Lectoure. Les cartes ci-dessous reprennent les différents circuits de collectes et un schéma d'élimination des déchets est reporté dans les annexes du PLU.



Circuits des tournées des ordures ménagères
Source S.I.D.E.L.

Circuits des collectes des produits recyclables types papiers et plastiques
Source S.I.D.E.L.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A) Organisation spatiale

1. Approche géographique

1.1. Le lien: fond de vallon plateau:

Le territoire de la commune de Castéra-Lectourois s'étend depuis la « plaine » de la vallée du Gers jusqu'aux hauteurs des coteaux calcaires.

Le premier élément d'analyse de son paysage s'attachera à mettre en lumière l'organisation des paysages entre ses basses et hautes terres.

- **Au nord**

La coupe de terrain nord-sud [voir « 1 » dans les planches graphiques jointes] suffit à montrer la bipolarité du paysage de la commune.

Au nord, les terres s'élèvent de manière douce et continue depuis le vallon du ruisseau du Maurens jusqu'au plateau de Peyradis. Le cliché ci-contre résume un **paysage très ouvert** caractérisé par de grandes parcelles légèrement inclinées. La topographie



s'accélère à l'approche du plateau de Peyradis ; alors apparaissent des éléments de structure du paysage tels que talus boisés, haies en limites de parcelles, bandes boisées.

- **Au sud**

La moitié sud de la commune, elle, est saignée par de profonds vallons qui lient rapidement les hautes et les basses terres. En témoignent le cliché ci-contre mais aussi la coupe de terrain [voir « 1 » dans les planches graphiques jointes].

S'offre à la vue un paysage beaucoup plus fermé, segmenté, chahuté. Un paysage où les éléments de structure cités plus haut sont omniprésents, témoins d'un parcellaire post



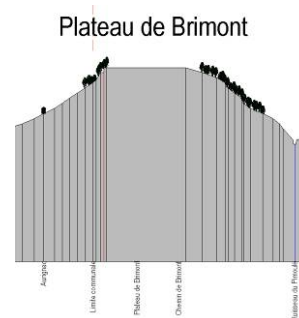
mécanisation agricole. Certes les parcelles se sont agrandies mais les contraintes topographiques ont pérennisé haies, chemins ruraux, talus ou falaises boisées,... Ceci au cœur d'un territoire agricole qui semble assez vivant au regard de la très faible présence de parcelles en friche.

- **Une constante variable: la rupture de pente**

Si bipolarité nord-sud il y a, le territoire de Castéra-Lectourois dégage une forte cohérence. Cette cohérence est imprimée dans l'espace par la bande boisée quasi continue qui accompagne la rupture de pente. Le zoom ci-contre sur la coupe de terrain rend compte de ce trait très caractéristique du paysage de la Lomagne notamment.

La cartographie n° 2 dans les planches graphiques jointes schématise ces bandes boisées qui accompagnent tel un cordon soit une falaise calcaire, soit un fort talus.

En réseau avec les talus boisés et autres haies champêtres, **ces bandes boisées sont un élément de structure majeur du paysage de Castéra-Lectourois.**



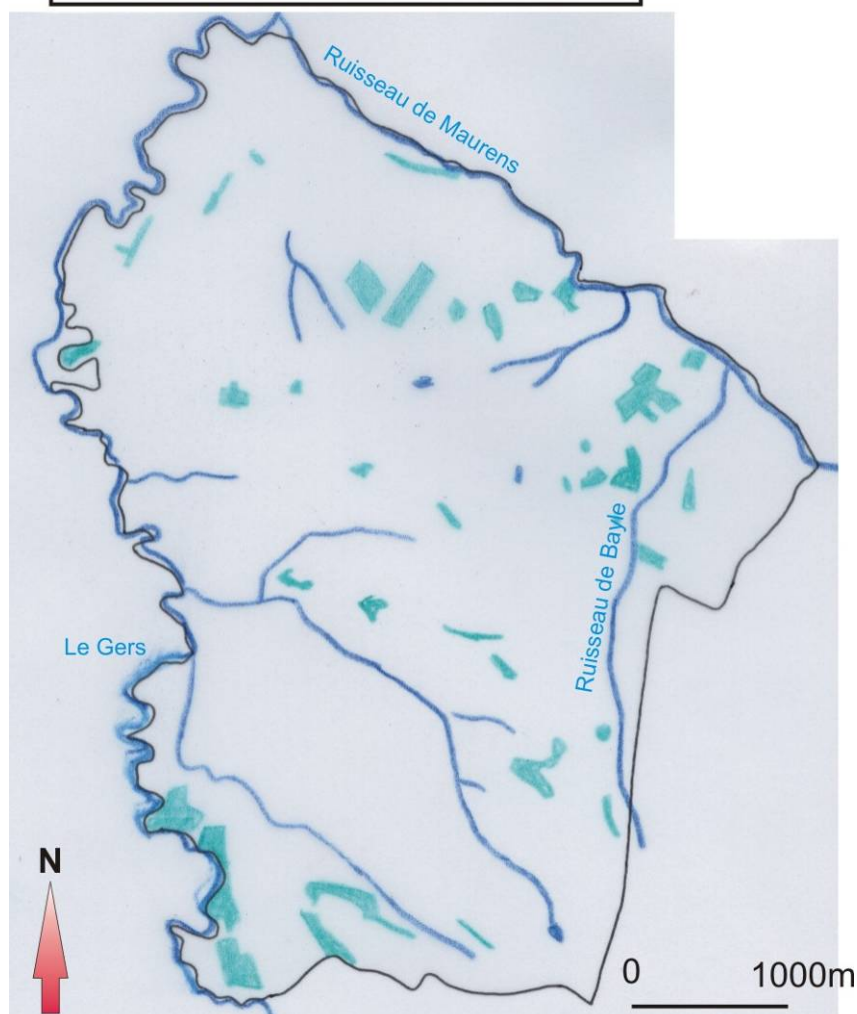
1.2. L'hydrographie et le couvert végétal

La cartographie n° 3 dans les planches graphiques jointes schématise le réseau hydrographique de la commune illustrant ainsi – sous un autre angle – la bipolarité du paysage communal. La partie sud de la commune montre un réseau dense de ruisseaux orientés est-ouest alors que la partie nord se résume aux ruisseaux du Maurens et de Laude, ou presque. Ci-contre la vallée du Maurens.



Selon la DIREN, la commune est une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, c'est aussi une zone sensible à l'eutrophisation.

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES ESPACES BOISES



La préservation du réseau hydrographique est l'un des enjeux importants du PLU. Cette préservation est d'autant plus légitime, car il s'agit d'une priorité du SDAGE Adour-Garonne, dont les priorités portent sur :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus)
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Par ailleurs, il convient de noter que la commune présente un couvert végétal très peu important. Une partie des bois de la commune appartient à la forêt domaniale d'Armagnac. A ce titre, elles sont soumises au régime du code forestier.

2. Approche paysagère

2.1. Les unités paysagères

Le territoire de la commune de Castéra-Lectourois se décompose en trois unités paysagères. Elles sont localisées sur la cartographie N°4 dans les planches graphiques jointes. Une quatrième unité paysagère correspondant au plateau de Darolles (commune de Lectoure) déborde légèrement sur Castéra-L.



- **Le fond de la vallée du Gers**

Le paysage est classiquement ici un paysage en damier. De larges vides occupés par des cultures s'intercalent avec de larges pleins faits de peupleraies. Ces dernières demeurent discrètes et la plaine reste dominée par les cultures.



La végétation associée aux remblais de la ligne de chemin de fer est, elle, très présente en formant un continuum linéaire majeur. Autre élément de structure continu, majeur : la ripisylve du Gers qui serpente vigoureusement dans une plaine à faible déclivité.

- **Les vallons du sud et de l'est**

Cette unité paysagère se caractérise par un paysage profondément vallonné. Il est densément structuré par de nombreuses haies, talus boisés, bandes boisées. Le bourg de Castéra-Lectourois offre à la vue son profil couché en crête. Profil « dressé » en tête de pente sur la vallée du Gers par le clocher de l'église. **La silhouette du bourg constitue un élément patrimonial d'identité majeur** pour ce dernier et, au-delà, pour toute la commune.



- **Les « larges terres » du nord**

Le nord de la commune, avec ses « grands » espaces, offre un paysage ouvert également de grande qualité. Cette notion de paysage ouvert ne doit pas faire oublier la présence, dans ce secteur de la commune, de **micro-paysages de grande qualité** avec notamment le fond du vallon du Maurens (sorte d'étroite plaine fourragère humide étroitement bordée de falaises calcaires sinueuses).



2.2. Les éléments d'identité de la commune

Guy Debord, géographe canadien, a dit un jour : « La ville est la cristallisation de l'histoire ». A défaut de véritable ville, il est permis d'indiquer que la répartition spatiale des différents espaces bâtis illustre d'une certaine façon la tradition agraire d'une grande partie du territoire. Ces espaces bâtis contribuent aux éléments identitaires de la commune et sont analysés ci-après.

Cette ultime phase de l'analyse paysagère synthétique du présent dossier vise à extraire des différentes spécificités du paysage étudié les éléments d'identité qu'il conviendra - au travers du PADD et des phases ultérieures du PLU – de respecter, de protéger et parfois de « réinsuffler ». Ces éléments sont au nombre de 7. Certains ont trait à des aspects du paysage qui n'ont pas été décrits dans les lignes précédentes mais qui ont fait l'objet d'échanges lors de la réunion de travail autour du paysage.

- **Un bourg de tête de pente, avec son glacis**

Comme Lectoure, Castéra-Lectourois est un bourg de tête de pente. Il s'est implanté et développé à la faveur d'une position stratégique dominant la vallée du Gers. Le bâti s'organise au regard de l'étroitesse du plateau à cet endroit (une seule rue centrale). Le haut des versants situés au pied du bâti est occupé notamment par des espaces boisés et par des jardins vivriers aujourd'hui quasi disparus.

Cette organisation formant un alignement horizontal et quasi continu de façades et de toitures « posées » sur un glacis de verdure est à respecter impérativement.

- **hameaux bien définis, vivants**

Plusieurs hameaux, celui de Peyradis, celui de Castex (Heuguère) et celui de Tourné structurent le territoire. Le premier offre un patrimoine architectural remarquable par son bâti et par son organisation. Le second est beaucoup plus diffus, moins perceptible pour le « visiteur » mais dispose d'une chapelle (aujourd'hui privée). Enfin le troisième ne possède pas de structure réellement organisée mais les quelques habitations qui ont été réalisées au fil des dernières décennies à proximité des fermes anciennes composent aujourd'hui un ensemble qui comme les précédent est habité et vivant.

- ***Un paysage contrasté, très riche et unifié par les cordons boisés à la rupture des plateaux***

Au nord les larges terres, au sud les profonds vallons ; partout ces cordons boisés qui forment un écran aux plateaux.

Manifestement, l'absence ces dernières décennies de remembrement et de toute pression foncière associée à une topographie contraignante (zones pentues impropres à toute culture) ont pour « conséquence » la grande qualité du paysage actuel. Un équilibre à tenir tout en permettant l'accueil d'une population nouvelle.

- ***Un paysage « stable »***

Un paysage non mité et dont les structures végétales (haies, talus boisés, bandes boisées, bois) sont encore très présentes globalement. Un paysage d'une exceptionnelle qualité.

- ***Des poches d'urbanisation récentes (le plateau entre la voie romaine et le château d'eau, l'entrée du village) peu prégnantes dans le grand paysage.***

Certes il y a de nombreux pavillons des années 50-70 ; certes ces habitations n'affichent aucune unité entre elles et n'ont que très peu de rapport avec l'architecture vernaculaire ; mais on ne les perçoit que lorsque l'on emprunte la voie communale (ou la départementale pour l'entrée du bourg) qui les dessert. Dans le grand paysage, ce bâti n'est perceptible qu'à de très rares exceptions près. La raison en est que les zones où l'urbanisation s'est faite ces dernières décennies sont situées sur les plateaux, à l'arrière de ces bandes boisées qui accompagnent la rupture de pente.

- ***Un petit patrimoine vernaculaire ponctuant l'ensemble du territoire; en lien avec un réseau de voies et de chemins communaux très riches.***

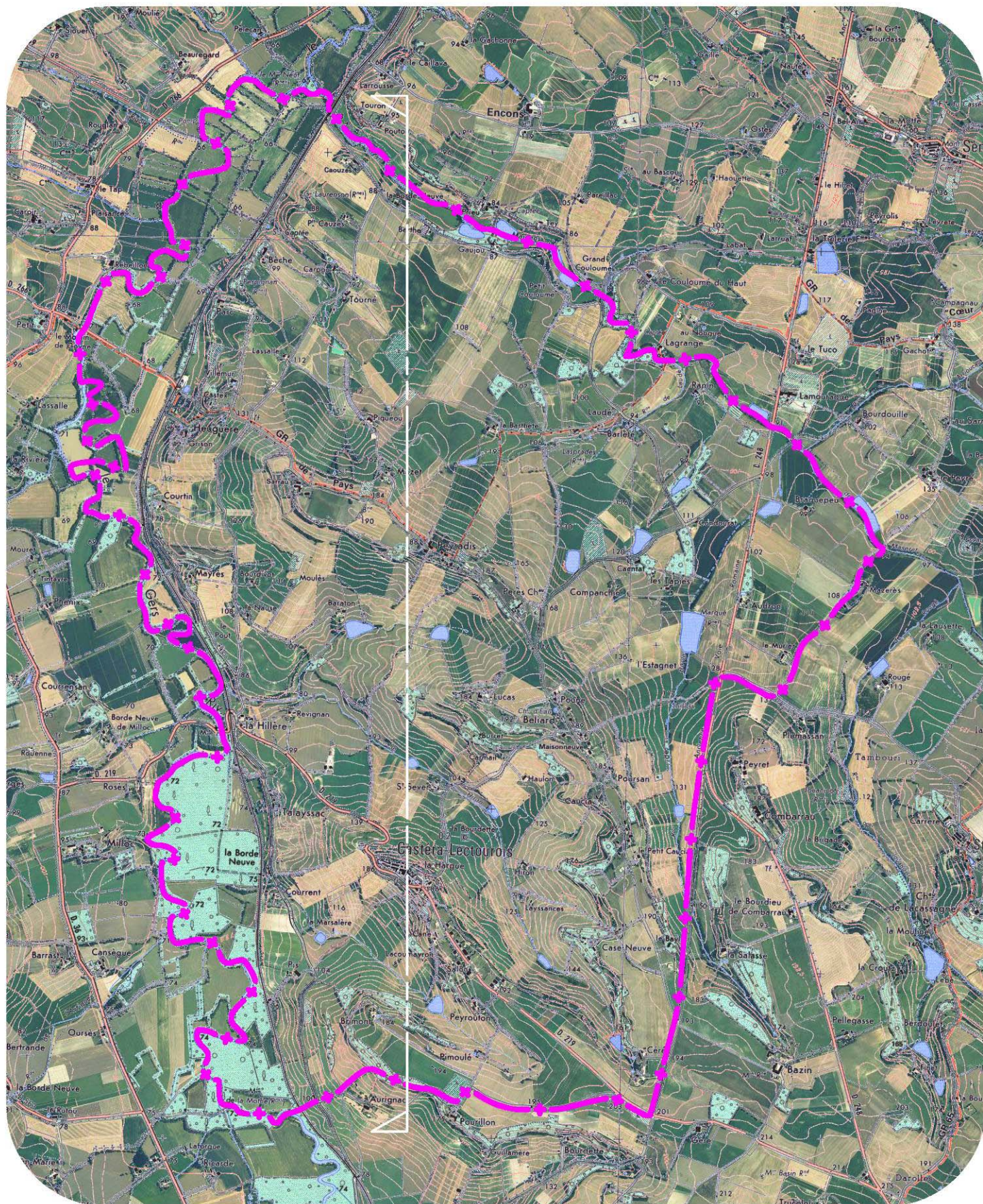
Croix de dévotion, sources, lavoirs, arbres remarquables, chemins creux, chemin ruraux enherbés,... la liste est longue. Si cette liste n'est pas une spécificité de Castéra-Lectourois elle est ici à signaler car elle participe à la qualité patrimoniale du territoire de la commune.

- ***Un bâti vernaculaire diffus de très grande qualité.***

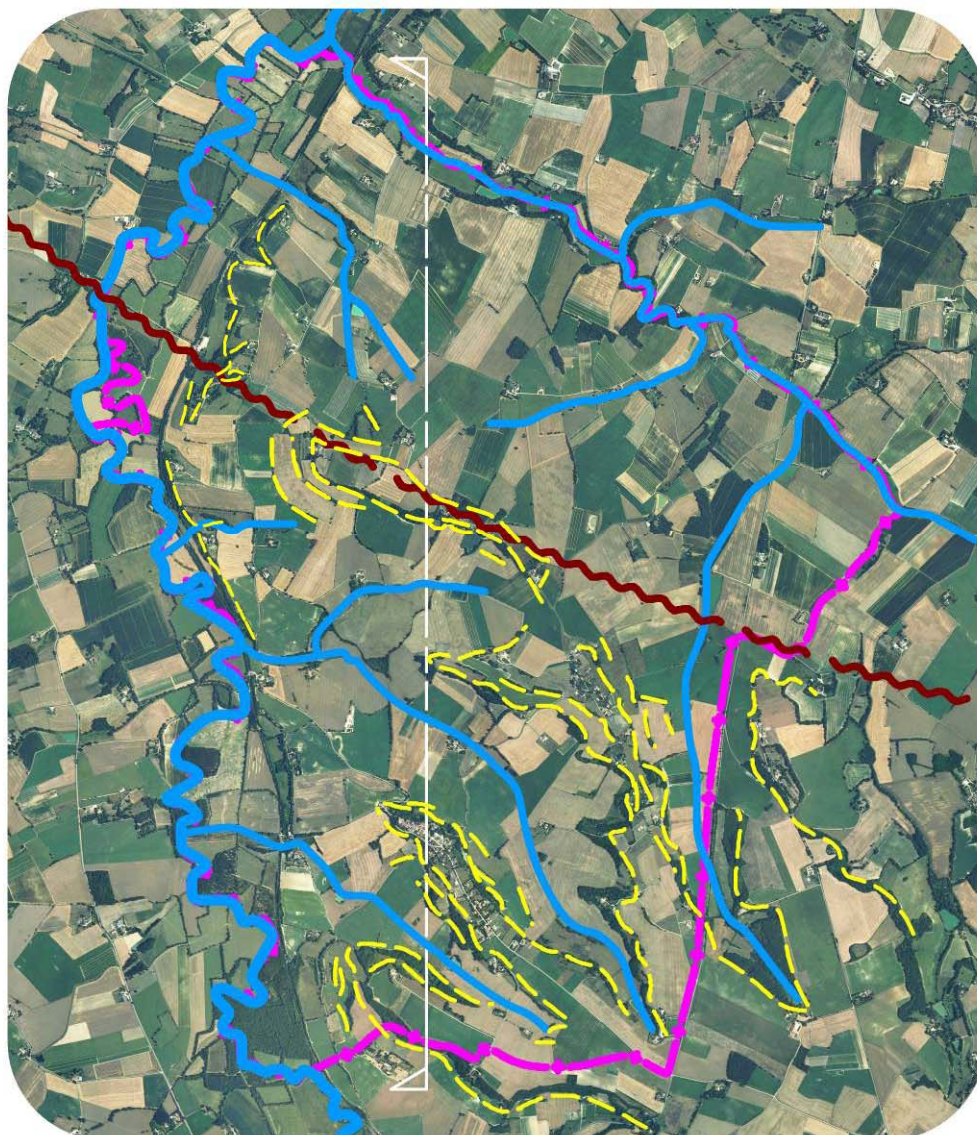
Là aussi ce trait peut être appliqué à toutes les communes de cette partie nord du Gers connue pour la richesse de son bâti rural et pour la beauté de sa pierre. Castéra-Lectourois ne déroge pas à la règle.

Notons enfin quelques lieux-dits qui offrent des ensembles architecturaux et paysagers magnifiques : Château Pérès, Sarrau, Villemur, Grison, la chapelle de Castex, Brimon (salle gasconne), Talayssac (avec son orangerie).

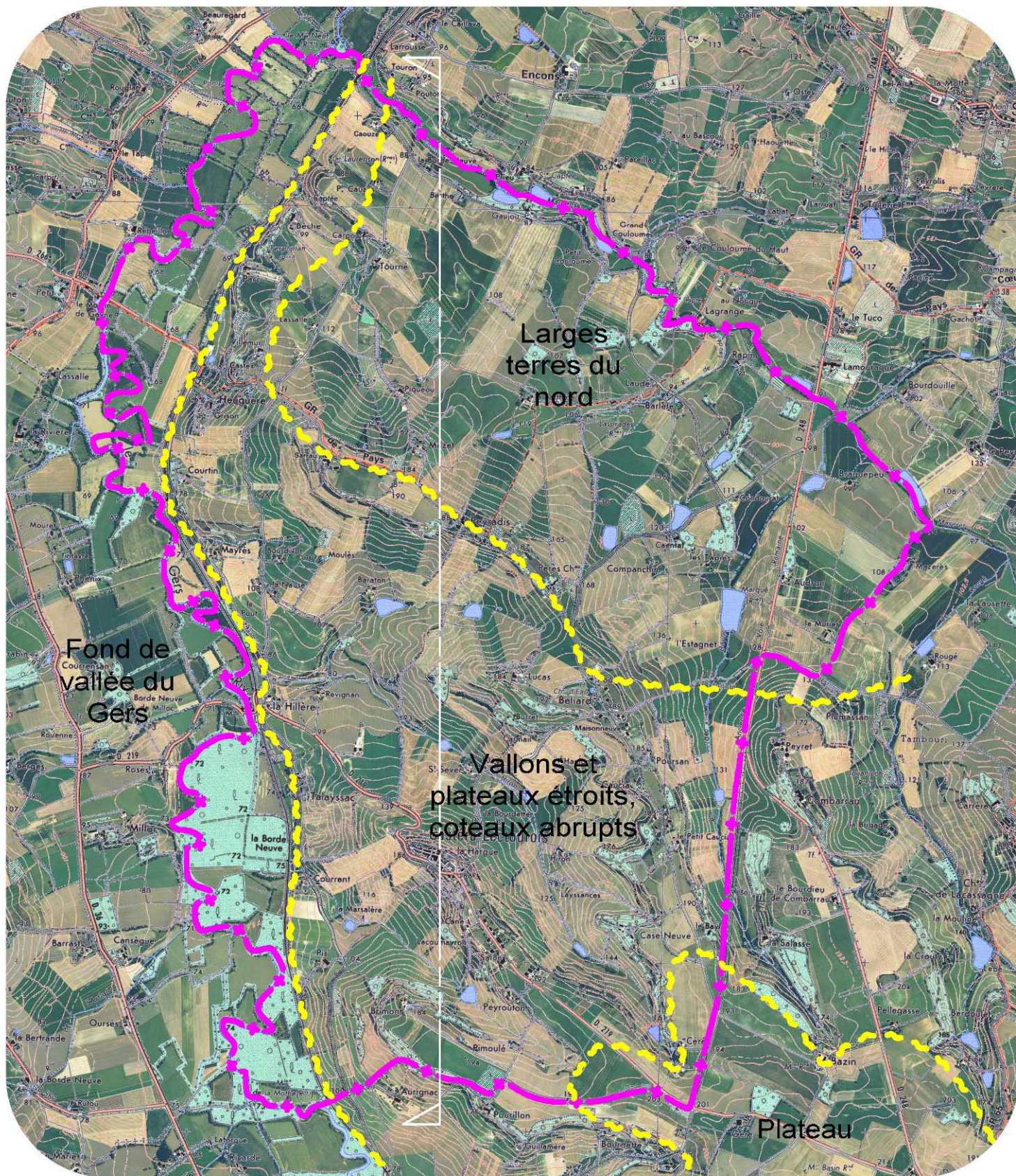
Les courbes de niveaux du territoire de Castéra-Lectourois
Source IGN



En jaune les principales ruptures de pente
Cf exemple en photo2



La cartographie des unités paysagères



Les unités paysagères en photographie



3. Les enjeux liés aux espaces bâtis⁵.

La commune comprend de nombreuses habitations isolées (dont la plupart sont d'anciennes fermes) et quelques hameaux de caractère, où les constructions se distinguent par leur architecture locale et l'usage de matériaux simples traditionnels. Dans une certaine mesure, on peut considérer que l'absence de règlement local d'urbanisme a contribué à une diversité du bâti.

On distingue à Castéra-Lectourois plusieurs entités urbaines :

Le bourg de Castéra-Lectourois

L'extrait cadastral du **bourg** de Castéra ci contre récapitule synthétiquement les différentes phases d'évolution de l'espace bâti « aggloméré ».

La voie traversant le plan en diagonale épouse la crête du plateau et dispose les espaces bâtis.

En 1, en bout de plateau, à la rupture de pente, se situe le noyau médiéval. Il offre une grande densité et un parcellaire en lanières typique. Une rue principale mène jusqu'à l'église et quelques « carrelots » (venelles) drainent l'épaisseur du bâti au sud et au nord lorsque cela est nécessaire.

En 2 s'organise un bâti non continu (Ecole, ancien presbytère et bureau de poste, maisons individuelles) qui reste sur des unités foncières de faibles importances. Cet espace est au contact direct du noyau médiéval, il en est la continuité même si les modalités spatiales sont très différentes.

En 3 s'organise également un bâti non continu, pavillonnaire, récent (années 50 – 90). Il résume à lui seul l'évolution des pratiques avec des parcelles qui s'agrandissent ayant pour principales conséquences :

- une « désagrégation » du bourg.
- une importante consommation de l'espace.
- une absence de lien avec l'identité du bourg ancien (continuité du bâti, densité, alignement des façades,...)



⁵ Il convient de souligner que la commune ne dispose pas de foncier non bâti situé à proximité immédiate des zones constructibles actuelles et pouvant orienter le développement urbain de la commune.

La ligne de crête du château d'eau

Cette ligne de crête est celle du château d'eau.

L'urbanisation qui s'y est développée durant les dernières décennies du XX^e est caractéristique d'une urbanisation en « doigt de gant » le long d'une voirie existante.

Chaque bâti individuel prend place sur une parcelle de moyenne à grande importance.

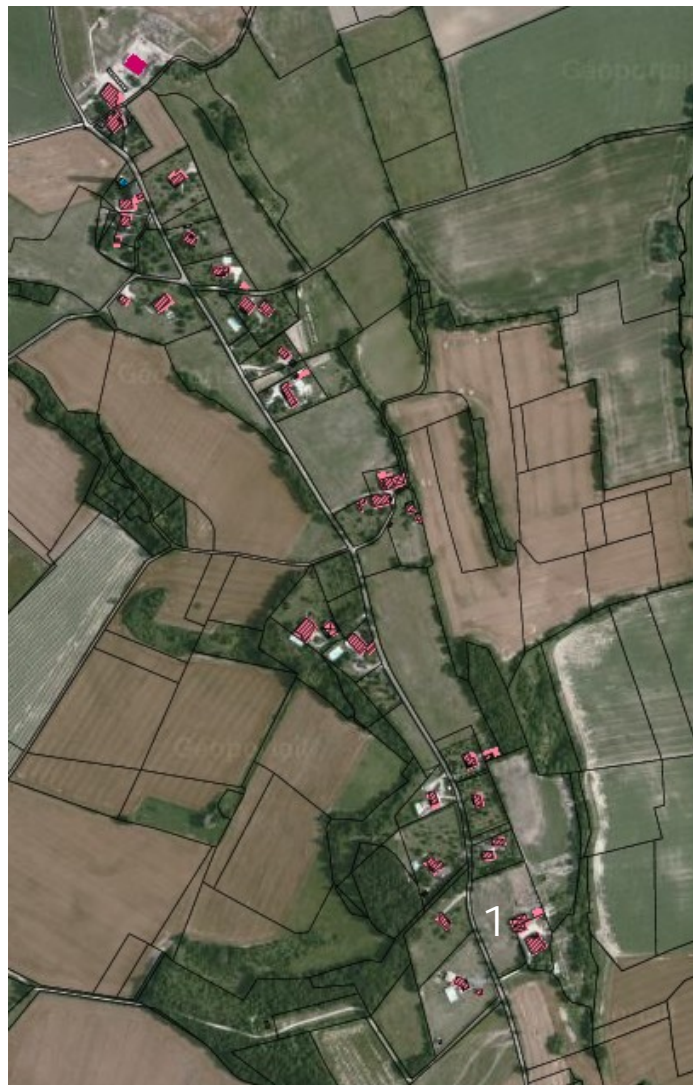
Aucune organisation de façades ne vient donner un peu de cohérence à cet ensemble.

Bien qu'en plein secteur rural, le promeneur se trouve - en 1 par exemple – au cœur d'un paysage pavillonnaire (bâti, clôtures, haies, portails,...).

Alors que le bâti s'exprime « traditionnellement » dans la commune sous la forme :

- soit de fermes/bâtiments isolés dans l'espace agricole,
- soit de hameaux très denses (Peyradis) ou peu denses (Heuguère/castex),

ce paysage pavillonnaire offre une densité qui n'en est pas une et surtout aucune harmonie de toitures, d'enduits, de volumétrie, de proportions ouvertures, d'orientation de bâti, de plantations en limites de clôtures,...).



Ces deux grandes zones d'habitat côtoient trois hameaux « historiques » qui structurent également le bâti sur le territoire et qui aujourd'hui sont habités et vivants...

Deux hameaux anciens, celui de Peyradis et celui de Castex (Heuguère). Le premier offre un patrimoine architectural remarquable par son bâti et par son organisation. Le deuxième est beaucoup plus diffus, moins perceptible pour le « visiteur » mais dispose d'une chapelle (aujourd'hui privée).

On découvre également un hameau récent, celui de Tourné. Situé au nord de la commune, sur des terres appartenant à l'unité paysagère dénommée « larges terres du nord », ce hameau s'est constitué au fil des dernières décennies à la faveur d'implantations anciennes. Il ne possède pas de structure réellement organisée mais offre dans un paysage une relative « cohérence » en ce sens qu'il ne s'effiloche pas le long de la voie communale qui le dessert. Les quelques habitations qui le composent forment un ensemble peu étendu, sans cohérence architecturale certes mais on peut parler d'une certaine cohérence paysagère du fait de son non étalement d'une part, de son positionnement en fond d'une très douce combe d'autre part.

Le hameau de Castex

L'extrait de plan ci-contre présente le hameau de Castex /Heuguère.

Ce hameau s'est développé en deux phases :

- une première phase ancienne (présence d'une chapelle en 1)
- une deuxième phase liée au tracé et à l'exploitation de la ligne de chemin de fer Agen-Auch en 2.

Ce mode d'urbanisation diffus est assez rare dans ce secteur nord du Gers (à noter la présence du château d'Heuguère en 3)

Il n'en constitue pas moins un groupement d'habitations qui participe à la structure du territoire communal et qui pourrait éventuellement être densifié et apporter un bâti nouveau dans le respect du territoire et en menant une réflexion poussée sur l'organisation, la volumétrie et les tonalités du bâti nouveau.

Ce hameau occupe une place particulière dans l'urbanisation de Castéra-Lectourois au regard de son positionnement au contact de la voie SNCF Agen-Auch. Même si la gare est aujourd'hui privée, la ligne reste entretenue et continue de transporter des produits céréaliers.

Il s'agit là du passé et du présent et pour l'avenir le lien avec le grenelle 2 et le développement du transport ferroviaire est à citer ; ce hameau pourrait y trouver une opportunité de développement.



Le Hameau de Tourné

Ce hameau s'est constitué au fil des dernières décennies à la faveur d'implantations de fermes anciennes. Il ne possède pas de structure réellement organisée mais les quelques habitations qui le composent forment un ensemble peu étendu qui, avec un confortement et une densification homogène, pourrait ancrer mieux encore ce hameau dans le paysage communal.



Le hameau de Peyradis

Ce hameau offre un patrimoine architectural remarquable par son bâti et par son organisation. Il s'agit d'une implantation en crête, longiligne.

Déconnecté en plan mais associé in situ et dans l'esprit des habitants de la commune, le château de Peres - en **1** - participe à la qualité architecturale du hameau.

Ce hameau de Peyradis se compose de 8 à 10 habitations anciennes de très belle facture architecturale.



Ces habitations sont accompagnées de corps de fermes, de pigeonniers et l'identité qui s'en dégage est très forte. Entre le château de Pérès et le hameau lui-même, deux habitations récentes (en **2**) et un hangar agricole ternissent quelque peu cette image. Mais ces éléments témoignent de la vitalité de ce secteur de la commune.

A côté de ces entités urbaines on retrouve la construction rurale diffuse traditionnelle et liée à l'histoire rurale du département car nécessaire au fonctionnement des propriétés agricoles.

L'habitat isolé

L'habitat isolé est généralement constitué de plusieurs corps de bâtiments organisés contre ou à proximité du corps de logis.



Cet ensemble est systématiquement accompagné d'une végétation arborescente et arbustive donnant une large place aux chênes, aux frênes et aux cèdres pour les « demeures ».



L'implantation de ces fermes/bâti/châteaux/demeures isolés s'est rarement faite en tête de pente. On les trouve le plus communément dans la pente et parfois en fond de vallon.

Typologie du bâti

Ce bâti vernaculaire à une typologie architecturale prépondérante dans notre vision du paysage gersois :

- on retrouve en général des volumes très simples, en RDC ou R+1, sur la base d'un rectangle allongé. Auvents, appentis, bâtiment agricoles récents ou anciens s'accrochent parfois à ce volume principal ;
- toiture à 2 pentes avec ou sans croupes faîtières, à 4 pentes aussi. Tuiles canales systématiquement (à l'exception du château d'Heuguère par exemple ; en ardoises) pour une pente de toitures de 18°. Les génoises simples, doubles ou mêmes triples sont très très courantes ;
- ouvertures toujours plus hautes que larges. Ordonnement des ouvertures du R+1 sur celles du RDC en général ;
- le bâti est généralement enduit au moyen d'enduits de terre ou à la chaux dans des tons allant du gris-pierre au pierre-ocre clair. La tonalité de la pierre allant en effet du gris moyen au beige-ocre veiné de blanc ;
- Orientation des pièces à vivre : sud-est.

B) Sensibilités, protections

1) Les sites inscrits ou classés

La commune comprend plusieurs sites inscrits :

- l'ensemble formé par l'église, façades, élévations et toitures avec les parvis et les rampes d'accès
- le rempart ainsi que la façade et toiture côté nord des immeubles
- les restes des remparts se trouvant sur les façades nord
- le pont-barrage et les ruines du Moulin de la Motte

La commune possède un site classé : l'église depuis le 20/06/1986

Compte tenu des éléments précités, plusieurs éléments du paysage pourront faire l'objet d'une protection spécifique au titre des dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme (concrètement tous les aménagements dans ces espaces devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie).

2) Sites archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique et patrimonial sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (*articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal*), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

Selon le Porter à Connaissance de l'Etat, la commune ne comprend pas de site archéologique.

C) Risques naturels et technologiques, grands enjeux environnementaux

1) Les risques à prendre en compte

La commune de Castéra-Lectourois est exposée aux risques suivants :

- les inondations. Celles-ci font l'objet d'un plan de surfaces submersibles valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les zones inondables couvrent la totalité des espaces coincés entre le Gers et la ligne de chemin de fer.
- les risques relatifs au retrait et gonflement des argiles. Il est à noter qu'un Plan de Prévention des Risques a été prescrit en 2005.

- Le risque relatif à la Canalisation de distribution et transport de Gaz DN 300 LECTOURE-ASTAFFORT prescrit par Arrêté ministériel du 04/06/2004 avec « *Servitude non aedificandi de 4 à 10 mètres axée sur la canalisation et travaux à proximité des conduites nécessitant une déclaration préalable en application du décret n°91.1147 du 14/10/1991 et de l'arrêté ministériel du 23/11/1994.* »

Ces risques et contraintes sont reportées sur le Schéma des servitudes d'utilité publiques et contraintes en annexe du PLU.

2) Les autres enjeux environnementaux à respecter

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 a introduit dans le code de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Cette ordonnance a fixé la liste limitative de ces documents. Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 a précisé ces dispositions et défini les conditions dans lesquelles les plans locaux d'urbanisme y sont soumis.

Une évaluation environnementale est obligatoire si le PLU :

1. a une incidence sur un site Natura 2000,
2. Est sur un territoire non couverts par un SCOT mais présentant :
 - a. une superficie supérieure ou égale à 5000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants.
 - b. une ouverture à l'urbanisation supérieure à 200 hectares.
 - c. une ouverture à l'urbanisation supérieure à 50 hectares pour les communes littorales.
 - d. une unité touristique nouvelle en zone de montagne.

La commune de Castera-Lectourois n'est pas concernée par ses points. Néanmoins, par sa topographie et sa situation géographique, il est important d'analyser globalement la situation environnementale, pour pouvoir orienter l'évolution urbaine de la commune.

- Qualité de l'air

Nous ne possédons pas d'information sur la qualité de l'air sur le territoire de Castera-Lectourois. Néanmoins on peut constater que dans les environs proches de la commune, il n'y a pas de site industriels, ni d'autoroutes qui puissent aggraver la qualité d'air. Par ailleurs, le trafic sur les différentes routes départementales reste mesuré et ne porte pas atteinte à la qualité de l'air.

- Le bruit

De part son cadre naturel, la pollution par le bruit est minimale sur le territoire de la commune. A part le bruit engendré par les déplacements sur les différents axes routiers, il n'y a pas d'autre source de bruit sur la commune, qui peut éventuellement gêner le développement urbain de la commune.

Le document d'urbanisme pourra le cas échéant prévoir des marges de recul et des zones tampons, entre autres, pour diminuer l'impact entre les différents usagers du territoire. Ces zones limiteront également les effets de « pollution sonore ».

- Les déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée au sein du SIDEL, Syndicat Intercommunal de la Lomagne qui regroupe 58 communes pour une population collectée de 21 569 habitants (recensement INSEE de 1999).

- L'énergie

Le nouveau document d'urbanisme ne devrait pas avoir d'impact sur la distribution de l'énergie autre que l'usage « normal » des nouveaux ménages et activités économiques. Par contre, pour des raisons de co-visibilité (et compte tenu de la topographie communale), le règlement d'urbanisme sera conçu d'une telle manière que les constructions d'éoliennes ne seront pas possibles.

- L'eau

Les eaux superficielles

D'éventuelles constructions auront un impact sur le libre écoulement des eaux superficielles. Le règlement d'urbanisme prescrit pour l'ensemble des constructions qui ne puissent pas se raccorder sur des systèmes de récupération des eaux pluviales de préserver un même débit de fuite des parcelles que dans la situation naturelle. Pour cela des systèmes de récupération des eaux pluviales devront être intégrés sur les parcelles.

Les eaux souterraines

La qualité et les écoulements des eaux souterraines ne seront pas modifiés par les possibilités de constructions du nouveau document d'urbanisme.

- Ondes et rayonnement

La commune n'est pas concernée par des équipements de télécommunication ni par des servitudes électromagnétiques.

- Pollution des sols

Aucun site pollué n'est répertorié sur la commune.

- Flore et faune

Bien que le territoire ne comprenne pas de zone spécifique du type (ZNIEFF ou Zone Natura 2000), la présence d'espaces boisés, du Gers, mais aussi de zones agricoles permettent l'existence de plusieurs espèces faunistiques et floristiques. Aussi, toutes les zones à fortes pentes, humides, à proximité directe des ruisseaux et de la rivière, mais aussi les étendues boisées seront, à priori, classées en zone naturelle.

Par ailleurs, des corridors biologiques pourront éventuellement être envisagés, entre des zones constructibles, afin de faciliter la pérennisation de la faune locale.

- Sol et sous-sol

Le nouveau document ne permettra pas d'activité minière ou de carrière.

- Eclairage public

Le développement urbain en relation avec la notion de sécurité fait que beaucoup de communes se dotent d'éclairages publics abondants. Des points lumineux se situent surtout dans et à proximité du bourg. Dans les hameaux les points lumineux sont beaucoup moins fréquents et même quelques fois absent. C'est un point positif pour une très grande population d'animaux nocturnes.

Le PLU ne permet pas d'imposer une certaine forme d'éclairage, mais il est conseillé d'y faire attention dans le développement des différentes zones, surtout là où l'urbanisation restera faible et où des animaux nocturnes se nourrissent.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Il n'existe pas d'ICPE sur le territoire communal.

III. SYNTHÈSE, SCENARII DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT

A) Synthèse

Les éléments exposés aux pages précédentes ont mis en évidence plusieurs grandes caractéristiques de Castéra-Lectourois, à savoir :

- un accroissement démographique et de la construction, qui peut s'expliquer par l'influence grandissante de l'aire urbaine d'Agen et la proximité de Lectoure
- un bon niveau d'équipements publics, pour une commune de taille modeste, ce qui contribue à une certaine attractivité de la commune
- un tissu économique où l'activité agricole représente une part importante.
- une part non négligeable des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune
- une bonne irrigation du territoire communale par la voirie et les réseaux
- l'absence de réelles réserves foncières pouvant orienter les choix de la commune en matière de développement de l'urbanisation.
- un territoire divisé en trois grands ensembles, avec des espaces à forte dominante agricole sur la totalité de la commune et peu d'espaces boisés.
- une topographie qui limite les possibilités de développement de l'urbanisation, notamment dans la vallée inondable du Gers, mais aussi dans la partie centrale marquée par des plateaux étroits et des coteaux abrupts.
- des espaces bâtis d'une certaine diversité architecturale, où plusieurs ensembles de caractère présentent un réel intérêt patrimonial.
- un bourg ne concentrant qu'une partie minime de la population, d'où un certain éparpillement de la population en de nombreux hameaux.
- un territoire, où la qualité générale du cadre de vie, constitue un potentiel pour un développement touristique intégré et modéré.

B) Scénarii du développement communal à l'échéance 2017

1) Les perspectives d'évolution de la démographie

En raison des évolutions démographiques observées depuis plusieurs recensements, il est fort probable que la population communale continue d'augmenter dans les prochaines années. Ainsi, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées :

	1999	2006	2017
Hypothèse 1 basée selon l'évolution réelle de la population entre 1999 et 2005	296	305	Environ 320 personnes
Hypothèse 2 selon le taux annuel d'évolution de la population du canton de Lectoure entre 1982 et 1999	296	305	Evolution atone, non significative

Le recensement complémentaire effectué en 2005 et la prise en compte des années 80 et 90 laissent présager une augmentation démographique plus importante que les hypothèses mentionnées ci-dessus :

	1999	2006	2017
Hypothèse 3 basée selon l'évolution réelle de la population entre 1982 et 2005	296	305	Environ 345 personnes

Comme l'illustrent les chiffres de cette troisième hypothèse, l'accroissement démographique communal pourrait se traduire par l'arrivée d'environ de plus d'une quarantaine de personnes dans les dix prochaines années. Il va sans dire que ces chiffres, qui doivent être interprétés avec prudence, peuvent avoir d'importantes incidences spatiales pour la commune. Par ailleurs, ils ne tiennent pas compte du desserrement des ménages et donc des incidences en matière de production de logements.

2) Les perspectives d'évolution en matière de logements

Selon les perspectives démographiques préalablement exposées, le nombre moyen de personnes par logement (soit 2,3) et le rythme de la construction de résidences principales observé entre 1982 et 2005 (de 97 à 131) ou sur une période plus récente, il est possible de définir plusieurs hypothèses de l'évolution du logement dans la commune :

	Population sans double compte en 2017	Résidences principales	Différence par rapport au nombre de résidences principales en 2007
Hypothèse démographique 1	320	Moins de 140	Environ une dizaine
Hypothèse démographique 2	-	-	-
Hypothèse démographique 3	345	Environ 150	Environ une vingtaine
Scénario selon le nombre moyen de résidences principales construites entre 1982 et 2005	-	Environ 140	Moins d'une quinzaine

3) Les incidences spatiales de la pression démographique et des constructions nouvelles

Selon les différentes hypothèses précitées, une estimation des besoins prévisionnels de la commune, en matière de terrains constructibles, peut être définie sur la base des éléments suivants :

-un tiers destiné à des parcelles d'une superficie moyenne de 800m² (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle avec grand jardin dans ou en contiguïté du bourg, donc desservies par l'assainissement collectif.

-deux tiers destinés à des parcelles d'une superficie moyenne de 2000m² (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle principalement dans des hameaux, où chaque habitation pourra être desservie, dans la majorité des cas, par assainissement autonome.

Si l'on tient compte d'une hypothèse maximale d'environ 25 maisons pour la prochaine décennie (majoration des scénarios basés sur le rythme moyen de construction de résidences principales), le rythme moyen de la construction de résidences principales serait

de l'ordre de 2 à 3 par an. Les besoins de la commune peuvent être estimés à environ 4 hectares pour la prochaine décennie.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et pour tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable que l'offre foncière représente environ 3 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant une période de 10 ans (échéance normale pour un plan local d'urbanisme).

Ainsi, environ une douzaine d'hectares devraient être ouverts à l'urbanisation pour permettre la réalisation de 2 à 3 résidences principales par an et pendant dix ans.

Ces chiffres doivent être considérés uniquement comme des ordre de grandeur, notamment dans la répartition effective entre les terrains pouvant être desservis par un assainissement collectif, et donc d'une superficie limitée, et ceux qui seront en assainissement autonome.

Par ailleurs, ces différents scénarii n'abordent pas une autre hypothèse démographique qui serait le refus d'accueillir de nouveaux ménages. Cette hypothèse se traduirait par l'absence de nouvelles zones constructibles, mais aussi et surtout par un vieillissement progressif de la population et donc des difficultés pour pérenniser certains équipements publics. L'absence de nouvelles zones constructibles entraînerait, indirectement, une forte augmentation du prix du m² de terrain constructible pour les quelques rares espaces résiduels non bâtis. Il paraît évident, qu'une telle hypothèse synonyme de « frilosité » et de repli sur soi ne présente aucun intérêt pour la commune.

IV – CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DU ZONAGE

A) Principe général préalable

La gestion économe de l'espace et la volonté de rationaliser l'urbanisation du territoire communal sont les deux paramètres majeurs pris en compte pour définir un projet de territoire contribuant à la limitation de l'étalement urbain. La préservation des espaces agricoles et des zones naturelles ont également conforté ce principe de réorganisation, qui contribue à la préservation de la qualité du cadre de vie local. Dans les zones naturelles sensibles ou à leurs proximités immédiates, les espaces agricoles sont strictement limités à ceux nécessaires aux besoins économiques

Outre ce souci de maîtrise de l'étalement urbain, le plan local d'urbanisme de Castéra-Lectourois répond à une volonté de préservation de la qualité du cadre de vie.

Cette dernière revêt quatre aspects essentiels :

-l'absence de zones urbaines nouvelles, au sein d'espaces naturels ou agricoles.

-l'application de prescriptions paysagères et architecturales appropriées (cf. articles 10, 11, 12 et 13) dans plusieurs secteurs de la commune, comme les hameaux mais aussi le centre bourg pour conserver les caractéristiques les plus prégnantes de l'architecture locale, notamment les façades, toitures, mais aussi les hauteurs ou encore le couvert végétal sur chaque parcelle. Ces prescriptions spécifiques se retrouvent également dans l'article 9 pour avoir des constructions proportionnées correctement par rapport aux unités foncières

-l'interdiction de certaines activités ou modes d'occupation des sols dans les hameaux (cf. articles 1 et 2 des zones) pouvant entraîner de réelles nuisances et contraintes pour des espaces principalement voués à l'habitat, comme les parcs photovoltaïques ou les fermes d'éoliennes, ou encore certaines activités commerciales hors du bourg, mais aussi la hauteur des serres dans certains hameaux (cela pour limiter leurs impacts visuels)

-l'identification et la préservation de plusieurs éléments patrimoniaux contribuant à l'identité locale et à la préservation de la qualité du cadre de vie.

B) Projet d'aménagement communal

Le projet communal justifié ci-après est fondé sur les grandes priorités suivantes :

- 2 à 3 maisons nouvelles par an pour la prochaine décennie.
- Une répartition harmonieuse des zones constructibles afin de tenir compte du nombre important de hameaux sur le territoire communal.
- La volonté de préserver les grandes entités naturelles et agricoles de la commune,
- Maintenir les conditions favorables pour un développement touristique mesuré.
- Disposer de quelques réserves foncières pour faciliter la planification de l'aménagement du territoire communal et être réactif aux éventuels porteurs de

projets (ce principe de réserve se concrétisera également par l'instauration d'un droit de préemption urbain conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme).

Ces priorités trouvent leurs échos dans 4 grandes orientations :

1) Conforter et maintenir l'identité de Castéra-Lectourois au sein d'un espace plus large

De part sa situation géographique, mais aussi peut-être de part la volonté et les actions des décideurs locaux, Castéra-Lectourois se situe dans un espace qui continue de s'accroître démographiquement. Un tel constat se traduit par des incidences économiques, démographiques et sociales sur toutes les collectivités.

Par ailleurs, même si la situation des derniers mois marque une certaine pause en la matière, il est fort probable que la population des communes de cette partie du Gers continue à progresser (phénomène de rurbanisation par rapport à Lectoure, bonne desserte routière par rapport à Agen, ...)

Aussi, face à cette évolution qui semble inéluctable, La commune de Castéra-Lectourois souhaite accueillir de nouveaux habitants sans remettre en cause l'image et les équilibres structurels de la commune.

En effet, en raison de son cadre de vie très largement rural, la qualité et l'authenticité de ces espaces bâtis mais aussi par son fonctionnement économique largement agricole, Castéra-Lectourois ne peut pas être considérée comme une collectivité locale « dortoir » des zones urbaines les plus proches.

Cette première orientation implique une extension urbaine maîtrisée dans une volonté de cohésion sociale et de respect de l'identité locale

2) Une extension urbaine harmonieuse et respectueuse des caractéristiques du territoire communal, mais aussi sans incidence sur les équilibres structurels de la commune

Les différents hameaux et lieux-dits, qui sont ou étaient des regroupements de corps de ferme, sont répartis quasi-uniformément sur tout le territoire. Plusieurs sont caractérisés par une architecture traditionnelle et constituent des ensembles de caractère. A ce titre, ils constituent des ensembles patrimoniaux à préserver. D'autre part, la topographie, mais aussi les massifs boisés et quelques éléments végétaux structurant, dont des ripisylves, contribuent à la mise en valeur des espaces bâtis mais aussi à leur bonne insertion visuelle dans l'environnement communal.

Cette seconde orientation nécessite un développement urbain tout en finesse, s'insérant pleinement dans l'environnement local et en parfaite adéquation avec les contraintes techniques de la commune.

3) Une préservation et une mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la commune

Si le devenir du monde agricole ne dépend pas uniquement de la commune, mais plutôt de politiques nationales et internationales en la matière, il est indéniable que l'agriculture participe pleinement au fonctionnement rural du territoire.

Aussi, le Plan local d'urbanisme devrait tendre à limiter le développement de l'habitat diffus sur la commune pour les raisons suivantes :

- Eviter des zones conflictuelles entre l'agriculture et l'urbanisme ;
- Permettre aux exploitations agricoles de se développer, plus particulièrement sur les terres présentant un réel potentiel agronomique ;
- Garder le paysage rural, typique de la commune ;
- Respecter les diverses zones de protections naturelles ;
- Prendre en compte les contraintes pédologiques des sols en matière d'assainissement autonome (voir schéma communal d'assainissement) ;

Chaque maison devra disposer d'un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et sans impact sur le milieu naturel.

Cette troisième orientation, en cohérence avec les autres, implique donc de réunir les conditions favorables pour faciliter la préservation du monde agricole et des espaces naturels, mais cela dans une démarche pragmatique sans sanctuariser ces différents sites.

4) Favoriser un développement touristique mesuré et respectueux du territoire

Dotée d'un patrimoine, tant historique que naturel intéressant, mais aussi de quelques gîtes ruraux, chambres d'hôtes, la commune dispose d'un capital touristique qui mérite d'être valorisé.

Par ailleurs, sa situation géographique ne la rend pas propice pour l'accueil d'une zone d'activités économiques.

Le développement du tourisme implique également de favoriser toutes les actions et démarches permettant, de façon directe ou indirecte, de développer toutes les activités touristiques. Une telle orientation porte autant sur les activités actuelles que celles pouvant s'implanter, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les équilibres structurels de la commune et qu'elles s'insèrent qualitativement dans le territoire communal. Ainsi, au sein de la zone Nca, il existe la possibilité de réaliser des gîtes mais également une activité de camping – caravanning. Cela permettra aux agriculteurs de diversifier leur source de revenu si ils le souhaitent.

C) JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le zonage du territoire communal comprend quatre types d'espaces. La justification de ces zones s'appuie sur :

- la répartition actuelle des espaces bâtis, plus particulièrement les différentes densités du bâti observées sur le territoire, mais aussi les éléments patrimoniaux et les différents hameaux qui constituent autant de repères dans la partie rurale de la commune.
- la configuration actuelle du bourg
- la présence de la trame viaire qui cisaille le territoire en différentes entités
- la covisibilité entre les principaux hameaux et la vallée du Gers.
- la capacité des réseaux, les caractéristiques de la voirie et les contraintes topographiques, mais aussi l'impérieuse volonté de limiter les efforts financiers liés au développement de l'urbanisation à quelques espaces bien choisis. Cette contrainte, ainsi que la volonté de rationaliser la gestion du territoire communal, entraînent le classement en zones naturelles de zones d'habitat diffus, mais aussi le report, à plus long terme, de certaines zones à urbaniser.
- la volonté de créer une offre urbaine diversifiée tout en échappant à une banalisation des espaces notamment en évitant de favoriser une urbanisation linéaire
- les espaces présentant un intérêt agricole et les interrelations entre ces espaces et les zones urbaines,
- les zones de protections naturelles et environnementales, notamment les espaces inondables et les zones de mouvement de terrain,
- les contraintes topographiques, hydrologiques

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zone U", elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua est une zone urbaine équipée, avec des constructions, la plupart du temps, anciennes et implantées sur les limites séparatives des parcelles et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit plus particulièrement du centre bourg ancien. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat et tous les modes d'occupation ou d'utilisation nécessaire au bon fonctionnement du principal espace de vie de la commune. Cette zone entérine en quelque sorte les espaces bâtis du centre ancien.

La zone Ub s'inscrit dans la même logique que la zone précédente. Il s'agit d'une zone urbaine équipée, correspondant à l'aire de développement du bourg mais aussi aux principaux hameaux, où le bâti moins dense que dans la zone Ua est généralement implanté en retrait des limites séparatives des parcelles, mais aussi des voies et emprises publiques. Elle comprend un secteur **Ubx**, destiné à l'accueil d'activités artisanales (à l'entrée sud du bourg et un ensemble isolé non loin de Rebignan). Il convient de préciser que ce secteur a été défini pour légitimer des situations de fait.

Les espaces en Ub, sont l'entrée sud du bourg, Caussia/Poursens/Belliard, Peres, Castex, et au-dessus de Lassalle.

LES ZONES A URBANISER

La zone 2AU est une zone fermée à l'urbanisation, réservée pour les besoins ultérieurs du développement. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification du PLU. Dans la perspective de renforcer le bourg et conformément aux principes retenus dans le PADD, ces zones sont à l'entrée sud du bourg et sur le hameau de Castex.

La zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec l'orientation particulière d'aménagement. Le PLU ne comprend qu'une seule zone qui permet à terme de renforcer le hameau de Caussia/Belliard.

LES ZONES AGRICOLES

La zone A est une zone protégée à vocation agricole où sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et au logement des exploitants. La partie de zonage A correspond à l'unité paysagère des larges terres du Nord (cf p.28) qui est la partie du territoire la moins vallonnée et donc la moins soumise aux enjeux de co-visibilité.

Une réunion spécifique de travail a permis de cerner au mieux ces espaces avec les différents professionnels travaillant sur la commune.

LES ZONES NATURELLES

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants, comme les coteaux des vallons où les espaces coincés entre les principaux hameaux et soumis à de forts enjeux paysagers, notamment en raison du paysage très ouvert et des enjeux de co-visibilité. D'une manière générale l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise excepté dans les secteurs Nc et Nca. Ainsi, dans le **secteur Nc**, destiné à l'habitat, où seules quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions, afin de combler les espaces résiduels au sein d'espaces déjà bâtis. Ces espaces, qui sont souvent d'anciens corps de ferme et d'une faible superficie, sont présents quasiment uniformément sur tout le territoire communal. Il en est de même pour les secteurs **Nca**, destinés à l'habitat de l'exploitant agricole. Le classement en zone Nca permet d'être moins contraignant vis-à-vis des agriculteurs à plusieurs niveaux :

- Les bâtiments pouvant changer de destination n'auront pas besoin d'être identifiés sur le document graphique de zonage
- La création de gîtes est facilitée par le classement en zone N, elle permettra donc aux agriculteurs de diversifier leur activité sans contraintes particulières.
- L'agriculteur pourra construire une piscine, des annexes, ... même si ces constructions ne sont pas directement liées à l'exploitation agricole, ce qui est impossible en zone A. Ce classement en zone Nca permet de ne pas aller à l'encontre de l'amélioration du cadre de vie de l'agriculteur.

Sur l'unité paysagère des vallons et coteaux abrupts, certaines terres cultivées sont classées en zone N du fait des enjeux de co-visibilité ; ainsi les droits à construire y sont plus encadrés pour adapter l'architecture des bâtiments agricole à un environnement paysager plus sensible.

Enfin, la zone N comprend des espaces inondables liés à la vallée du Gers et reportés selon la Cartographie informative des Zones Inondables de Midi-Pyrénées (CIZI). Ils sont dénommés Ni.

AUTRES ELEMENTS

Des espaces boisés protégés ont été identifiés en tant qu'espaces boisés classés à conserver au titre des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils se situent au milieu de zones naturelles ou agricoles. Plusieurs ceignent des espaces bâtis et participent à la bonne insertion paysagère de ces derniers.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7^{ème} du code de l'urbanisme, plusieurs sites présentant un intérêt paysager particulier ou patrimonial ont été identifiés et méritent d'être protégés en tant que tel, que ce soit des éléments naturels ou des ensembles bâtis, ou encore du patrimoine vernaculaire.

Enfin, afin de garantir sa pérennisation, un sentier de randonnée est préservé au titre de l'article L.123-1-6^{ème} du code de l'urbanisme.

V - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

A) Le respect des grands équilibres du territoire communal

1) L'étalement urbain et la préservation de la qualité du cadre de vie

Comme il a été préalablement mentionné, la gestion économe de l'espace et la volonté de rationaliser l'urbanisation du territoire communal sont les deux paramètres majeurs pris en compte pour limiter l'étalement urbain. La préservation des espaces agricoles et des zones naturelles ont également conforté ce principe d'organisation, qui contribue à la préservation de la qualité du cadre de vie local.

Cette volonté se concrétise notamment par :

- La volonté de réaliser les extensions des zones d'habitat surtout à proximité du bourg et des principaux hameaux identifiés ; une seule zone AU a été définie dans le PLU et elle vise à conforter le hameau linéaire existant de Belliard / Poursans ;
- Minimaliser des zones constructibles nouvelles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, en les limitant uniquement au comblement d'espaces interstitiels au sein de zones déjà bâties (cas des hameaux – zones Ub) et en évitant ainsi de nouvelles zones constructibles doublant la superficie initiale des espaces bâtis existants et pouvant dénaturer par la même occasion la silhouette urbaine de ces espaces ;
- Envisager une certaine densification des zones déjà urbanisées ;
- La définition de vastes zones agricoles, en dehors des zones sensibles, afin de préserver le potentiel agronomique du territoire ;
- La définition d'éléments patrimoniaux et paysagers à préserver en l'état (article L123-1-7 du Code d'urbanisme) afin de pérenniser spécifiquement quelques zones naturelles, mais aussi des ensembles bâtis de caractère ;
- Une réglementation, au travers des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone, des affouillements et exhaussements des sols afin de limiter leurs impacts dans le paysage ;
- Une obligation d'enfouissement des réseaux électriques dans les zones d'habitat dense (cf. article 3 du règlement de chaque zone) ;

Selon les éléments préalablement exposés, les zones destinées à l'urbanisation peuvent être appréciées de la façon suivante :

Zonage	Superficie totale (en ha)	Superficie disponible (en ha)	% de remplissage
Zones Urbanisées ou à Urbaniser			
Ua (le bourg)	3	0,3	
Ub (prolongement Sud du bourg)	13	5,3	
Ub (Belliard/Caussia/Poune)	15,6	4,6	
Ub (Peyradis)	9,1	4,1 (dont 1,5ha protégés au titre de l'article L-123-1-7 ^{ème} du C.U.)	
Ub (Castex)	0,6	0,2	
Ub (Tourné)	3,6	2,0	
Ubx (Sud du bourg)	0,7	/	
Ubx (Rébignan)	1,5	0,5	
AU1 (Poursans)	4,7	4,7	
Total U et AU	51,8	21,7	58%
Zones fermées à l'urbanisation			
2AU (Castex)	4	4	
2AU (Sud du bourg)	3,5	3,5	
Total 2AU	7,5	7,5	0%
Zones Naturelles			
N	938		
Ni	239		
Nc	25		
Nca	14		
Total N	1216	/	/
Zone Agricole			
A	618,7		
Total A	618,7	/	/
Total commune	1894	/	

On a un total d'environ 52 hectares urbanisés ou à urbaniser sur le territoire communal, ce qui représente près de 3% du territoire communal.

Près de 22 hectares peuvent être urbanisés pour répondre aux besoins de la commune à court terme avec en complément une possibilité de réserve foncière de 7,5 hectares après urbanisation des zones ouvertes.

Toutefois dans ces 22 hectares, il convient de rappeler que les superficies disponibles en zone Ubx sont réservées aux activités économiques et pas à de l'habitat, que les superficies disponibles en zone Ua n'apparaissent pas soumises à des mutations rapides tout comme certaines parcelles dans les hameaux qui soit font l'objet d'une protection renforcée au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du C.U., soit jouxtent des habitations et appartiennent aux occupants des maisons, pas forcément disposés à accueillir des voisins à court terme.

Ainsi, sur ces 22 hectares « ouvrables » un certain pourcentage qu'il est difficile de quantifier ne bénéficiera pas de mutations rapides et le plan de zonage révèle que les zones Ua, Ub, AU et 2AU identifiées sont toutes basées sur une urbanisation existante le long d'axes structurants, les zones libres venant « épaissir » et conforter les hameaux.

2) L'adéquation entre les espaces ouverts à l'urbanisation et les besoins prévisionnels de la commune

La commune prévoit la construction de 25 logements au maximum sur les dix prochaines années (cf chapitre Scenarii de développement). Et si on tient compte des éléments suivants :

- un tiers destiné à des parcelles d'une superficie moyenne de 800m² (voirie et espaces verts inclus).
- deux tiers destinés à des parcelles d'une superficie moyenne de 2000m² (voirie et espaces verts inclus).

mais aussi de la nécessité de prévoir une offre foncière plus élevée que la demande pour atténuer les effets d'une rétention foncière et une augmentation des prix des terrains (environ 3 fois plus de terrains que la consommation moyenne effective), il faudra environ une douzaine d'hectares pour répondre aux besoins.

La superficie des différentes zones AU, mais aussi les dents creuses à combler dans les hameaux et le bourg, indiquent que les conditions sont réunies pour que les objectifs de la collectivité puissent être tenus.

3) Les zones naturelles et agricoles du plan local d'urbanisme

La protection de l'environnement a été prise en compte dans la délimitation des différentes entités communales. Ainsi, plusieurs espaces ci-après ne sont pas ouverts à l'urbanisation, ou font l'objet de prescriptions particulières:

- L'ensemble des zones inondables et les abords des cours d'eau.
- Des espaces bâtis de superficie et de capacité limitée qui se situent en zone agricole ou naturelle.
- Des espaces boisés, notamment des ripisylves.
- Des espaces (souvent boisés) en forte pente.

La très grande majorité des espaces ayant un usage agricole (terrains supportant des bâtiments d'élevage, terres cultivées et/ou irrigués, ...) sont classés en zone agricole, exceptés autour du bourg et des principaux hameaux, cela en raison de forts enjeux de covisibilité.

Par ailleurs, des espaces naturels ceinturant les principaux espaces bâtis ont été répertoriés sur le document graphique de zonage, afin que leur pérennisation soit assurée par le règlement local d'urbanisme.

4) Les éléments à préserver en état

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 7^{ème} du code de l'urbanisme, plusieurs éléments paysagers ont été recensés :

- Des ensembles bâtis à Castex et Peres pour leur qualité patrimoniale.
- Des constructions de caractère dans plusieurs secteurs Nc (Castex, Sarrau, Rebignan, Talayzac, ...)
- Un secteur entre Belliard et Peres pour des raisons de co-visibilité et par impériosité de créer une coupure verte pour éviter à terme une continuité urbaine.
- Plusieurs haies et bois sur le territoire communal pour des raisons paysagères, mais aussi écologique

Ces sites étant particulièrement sensibles, les travaux et aménagements prévus devront respecter les caractères fondamentaux des lieux sans porter atteinte à la cohérence architecturale et/ou paysagère du site.

Outre ces éléments pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, il convient de rappeler que les dispositions du Code du Patrimoine continuent de s'appliquer pour toutes les découvertes archéologiques faites sur l'ensemble du territoire communal.

B) Autres éléments concernant la prise en compte de l'environnement

Chaque intervention humaine aura son impact sur son environnement, le développement prévu dans le document d'urbanisme n'y échappe pas. Néanmoins il est important d'analyser l'impact global du document d'urbanisme sur son environnement et de préconiser d'éventuelles mesures pour les minimaliser. Dans ce paragraphe l'ensemble des thèmes sont abordés d'une manière globale.

Le document d'urbanisme prévoit la possibilité de construire des nouveaux bâtiments d'habitations, des bâtiments agricoles et des bâtiments artisanaux. Les zones concernées ne se situent pas dans les zones où la qualité d'air est susceptible d'être polluée. À l'inverse les activités économiques peuvent influencer la qualité de l'air. Ses impacts ne peuvent pas être estimés dans le cadre du document d'urbanisme, ils seront contrôlés, le cas échéant, par les procédures liées aux installations classées.

De part son cadre naturel, la pollution par le bruit est minimale sur le territoire de la commune. À part le bruit engendré par les déplacements sur les différentes routes départementales il n'y a pas d'autres sources de bruit sur la commune, qui peuvent éventuellement gêner le développement urbain de la commune. La construction des nouveaux bâtiments d'habitation, des bâtiments agricoles et des bâtiments économiques, n'engendre à priori pas de pollution de bruit. Les constructions les plus bruyantes rentrent dans le cadre de la législation sur les installations classées. À ce titre, des prescriptions particulières pourront être établies en temps utiles. Le document d'urbanisme prévoit des zones tampons entre autre pour diminuer l'impact entre les différents usagers du territoire. Ses zones diminuent également les effets de pollution de bruit. Le développement urbain est principalement prévu en trois points :

- à proximité du bourg
- sur le site de Castex
- sur l'ensemble constitué des hameaux de Caussia/Poursens/Belliard.

Ce mode d'urbanisation concentré en quelques points devrait limiter au maximum les déplacements. Néanmoins un développement urbain évoquera toujours une augmentation des déplacements.

Le nouveau document d'urbanisme ne devrait pas avoir d'impact sur la distribution de l'énergie autre que l'usage « normal » des nouveaux ménages et activités économiques. Par contre le règlement d'urbanisme est constitué d'une telle manière que l'usage domestique de panneaux solaires est possible en règle générale.

- Réseaux

Eaux usées : Le règlement du PLU prévoit le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, l'assainissement individuel est autorisé, en l'absence d'assainissement collectif, selon les préconisations du schéma communal d'assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur et avec obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation. Compte de la présente évolution de son document d'urbanisme, la collectivité envisage à très court terme d'actualiser son schéma communal d'assainissement.

Eaux pluviales : les orientations d'aménagement des zones à urbaniser et le règlement prévoient la possibilité de réaliser des ouvrages de rétentions des eaux pluviales afin de compenser les effets de l'imperméabilisation des sols causés par l'urbanisation, mais aussi des clauses pour limiter l'imperméabilisation des surfaces urbanisées.

Eau potable : le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation.

Par ailleurs, des principes de création de voies nouvelles sont fixés dans les orientations d'aménagement de la zone AU.

- Déplacement

Afin de favoriser les déplacements doux, des dispositifs ont été définis dans le document graphique de zonage, au titre de l'article L.123-1-6^{ème} du code de l'urbanisme, mais aussi dans les orientations d'aménagement afin que cette problématique soit prise en compte lors de l'urbanisation des nouveaux quartiers.

Par ailleurs, il convient de souligner que la priorité donnée aux zones AU et 2AU dans la continuité d'espaces déjà bâtis, peut contribuer d'une certaine manière à une diminution du volume global de déplacements à l'échelle communale, plus particulièrement pour tous les déplacements de proximité.

Enfin, dans la perspective de limiter les déplacements à l'intérieur des espaces bâtis, des prescriptions ont été définis pour imposer des aires de stationnement en adéquation avec les différents projets urbains.

- Energie renouvelable et implantation des constructions

Le règlement local d'urbanisme n'impose pas l'usage d'énergie renouvelable. Par contre, le règlement est conçu d'une telle manière que des constructions de facture contemporaine, le cas échéant à haute performance énergétique ou bioclimatique, puissent être réalisées sous certaines conditions.

- Pollution et qualité de l'air

Le plan local d'urbanisme n'a pas vocation à appréhender tous les risques et problèmes de pollution ou de risque sanitaire. Néanmoins, pour contribuer à limiter les risques en la matière, il est à souligner que des dispositifs de prétraitement des eaux usées industrielles sont imposés dans certaines zones, ainsi que des obligations, en règle générale, de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

D'autre part, avec les dispositions du PLU, devrait apparaître un développement de l'urbanisation et, corollairement, de la circulation automobile, l'un et l'autre générateurs de rejets dans l'atmosphère. Il faut souligner que les choix de la collectivité en matière de

resserrage de la trame urbaine, mais aussi les dispositions réglementaires permettant l'usage, sous certaines conditions, d'énergies renouvelables, devraient contribuer à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité de l'air.

- Installations classées

Le code de l'environnement prévoit un certain nombre de mesures de protection par rapport à l'implantation éventuelle d'installations classées.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer. Cet article indique :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

C) La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre

La prise en compte des risques et des contraintes de tout ordre prend plusieurs aspects:

- La prise en compte des divers risques naturels.
- La prise en compte des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement et de la largeur des voies existantes. A ce titre, la commune étudie techniquement la mise en œuvre de dispositifs opérationnels (du type Programme d'Aménagement d'Ensemble, ou Participation pour Voirie et Réseaux ou Projet Urbain Partenarial) pour parfaire le niveau d'équipements publics de certains sites.
- L'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- Les contraintes liées aux différentes servitudes techniques présentes sur le territoire communal ont également été prises en considération dans l'élaboration du document d'urbanisme.
- Des principes d'organisation spatiale ont été définis dans la zone AU, cela pour faciliter la mise en œuvre de zones urbaines fonctionnelles

D) La cohérence avec les documents supra communaux

A ce jour la commune n'est concernée par aucun document de portée normative supérieure pouvant s'imposer au territoire de Castéra-Lectourois.

ANNEXES

1 - Repérage des piscines et dispositifs de lutte contre les incendies

En bleu : les piscines

En vert : les étangs et autres plans d'eau

En rouge : les poteaux incendies





2-Repérage des bâtiments agricoles

En orange : les bâtiments agricoles en activité

(avec figuré un rayon de 100m autour)

En bleu : les bâtiments agricoles dormant

L'agriculture est ici dominée par les grandes cultures (céréales et oléoprotéagineux) et l'élevage est très peu représenté ; d'ailleurs aucun plan d'épandage ne concerne la commune.

Sur un plan structurel et démographique, l'agriculture connaît ici les mêmes difficultés qu'ailleurs pour renouveler ses actifs. Cela se traduit concrètement par une diminution constante du nombre d'exploitations et par un accroissement de leur taille. Toutefois les 17 exploitations en activité de Castéra-Lectourois constituent un tissu économique essentiel pour la commune avec près d'une quarantaine de bâtiments agricoles utilisés recensés sur la commune

L'agriculture a façonné les paysages du territoire de la commune mais ici comme ailleurs, cette agriculture devra relever le défi de la durabilité vis-à-vis de l'environnement.

Les 4 élevages présents sur la commune ne sont pas concernés par le régime des installations classées et seul le règlement sanitaire départemental (RSD) s'applique ici, avec l'interdiction d'implantation de bâtiments d'élevage à moins de 50m de toute habitation occupée par des tiers. Toutefois aucun élevage n'est situé à proximité d'une zone urbaine.





3 - Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1

«... **les plans locaux d'urbanisme... déterminent les conditions permettant d'assurer:**

1° **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

