

PROJET DE CARTE COMMUNALE DE MAGNAN

Synthèse présentation de la commune

1. SOMMAIRE

2. PRÉAMBULE	1
2.1. Conduite du projet	2
2.2. Conduite de l'Évaluation environnementale	2
3. Présentation de la commune	2
3.1. Collectivité	2
3.2. Intercommunalité	3
4. Diagnostic socio-économique	3
4.1. Perspective démographique	5
4.2. Consommation urbaine d'espaces	5
4.3. Nouvelles constructions	6
5. Espaces naturels	6
5.1. Diagnostic environnemental	6
5.1.1. Flore.....	6
5.1.2. Faune.....	6
5.2. Environnement naturels et dynamiques écologiques	7
5.2.1. Natura 2000	7
5.2.2. ZNIEFF	8
5.2.3. La dynamique écologique ou la Trame verte et bleue	9
6. Espaces forestiers	9
7. Espaces agricoles	10
8. Justification des besoins	11
8.1. Orientation et enjeux	11
8.2. Synthèse	12
9. Conclusion	14

2. PRÉAMBULE

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) mise en œuvre le 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, introduisent une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux communautés territoriales des "outils" de réflexion et de gestion fondés sur le droit d'occupation des sols.

2.1.CONDUITE DU PROJET

L'évaluation environnementale a été réalisée par l'ADASEA du Gers, en appui à l'élaboration du projet de carte communale de Cahuzac-sur-Adour. Ce travail a été mené en concertation avec les cabinets de Cédric BELESTIN et de Florent DEVAUD sous la conduite de Madame le Maire, pendant l'avancée du projet.

L'article R122-20 du code de l'environnement, modifié par le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 – article 2, précise le contenu du rapport environnemental : **une présentation résumée des objectifs du plan ou du document, l'analyse de l'état initial et évaluation des incidences Natura 2000** prévue aux articles R414-21 et suivants.

2.2.CONDUITE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a été réalisée par l'ADASEA du Gers, en appui à l'élaboration du projet de carte communale de Magnan. Ce travail a été mené en concertation avec les cabinets de Cédric BELESTIN et de Florent DEVAUD sous la conduite de Monsieur le Maire, pendant l'avancée du projet.

Les éléments de diagnostic initial (socio-économique et environnemental) ainsi que les choix retenus sont issus du rapport de présentation de la carte communale, réalisé conjointement par les cabinets « Cédric BELESTIN géomètre expert DPLG » et « OSMONDA environnement ».

L'analyse de l'articulation de ce document avec les programmes existants est aussi abordé dans le projet afin que la cohérence soit assurée : SDAGE, SAGE, NATURA2000, SRCE et d'autres qui sont listés.

3. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

3.1.COLLECTIVITÉ

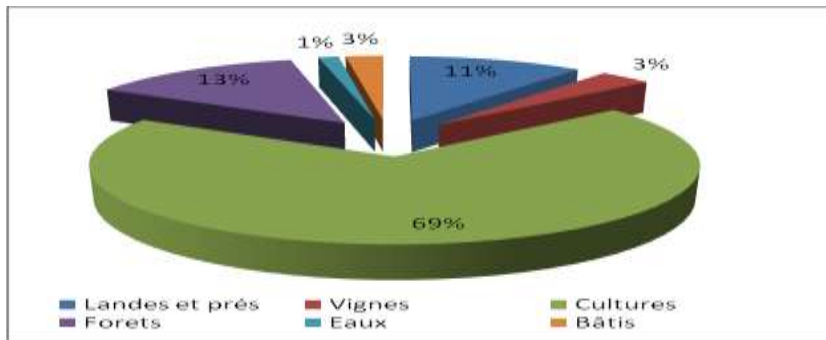
La commune de Magnan se situe à l'Ouest du département du Gers dans l'arrondissement de Condom. Elle est proche de Nogaro à 7 km et de d'Aire sur Adour à 12 km dans le département voisin des Landes et Auch la préfecture est à 70 km.

La volonté de densifier le village s'accompagne d'un réaménagement des voies de déplacements et des espaces publics.

L'occupation des sols montre que le secteur agro-forestier représente plus de 85% des surfaces, 69% de celles-ci sont réservées aux cultures, les vignes dans ce contexte ne représentent pour leur part que 3,3%.

Le dixième du territoire est couvert de landes, de friches et d'étendues d'eaux. Le bâti quant à lui avec 26 ha occupe 2,3% du territoire.

Figure 1: occupation du sol (extrait cadastre)



3.2.INTERCOMMUNALITÉ

✚ COMMUNAUTÉ¹ DE COMMUNES DU BAS ARMAGNAC (CCBA)

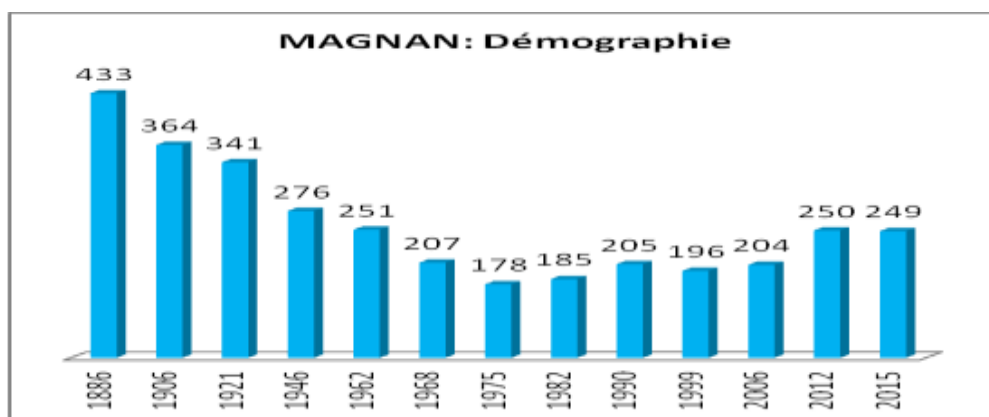
Elle a été créée par arrêté préfectoral du 30/12/1998, elle comporte aujourd'hui 26 communes après regroupement de plusieurs communautés du canton de Nogoaro et regroupe une population d'environ 8 655 habitants. On trouve : Arblade-Le-Haut, Bétous, Bourrouillan, Caupenne D'Armagnac, Cravencères, Espas, Le Houga, Lanne Soubiran, Luppe-Violles, Laujuzan, Loubadat, Magnan, Manciet, Monguilhem, Monlezun D'armagnac, Mormes, Nogoaro, Perchede, Sainte Christie D'armagnac, Saint-Griede, Saint-Martin D'armagnac, Salles D'armagnac, Sion, Sorbets, Toujouse, Urgosse.

Une nouvelle carte des intercommunalités gersoises (conseils municipaux, conseils communautaires, comité syndical du PETR, Scot de Gascogne) sera réalisée.

Pour l'instant aucun SCOT n'est validé mais il est en cours d'étude c'est le syndicat mixte du SCoT de Gascogne créé le 25 juin 2015. Son élaboration est prescrite par délibération du Syndicat mixte le 3 mars 2016.

4. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Figure 2 : démographie de Magnan 2012 (données INSEE)



¹ <http://www.cc-basarmagnac.fr/detail/4/les-statuts>

Synthèse du Rapport projet de Carte communale, commune de Magnan

La population de Magnan était de 364 habitants en 1906 (figure 2). Il y a eu une très forte diminution au cours des années d'après guerre, le point bas a été atteint en 1975. La « révolution agricole » des années 1960 avec l'exode rural qui en a résulté explique cette évolution. Elle va dans le sens généralement observé dans notre pays durant cette période. On constate ensuite un accroissement régulier pour arriver à 250 habitants (données CCBA) en 2015. Un accroissement net a lieu dans la dernière décennie, résultat de la réalisation du lotissement du bourg. Sur cette période de 10 ans la progression est proche de 20%.

Le solde naturel² négatif important de la population s'est progressivement relevé au cours des années 1980 et suivantes même s'il est resté négatif.

Au regard de la répartition par classes d'âges, on constate 1999 et 2014 un équilibre presque parfait entre les différentes classes d'âges, avec une légère pointe dans les 45 à 59 ans. La courbe de 2007 (figure 3) est différente du schéma décrit, une forte proportion de jeunes jusqu'à 29 ans, un creux puis à nouveau après 60 ans, le pourcentage de la classe de plus 49 à 59 ans a progressé celle des 15-29 ans montrent un creux.

La population en âge de travailler située entre 20ans et 59 ans est répartie équitablement sur toutes les classes d'âge de 2007 et 2012. On note cependant en 2007, une population plus importante entre 45 et 59 ans.

Figure 3: population par classes d'âges (données INSEE 2018)

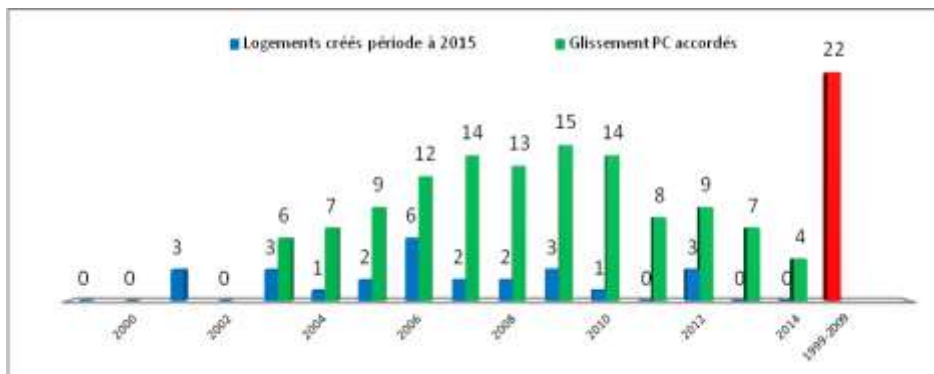


Le parc immobilier de la commune est relativement ancien, un tiers ont déjà plus de 60 ans, et 43% ont été construits entre 1946 et 1990. La plupart ne sont plus adaptés aux besoins modernes, et devraient être rénovés. Un quart des logements sont relativement récents, ils ont moins de 25ans.

Le nombre de propriétaires est resté quasi invariable au cours des 15 dernières années ainsi que le nombre de locataires resté autour de 15%, malgré l'accroissement du nombre de logements que l'on va voir sur la figure suivante. Cela démontre sans doute l'attrait de la commune, lié à la fois la disponibilité en logements, au charme des paysages et à la nature que l'on y trouve.

² *Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.*

Figure 4: perspective de logements sur les 10 prochaines années



4.1.PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE

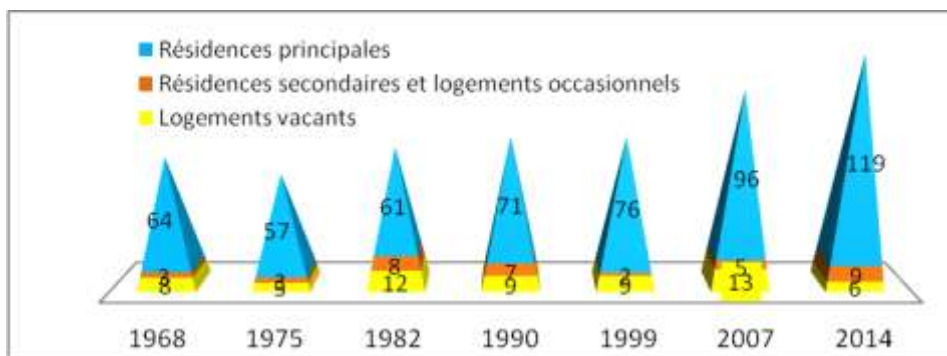
A l’horizon de 10 ans la population pourrait être de 300 habitants. Cette hypothèse est plausible, la réalisation d’une ZAC (Zone d’Aménagement concerté) sur la commune de Lanne Soubiran à accélérer l’évolution de la commune. Si l’on considère l’évolution de la population sur la commune, il apparaît une remarquable stabilité des résidents de la commune, car plus des trois quart y vivent depuis plus de cinq ans (74%).

4.2.CONSOMMATION URBAINE D’ESPACES

Le parc immobilier de la commune est relativement ancien, un tiers ont déjà plus de 60 ans, et 43% ont été construits entre 1946 et 1990. La plupart ne sont plus adaptés aux besoins modernes, et devrait être rénovés. Un quart des logements sont relativement récents, ils ont moins de 25ans.

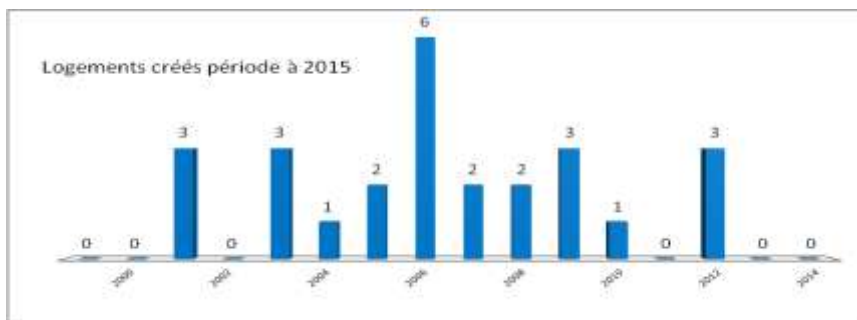
Le parc de la commune de Magnan comptait 75 logements en 1968, 87 en 1990 (figure 5), dont 71 étaient résidences principales, 7 résidences secondaires et 9 logement vacant. On constate par la suite une croissance importante du nombre de logement, en 2014 il y en a 134, le parc a augmenté de manière significative, avec 119 résidences principales, 9 résidences secondaires et 6 logements vacants.

Figure 5: types de résidences (données INSEE)



La demande en logements est en proche de 2 par an sur les 10 dernières années Cela matérialise (figure 6). Une demande constante et maintenue. Le pic de 2006 peut s'expliquer par l'atonie relative des années précédentes et par la réalisation du lotissement du Bourg.

Figure 6: logements construits (données PAC et Mairie 2015)



4.3. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Il convient de respecter les impératifs de surfaces minimales pour installer l'assainissement individuels.

La municipalité privilégie l'hypothèse de 22 logements. Le regard porté sur la période décadaire, incite à penser que ce chiffre est réaliste.

Dans cette perspective, le besoin en terrains sera de 3.3 ha ($1\ 500\text{m}^2 \times 22 = 3.3\text{ ha}$). Il faut appliquer à cette surface un coefficient dit de rétention, correspondant aux terrains qui ne seraient pas mis à la vente par les propriétaires: $3.3\text{ ha} \times 1.26 = 4.19\text{ha}$ soit une capacité de constructions de 28 maisons.

5. ESPACES NATURELS

5.1. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

5.1.1. FLORE

Cette région est une transition entre le « pays plat » Landais et celui des coteaux Gersois.

Le chêne pédonculé est présent partout. Sa silhouette caractérise les hautes haies et les bosquets qui parsèment la commune. Un massif relativement important, le bois de Haubelon s'étend à l'ouest, en bordure de commune. Les vigneron d'Armagnac utilisent cette essence pour fabriquer les tonneaux servant à élaborer l'eau de vie d'Armagnac.

5.1.2. FAUNE

Les espèces animales font partie du cortège classique des espèces de cette région. Les petits mammifères : lapins, lièvres et renards, ainsi que le Vison d'Europe fréquente le réseau hydrographique, mais ce dernier est particulièrement discret. Les gros gibiers tels que les sangliers et les chevreuils sont très présents. Ils ont tendance à proliférer et à perturber le milieu.

Ils demandent des mesures de contrôles actifs, pour atténuer les effets de trop grandes pressions. Ce sont les chasseurs qui organisent des battus

5.2. ENVIRONNEMENT NATURELS ET DYNAMIQUES ÉCOLOGIQUES

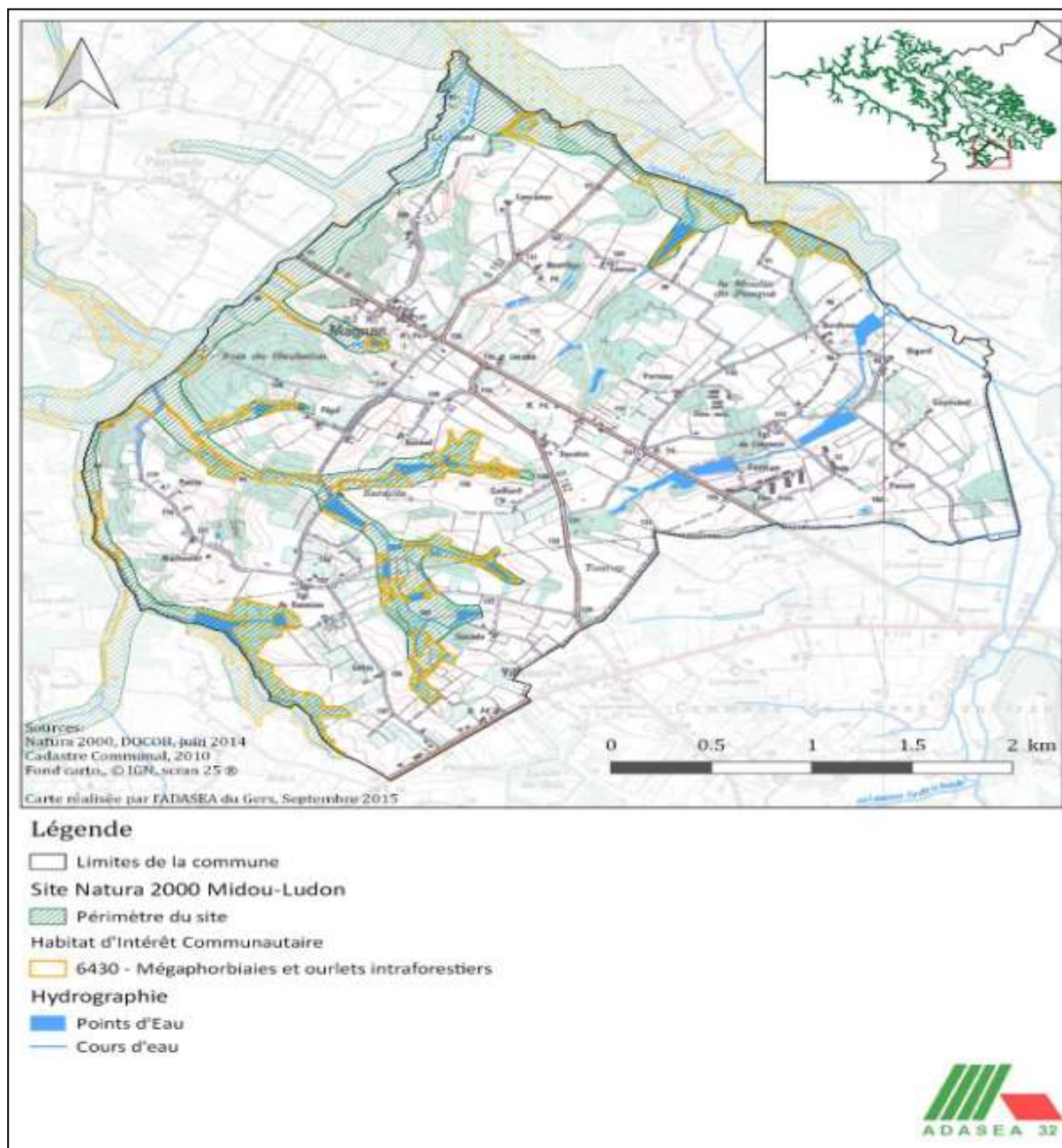
L'analyse de l'occupation du sol sur la commune montre l'importance des grandes cultures qui recouvrent les deux tiers de la surface communale. Les boisements occupent quant à eux 17 % de la surface et les quelques vignes occupent 3% du territoire.

5.2.1. NATURA 2000

La commune de Magnan est concernée par le site NATURA 2000 FR 7200806 « Réseau hydrographique du Midou et du Ludon » à cheval sur les départements des Landes et du Gers. Ce site est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) issue de la directive de l'Union Européenne 92/43/CEE, dite directive habitat. Ce site linéaire couvre environ 164 hectares de la commune, soit 14,5 % de la superficie totale de Magnan. Ce qui représente 2% de la surface du site Natura 2000.

Un seul habitat d'intérêt communautaire est identifié sur la commune dans le document d'objectifs du site Natura 2000, il s'agit des Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires.

5.2.2. ZNIEFF



Trois ZNIEFF sont localisées sur la commune :

- La ZNIEFF Z2PZ2008 se trouve sur le territoire des sables fauves du Bas Armagnac. Elle coïncide avec le site Natura 2000 et concerne 43 communes et une superficie de 6350ha. Elle est constituée du lit majeur du Midou et de ses principaux affluents, dans un contexte dominé par les grandes cultures et notamment celle du maïs irrigué.
- La ZNIEFF Z2PZ1069, située sur le territoire des sables fauves du bas Armagnac, le site est constitué de deux étangs connectés entre eux, associés à des boisements alluviaux et des prairies humides.
- La ZNIEFF Z2PZ1068 centrée sur l'étang de la commune voisine de Perchède, qui représente notamment un lieu d'activité, d'hivernage et de reproduction de la Cistude d'Europe, et sa forêt attenante.

Les zones humides jouent un rôle important en termes de protection et épandage de crues, de filtre, d'amélioration de la qualité des eaux et de biodiversité, elles devront faire l'objet d'une attention particulière.

Le Bas-Armagnac est le lieu de naissance d'une multitude de sources et de ruisseaux plus ou moins intermittents qui découpent le paysage en de nombreux petits bassins versants.

5.2.3. LA DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE OU LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les liaisons ou corridors écologiques : elles sont constituées des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Elles peuvent être continues ou discontinues.

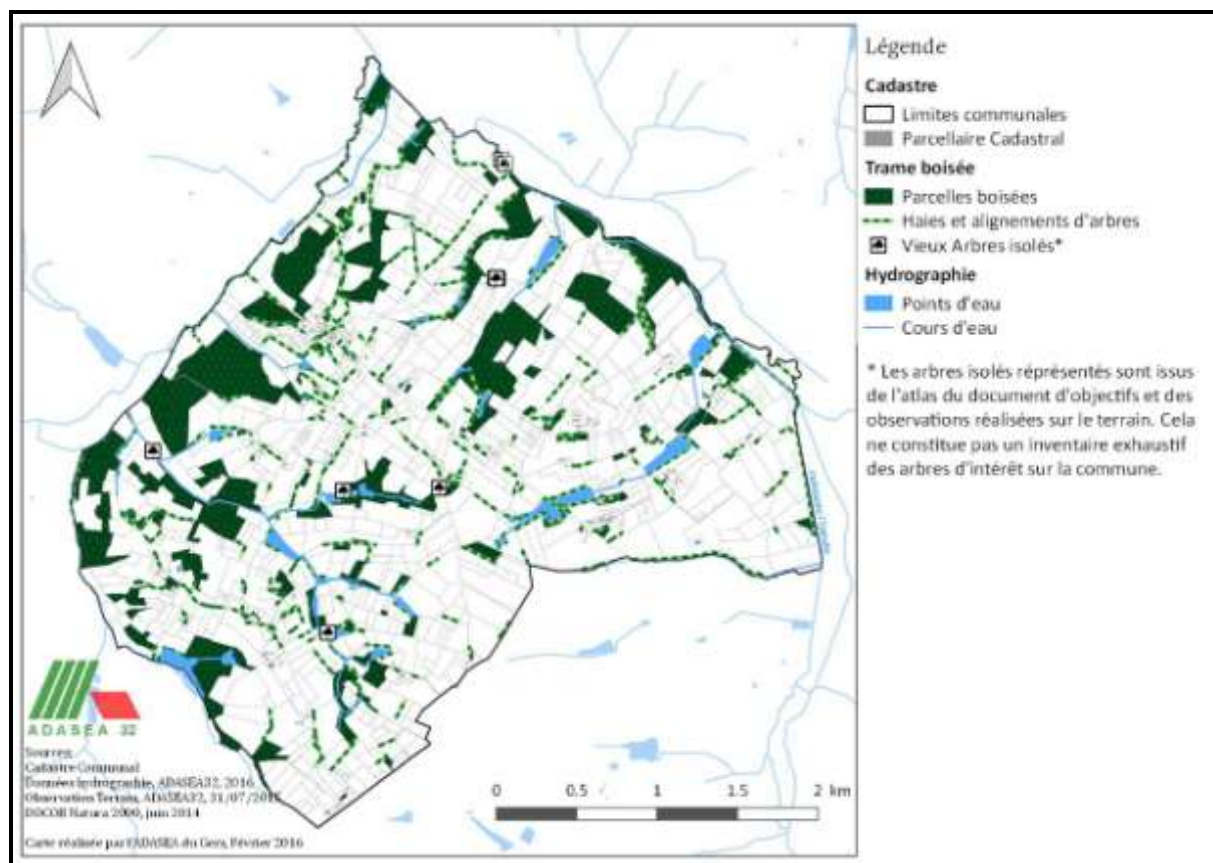
Les continuités sont une association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Sur la commune de Magnan, le SRCE identifie l'Izaute et la Saule comme des réservoirs biologiques de la trame bleue et souligne l'importance du chevelu secondaire.

6. ESPACES FORESTIERS

Malgré la prééminence des grandes cultures sur la commune de Magnan, une trame boisée importante subsiste sous forme de petits massifs dispersés, dans les vallons suivant les différents ruisseaux de la commune. Ces boisements sont pour l'essentiel constitués de feuillus, chênaies-charmaies, chênaies acidiphiles et aulnaies saussaies dans les zones les plus humides, on note également quelques plantations populicoles. Dans les espaces dédiés aux grandes cultures la trame boisée persiste sous la forme d'un réseau de haies qui maillent l'ensemble du territoire et par la présence d'arbres isolés résiduels.

La trame boisée joue un rôle important comme marqueur paysager, elle souligne les reliefs et donne une structure au paysage communal.

La carte communale veillera à préserver ces espaces boisés et à maintenir libre les lisières entre massifs boisés et espaces ouverts.



7. ESPACES AGRICOLES

La proportion des sols artificialisés à Magnan est relativement faible. Cependant, l'organisation communale en hameaux dispersés entraîne un risque important de consommation du sol. La carte communale veillera à limiter la surface artificialisée.

La définition de commune rurale s'applique au plein sens du terme. L'agriculture est présente sur la commune, comme dans le département. L'activité viticole occupait une part importante de la terre, les anciens du village racontent avec nostalgie, que « de leur temps », un traditionnel petit verre d'armagnac local débutait la journée racontent les anciens. Les terres agricoles constituent la majeure partie des terres avec 620 hectares. La richesse en cours d'eau permet l'utilisation intensive des systèmes d'irrigations.

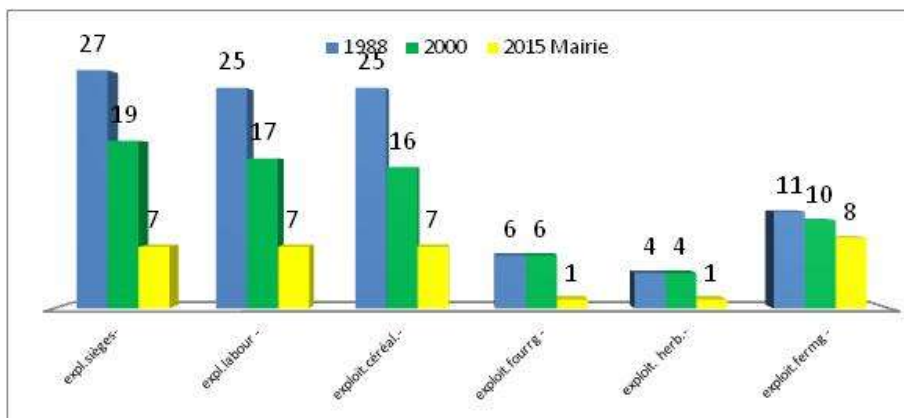
Dans le domaine agricole on peut répertorier :

- 7 exploitants céréaliers maïs, blé, de légumineuses, de tournesol et vignes;
- 3 élevages de volailles, de tailles variables classées ICPE :SCE Bordeneuve, SCEA Pandela, à Gauzillot ou non classées (RSD simple) à Chartié avec une salle de Gavage;
- 3 exploitations viticoles non inscrites à l'INAO;

Les vignes restent avec 20 ha significatives, et caractéristiques de la diversité des cultures sur la commune.

L'INSEE a répertorié 27 exploitations en 1988, 19 en 2000, il en reste 7 en 2015 (chiffres de la mairie) dont les sièges sont sur la commune, faites de petites exploitations traditionnelles ou intensives.

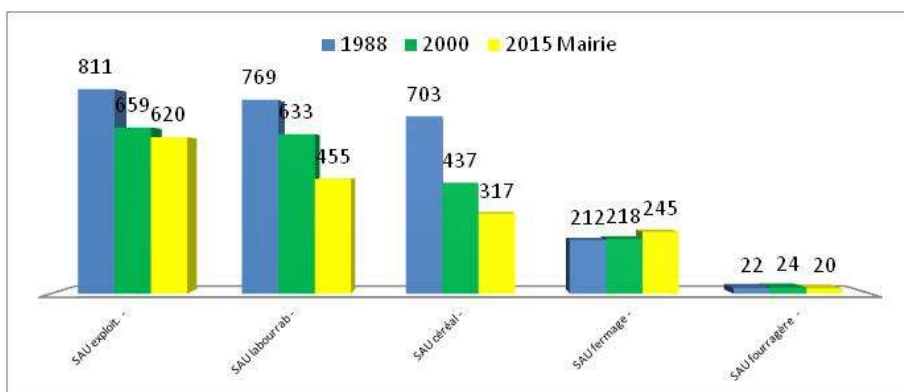
Figure 7 sièges d'exploitations et type de culture (données mairie 2015)



L'évolution de l'agriculture indique que le nombre d'exploitants à temps complets est resté relativement stable entre 1988 et 2010 il y en a huit. Le volume d'unités de travail annuel (UTA³) a spectaculairement diminué de 91 à 26, ou il est stable depuis.

Les SAU⁴ ont fortement diminuées entre 1988 et 2000, passant de 811ha à 659 pour aboutir à 475 ha aujourd'hui.

Figure 8: SAU des exploitations en 2015 (Donnée INSEE et mairie)



8. JUSTIFICATION DES BESOINS

8.1. ORIENTATION ET ENJEUX

Un développement de l'urbanisation en étoile est réalisé de part et d'autre de l'axe de symétrie constitué par la RD 6, au nord sur la RD152 et au sud sur la VC n°3 (voie communale)

³ UTA : l'activité sur l'exploitation intègre l'ensemble des travaux concourant au fonctionnement de l'exploitation. L'Unité de Travail Annuel équivaut au travail fourni par une personne occupée à temps complet à des travaux sur l'exploitation pendant une année.

⁴ SAU, Surface Actuellement Utilisée

Bonifaces. L'accès sud de la RD152 sur la RD6, ne sera pas aménagé pour l'instant. La sécurité insuffisante, limite donc l'urbanisation sur ce secteur. La RD6 est classé RID (réseau interdépartemental) en route de 1ère catégorie, qui interdit tout accès direct.

Donner de l'épaisseur au bourg conduit à ouvrir une couronne urbaine au nord du bourg près de l'église, et au sud sur le « polygone » délimité par les voies communales VCN°3 dite de Boniface, Narbelon et RD152. La commune complète les sites périphériques du « polygone ». Cela conduit à terminer l'aménagement du « lotissement » à Darrieu. Enfin le développement du lotissement de Castera à l'ouest du bourg est accentué, son taux de remplissage étant aujourd'hui satisfaisant.

La densification du bourg fait partie d'un projet à long terme. Aussi dans cette perspective à 20 ans, le secteur Chartie, mérite une mention particulière par sa proximité avec le bourg, et la taille du réseau propices à un développement futur. Il en est de même pour le secteur de Lagraulet dans un avenir plus lointain, supposant une amélioration future des accès à la RD6.

L'utilisation d'espace agricole s'avère nécessaire dans cette perspective. Ce qui a conduit la municipalité à accepter d'utiliser les terres proches du Bourg, au « polygone », au Sud et au Nord, à Darrieux.

La création d'une ZAC sur la commune de Lanne Soubiran, à proximité présente un intérêt évident.

8.2.SYNTHÈSE

Au regard de l'évolution prévue pour les 10 prochaines années, 20 logements supplémentaires correspondent à une perspective réaliste. Ce chiffre pourrait être dépassé si une demande accrue se fait jour, grâce à la ZAC sur la commune de Lanne Soubiran, et au surcroît de trafic du à l'ouverture de l'autoroute A 65. Le développement futur constituera un catalyseur. Les secteurs définis sont en position d'attente. Une révision de la carte communale ouvrant les zones du « polygone » représente la prochaine étape.

Le tableau 1 fait une synthèse de chaque quartier ouvert.

Tableau 1: occupation du sol

	Occupation	Réseaux	Objectifs
Bourg ouest, village nord (Eglise)	Prairies et céréales	Réseau suffisant	Densifier le site,
Au Bourg Est (polygone) - Palanques nord - « Polygone » sud - Lotissement Castera	Friche	Réseau suffisant	Perspective développement futur
Quartier Darrieu	Prairie et céréales	Réseau suffisant	Compléter le secteur,

Pour
une

Synthèse du Rapport projet de Carte communale, commune de Magnan

superficie moyenne de 1 500m², le besoin en terrains sera de 3.3 ha (1 500m² x 22 =3.3 ha). Il faut appliquer à cette surface un coefficient dit de rétention, correspondant aux terrains qui ne seraient pas mis à la vente par les propriétaires: 3.3 ha x 1.26= 4.19ha soit une capacité de constructions de 28 maisons.

Une synthèse des équipements (tableau 2) indiquent que certains secteurs ont des réseaux insuffisants pour être pris en zones constructibles.

Table

au 2: synthèse des équipements sur Magnan

	<i>Eau</i>	<i>Électricité</i>	<i>Voirie</i>	<i>Assainissement</i>	<i>ZONE</i>
<i>Bourg ouest (Eglise)</i>	<i>Desservi</i>	<i>À renforcer</i>	<i>Desservi, pas de problème de sortie</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC1</i>
<i>Bourg est, lotissement</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi, pas de problème de sortie</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>Au Bourg Est, polygone, palanque : boniface et Jacabée)</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi, sortie sur la RD152 sécurisée par les structures routières</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>
<i>Quartier Darrieu</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi</i>	<i>Desservi, sortie par la VC3 Boniface</i>	<i>Individuel</i>	<i>ZC2</i>

La superficie cumulée des parcelles bâties ou à venir en zone ZC1 et ZC2 est de **25 ha 20 à 18 ca**. Elle représente 2.2% du territoire communal. La surface nouvellement constructible pour une superficie moyenne de parcelles de 1 500 m², est de **4 ha 19 a 43 ca** et la capacité de construction est évaluée à 31 maisons.

Tableau Récapitulatif des Surfaces					
Secteur	Surface ZC1	Surface ZC2	Surface agricole estimée?	Superficie constructible en 2018	Capacité en construction
Au Bourg Ouest					
- Village Nord Église	144 526 m ²		2 461 m ²	2 461 m ²	2
Au Bourg Est		80 712 m ²			
- Palanques nord			9 582 m ²	17 780 m ²	12
- « Polygone » sud			9 884 m ²	9884 m ²	7
- Lotissement Castera				6 315 m ²	4
Darrieu		17 822 m ²	5 503 m ²	5 503 m ²	4
TOTAL	144 526 m²	98 534 m²	27 430 m²	41 943 m²	28

La consommation d'espaces agricoles pour les zones constructibles est de **2 ha 74 a 30 ca**, soit 0,41 % de cet espace. Surfaces choisies en général pour leur faible valeur agronomique, ou difficiles à travailler, enclavées dans zones construites dont l'exploitation peut entraîner des nuisances aux abords de ces sites.

9. CONCLUSION

Au terme de l'étude, au regard de l'évaluation environnementale réalisée, les futurs aménagements devront réaliser une étude préalable qui s'attachera à démontrer des incidences éventuelles. En effet, le classement en ZNe et ZNi des sites à enjeux permet de préserver la qualité des milieux de l'urbanisation. Les constructions qui pourraient intervenir en ZNe et ZNi devront apporter la preuve de l'absence d'incidence sur Natura 2000, ou d'une incidence faisant l'objet des mesures compensatoires suffisantes. L'article R111-26 pourra être appliqué pour imposer des prescriptions particulières.