

## **PROJET DE CARTE COMMUNALE DE MAGNAN**

Rapport pour la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

### **Sommaire**

<b>1</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ÉVALUATION environnementale .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Consommation d'espaces actuel .....</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Occupation du sol.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Intercommunalité .....</b>	<b>4</b>
<b>3.3</b>	<b>Urbanisation.....</b>	<b>4</b>
<b>3.4</b>	<b>Espaces naturels .....</b>	<b>6</b>
	3.4.1 Flore et Faune .....	6
	3.4.2 Dynamique écologique SRCE et Trames verte et bleue .....	6
<b>4</b>	<b>Espace agricole.....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Situation agricole.....</b>	<b>8</b>
	4.1.1 Exploitations .....	8
	4.1.2 Élevages.....	10
	4.1.3 Vignes .....	11
<b>4.2</b>	<b>Autres activités .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Espaces forestiers .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Dynamique écologique SRCE (trame verte et bleue) .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Consommation urbaine d'espaces.....</b>	<b>14</b>
<b>7.1</b>	<b>Logement.....</b>	<b>14</b>
	7.1.1 État de lieux .....	14
	7.1.2 Nouvelles constructions .....	15
	7.1.3 Perspectives d'évolution .....	16
<b>8</b>	<b>Justification des besoins .....</b>	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Équipements .....</b>	<b>17</b>
<b>8.2</b>	<b>Infrastructures.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Synthèse.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Annexes au dossier .....</b>	<b>21</b>
<b>10.1</b>	<b>Plan de zonage et tableau des superficies.....</b>	<b>21</b>
<b>10.2</b>	<b>Cartographies des zones de projets et d'enjeux environnementaux .....</b>	<b>21</b>
<b>10.3</b>	<b>Limites de exploitations agricoles 2011 (PAC DDT32) .....</b>	<b>21</b>

## 10.4 Évaluation de la consommation des espaces (PAC DDT32).....21

### 1 PRÉAMBULE

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la pêche instaure les Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en remplacement des commissions départementales de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

La délibération doit être notifiée aux personnes publiques prévues au premier alinéa de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme (liste figurant ci-dessous) et à la CDPENAF (L.122-6 du code de l'urbanisme).

Le projet de carte communale de Magnan est soumis à évaluation environnementale. A l'échelle de la carte communale elle s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement sur le territoire, ainsi à la somme de leurs incidences environnementales. L'article R104-1 (ancien R\*121-14), Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#) Indique notamment que les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale «si le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000... ».

#### Situation

Le village de Magnan est situé à l'ouest du département du Gers, en région Midi Pyrénées au sud du territoire national. A l'interface avec la région Aquitaine, la commune est proche d'agglomérations de moyenne importance, Plaisance, Nogaro et Riscle.

Plusieurs routes départementales dont la RD3, constituent des axes routiers importants dans la commune. Les communes voisines de Tasque, Loussous-Débat, Couloumé-Mondébat, Beaumarché, et Plaisance, sont à moins de 5 kilomètres.

Les communes voisines de Perchède, Luppé-Violles, Lanne-Soubiran et Caupenne-d'Armagnac sont à moins de 5 kilomètres de distance. Elle partage avec ces dernières de grandes similitudes physiques et socio-économiques.

### 2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'étude s'intègre dans le rapport de présentation établi, à chaque étape de son élaboration. Elle s'appuie sur un travail bibliographique dont les bordereaux et les cartographies des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et du site

NATURA 2000 mais également un travail de terrain, commun à l'évaluation des incidences NATURA 2000.

Le présent rapport évalue les incidences prévisibles des orientations de la carte communale sur l'environnement et en particulier sur le site Natura 2000 (paragraphe 7). Cette démarche au service du développement durable des territoires analyse l'opportunité des choix d'aménagement vis-à-vis de l'environnement et vise avant toute chose à prévenir les impacts sur celui-ci.

### 3 CONSOMMATION D'ESPACES ACTUEL

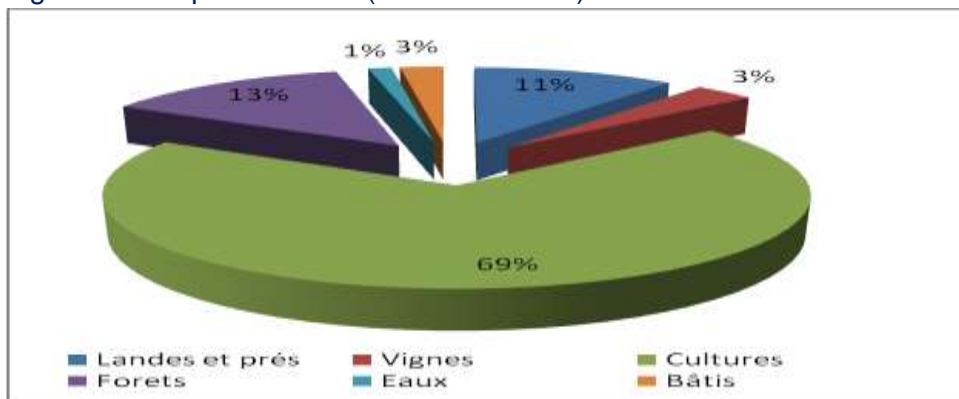
#### 3.1 OCCUPATION DU SOL

La commune se trouve dans le canton de Nogaro, arrondissement de Condom. La population de 216 habitants (données 2011) s'organise sur un territoire de 1 130ha.

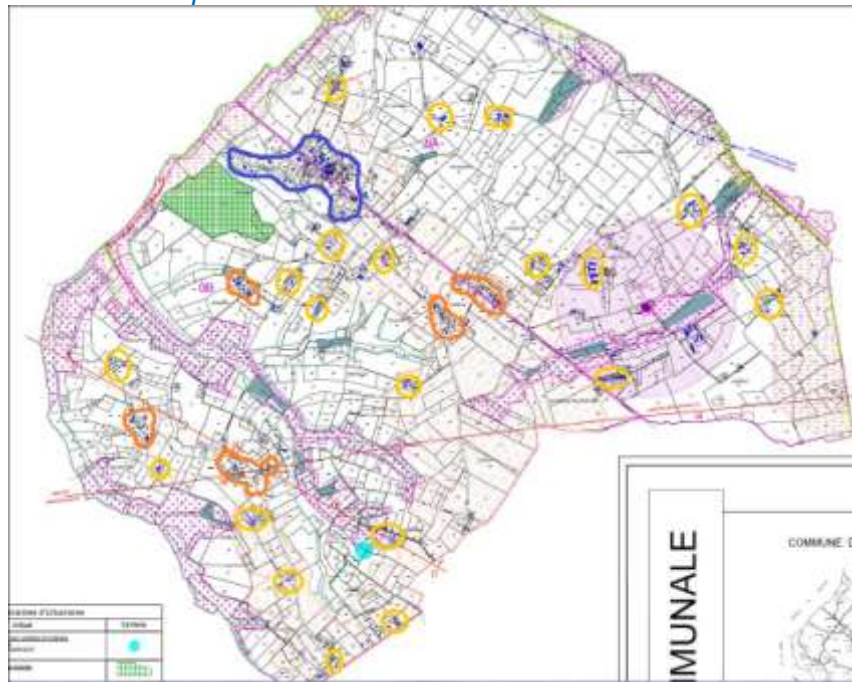
L'occupation des sols montre que le secteur agro-forestier représente plus de 85% des surfaces, 69% de celles-ci sont réservées aux cultures, les vignes dans ce contexte ne représentent pour leur part que 3,3%.

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)



Carte 1: occupation des sols



On note un centre bourg (en bleu), cinq quartier avec un habitat plus ou moins regroupé (en orange) et habitat diffus qui se répartie sur l'ensemble du terroire.

### 3.2 INTERCOMMUNALITÉ

- COMMUNAUTÉ DE COMMUNES du BAS ARMAGNAC (CCBA)
- SDAGE ADOUR GARONNE
- SCOT DE GASCOGNE.

Dispositif organisé et opérationnel évitant les risques de fragmentation et de déséquilibre induit par la poussée métropolitaine

### 3.3 URBANISATION

Magnan recèle un patrimoine représenté par des vieilles bâtisses. Deux églises anciennes : Crémens et Daunian sont sensiblement de la même époque le XII<sup>ème</sup> siècle. La première est protégée au titre des monuments historiques, la seconde est maintenue debout. Crémens, du 12<sup>e</sup> siècle est inscrite au patrimoine en date du 7 décembre 1976, elle est référencée sous le N° de notice : PA00094851 (cad. A 488).

Magnan est relativement concentré autour de son centre bourg bien développé. L'urbanisation résidentielle récente a privilégié les voies d'accès au bourg, dessinant un développement linéaire qu'il est convenu de limiter fortement aujourd'hui. Un lotissement ouvert il y a 3 ans au nord du bourg, établit une zone concentrée d'habitat.

Une répartition linéaire de l'habitat crée des paysages disparates. Le patrimoine bâti ancien, structure l'espace rural en lui donnant une certaine stabilité. L'introduction de maisons individuelles, modèles homogènes et standards, fait perdre le cachet régional.



La RD6 vue de l'est du bourg Bord de la RD6, maison à étage et comble

Le bourg s'est développé au croisement de deux grandes voies, la RD6 reliant deux départements, les Landes et le Gers et la RD152 reliant les pays de l'Adour et d'Armagnac. Dans le Bourg situé sur la serre, en position dominante, les constructions sont groupées autour de l'église sur ce qu'il est convenu d'appeler le centre ancien. Elles s'alignent au bord de la RD 6, axe de communication important impactant fortement la structuration et la problématique de déplacement.

Une extension urbaine récente, à l'est du bourg, sous la RD 6 constitue le lotissement du Quartier Castera sans cachet particulier. Il matérialise le développement en « épaisseur » de ce bourg. La structure est linéaire, fortement orientée par les contraintes topographiques et naturelles du site. Le lotissement est serré entre la vallée humide et le bois communal au dessus, sur un versant de vallon étroit.

L'habitat linéaire voit les maisons sur le bord de la RD6, isolées ou liées à d'autres bâtiments du même type. Il n'y a pas de points de repère, les bâtiments sont éloignés les uns des autres, souvent entourées d'un parc ou de pelouse. Ce type d'habitat c'est implanté en bénéficiant de la proximité des différents réseaux, qui arrivent en bordure de voies.

L'habitat éparé est fréquent, on le trouve notamment au nord du territoire à Palanques, Agayman. Certaines bâtisses restent d'ailleurs sièges d'exploitations, à Tournecale, Gauzillot et au Moulin de Pesqué.

Le paysage fait partie de notre environnement et il convient de différencier les lieux pour en comprendre la composition. Le paysage de la commune de Magnan est composé d'espaces variés. On trouve des cultures céréalières intensives sur les grands espaces ouverts et relativement plats, des espaces boisés.

### 3.4 ESPACES NATURELS

La commune abrite une zone protégée NATURA 2000<sup>1</sup> pour la protection des habitats naturels. Elle est située au nord-est sur une frange longitudinale du ruisseau de l'izaute affluent du Midou. Elle sera à l'écart de l'urbanisation.

#### 3.4.1 Flore et Faune

Le chêne pédonculé est présent partout. 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.

Le châtaigner occupe les haies et certaines zones favorables en mélange avec les chênes. Le robinier faux acacias, espèce exogène, vivace et colonisatrice, s'étale dans les milieux sableux et humides.

Les haies découpent les paysages de bocages, elles cernent les parcelles et sont colonisées par les fougères et les ajoncs.

En milieu humide les aulnes, les trembles et les saules trouvent leur terrain de prédilection.

La faune appartient à un écosystème mixte de forêt et d'espaces plus ouverts, riches en insectes, oiseaux (plusieurs espèces de Pics). Les chauves-souris y sont fréquentes, en milieu forestiers. 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.

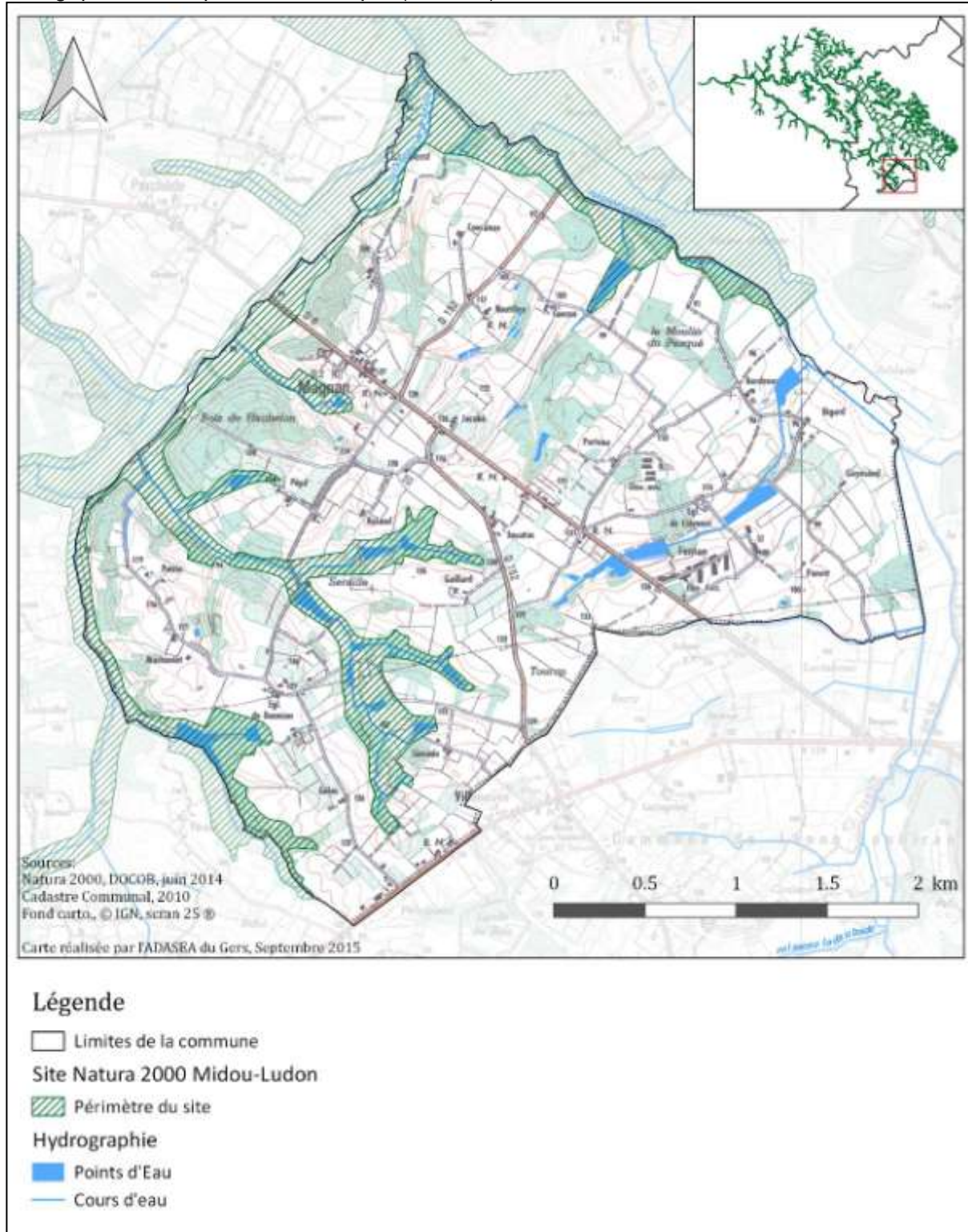
#### 3.4.2 Dynamique écologique SRCE et Trames verte et bleue

---

<sup>1</sup> Répertoriée sous le code européen : FR 7200806, « RESEAU HYDROGRAPHIQUE DU MIDOU ET DU LUDON, c'est un site dont la superficie est de 39,57Ha, qu'il conviendra de respecter lors du zonage. L'habitat naturel représenté sur ce site Natura2000 est constitué de forêts alluviales à aulnes, frênes à 30%. Rivières des étages planitiaires à montagnard avec végétation de la renoncule (*Ranunculion fluitantis*) et du *Callitricho-Batrachion* à 20%. Une chênaie galicio-portugaises à chênes rouvres et sessiles (*Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*) à 20% ; enfin d'une tourbières de transition à trembles à 2%.



La commune de Magnan est concernée par un site Natura 2000 et 3 Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF). Un site NATURA 2000 FR 7200806 « Réseau



hydrographique du Midou et du Ludon » à cheval sur les départements des Landes et du Gers. Le territoire accueille au moins 9 espèces d'intérêt communautaire, auxquelles il faut ajouter le Vison d'Europe à l'origine de la désignation du site, et 13 habitats d'intérêt communautaire. 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.

La ZNIEFF Z2PZ2008 se trouve sur le territoire des sables fauves du Bas Armagnac. et coïncide avec le site Natura 2000 et concerne 43 communes et une superficie de 6350ha. La ZNIEFF Z2PZ1069 : Étangs et bois de Lassalle (type 1) s'étend sur 18.7 ha de la commune. elle est constitué de deux étangs connectés entre eux, associés à des boisements alluviaux et des prairies humides. La ZNIEFF Z2PZ1068 : Etang de Perchède et bois du château de Pesquidoux (type 2), centrée sur cet étang et représente un lieu d'activité, d'hivernage et de reproduction de la Cistude d'Europe.

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 Conseil Départemental du Gers a réalisé en 2011 un inventaire de zones humides du département.

Le Conseil Départemental du Gers, au regard du schéma départemental des espaces naturels sensibles adopté le 29 octobre 2012 définit 3 objectifs stratégiques

- Préserver par l'acquisition et la gestion par le Conseil Général, de sites naturels majeurs ;
- Valoriser par l'ouverture au public, l'aménagement des sites dans un objectif de découverte des milieux naturels
- Par la protection réglementaire des sites, l'ingénierie d'accompagnement auprès des porteurs de projets ;

## 4 ESPACE AGRICOLE

### 4.1 SITUATION AGRICOLE

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!

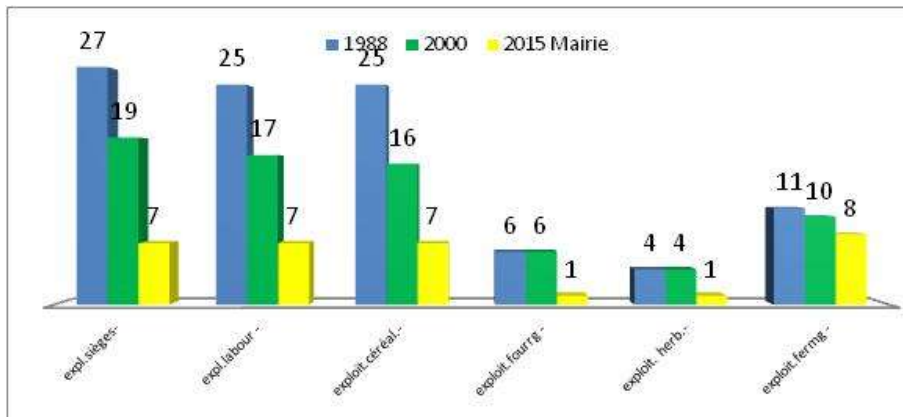
#### 4.1.1 Exploitations

#### **Population agricole**

L'INSEE a répertorié 27 exploitations en 1988 (figure 2), 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. Il y a une baisse significative des exploitations, notamment sur la dernière période. Elles n'ont pas été remplacé par du fermage, celui-ci est plutôt externalisé sur d'autres communes.

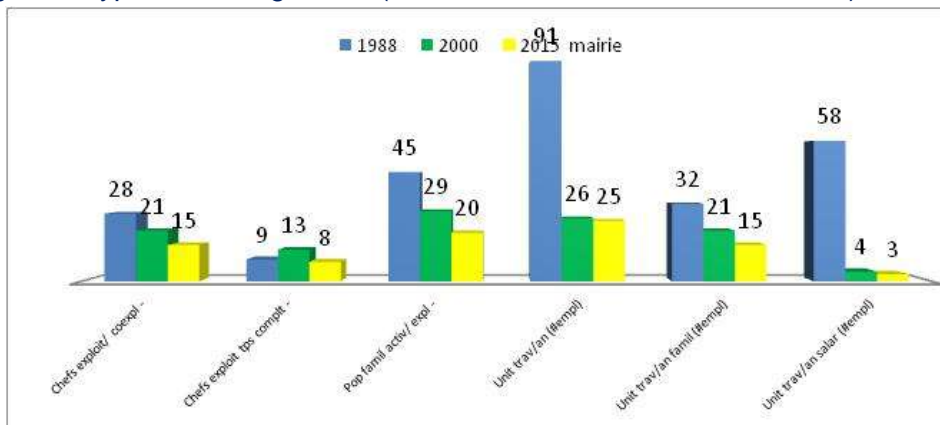
Figure 2 sièges d'exploitations et type de culture (données mairie 2015)





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 (UTA<sup>2</sup>) a spectaculairement diminué de 91 à 26, ou il est stable depuis, comme celui des membres de la famille passant de 45 à 20, matérialisant l'exode rural (figure 19). Les membres des familles des exploitants, travaillant sur la ferme ont diminué en proportion de 32 à 15 en 20 ans. Enfin le nombre des salariés du secteur s'est « effondré », de 58 à 6, qui rendent compte de la perte d'exploitations observée plus haut.

Figure 3: type d'actifs agricoles (Données mairie et AGRESTE 2010)



### **SAU exploitations**

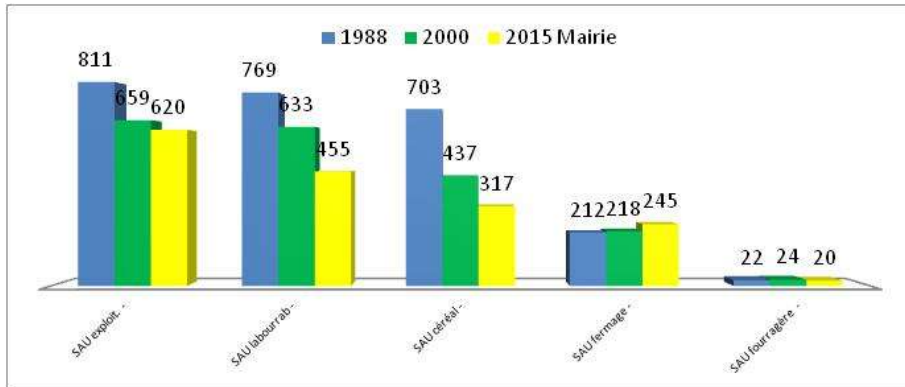
Les SAU<sup>3</sup> ont fortement diminuées entre 1988 et 2000, passant de 811ha à 659 pour aboutir à 475 ha aujourd'hui (figure 4). Cela indique un exode important d'agriculteurs et une évolution spécifique à Magnan des SAU, on ne retrouve pas ce schéma sur les communes environnantes. Les SAU moyennes ont largement variées, elles étaient de 37 ha en 1988, elles

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> SAU, Surface Actuellement Utilisée

sont de 45 ha aujourd'hui ce qui renforce la remarque précédente. Les surfaces en fermages ont progressées pour passer de 212ha à 245 ha en 20 ans, les fermiers ont pour certains leur siège sur d'autres communes. Les terres se transforment en friches, elles ne sont pas reprises en fermage, ou n'ont pas contribué à l'agrandissement des exploitations.

Figure 4: SAU des exploitations en 2015 (Donnée INSEE et mairie)



Les cultures principalement de maïs mais aussi de tournesol, couvrent la majeure partie des zones cultivées entre les massifs forestiers qui parsèment la commune au nord comme au sud. Quelques productions pour des sociétés de semences sont réalisées en « isoléments ».

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.

Par endroits des cultures de colza, de soja sont parfois visibles. Sur les secteurs moins propices à l'utilisation de gros engins agricoles se développent des prairies naturelles.

Il faut veiller pour les nouvelles implantations de bâtiments d'élevage, au respect du recul de 100 mètres avec la zone constructible<sup>4</sup>. La Chambre d'Agriculture du Gers conseille par sécurité et pour ne pas gêner le développement, quel que soit le statut du bâtiment, de préserver un périmètre de 200 mètres autour de ce dernier, pour permettre d'éventuelles mutations agricoles (changement d'élevage, de taille d'exploitation)

#### 4.1.2 Élevages

Dans le domaine agricole on peut répertorier :

- 7 exploitants céréaliers maïs, blé, de légumineuses, de tournesol et vignes;

<sup>4</sup> En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et L111.3 du Code Rural, l'implantation de constructions à proximité des installations est soumise à des conditions d'éloignement, de même que pour l'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des immeubles occupés par des tiers, c'est la règle de réciprocité.

- 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;

Parallèlement l'élevage est devenu intensif. Ceux de bovins et d'ovins ont régressés, il n'en reste qu'un, au profit des volailles (canards gras et poulets) disposés sur trois sites répertoriés à Chartie, au Gauzillot, à Bordeneuve au nord, à Agaymand et à Tournecale.

#### 4.1.3 Vignes

Le vignoble a fortement diminué depuis vingt ans, les surfaces sont aujourd'hui de 130 ha soit un quart en moins depuis 2000, celons les données de la mairie. Les vignes restent avec 20 ha significatives, et caractéristiques de la diversité des cultures sur la commune.

#### Perspectives

Dans les années à venir, il est prévu la reprise d'un élevage par un jeune agriculteur.

### 4.2 AUTRES ACTIVITÉS

Les activités répertoriées sur la commune en 2014:

- Deux types de commerce sont disponibles sur la commune de Magnan :
  - Un Magasin de vêtements.
  - COGEBOS SARL Fabrication, vente de matériaux, et travaux de bâtiments;
- 2 Entreprises de travaux public, plaquiste, daliste, peintre
- Conserverie traiteur restauration hébergement;
- Un négoce de vins et spiritueux;
- Un couvreur, désenfumage isolation;
- Deux entreprises de travaux agricoles;
- Deux commerces de Fleurs et plantes transformations;
- Un forestier négoce bois;

## 5 ESPACES FORESTIERS

Le secteur agro-forestier représente plus de 85% des surfaces, 69% de celles-ci sont réservées aux cultures. La forêt dans se contexte représente 13% de la surface

En ce qui concerne les boisements, on peut noter la présence de beaux peuplements à Chêne tauzin, de Hêtre associés à des essences acidiphile. Quelques spécimens de Chêne liège, essence rare dans le département du Gers, rappellent aussi les influences atlantiques.

Le Conseil départemental a répertorié 22 boisements humides sur la commune situées le long de la Saule et de l'Isaute auxquels s'ajoutent 26 « zones à prospecter » suspecté d'être des zones humides, mais non vérifiée sur le terrain.

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.

La trame boisée joue un rôle important comme marqueur paysager, elle souligne les reliefs et donne une structure au paysage communal. Le long des cours d'eau et des zones sensibles, les boisements jouent également un rôle tampon à la fois contre l'érosion et les pollutions diffuses et contre les perturbations liées à l'activité humaine

## **6 DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE SRCE<sup>5</sup> (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.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Midi-Pyrénées, définit les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques importants à l'échelle régionale. Sur la commune de Magnan, le SRCE identifie l'Isaute et la Saule comme des réservoirs biologiques de la trame bleue et souligne l'importance du chevelu secondaire.

Cette trame identifiée à l'échelle régionale se décline à l'échelle communale dans le réseau hydrographique secondaire et les corridors « en pas japonais » formés par les mares et les zones humides pour la trame bleue.

La commune dispose actuellement d'un pré-inventaire des éléments naturels (Docob Natura 2000 et diagnostic carte communale) ; elle peut si elle le souhaite compléter l'inventaire et préserver des éléments précis de son patrimoine naturel, paysager ... après délibération, et enquête publique.

---

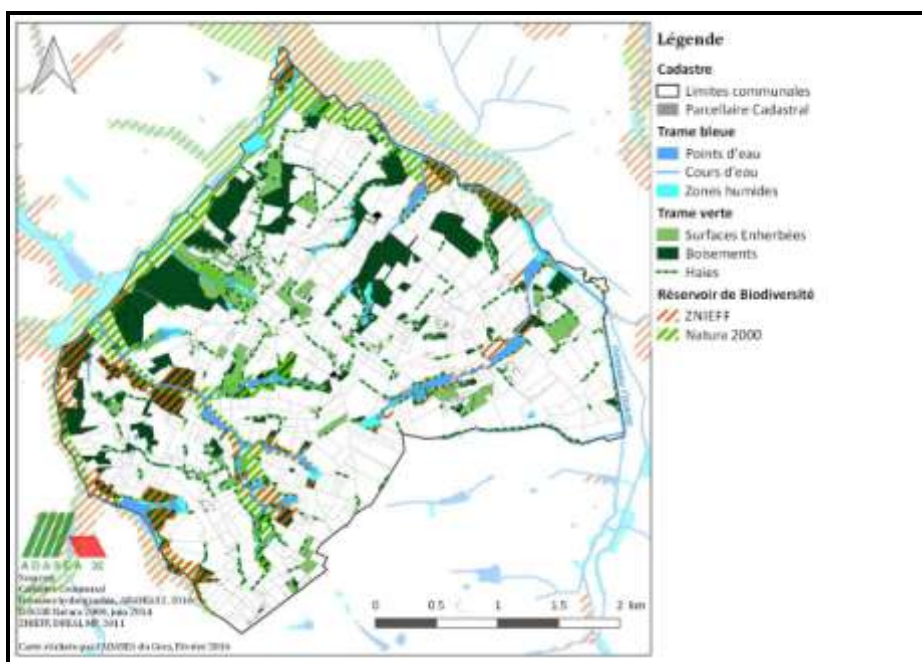
<sup>5</sup> SRCE schéma régional de cohérence écologique

Carte 2 : SRCE à Magnan



Malgré la persistance d'infrastructures agroécologiques, dans les espaces agricoles de l'est de la commune les trames écologiques sont largement fragmentées et les corridors résiduels sont très sensibles aux perturbations.

Carte 3 : La trame verte et bleue à Magnan





## 7 CONSOMMATION URBAINE D'ESPACES

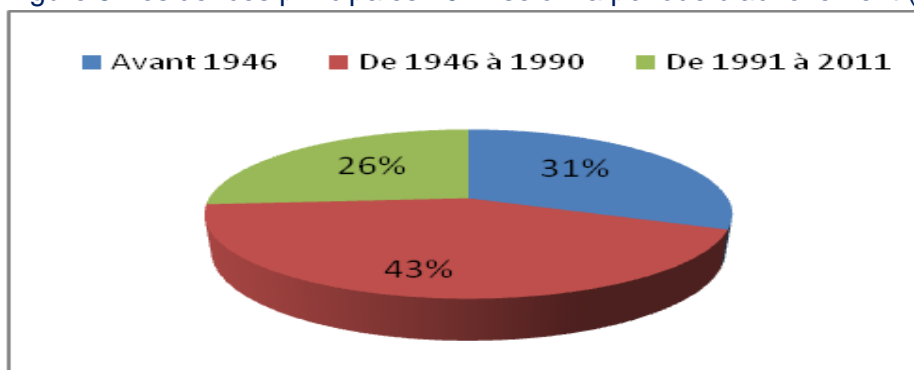
La proportion des sols artificialisés à Magnan est relativement faible. Cependant, l'organisation communale en hameaux dispersés entraîne un risque important de consommation du sol. La carte communale veillera à limiter la surface artificialisée.

### 7.1 LOGEMENT

#### 7.1.1 État de lieux

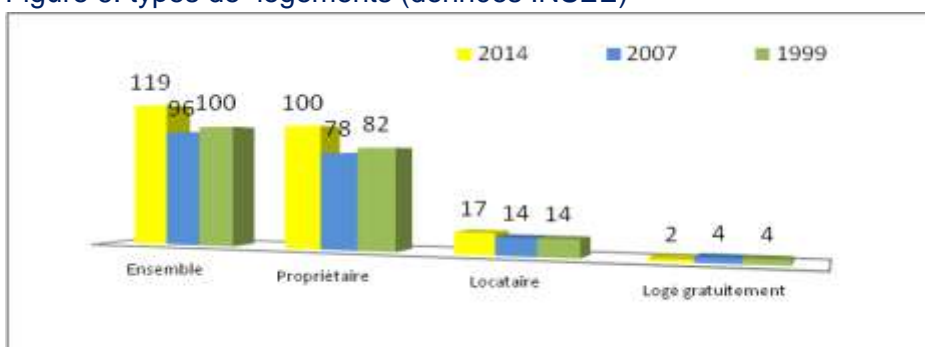
Le parc immobilier de la commune est relativement ancien, un tiers ont déjà plus de 60 ans, et 43% ont été construits entre 1946 et 1990 (figure 5). La plupart ne sont plus adaptés aux besoins modernes, et devrait être rénovés. Un quart des logements sont relativement récents, ils ont moins de 25ans.

Figure 5: résidences principales 2012 selon la période d'achèvement (extrait INSEE 2018)



Le nombre de propriétaires est resté quasi invariable au cours des 15 dernières années (figure 10) 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.

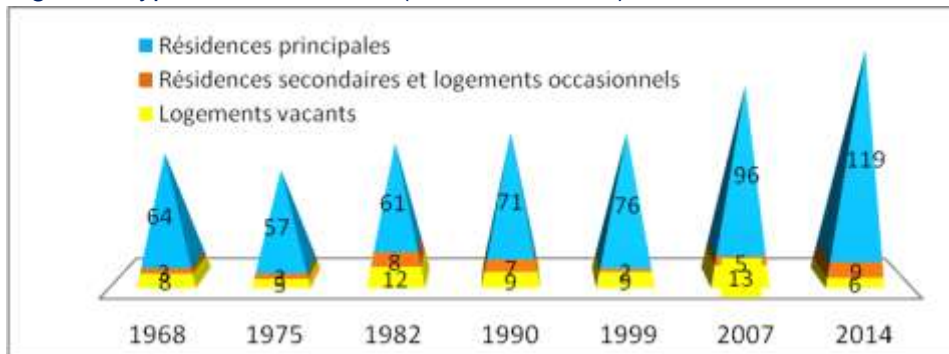
Figure 6: types de logements (données INSEE)



Le parc de la commune de Magnan comptait 75 logements en 1968, 87 en 1990 (figure 11), 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. En 23 ans, 78% d'augmentation matérialisent 59 logements de plus. La réalisation du lotissement du bourg explique en partie cette évolution.

Figure 7: types de résidences (données INSEE)



La commune a réhabilité l'école communale, pour y aménager 2 logements locatifs et elle prévoit de faire la même chose avec les locaux de l'ancienne mairie.

Cependant un élément important apparaît, c'est la présence d'un nombre non négligeable de logements vacants, qui passe à 12 entre la fin des années 90 et aujourd'hui, celui des résidences secondaires reste relativement constant. C'est le résultat d'un glissement de l'un à l'autre, sous l'influence d'une conjoncture économique moins porteuse. Parmi les logements vacants, seuls 2 ou 3 seraient utilisables en l'état après quelques réaménagements secondaires, le reste nécessite une réhabilitation pour laquelle les acheteurs potentiels considèrent que le coût est trop important. Sur des agglomérations plus importantes, les exigences des SCOT qui s'appliquent intègrent ces réhabilitations dans les centres bourgs.

### 7.1.2 Nouvelles constructions

Le document du porté à connaissance indique que depuis 1985 jusqu'en 2000, le nombre de logements réalisées est resté relativement modeste. À partir de cette date on assiste à un rebond significatif, avec la mise en place de 2 à 3 logements par an sur la période de 2002 à 2010. La mise en place d'un lotissement du bourg explique cela.

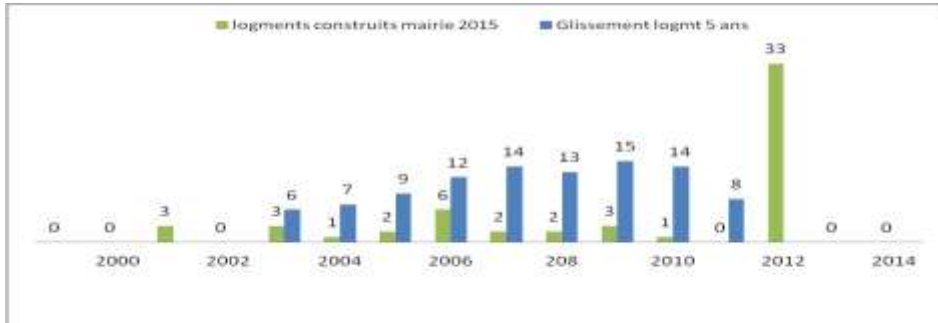
En 2012 un immeuble de 33 logements pour les personnes âgées est construit. (Figure 13). Aucun nouveau logement ne s'est élevé depuis ces dernières années. Cela représente 0.8 constructions en moyenne annuelle, 11 constructions sur la période de 1999 à aujourd'hui, 36 logements

Une étude menée par la DDT32<sup>6</sup> en avril 2014, amène un éclairage particulier sur la construction dans le département. Ainsi, l'étude indique que la « production est atone » sur les 5 dernières années jusqu'en 2014.

<sup>6</sup> *La commercialisation des lotissements récents dans le Gers – (Avril 2014, DDT32, Information Expertise et Développement des Territoires).*

Si l'on fait abstraction des 33 logements, on constate que la demande en logements est en proche de 2 par an sur les 10 dernières années (figure 13). Cela matérialise 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 8: logements construits (données PAC et Mairie 2015)



Au cours des dernières années, en l'absence de documents d'urbanisme, la règle des PAU (Parties Actuellement Urbanisées), permettant la construction à proximité des zones d'habitats agglomérés, situation qui crée un déficit de PC. Le droit à la construction en l'absence de document d'urbanisme réduit drastiquement explique une partie de la chute constatée des logements construits durant les 10 dernières années.

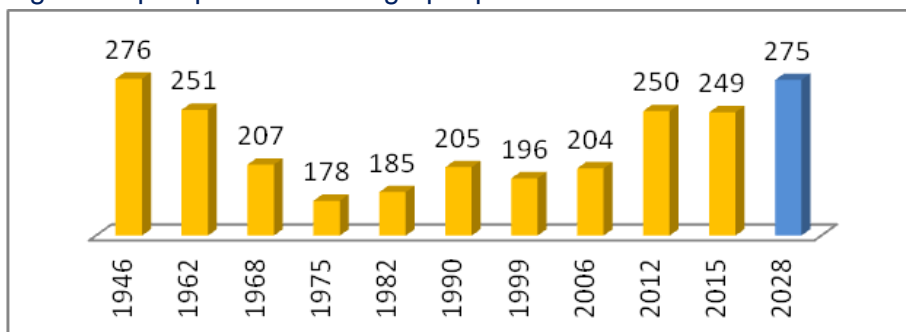
### 7.1.3 Perspectives d'évolution

Le développement de la commune repose sur l'analyse de l'état initial et la mise en perspective du développement communal. Trouver un équilibre entre les besoins réels en terrains constructibles et les ambitions de croissance de la municipalité devient son challenge.

Les réponses à apporter dépendent des paramètres pris en comptes.

✓ La population de 250 habitants pourrait être de 275 à l'horizon 2025, ce qui l'amènerait au niveau de 1946 (figure 9).

Figure 9 : perspectives démographiques

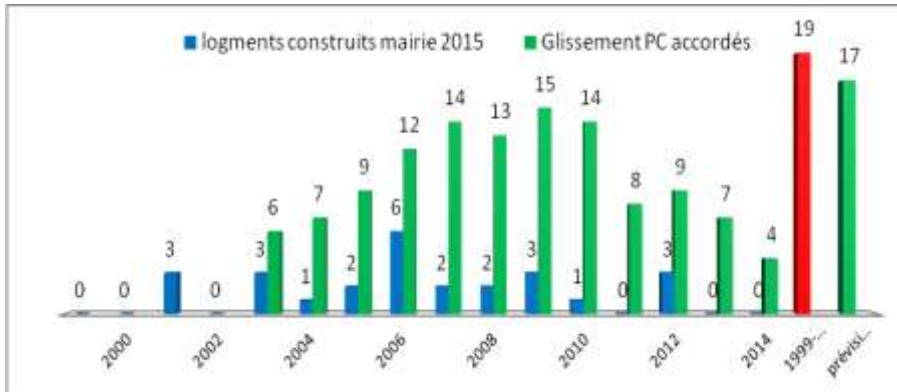


✓ Le nombre de logements a augmenté de 2 à 3 par an entre 2000 et 2010, avec la construction d'un logement social en 2012.

✓ 100 personnes ont choisi d'aménager sur le territoire depuis moins de dix ans. Cela donne une indication du potentiel de renouvellement, même si dans le même temps, certains habitants sont partis ;

✓ Les quarante neuf logements réalisés entre 2005 et 2014 complètent l'information, avec certes avec les 33 logements sociaux (figure 10). Un potentiel de 30 est possible sur ce schéma, si l'on ne tient pas compte de ces derniers.

Figure 10: perspective de logements sur les 10 prochaines années



Les lotissements présentent un certain intérêt, en raison de la maîtrise de la superficie et du coût des parcelles. Le lotissement communal Quartier de Castera, ouvert il y a 3 ans, est aujourd'hui quasi complet, il ne reste en effet que deux lots.

La commune possède 16 ha de forêts et 7 ha de terrains nus qu'elle souhaite conserver.

La taille des terrains concorde avec l'un des objectifs d'économie d'espace de la loi SRU. Elle sera en moyenne de 1 500m<sup>2</sup>, une taille raisonnable compte tenu de l'analyse<sup>7</sup> réalisée par la DDE 32 dans le département en 2014, qui indique une taille moyenne de 1413 m<sup>2</sup>. Dans celle-ci, on constate que dans 33% des cas, la taille des lots en lotissements de moins de quatre lots proposée dans le Gers est supérieure à 1500m<sup>2</sup> et dépasse 2 500m<sup>2</sup> dans 52% des cas, même si comme le précise l'étude, la surface moyenne diminue légèrement. Ceci rend les prévisions à Magnan relativement modestes

## 8 JUSTIFICATION DES BESOINS

### 8.1 ÉQUIPEMENTS

Une seule classe de 18 élèves en primaire, l'école communale est située près de la mairie. La commune fait partie d'un groupement scolaire. Il y a 6 lycéens qui vont à Nogaro.

Les équipements socioculturels, sont dimensionnés à l'échelle de la commune et sont pour l'instant largement suffisants. Une salle des fêtes bâtie sur la place Luis OCANA qui est la grande figure locale, proche de la mairie qui accueille, réunions et manifestations organisées par la mairie ou les associations.

<sup>7</sup>La commercialisation des lotissements récents dans le Gers – Avril 2014 Information Expertise et Développement des Territoires DDT32

## 8.2 INFRASTRUCTURES

La commune a transféré l'élimination des déchets ménagers et assimilés au SICTOM secteur Ouest.

Ce syndicat s'occupe de la collecte avec un passage hebdomadaire. La déchetterie sur la zone géographique est située au HOUGA. Elle récupère différents types de matériaux : les encombrants, les gravats, les déchets verts, les déchets inertes.

La commune n'a pas d'assainissement collectif. Un réseau unitaire existe sur le bourg, les eaux drainées rejoignent le ruisseau de la Saule par un fossé.

Le département a classé les routes en différentes catégories, qui imposent des contraintes spécifiques. Ainsi sur les routes traversant le territoire communal sont ainsi réparties:

- La RD 6 : RID route d'intérêt départemental (catégorie 1)
- La RD 931 : RIR route d'intérêt régional (catégorie 2)
- La RD152 : RIC route d'intérêt communal (catégorie 3)

Le Conseil Général, indique qu'aux abords d'une route départementale de première et deuxième classe les projets sont soumis à autorisation et dans les cas d'opération importante aux abords d'une route départementale de troisième catégorie.

La municipalité conformément à l'arrêté du 18 août 2010, a prévu les aménagements nécessaires à la défense incendie des zones construites.

## 9 SYNTHÈSE

La description des secteurs souligne la variété d'occupation du sol (tableau 1).

Tableau 1: occupation du sol

	<i>Occupation</i>	<i>Réseaux</i>	<i>Objectifs</i>
<i>Bourg ouest, village nord (église)</i>	<i>Prairies et céréales</i>	<i>Réseau suffisant</i>	<i>Densifier le site,</i>
<i>Bourg est, lotissement</i>	<i>Friche</i>	<i>Réseau suffisant</i>	<i>Compléter le secteur,</i>
<i>Bourg est polygone palanque (boniface et Jacobée)</i>	<i>Prairie et céréales</i>	<i>Réseau suffisant</i>	<i>Perspective développement futur</i>
<i>Quartier Darrieu</i>	<i>Prairie et céréales</i>	<i>Réseau suffisant</i>	<i>Compléter</i>

Tableau 2: synthèse des équipements sur Magnan

	<i>Eau</i>	<i>Électricité</i>	<i>Voirie</i>	<i>Assainissement</i>	<i>ZONE</i>



Bourg ouest (Eglise)	Desservi	À renforcer	Desservi, pas de problème de sortie	Individuel	ZC1
Bourg est, lotissement	Desservi	Desservi	Desservi, pas de problème de sortie	Individuel	ZC1
Bourg est, polygone, palanque : boniface et (Jacabée)	Desservi	Desservi	Desservi, sécuriser la sortie sur la RD152, création d'une voie	Individuel	ZC2
Quartier Darrieu	Desservi	Desservi	Desservi, sortie par la VC3 Boniface	Individuel	ZC2

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

La municipalité privilégie l'hypothèse de 20 logements. Un regard porté sur la période décadaire, incite à penser que ce chiffre est réaliste.

Dans cette perspective, le besoin en terrains sera de 3 ha ( $1\ 500\text{m}^2 \times 20 = 3\ \text{ha}$ ), avec un coefficient de rétention<sup>8</sup> de 2. Ce coefficient de sécurité prend en compte les contraintes et la nécessité d'offrir un choix varié, (voir le tableau 4 page suivante).

Pour une superficie moyenne de  $1\ 500\text{m}^2$ , le besoin effectif en terrains sera de 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:  $3\ \text{ha} \times 1.4 = 4.19\text{ha}$  soit une capacité de construction de 30 maisons.

Le tableau 3 fait une synthèse des surfaces.

*Tableau 3 Récapitulatif des Surfaces*

<b>Tableau Récapitulatif des Surfaces</b>					
<b>Secteur</b>	<b>Surface ZC1</b>	<b>Surface ZC2</b>	<b>Surface agricole estimée?</b>	<b>Superficie constructible en 2018</b>	<b>Capacité en construction</b>

<sup>8</sup> Correspond à la viabilisation, à la sécurité et à la possibilité que les propriétaires de terrains mis en zones constructibles ne vendent pas et pour garder une certaine latitude dans les choix des futurs acquéreurs. Le coefficient de rétention foncière choisi est de 2 (un coefficient de 1 n'étant pas réaliste). Il permet de prendre en compte les situations de blocage et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme.

<b>Au Bourg Ouest</b>					
- Village Nord coté Église	<b>144 526 m<sup>2</sup></b>		<b>2 461 m<sup>2</sup></b>	<b>2 461 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>
<b>Au Bourg Est</b>		<b>80 712 m<sup>2</sup></b>			
- Secteur Palanques			<b>9 582 m<sup>2</sup></b>	<b>17 780 m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>
- Secteur du Plateau			<b>9 884 m<sup>2</sup></b>	<b>9884 m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>
- Secteur Lotissement				<b>6 315 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>
<b>Darrieu</b>		<b>17 822 m<sup>2</sup></b>	<b>5 503 m<sup>2</sup></b>	<b>5 503 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>144 526 m<sup>2</sup></b>	<b>98 534 m<sup>2</sup></b>	<b>27 430 m<sup>2</sup></b>	<b>41 943 m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>

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 m<sup>2</sup>, est de **4 ha 19 a 43 ca** et la capacité de construction est évaluée à 31 maisons.

La surface agricole utilisée pour la mise en place de la carte communale est **de 2 ha 74 a 30 ca**, soit 0,41 % de cet espace.

Une synthèse des équipements (tableau 15) indiquent que certains secteurs ont des réseaux insuffisants pour être pris en zones constructibles.

## **10 ANNEXES AU DOSSIER**

**10.1 PLAN DE ZONAGE ET TABLEAU DES SUPERFICIES**

**10.2 CARTOGRAPHIES DES ZONES DE PROJETS ET D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**10.3 LIMITES DE EXPLOITATIONS AGRICOLES 2011 (PAC DDT32)**

**10.4 ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES (PAC DDT32)**