

COMMUNE DE CRASTES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

SIRE CONSEIL

Chef de projet :
Thomas SIRE
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

URBADOC

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION	09 février 2021
ENQUETE PUBLIQUE	Du 1er décembre 2022 au 31 décembre 2022
APPROBATION DE LA MAIRIE	
APPROBATION DE LA PREFECTURE	

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1.1 Les objectifs de la carte communale	5
2 Les attendus réglementaires d'une carte communale.....	5
3 Le contenu d'une carte communale	7
3.1 Le rapport de présentation.....	7
3.2 Le ou les documents graphiques	7
4 La procédure.....	7
CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	8
L'INSCRIPTION TERRITORIALE	10
1 La Situation Géographique.....	10
1.1 Crastes	10
1.2 Le Département du Gers	10
1.3 Le PETR du Pays d'Auch	10
1.4 La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	10
1.5 Le bassin de vie de Mauvezin	10
1.6 Le SCoT de Gascogne.....	11
2 Les servitudes d'utilité publique	16
2.1 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques de Retrait gonflement des argiles 16	
2.2 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques inondation	16
2.3 Servitude I4 – Electricité et établissement des canalisations électriques.....	16
2.4 Servitude T7 – Protection aéronautique	17
3 Les prescriptions	17
CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC	18
LA DEMOGRAPHIE	19
1 Une croissance démographique depuis 2008	19
2 Une démographie inégalement répartie au niveau départemental.....	19
3 La répartition de la population communale par tranche d'âge.....	20
4 Une diminution de la taille des ménages.....	21
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	22
1 Un parc de logements en progression	22
2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement	23
ECONOMIE	24
1 Situation Générale	24
2 Le secteur d'activités de la commune	25
3 La voiture principal moyen de déplacement sur la commune.....	26
ECONOMIE AGRICOLE	27
1 L'agriculture, moteur économique et identitaire du territoire.....	29
2 Objectifs pour un maintien de l'activité agricole	29
EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX.....	30
1 Les équipements structurants	30

2	Présence de commerces et activités	30
3	Les associations	30
4	Bilan : des pôles de services à proximité	30
5	Les réseaux	31
5.1	La défense incendie	31
5.2	L'aménagement numérique	31
CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....		32
AMENAGEMENT DE L'ESPACE		33
1	Les paysages, porteurs de l'identité locale	33
1.1	Les systèmes paysagers de la commune	34
1.2	Des atouts paysagers à préserver	35
2	Morphologie urbaine	37
2.1	Le bourg de Crastes	37
2.2	L'extension du bourg de Crastes	38
2.3	Les constructions dans les hameaux	40
2.4	Le bâti épars aux caractéristiques agricoles	41
3	Le patrimoine communal	42
MOBILITES		43
1	Des déplacements contraints par le facteur distance-temps	43
1.1	Les mobilités supra-communales	43
1.2	Migrations pendulaire et modes de transports	43
1.3	Les mobilités communales	44
2	Le stationnement	44
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE		45
1	Environnement physique	45
1.1	Topographie et pentes	45
1.2	Géologie	47
1.3	Pédologie	48
1.4	L'aléa retrait-gonflement des argiles	49
2	L'eau	50
2.1	Hydrographie	50
2.2	Zones humides	51
2.3	Hydrogéologie	56
2.4	Assainissement collectif	59
2.5	Eau potable (source RPQS 2020)	60
2.6	Remontées de nappe	61
3	Le fonctionnement écologique	62
3.1	Préambule	62
3.2	Méthodologie	62
3.3	Les zones naturelles remarquables	62
3.4	Les grands types de milieux naturels de la commune	66
3.5	Le patrimoine végétal	73
3.6	Les continuités écologiques supracommunales	75
3.7	Les continuités écologiques à l'échelle communale	77
3.8	Synthèse des enjeux de conservation écologique	79
PROSPECTIVE CLIMATIQUE		80
1	Comment adapter Crastes à la dérive climatique ?	80
2	Tendre vers la neutralité carbone : utopique ?	82

2.1 Pistes et solutions crédibles pouvant être mises en œuvre	83
SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	84
GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	85
1 Utiliser l'espace de façon économique et rationnelle, une nécessité ?.....	85
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain.....	85
1.2 Les attendus réglementaires	85
2 7,48 hectares consommés à vocation d'habitat de 2012 à 2022.....	85
3 Les principaux enjeux de la commune qui vont conditionner l'urbanisation future de la commune	86
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS	87
LES OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE... ..	88
1 Objectifs généraux de la municipalité.....	89
1.1 Rentabiliser et assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration.....	89
1.2 S'inscrire dans une logique de renforcement de l'urbanisation dans le bourg dans la structuration urbaine du territoire communal	89
1.3 Promouvoir un développement démographique permettant d'assurer la pérennité des vecteurs de la vie locale et enrayer le vieillissement de la population	90
2 Les autres projets de la commune pour dynamiser le village	90
JUSTIFICATION ET DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES	91
1 Les zones constructibles (ZC1)	91
2 Les zones non constructibles (ZN).....	93
3 Superficie des zones de la carte communale	93
CHAPITRE V : ANALYSES DES INCIDENCES PREVISIBLES	94
1 Incidences démographiques	95
2 Incidences agricoles	96
3 Incidences sur l'environnement	98
4 Incidences sur la ressource en eau.....	99
5 Prise en compte des risques et des nuisances	100
6 Incidences sur le cadre de vie.....	100
7 Incidences sur le changement climatique.....	101
8 Compatibilité avec la loi Climat et Résilience	101
9 Compatibilité avec le SCoT de Gascogne en cours d'élaboration	102
ANNEXES.....	103

PREAMBULE

1.1 Les objectifs de la carte communale

Par délibération en date du 09 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision de sa Carte Communale approuvée par la Préfecture le 11 mai 2007

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune dispose d'une carte communale qui délimite les zones constructibles, les zones inconstructibles et définit les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme sur le territoire communal.

Ce document doit être révisé pour les raisons suivantes :

- développement harmonieux du village ;
- répondre aux demandes de terrains constructibles ;
- meilleure utilisation de la station d'épuration ;
- conserver la décision localement avant un éventuel Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2 Les attendus réglementaires d'une carte communale

La carte communale constitue l'un des documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur le territoire sur lequel elle s'applique.

Il s'agit d'un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu.

Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.

En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

Le code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme¹ puis les cartes communales et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels elles doivent satisfaire.

Pour rappel :

Les cartes communales acquièrent un premier fondement législatif grâce à un document nommé MARNU, créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

Les MARNU sont élaborées par la commune et l'État, et sont approuvées conjointement par délibération du conseil municipal ainsi que par arrêté préfectoral.

Les MARNU ont une durée de validité de quatre ans, car elles sont destinées à régir la commune durant le temps nécessaire à la mise en œuvre d'un Plan d'Occupation des Sols² ;

Les cartes communales ont été créées, comme les Plans Locaux d'Urbanisme³, par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Celles-ci présentent deux différences essentielles par rapport aux MARNU précédentes : elles ont une validité permanente⁴ et sont approuvées après une enquête publique, afin de garantir la transparence de l'action administrative et permettre l'expression des habitants.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent introduire un droit de préemption ;

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en détaillant notamment les enjeux environnementaux et en intégrant une évaluation environnementale des cartes communales pour les communes concernées par un site Natura 2000 ;

¹ MARNU

² POS

³ PLU

⁴ Elles peuvent être révisées en fonction de l'évolution des besoins.

La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, toutefois la carte communale doit assurer la préservation des continuités biologiques, y compris en ce qui concerne la biodiversité ordinaire située en dehors de ces NATURA 2000 ;

Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové modifie à nouveau les cartes communales dans une perspective de transition écologique des territoires et étend l'obligation d'évaluation environnementale à toutes les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet désormais d'autoriser les occupations suivantes en zones ZN :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La loi Climat et Résilience : la loi n° 2021-1124 du 22 août 2021 (JO 24 août) adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols.

Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols.

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi.

Définition de la notion d'artificialisation des sols.

La loi Climat & Résilience définit cette notion comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (L. n°2021-1104, art. 192 ; C. urb., art L.101-2-1)

Un décret viendra préciser les conditions d'application de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme

Inscription des objectifs dans le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme.

L'objectif de tendre à limiter l'artificialisation des sols et d'aboutir, à terme au « zéro artificialisation nette » est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour ouvrir à l'urbanisation des sols naturels, agricoles ou forestiers, les collectivités territoriales devront justifier de l'absence de parcelle disponible pour leur projet dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces objectifs sont également intégrés aux différents documents d'urbanisme : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), schéma de cohérence territoriale (SCOT), plan local d'urbanisme (PLU) et carte communale. Afin de garantir une adaptation effective de ces documents dans un délai raisonnable, la loi fixe une limite temporelle.

Ces dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

3 Le contenu d'une carte communale

Une carte communale, conformément à l'article L.161-1 du Code de l'Urbanisme, comprend les pièces mentionnées ci-dessous :

- Le rapport de présentation ;
- Un ou plusieurs documents graphiques ;
- Les annexes comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.

3.1 Le rapport de présentation

1° L'analyse l'état initial de l'environnement et la mise en lumière des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3.2 Le ou les documents graphiques

Conformément à l'article L161-4, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Contrairement au Plan Local d'Urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

4 La procédure

Conformément à l'article L163-3 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, conduit la procédure d'élaboration de la carte communale.

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

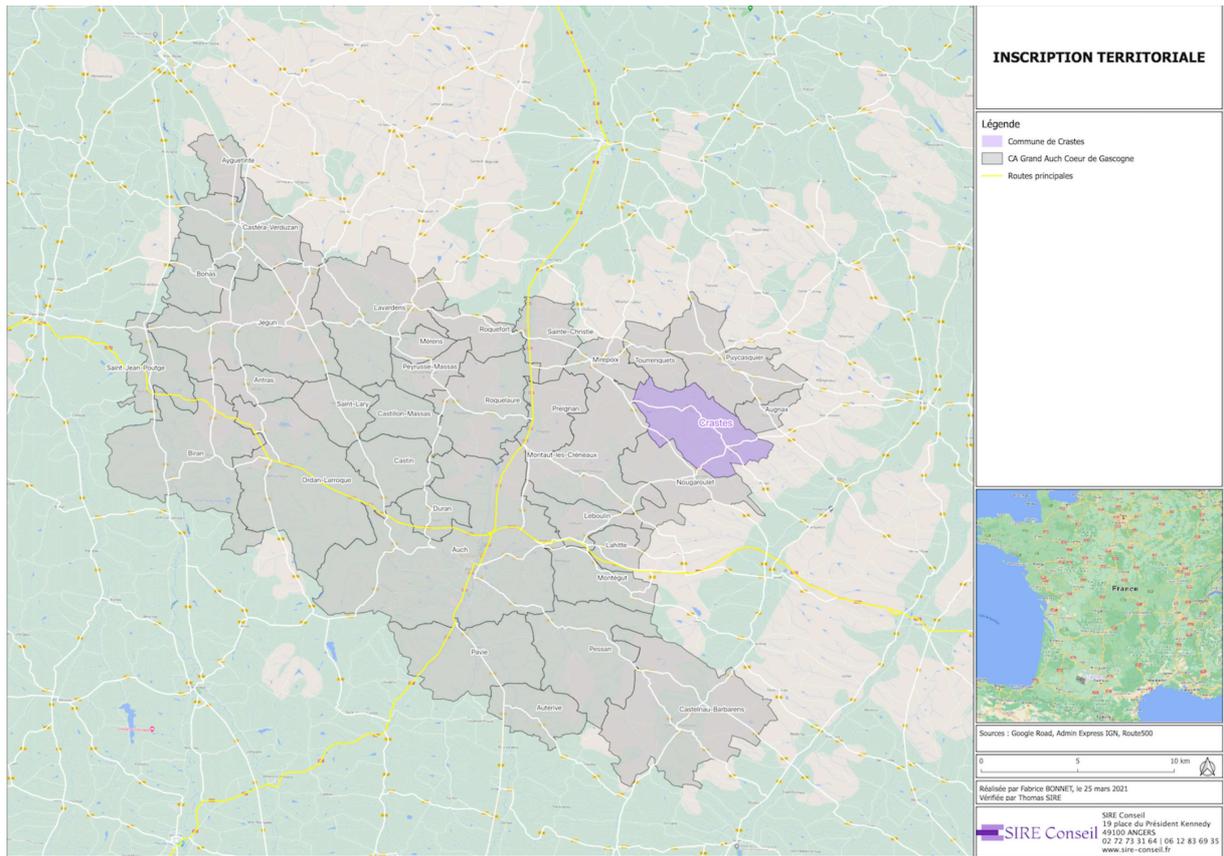
La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois.

A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

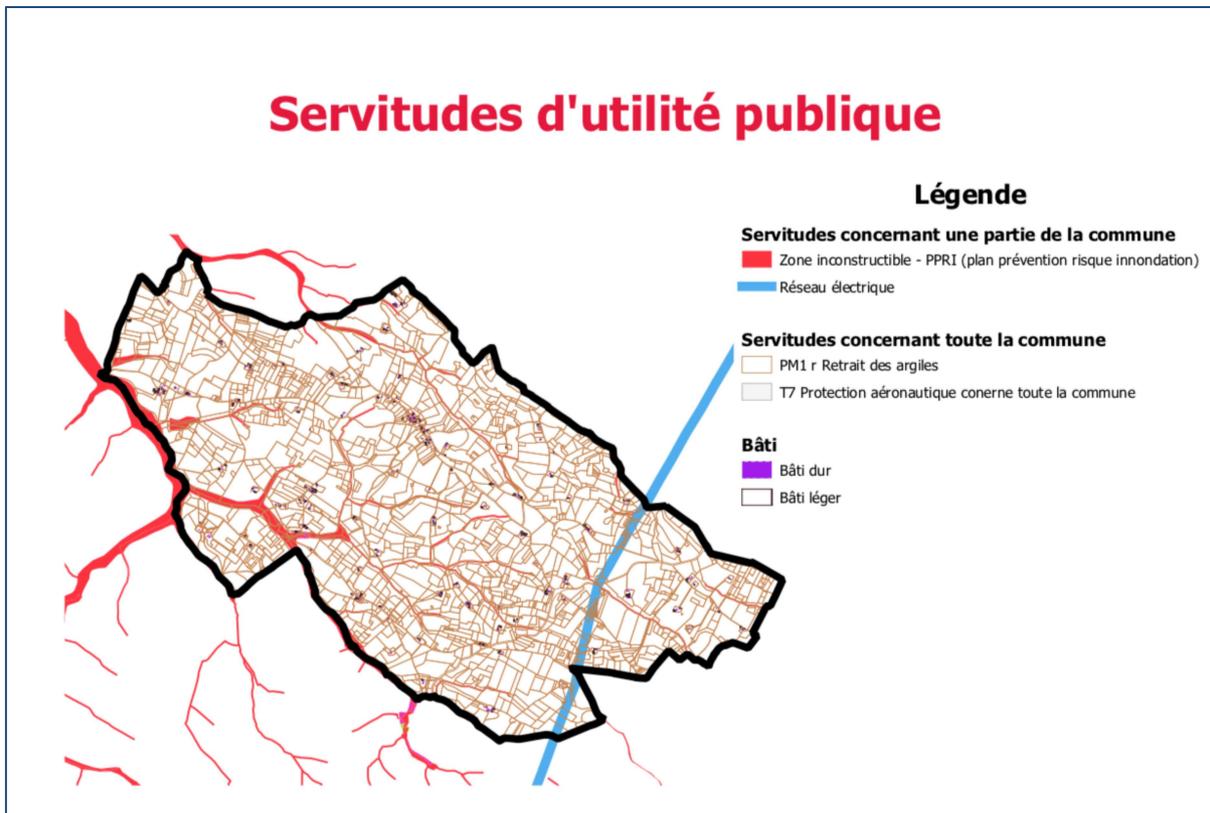
L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités (affichage et insertion presse), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

CHAPITRE I: EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD



Carte 1 : Inscription administrative – Google Maaps ; UrbaDoc 2021



Carte 2 : Servitudes d'utilité publique et des prescriptions ; DDT 32, Route500, BD-carthage ; UrbaDoc 2021

L'INSCRIPTION TERRITORIALE

1 La Situation Géographique

1.1 Crastes

Crastes est une commune rurale d'une superficie de 1925 hectares, regroupant les anciennes communes de Crastes, de Mons et de Saint Martin Binagre.

Sur ordonnance du roi, Louis XVIII et par délibération des conseils municipaux des trois communes en date du 24 mai 1821, les communes de Mons et Saint Martin sont rattachées à Crastes.

Après le regroupement, Crastes comptait 840 habitants.

La commune se situe dans le secteur nord-est du département du Gers entre Auch et Mauvezin.

Située dans le canton d'Auch nord-est, elle est implantée à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Mauvezin et à une quinzaine de kilomètres d'Auch.

Elle est desservie à partir de la route départementale n°175 qui rejoint la route nationale n°124 à Leboulin.

Située dans un secteur géographique qui connaît un développement urbain en pleine mutation (grande couronne auscitaine), Crastes enregistre ces toutes dernières années de nouvelles demandes en terrains à bâtir.

Le développement de l'est gersois vers la capitale régionale peut amplifier ce phénomène.

Intégrée dans la communauté des communes "Grand Auch", elle est limitrophe des communes de Mirepoix, Tourrenquets, Puycasquier, Augnax, Saint Sauvy, Ansan, Nougroulet et Montaut les Créneaux.

1.2 Le Département du Gers

Le département du Gers est un département vaste avec ses 6 257 km². Situé à l'ouest de la région Occitanie sur les contreforts des Pyrénées, le Gers borde l'est de la Nouvelle Aquitaine.

Le département est contourné au nord par l'autoroute A62 reliant Toulouse à Bordeaux et au sud par l'autoroute A64 reliant Toulouse à Bayonne.

Ces grandes voies participent à l'ouverture du territoire notamment à le relier aux métropoles du Sud-Ouest de la France.

Par ailleurs, le Gers est un département très agricole qui dispose d'atouts susceptibles d'attirer des touristes.

Le département est essentiellement constitué de collines et de vallons.

1.3 Le PETR du Pays d'Auch

Le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Auch se situe au Sud du département du Gers.

Ce PETR regroupe 35% de la population gersoise, équivalent à plus de 60 000 habitants répartis sur 116 communes, dont 4 communautés de commune et 1 communauté d'agglomération : EPCI Grand Auch Cœur de Gascogne, EPCI Astarac Arros en Gascogne, EPCI Cœur d'Astarac en Gascogne, EPCI Val de Gers.

Le périmètre d'intervention s'étend sur une superficie de 1 608 km².

1.4 La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne

La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne se compose de 34 communes et compte environ 39000 habitants en 2015.

1.5 Le bassin de vie de Mauvezin

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique

de cohérence. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, la commune de Crastes appartient au bassin de vie de Mauvezin, qui compte plus de 7 000 habitants en 2014.

1.6 Le SCoT de Gascogne

Crastes fait partie du SCoT de Gascogne en cours d'élaboration. La note ci-dessous a été élaborée par le syndicat mixte SCOT de Gascogne.

1.6.1 Le contexte territorial point d'appui du diagnostic pour appréhender des enjeux et structurer la réflexion sur le projet communal

Crastes joue son rôle dans l'organisation et le fonctionnement de l'armature territoriale du SCoT de Gascogne s'inscrit dans l'orientation du PADD : *conforter un maillage territorial à plusieurs niveaux de polarités et reconnaître un rôle, des fonctions et des responsabilités à chacun.*

Pour Crastes il s'agit d'inscrire la commune dans :

- La communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne ;
- Le PETR Pays d'Auch et son projet de territoire ;
- Le SCoT de Gascogne ;
- Le Bassin de vie de Mauvezin et le bassin d'emploi d'Auch.

A ces échelles s'ajoute, d'autres documents stratégiques tels que :

- Le SRADDET arrêté ;
- Le SAGE Neste et Rivières de Gascogne est en cours d'élaboration ;
- Le SDAGE Adour-Garonne approuvé.

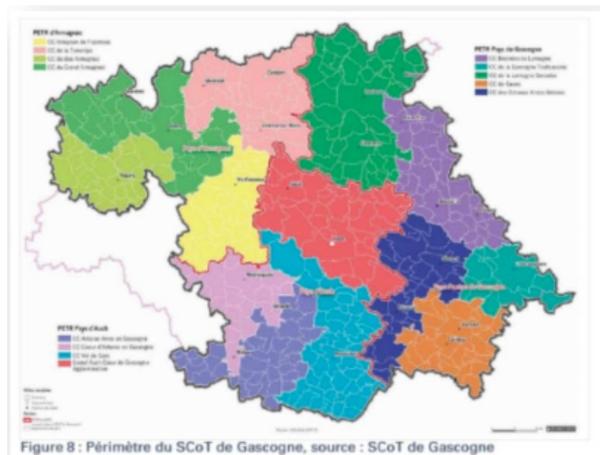
Les principes fondamentaux d'action du SDAGE 2022-2027 sont :

- développer une gestion de l'eau et des milieux renforçant la résilience face aux changements majeurs ;
- garantir la non détérioration de l'état des eaux ;
- réduire l'impact des installations, ouvrages, travaux ou aménagements (IOTA) par leur conception ;
- agir en priorité pour atteindre le bon état.

- Comprendre le SCoT et son lien avec projet de planification locale pour en tirer des enjeux

Concernant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Gascogne, il convient de commencer par expliquer ce qu'est un SCoT et quel est le lien avec la carte communale puisque cette dernière constitue un des outils de mise en œuvre du SCoT.

Pour ce faire, elle doit être compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.



La compatibilité établit un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure : la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure. Aussi, un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document, et contribue à sa mise en œuvre.

Ensuite, il convient d'expliquer que le SCoT de Gascogne est un document de planification élaboré à une échelle couvrant une large partie du département du Gers et que son élaboration est en cours avec d'une part la volonté de solidarité et de complémentarité entre les territoires et d'autre part de

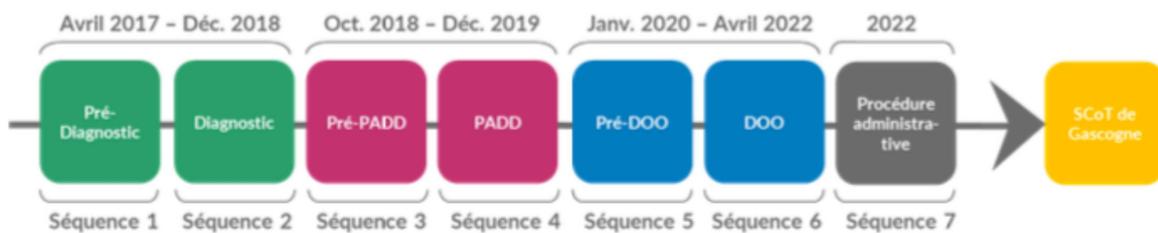
contribuer au rééquilibrage des différents territoires tout en respectant les spécificités de chacun : l'Ouest du département est fortement rural et connaît des difficultés pour se développer alors que l'Est bénéficie du rayonnement toulousain qui entraîne une arrivée massive d'habitants sur les territoires et des difficultés d'accueil.

Le périmètre du SCoT de Gascogne a été défini par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2014 et modifié par celui du 8 mars 2017.

Il compte 3 PETR, 13 EPCI, 397 communes, 179 000 habitants et couvre 56000 km².

Un Syndicat mixte a été créé le 25 juin 2015 et a prescrit l'élaboration du SCoT par délibération le 3 mars 2016.

Il réunit 13 intercommunalités qui lui ont délégué leur compétence planification (SCoT). Elles sont représentées dans l'instance délibérante et elles constituent des acteurs majeurs de la démarche.



Après la phase de diagnostic, les élus ont élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constituant le projet politique du territoire du SCoT de Gascogne et exprimant les ambitions pour le territoire à l'horizon 2040 concrétisées à travers des grandes orientations d'aménagement.

Le PADD du SCoT a été débattu le 19 décembre 2019 et à nouveau le 8 juillet 2021, notamment sur les objectifs de consommation foncière au regard de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 et les conséquences de la crise sanitaire.

Il convient également, afin que les élus de la commune et au-delà les futurs lecteurs du projet communal appréhendent son articulation, dans un rapport de compatibilité, avec le SCoT d'évoquer le contenu du PADD du SCoT de Gascogne fruit d'une réflexion partagée au niveau de 397 communes. La rédaction entre guillemets suivante est proposée : Parce que la ruralité, dans son authenticité, sa vivacité et son innovation, est une valeur fédératrice du Gers, le projet de SCoT de Gascogne s'en saisit comme élément central et en fait un atout. Il choisit de la valoriser pour faire gagner le territoire en attractivité, en s'appuyant sur son patrimoine agricole, naturel et historique.

Aux portes de la Nouvelle-Aquitaine, de la métropole toulousaine et de grandes agglomérations (Tarbes, Agen, Mont-de-Marsan, Montauban), le territoire du SCoT de Gascogne est structuré autour d'Auch et d'un réseau de nombreuses villes de tailles diverses qui fournissent aux habitants, logements, emplois, services, commerces et équipements. Autant de forces, sur lesquelles s'appuie le projet, qui doivent permettre au territoire de prendre sa place dans les dynamiques régionales et métropolitaines, sans ignorer les enjeux environnementaux et de changement climatique et sans sacrifier l'authenticité et l'identité du territoire.

Pour cela, des évolutions s'imposent. Pour les engager, l'amélioration des infrastructures, quelles qu'elles soient, et le questionnement de l'attractivité résidentielle et économique sont nécessaires. L'heure est donc à l'inversion des tendances et à la construction d'une stratégie de développement cohérent, solidaire et complémentaire d'un secteur à l'autre du territoire. Le projet envisage l'accueil démographique et économique de façon plus équilibré sur le territoire. A l'homogénéisation et l'uniformisation, il préfère la modulation qui tient compte des différentes spécificités et capacités des territoires.

Le projet s'articule autour de 3 axes :

Axe 1 territoire ressource :

Un patrimoine naturel et bâti riche et diversifié, de nombreux attraits paysagers, culturels, évènements et de loisirs, des produits d'excellence à forte notoriété, un territoire qui incarne la convivialité et l'art de vivre à la campagne... autant de ressources locales qui caractérisent le territoire du SCoT de Gascogne et constituent des supports pour un cadre de vie attrayant préservé, et pour un développement économique endogène... mais autant d'atouts que les pressions urbaines et les pratiques agricoles risquent de fragiliser au même titre que l'environnement et la qualité de vie.

Aussi, le projet choisit de valoriser ses ressources locales et de tirer parti des spécificités territoriales pour répondre au défi de la préservation du cadre de vie et de la pérennisation des activités. Il s'appuie sur l'agriculture, fait la part belle aux énergies renouvelables, au développement éco-responsable et mise sur le tourisme vert.

Axe 2 territoires acteur de son développement :

Le développement (notamment au nord et à l'est) de notre territoire est sous l'influence de l'attractivité économique, commerciale, touristique de nos voisins créant des rapports déséquilibrés. Pour autant le territoire dispose de ses propres atouts : un tissu économique diversifié s'appuyant sur ses propres ressources et des secteurs porteurs de dynamiques économiques territorialement différenciées. Aussi, pour gagner en attractivité le projet vise à construire des coopérations avec les territoires voisins, à faciliter les échanges, tout en anticipant les évolutions pour les accompagner. Bien entendu, il s'assure aussi de permettre aux entreprises déjà existantes de continuer à être prospères et innovantes.

Axe 3 territoires des proximités :

Le quotidien, au sein du territoire du SCoT de Gascogne, est organisé autour de communes de tailles diverses qui permettent aux habitants d'accéder à des services, des emplois, des équipements et des commerces... mais dans certains secteurs, la dispersion de la population associée au vieillissement isolent les habitants et dans d'autres, c'est la pression démographique de la métropole toulousaine qui les éprouve.

Aussi, la redynamisation des centralités, le maintien des services publics de proximité, la mobilité dans et entre les territoires, la lutte contre les déserts médicaux sont autant d'objectifs portés par le SCoT de Gascogne... proximité, solidarité territoriale, qualité de vie et préservation des espaces agro-naturels en constituent des lignes directrices.

Il convient également de préciser que le PADD du SCoT de Gascogne exprime l'ambition du projet portée par chaque territoire et qu'il prévoit un rôle pour chaque commune.

Parce que proximité, équilibre et maillage sont essentiels pour garantir une meilleure répartition du développement, le projet reconnaît à chacune des 397 communes, de par leur influence et leur rayonnement les unes par rapport aux autres, un rôle spécifique dans l'organisation du quotidien des habitants.

Une armature territoriale est ainsi constituée pour y adosser des objectifs différenciés, des responsabilités adaptées : population, activités et commerces, équipements et services, logements...Chaque commune a ainsi des responsabilités adaptées, des droits et des devoirs, et contribue au maillage territorial.

Le SCoT vise aussi une modulation territoriale de l'ambition démographique. Moduler l'ambition démographique c'est définir des principes d'accueil d'habitants pour chaque territoire. Au sein du SCoT de Gascogne, la concrétisation de la modulation territoriale c'est la possibilité pour chaque commune d'envisager un développement pour répondre aux besoins de sa population actuelle mais également à ceux des nouveaux habitants, pour maintenir ses équipements et services, notamment scolaires.

C'est aussi tenir compte des dynamiques extérieures et structurer le maillage des communes

du territoire.

L'ambition économique fait également l'objet d'une modulation territoriale. La répartition de l'accueil économique est envisagée dans une vision de cohérence, de solidarité et de complémentarités territoriales qui doit rompre avec la période passée qui a conduit à de nombreux développements économiques opportunistes et concurrentiels. Ainsi, il s'agit de coordonner et articuler le développement de l'économie présente au développement démographique, l'un se nourrissant de l'autre, et de favoriser le développement des activités productives en les orientant sur les communes structurantes. Plus généralement, il s'agit de flécher le reste du développement dans le tissu urbain et dans les zones d'activités existantes, dans un souci de préservation de la vitalité économique des centres-bourgs et de préservation des ENAF.

Pour finir le SCoT vise un développement plus vertueux. Pour répondre à l'ambition démographique et économique du territoire tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers, les collectivités devront contenir la dispersion et l'éparpillement des développements économique et démographique en les priorisant dans le tissu urbanisé existant. Si extension il doit y avoir, elle devra se faire en continuité du tissu urbanisé. Bien entendu, la consommation devra tenir compte des objectifs d'accueil économique et résidentiel afin de maintenir les atouts et spécificités des territoires. Des transitions qualitatives entre espaces urbains et agro-naturels devront être recherchées. »

- Appréhender le rôle de la commune dans le projet de SCoT de Gascogne

Un rôle pour chaque commune

Parce que proximité, équilibre et maillage sont essentiels pour garantir une meilleure répartition du développement, le projet reconnaît à chacune des 397 communes de par son influence et son rayonnement les unes par rapport aux autres, un rôle spécifique dans l'organisation du quotidien des habitants.

Une armature urbaine est ainsi constituée pour y adosser des objectifs différenciés, des responsabilités adaptées : population, activités et commerces, équipements et services, logements... Chaque commune a ainsi des responsabilités adaptées, des droits et des devoirs et fait partie du maillage territorial.

1.6.2 Inscrire le projet communal dans la stratégie territoriale du SCoT de Gascogne pour en assurer la mise en œuvre

Le SCoT de Gascogne s'articule autour de défis et ambitions que sont la « ruralité », valeur fédératrice et une ambition de développement partagée et volontariste qui se traduit par 34 000 habitants supplémentaires, 10 000 emplois une réduction de 60% sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2040.

La répartition de ces objectifs chiffrés du SCoT est réalisée dans un premier temps par intercommunalité en fonction de leurs spécificités puis par niveaux d'armature, choix de chaque intercommunalité en permettant à chaque niveau de pouvoir se développer tout en polarisant le développement sur les niveaux.

Chaque intercommunalité dispose à l'horizon 2040 d'enveloppes d'objectifs chiffrés d'accueil d'emplois, d'habitants à atteindre, de production de logements et d'un maximum à ne pas dépasser pour l'objectif chiffrés de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La croissance moyenne annuelle démographique du territoire du SCoT à l'horizon 2040 est estimée à 0,76%. Dans le cadre de ce projet, pour la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, elle est estimée à 0,37 % correspondant à un accueil de population de 7250 habitants répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature.

Le SCoT de Gascogne vise à développer une politique ambitieuse en matière d'habitat pour répondre aux besoins en logements. Il s'agit d'anticiper les besoins en logements au regard de l'ambition démographique en permettant d'une part, une production raisonnée de logements sur l'ensemble des communes du territoire pour y répondre et d'autre part, en confortant l'organisation multipolaire en favorisant le développement de l'habitat sur les communes identifiées comme structurantes.

Le nombre de logements à produire sur le territoire du SCoT de Gascogne à l'horizon 2040 est estimé à 24520, pour la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne. Il est estimé à 3760 répartis en pourcentage pour les différents niveaux d'armature.

Le SCoT de Gascogne vise à économiser et optimiser le foncier. Il s'agit de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation, en polarisant et densifiant le développement au sein des communes structurantes.

Il s'agit également de mobiliser et optimiser l'existant en priorisant le développement dans le tissu déjà urbanisé, de favoriser le renouvellement urbain, le changement d'usage et le comblement des dents creuses, de revitaliser les centres-bourgs, de remobiliser le bâti existant et vacant et de maîtriser le développement en contenant la dispersion et l'éparpillement de l'urbanisation.

Le SCoT de Gascogne vise aussi à limiter la consommation dédiée à l'habitat en remobilisant l'habitat ancien et vacant, en favorisant la réhabilitation et la rénovation ainsi qu'en favorisant une construction neuve économe en espace.

Aussi, afin d'atteindre leurs objectifs, les élus préconisent le changement de modèle qui répond à leurs exigences environnementale, d'aménagement et de développement.

Aussi, le SCoT de Gascogne ambitionne la réduction de 60% à l'horizon 2040 des prélèvements par rapport à la décennie antérieure (2010-2020) sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, correspondant à une consommation maximale d'espace de 104 ha par an en moyenne, toutes vocations confondues soit 2073 ha à l'horizon 2040, répartis entre les 13 intercommunalités au regard de leurs spécificités.

Pour la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne l'enveloppe foncière maximale est de 330 ha.

Pour le niveau 5, cela représente au maximum 82,5 ha à l'horizon 2040 avec un jalon à 69,5 ha en 2035.

La politique ambitieuse en matière d'habitat du SCoT de Gascogne pour répondre aux besoins en logements vise à adapter l'habitat à la mixité des besoins et des publics, en accompagnant le vieillissement de la population, en organisant l'accueil des saisonniers, en développant des logements locatifs de qualité, en accueillant les populations fragiles et modestes, en confortant le parc de résidences secondaires.

La production de logements doit répondre à un objectif quantitatif mais aussi qualitatif. Cette offre doit être diverse pour répondre au besoin de tous les publics et des logements de typologies, de formes et de statuts d'occupation différents seront proposés.

Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'eau vis-à-vis des pollutions de toutes origines. Il s'agit notamment de réduire les pollutions diffuses d'origine agricole mais aussi d'améliorer la qualité des rejets d'assainissement, en privilégiant au maximum le raccordement à l'assainissement collectif et en conditionnant le développement de l'urbanisation à la conformité des systèmes d'assainissement.

Les performances d'assainissement des petites stations d'épuration collectives devront ainsi être améliorées, en priorité sur les bassins versants les plus dégradés (Gers, Save et Baïse).

Le SCoT de Gascogne vise à préserver les paysages supports de l'identité rurale du territoire et à préserver et valoriser la trame verte et bleue du territoire, patrimoine naturel et la biodiversité. Il s'agit de préserver la qualité et la diversité des paysages gersois en préservant la mosaïque de paysages ruraux, en identifiant dans les documents d'urbanisme

et les projets d'aménagement, les éléments constitutifs des paysages agropastoraux et bocagers du territoire concerné (haies, talus, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, ripisylves, vieux arbres, pelouses calcaires...), y compris en milieux urbains, et les protègent, les restaurent, voire les recréent, via des mesures adaptées.

Il s'agit également d'améliorer la connaissance et préserver les espaces de nature ordinaire, supports de biodiversité en assurant le fonctionnement écologique global en identifiant et qualifiant, dans le cadre de leur document d'urbanisme, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de leur territoire à leur échelle et en compatibilité avec la trame verte et bleue établie dans le SCoT et dans les documents d'urbanisme des territoires voisins lorsqu'ils existent.

Des mesures adaptées de protection, de restauration, voire de renforcement des continuités écologiques, mais aussi de résorption des obstacles aux continuités écologiques, sont définies dans les documents d'urbanisme selon la trame verte et bleue établie, afin de préserver les habitats naturels, leur biodiversité et le fonctionnement écologique des milieux. Toute atteinte aux continuités écologiques devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents et leur fonctionnalité écologique et sur la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire- Compenser.

En matière de déplacement le SCoT de Gascogne vise à développer et améliorer les mobilités internes au territoire. Toutes les formes de mobilités sont fléchées. Il s'agit, notamment, de développer les mobilités douces pour les trajets domicile-travail, en développant les itinéraires cyclables et les cheminements piétons sur leur territoire ainsi que les équipements et services associés en lien avec les partenaires concernés et avec les collectivités voisines (continuité des cheminements...).

Elles intègrent, dès lors, dans leurs documents d'urbanisme et de planification, les mesures adaptées pour permettre ces aménagements dans un souci de maillage de leur territoire et de desserte de leurs différents équipements, pôles économiques et commerciaux.

En transcrivant les circuits envisagés dans le projet de carte communale, elle contribuerait à mettre en œuvre le SCoT de Gascogne. En effet, la connexion aux axes existants permettrait à la commune d'être reliée aux communes avoisinantes (notamment Puycasquier), à ces circuits de répondre aux besoins de mobilité touristique et quotidienne.

2 Les servitudes d'utilité publique

La commune est grevée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique :

2.1 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques de Retrait gonflement des argiles

PPRN retrait-gonflement des sols argileux

Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux, du sol et du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique.

Ils peuvent être lents (phénomènes de gonflement-retrait, glissements de terrain) ou rapides (effondrements, écroulements).

PPR-RGA Crastes Aléa Tassement différentiels prescrit le 04/11/2005 et approuvé le 28/02/2014.

2.2 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques inondation

PPRi Crastes par une crue à débordement lent de cours d'eau prescrit le 08/07/2014 et approuvé le 05/07/2017.

2.3 Servitude I4 – Electricité et établissement des canalisations électriques

La servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques. Ligne 63 kv Jalis-Solomiac

2.4 Servitude T7 – Protection aéronautique

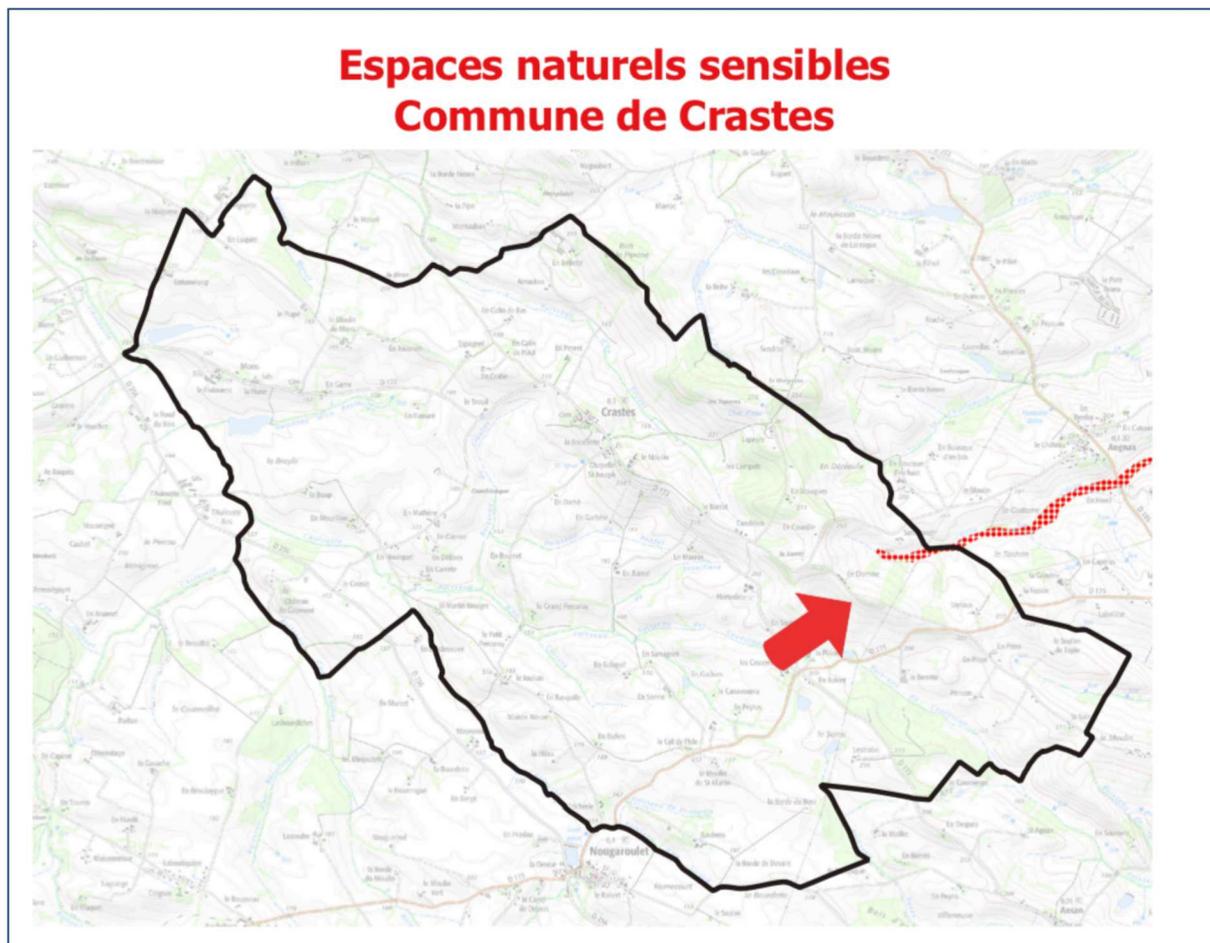
Cette servitude grève l'ensemble du territoire communal.

3 Les prescriptions

La commune est concernée par des prescriptions nécessitant une vigilance accrue sur certains secteurs :

- Espaces Naturels Sensibles ;

Protection , gestion et ouverture au public d'espaces naturels pour préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansions des crues et assurer la sauvegarde des habitats naturels : vallée de l'Orbe.



Carte 3 : Carte des Espaces Naturels Sensibles, PAC, DDT 32

- Aléa relatif au risque sismique (très faible) ;

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC

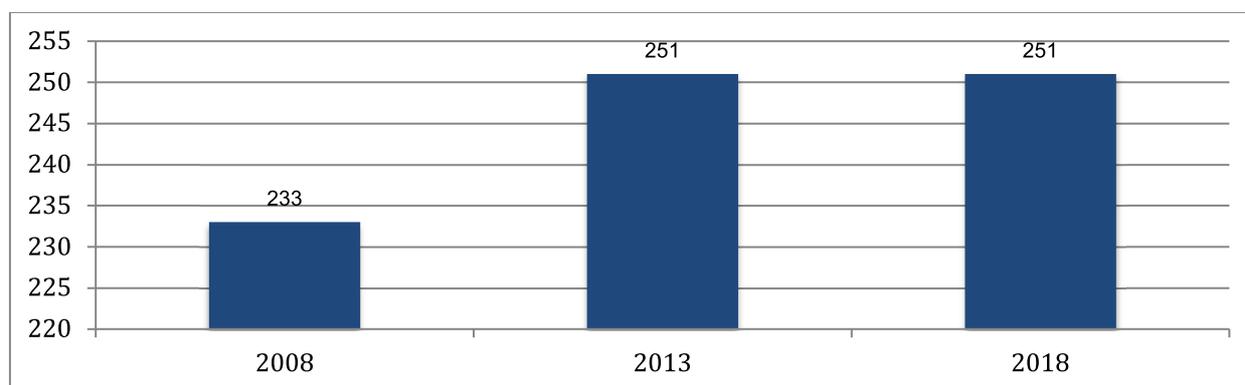
LA DEMOGRAPHIE

1 Une croissance démographique depuis 2008

Illustration 1 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; INSEE, 2010-2015 ; UrbaDoc 2021

	Population en 2015	Densité	Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Indice de jeunesse	Taille des ménages
France	64300821	118,20	0,50	0,40	0,10	15601243	36626486	12073092	1,29	2,20
Département du Gers	190932	30,50	0,30	-0,30	0,60	39275	102076	49580	0,79	2,10
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	38732	64,30	0,40	-0,10	0,60	8380	21351	9001	0,93	2,00

Illustration 2 : Chiffres clés de l'évolution de la population en 2018 ; INSEE ; UrbaDoc 2021



Commune rurale du département du Gers, Crastes a connu une évolution démographique importante depuis 2008, voire même depuis les années 1990, à l'heure où la périurbanisation est en expansion.

En 2018, la comptait 251 habitants. La population communale est en stagnation par rapport au recensement de 2013.

La croissance démographique sur la période 2008 à 2013 est positif ; le solde migratoire est à l'origine de l'augmentation de la population.

La variation annuelle de la population sur la période de 2013 à 2018 est nul (0,0), un solde naturel positif de 0,3% qui ne compense pas le déficit du solde migratoire.

Cette croissance est nettement inférieure aux dynamiques départementales (0,3%) et la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (0,4%).

La commune appartient au bassin de vie de Mauvezin qui compte 23 communes du département du Gers et une commune du département du Tarn et Garonne (Maubec).

Les données fournies par la communauté de communes du Grand Auch fait état de 277 habitants en 2020, soit une augmentation de 26 habitants (+10,3%).

2 Une démographie inégalement répartie au niveau départemental

Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCoT montre le territoire du SCoT de Gascogne connaît, depuis plus d'une trentaine d'années, un redressement démographique.

Le regain de population reste modéré et ne profite pas à l'ensemble des communes.

La partie Sud-Est du territoire, portée par l'influence de Toulouse, bénéficie d'une forte attractivité. A l'inverse, certains secteurs cumulent les effets du vieillissement de population et de l'éloignement des centres urbains dynamiques qui se traduisent par une diminution continue du nombre d'habitants.

D'autres, enfin, voient leur population stagner ou légèrement augmenter.

A l'échelle du territoire, les années 1960-1970 sont marquées par la poursuite du déclin de population entamé depuis le début du siècle.

Les grandes communes du territoire, telles Auch, Condom, Fleurance, Eauze, gagnent malgré tout des habitants.

Sur la fin des années 1970, la population se stabilise. C'est à cette période qu'une couronne périurbaine se forme autour de la ville d'Auch.

Certains pôles ruraux commencent à perdre des habitants au profit de leur périphérie.

A partir du début des années 1980, le territoire connaît une reprise démographique en lien avec l'attractivité de la métropole toulousaine, le long de la RN124 notamment.

Cette dynamique s'intensifie légèrement à partir des années 1990 et se généralise à l'Est. Malgré une augmentation continue de population depuis 1982, le rythme de croissance ralentit progressivement à partir de 2006 traduisant une tendance au fléchissement sur la période récente.

Depuis 2009, le territoire a « gagné » 4 600 habitants, soit un rythme moyen de 920 habitants supplémentaires par an (contre 1 250 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2013 et même 1730 de plus entre 2006 et 2011).

En terme de dynamiques démographiques, le diagnostic du SCoT relève plusieurs enjeux :

Accompagnement du vieillissement de la population :

- Pour maintenir à domicile les personnes âgées, adapter l'offre de services et d'équipements, faciliter l'accessibilité des centres-bourgs, diversifier les offres de mobilité ;

Renforcement de l'attractivité résidentielle, notamment vis à vis des jeunes actifs et des familles :

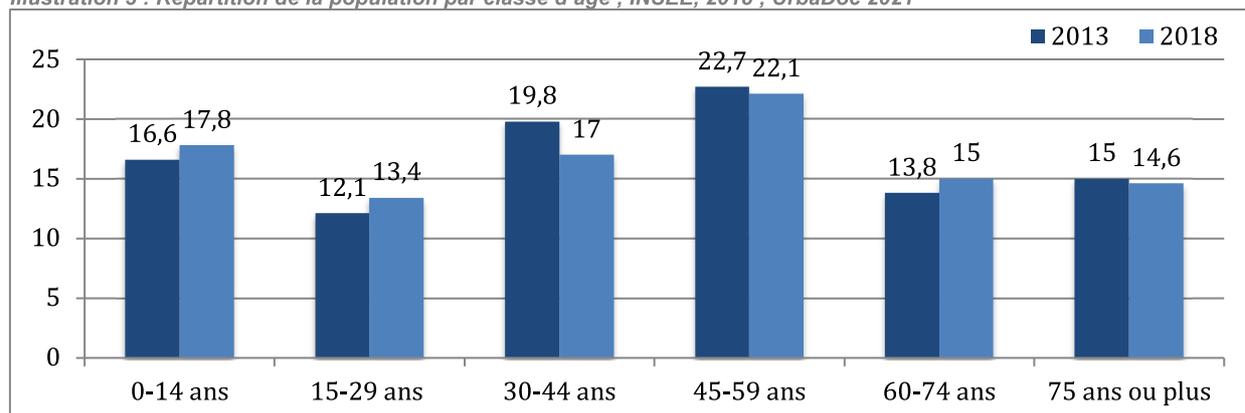
- Pour poursuivre la reprise démographique et renouveler la population, limiter le vieillissement et la diminution de la taille moyenne des ménages, permettre le maintien des équipements et services sur le territoire ;

Promotion d'un équilibre démographique du territoire à travers :

- La maîtrise du développement démographique sur la partie Sud-Est ;
- L'accueil de nouveaux ménages et le renouvellement de la population sur le reste du territoire, notamment sur les pôles en déprise

3 La répartition de la population communale par tranche d'âge

Illustration 3 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE, 2018 ; UrbaDoc 2021



En 2015, la France comptait plus de 64 millions d'habitants.

Au 1er janvier 2016, la France compte 66,6 millions d'habitants.

En ce qui concerne le département du Gers, il comptait plus de 190 000 habitants en 2015, et 191 283 habitants en 2018.

La communauté d'agglomération du Grand Auch, quant à elle, comptait plus de 38 000 habitants en 2015, et 38 936 habitants en 2018.

En ce qui la commune de Crastes, les habitants âgés d'au moins 60 ans représentent 29,6 % de la population, soit une baisse de 1,7 point en dix ans.

La population âgée de moins de 30 représente 31,2% en 2018, contre 25,3% en 2008, soit une baisse de 5,9 points.

En ce qui concerne les autres catégories de populations, elles représentent en 2018 :

- Les 30 à 44 ans : 17% de la population totale contre 23 % en 2008 ;
- Les 45 à 59 ans : 22 % de la population totale contre 20,4% en 2008.

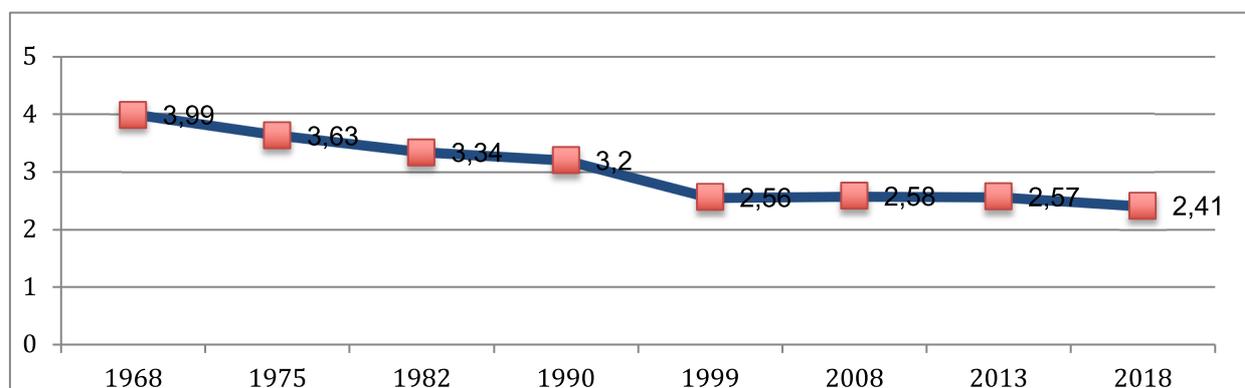
La catégorie de population la plus représentée sur la commune constitue la tranche d'âge de 45 à 59 ans.

Avec l'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge des générations du baby-boom, le vieillissement de la population communale se poursuit.

La révision de la carte est l'occasion pour la commune d'ouvrir de nouveaux terrains pour accueillir de jeunes pouvant permettre demain de participer au renouvellement naturel de la population et d'inverser la tendance au vieillissement.

4 Une diminution de la taille des ménages

Illustration 4 : Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 ; INSEE, 2018 ; UrbaDoc 2021



Un ménage, dans la statistique française, est une unité de logement indépendante.

A population identique, moins on a de personnes par logement, plus il faut de logements.

La taille des ménages diminue de façon globale sur l'ensemble du territoire national. L'indicateur a fortement baissé, de 3,95 à 2,35 personnes par ménage depuis 1968.

De nombreux facteurs interviennent.

Vers la cinquantaine des parents, les enfants quittent le domicile : les ménages âgés sont de taille réduite et leur part dans la population s'accroît avec l'allongement de la vie.

Une fois qu'ils ont quitté le domicile familial, les jeunes attendent plus longtemps pour former un couple.

Les couples font moins d'enfants (la taille moyenne des familles diminue) et se défont plus souvent qu'autrefois.

Cette tendance se retrouve également sur la commune de Crastes puisque la taille des ménages est passée de 3,99 en 1968 à 2,41 en 2018, soit une baisse de 1,5 points.

L'analyse sur la démographie montre que la commune devra se munir des moyens nécessaires pour être en capacité d'accueillir les nouvelles populations, tout en conservant une qualité paysagère nécessaire au maintien du cadre de vie qu'elle offre.

En ce sens, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, tributaires d'un équilibre entre le développement démographique et l'héritage rural constitue un des enjeux majeur.

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT⁵

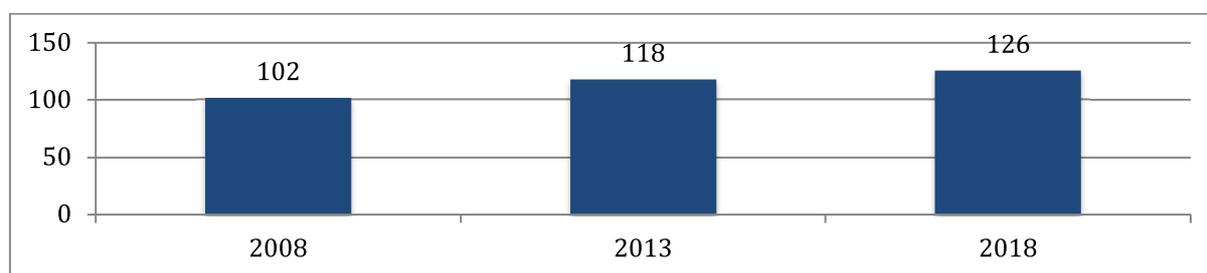
1 Un parc de logements en progression

Illustration 5 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; INSEE 2017 ; UrbaDoc 2021

	RP 2010	RP 2015	Variation annuelle du nombre de résidences principales 2010-2015	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)
France	27106997	28280036	4,33	82,4	9,6	7,9	57,7	55,7	5,7	12,7	21,1
Département du Gers	83549	86924	4,04	80	9,4	10,6	68,8	81,4	2	6,2	15
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	17811	18544	4,12	85,6	3,7	10,8	57,4	63,6	5,2	9,7	17,4

Les parts de T1, T2 et T3 concernent uniquement les résidences principales

Illustration 6 : Évolution du parc de logements ; INSEE 2018 ; UrbaDoc 2021



La population communale a augmenté entre 2008-2018, la population a augmenté de 18 habitants supplémentaires induisant nécessairement des besoins en nouveaux logements. Durant la même période le nombre de logements a augmenté de 24 unités, soit une progression de 23,5%

La variation du nombre de résidences principales, entre 2013-2018, est de 6,12%.

Ce phénomène est différent sur les autres territoires.

La variation de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est seulement de 4,12%.

Cette dynamique positive pour la commune est portée par la proximité de Auch (pôle d'emploi).

Aujourd'hui, on assiste à un fort intérêt du monde rural pour pouvoir bénéficier d'un cadre de vie et des paysages relativement agréables.

Ainsi, en 2018, selon l'INSEE, la commune compte 126 logements répartis pour :

- 104 résidences principales représentant 82,4 du parc de logements ;
- 8 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 6,4% du parc de logements ;
- 14 logements vacants, soit 11, 2 % du parc de logements. Cependant, après un recensement effectué par le conseil municipal, la commune ne dispose que de trois logements vacants.

Le parc de logement est ancien, puisque 64% des résidences principales datent d'avant 1949, et dont 12% appartiennent aux catégories fiscales 7 et 8 correspondant à des biens de qualité « médiocre » pour la catégorie 7 et « particulièrement défectueuse et d'aspect délabré » pour la catégorie 8.

A ce titre il est important d'indiquer que depuis octobre 2019, la commune est couverte par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portée par la Communauté de Communes du grand Auch Cœur de Gascogne, en faveur de l'amélioration globale du parc de logements privés. La commune de Crastes a bénéficié de ce dispositif. En effet 2 logements ont été subventionnés dans le cadre de ce dispositif.

⁵ La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoie à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire

2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement

Illustration 7 : Catégorie et types de logements ; INSEE 2018 ; UrbaDoc 2021

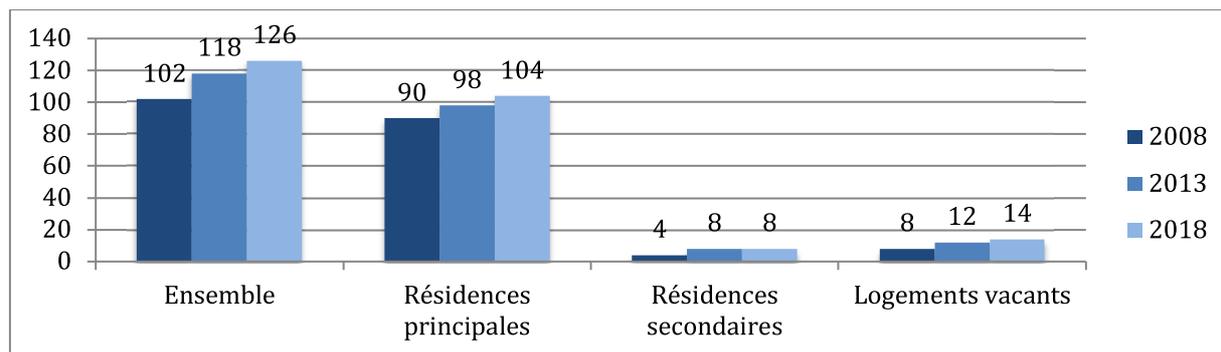


Illustration 8 : Statut d'occupation Insee 2018 ; UrbaDoc 2021

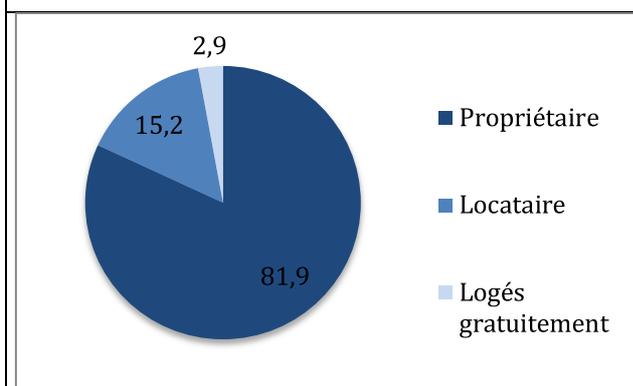
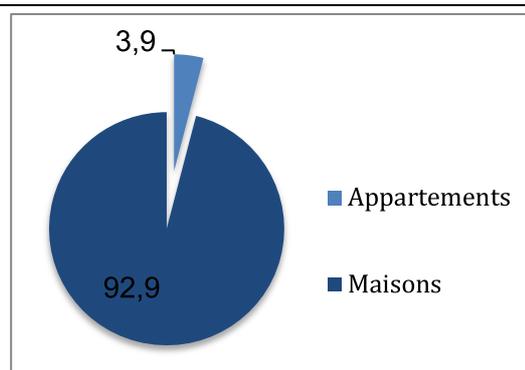


Illustration 9 : Catégorie des logements ; Insee 2018, Urbadoc 2021



Le parc immobilier de la commune a connu un développement croissant, en conjuguant le cadre de vie proposé et sa proximité de Auch. De fait, Crastes permet aux nouveaux accédants de devenir propriétaires de maisons individuelles.

Ainsi, la part de logements individuels type maison est importante sur la commune. Elle correspond à 92,9% des logements, contre 3,9% d'appartements. De plus, la part des propriétaires sur l'ensemble de la commune s'élève à 81,9%. Par ailleurs, on ne recense aucun logement de type T1 et T2 (0%).

On trouve ainsi sur la commune de grands logements puisque la commune compte :

- 5,7% de logements de type T3 ;
- 37,1 de logements de type T4 ;
- et 57,1 de logements de type T5 ou plus.

Cette tendance est identique au bassin de vie d'Auch et similaire à la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne qui possèdent principalement des logements T4 et plus.

Ce parc de grands logements est en capacité d'accueillir des familles avec enfants, et répond à une partie de la population. Cependant, 65% des ménages sont composés de une ou deux personnes, et le parc de logement ne recense aucun logement de type T1 et T2.

L'offre de logement proposée par la commune est donc peu diversifiée. Toutefois, il faut souligner la présence de logements locatifs. La commune comptabilise 7 logements locatifs sociaux gérés par l'Office Public de l'Habitat du Gers (3 logements T3 et 4 logements T4).

Globalement, l'accession à la propriété et à un logement individuel semble être des arguments de ventes privilégiés pour le territoire. En effet, cette typologie de l'habitat observée est spécifique aux communes rurales. La possibilité de faire construire de grands logements sur un modèle pavillonnaire est un moteur de développement.