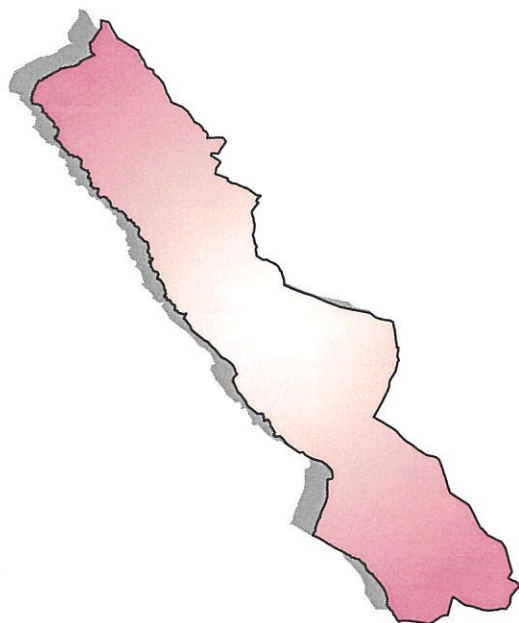


maître d'ouvrage

commune de monclar

carte communale  
rapport de présentation



élaboration

enquête publique :

début : 23 juillet 2012  
fin : 23 août 2012

approuvé :

conseil municipal : 25 octobre 2012

préfet : M/02/13

maître d'oeuvre

Direction Départementale  
des Territoires  
du Gers



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture du Gers

service Territoire  
et Patrimoines

unité planification  
et urbanisme opérationnel



1

# COMMUNE DE MONCLAR (32)

## CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRESENTATION



Maître d'œuvre : DDT du Gers / Unité Planification  
Octobre 2011



# SOMMAIRE

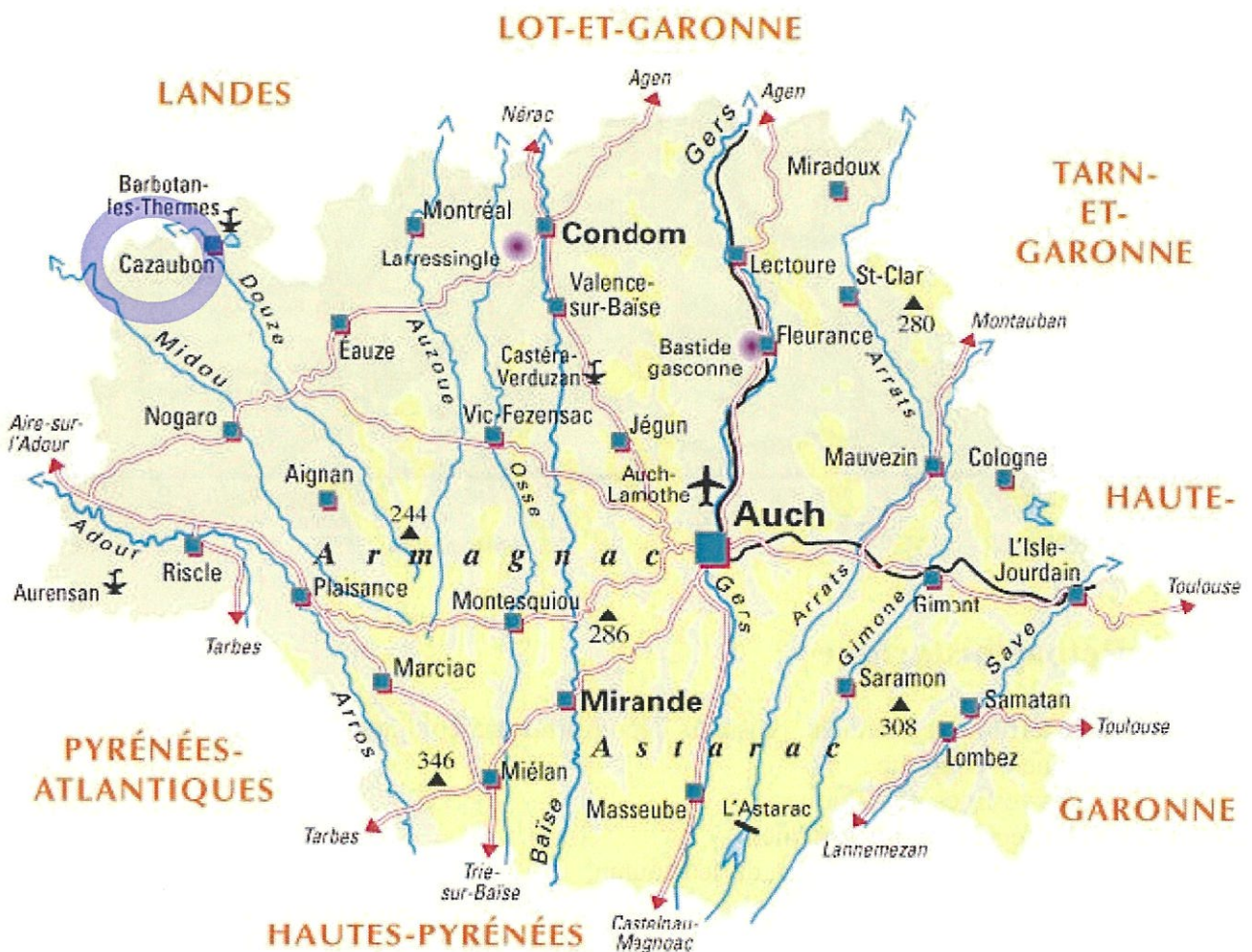
A) Situation administrative et physique.....	5
1.Situation.....	5
2.Retour historique.....	6
3.Contexte administratif.....	6
B) Éléments de paysage.....	7
1.Éléments de géographie.....	7
2.Occupation des sols.....	8
a)Espaces naturels.....	8
b)Occupation urbaine.....	9
c)Voirie .....	9
C) Analyse sociale et économique.....	10
1.La population.....	10
2.Structure du parc de logement.....	11
3.Évolution du parc de logement.....	12
4. Activités.....	12
5.Agriculture :.....	13
6.Autres :.....	13
D) Contraintes et réseaux.....	14
1.Urbanisme.....	14
2.Servitudes d'urbanisme.....	14
3.Contraintes d'urbanisme.....	14
4.Réseaux.....	15
E) Prévisions de développement.....	17
Projet communal.....	17
1.Contraintes locales .....	17
2.Objectifs :.....	17
3.Programme :.....	17
F) Le Projet.....	18
1.Critères de développement :.....	18
2.Les secteurs de développement.....	18
G) Bilan :.....	20
1.Mesure des surfaces urbaines et estimation des potentialités.....	20
2.Conclusions.....	20
H) Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	21



# A) Situation administrative et physique

## 1. Situation

La commune de MONCLAR est située au Nord-Ouest du département du Gers, à proximité de CAZAUBON. La mairie est à 75 km d'Auch, 8 km de Cazaubon, 24 km de Nogaro et d'Eauze et 38 km de Mont de Marsan.



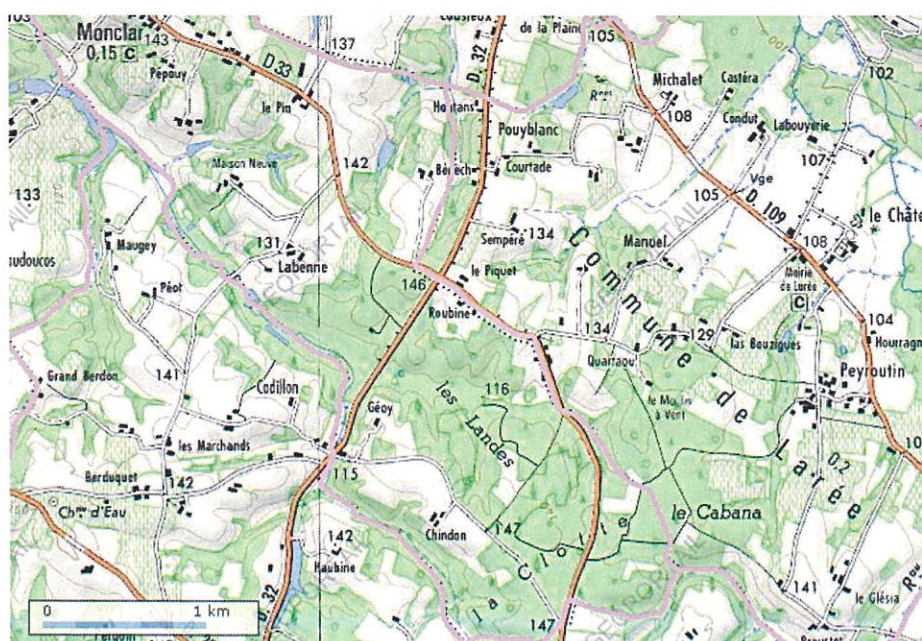
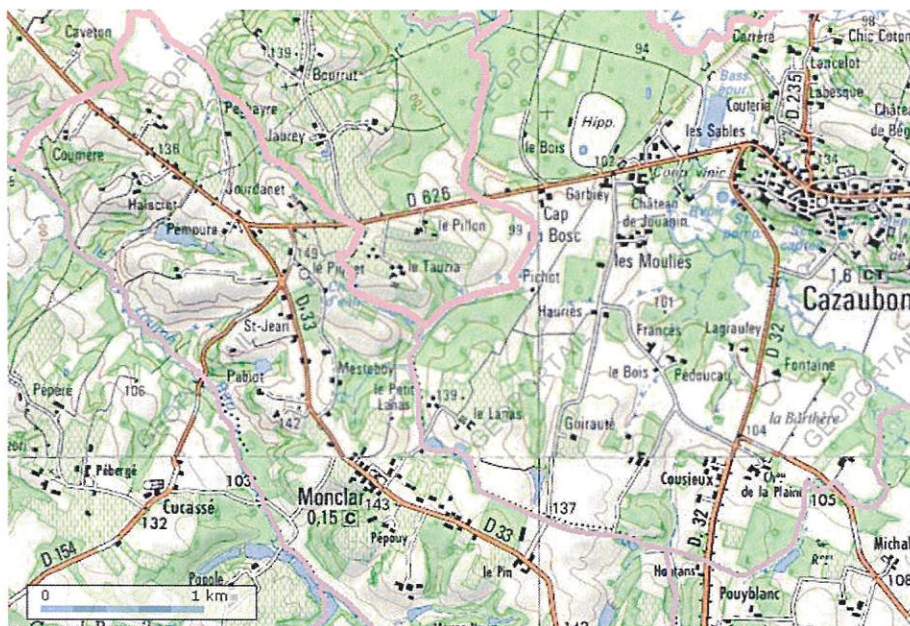


## B) Éléments de paysage

### 1. Éléments de géographie

La commune a une surface de 10,12 km<sup>2</sup> (1 012 ha). Elle s'étire du Sud-Est au Nord-Ouest en un long et étroit ruban : sa plus grande longueur est de 8 km et sa largeur est de 1 km environ.

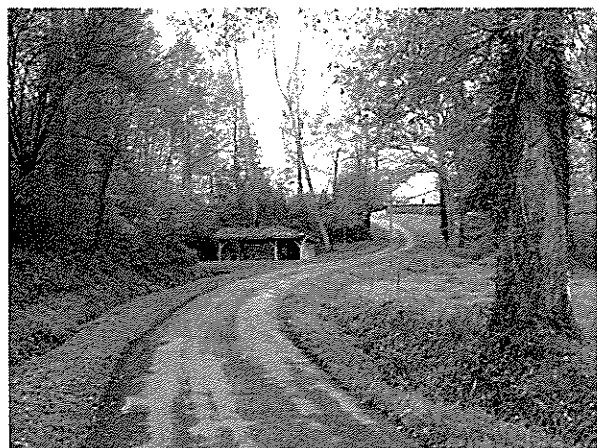
Le paysage s'articule principalement autour d'une crête qui suit aussi l'orientation Nord-Ouest / Sud-Est : celle-ci est peu marquée. Elle supporte la RD 33. Une part importante de l'urbanisation s'est associée à cette voie. En périphérie de cette crête, des petits ruisseaux marquent des ruptures topographiques parfois assez marquées, surtout sur le quart Ouest du territoire.



La commune est bordée au Sud-Ouest par le ruisseau le Loumé et au Nord par le Jaurrey. Ces cours d'eau font partie du bassin versant de la Douze (ou Doulouze). Il n'y a pas de zone inondable recensée.

La forêt est très présente sur le territoire et plus particulièrement au Sud. Ce boisement est fortement marqué par la tempête Klaus (27 janvier 2009) : de nombreuses parcelles sont déboisées ou très dégradées.

Au sein du périmètre communal, plusieurs vues intéressantes sont à noter comme le village, mais aussi certains éléments paysagers : une voie communale arborée, plateau élevé et cultures,...



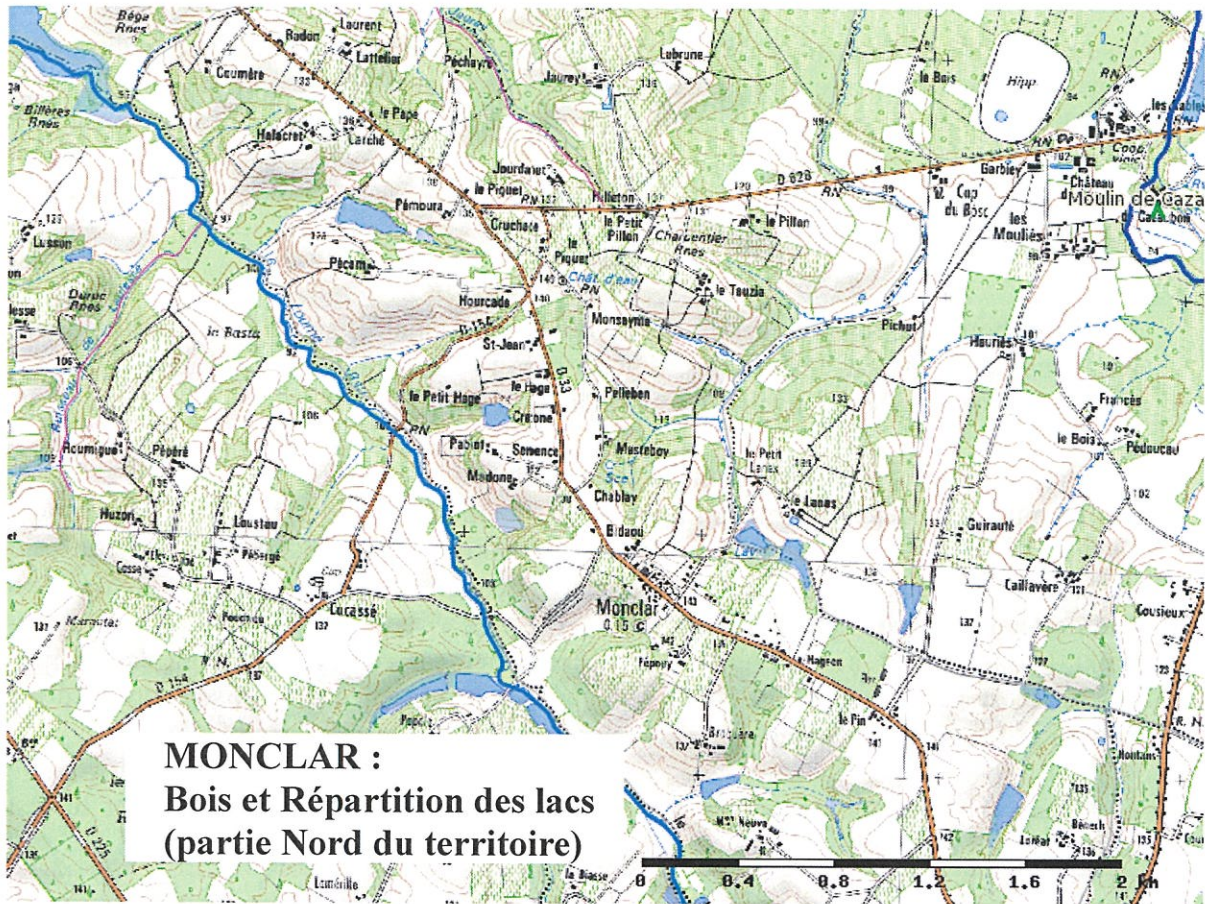
## 2. Occupation des sols

### a) Espaces naturels

L'occupation de l'espace est fortement marquée par la forêt.

La partie Sud du territoire présente un taux de boisement très important. Plusieurs massifs ont une surface de plus de 4 ha : ils sont donc soumis à autorisation pour tout défrichement. Pour la partie Nord, le boisement est aussi présent.

Le territoire communal est aussi marqué par une présence importante des lacs et réserves d'eau, généralement à vocation agricole.



La surface utile agricole (SAU) est de 353 ha, soit 35 % de la surface communale. Cette proportion est faible. Elle est à apprécier au regard des surfaces de bois et forêts. La polyculture (élevage et grandes cultures) forme une mosaïque de parcelles moyennes et petites.

## b) Occupation urbaine

Le centre bourg est situé au centre du territoire communal. Il s'agit d'une bastide dont il ne reste que peu de traces historiques, tout au plus le tracé viaire. Ce noyau villageois est de faible importance, il est organisé autour de la RD 33.

D'autres secteurs sont assez urbanisés sur le territoire :

A Pichouret, un développement important s'est opéré au cours des dernières années. Ce secteur présente aujourd'hui un paysage urbain continu autour de la RD33. Les constructions sont du type maison individuelle. A noter également la présence de bâtiments d'activité commerciale et d'élevages au Sud.

Saint Urbain a fait aussi l'objet d'un développement récent important. Ici, le paysage résultant est peu dense et fortement marqué par la présence des boisements et d'espaces agricoles. Le développement s'est généralement opéré sur de larges parcelles.

Quelques constructions, en général liées à l'agriculture, sont échelonnées sur le reste du territoire.

La partie Sud-Est de la commune est peu urbanisée : ces espaces sont principalement couverts par un important massif boisé.

## c) Voirie

La principale voie de communication est la RD 626 reliant Cazaubon au département des Landes (St Justin). Elle est située au Nord de la commune.

La desserte locale est principalement assurée par la RD 33 : elle traverse la commune dans sa plus grande longueur. Elle dessert le bourg et les principaux hameaux du village. Elle rejoint au Nord le RD 626 et au Sud la N 124 à proximité de Nogaro.

Les RD 32 et 154 complètent le réseau départemental.

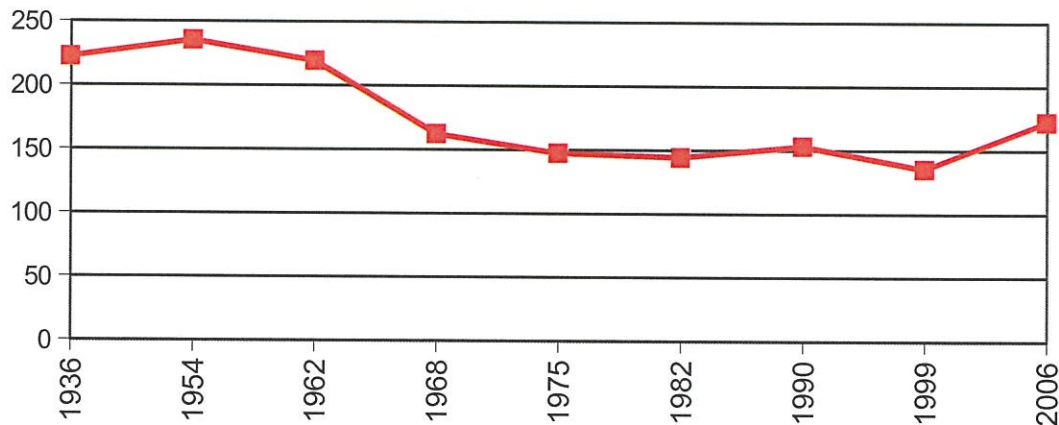
Quelques voies communales desservent les habitations isolées et les exploitations agricoles. Le gabarit de ces voies est faible.

## C) Analyse sociale et économique

### 1. La population

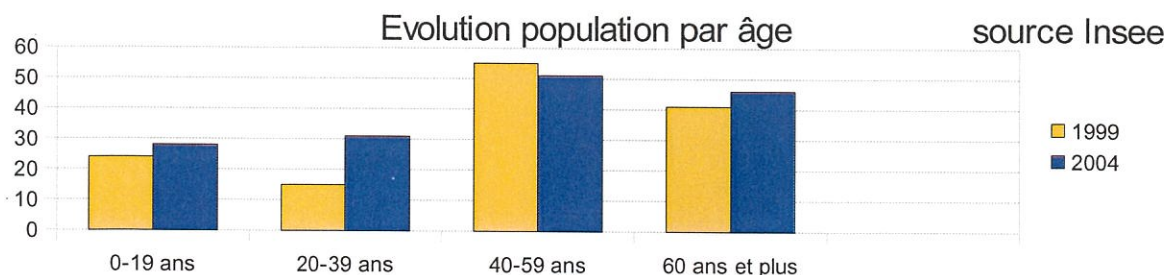
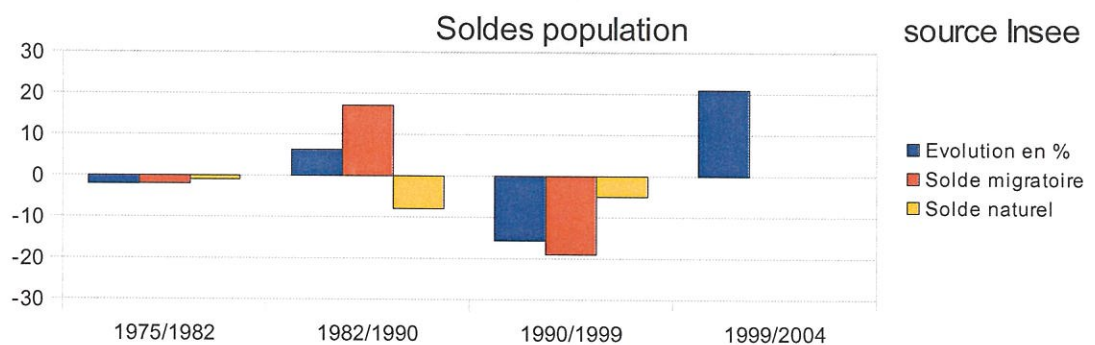
La population a régulièrement diminué à compter de 1954 (235 habitants) puis s'est stabilisée autour de 150 habitants depuis 1975.

Au total, la population aura baissé de plus de 100 habitants entre 1954 et 1999, soit - 43 %.



Au cours des années 2000, la population a connu une augmentation sensible : + 35 habitants. Cette situation s'explique en grande partie par la forte construction et donc l'arrivée d'une nouvelle population : 21 permis de construire ont été accordés sur la période 1999/2007.

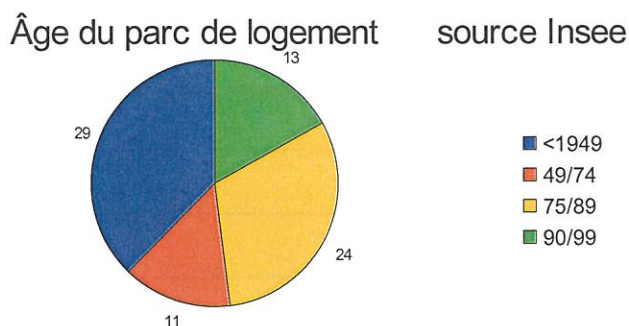
Cette évolution de la population est à mettre en relation avec les soldes migratoire et naturel. Le solde naturel est négatif. Le solde migratoire est variable sur les périodes étudiées. Pour la période 1999/2004, la variation positive globale est à comparer avec l'évolution de la construction neuve et donc l'accueil de population nouvelle.



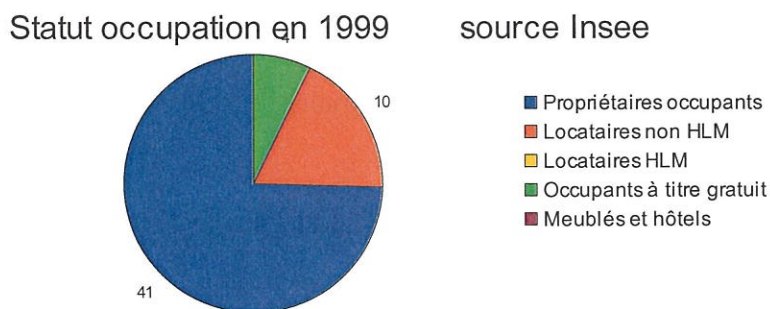
La structure par âge de la population montre une stabilité sauf sur le segment 20/39 ans : il s'agit de population nouvellement arrivée sur la commune (construction neuve).

## 2. Structure du parc de logement

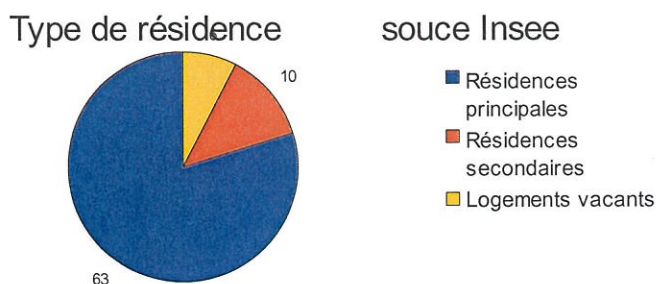
Le parc de logement à Monclar a été fortement renouvelé depuis 1949. Ainsi, la part des logements anciens représente moins de 40 % (29 unités) du parc. La construction continue depuis 1949 explique cette situation.



Le statut d'occupation montre une forte proportion de propriétaires occupants. La part de locataires et d'occupants à titre gratuit (10 + 4 unités) confirme le besoin de logement locatif.



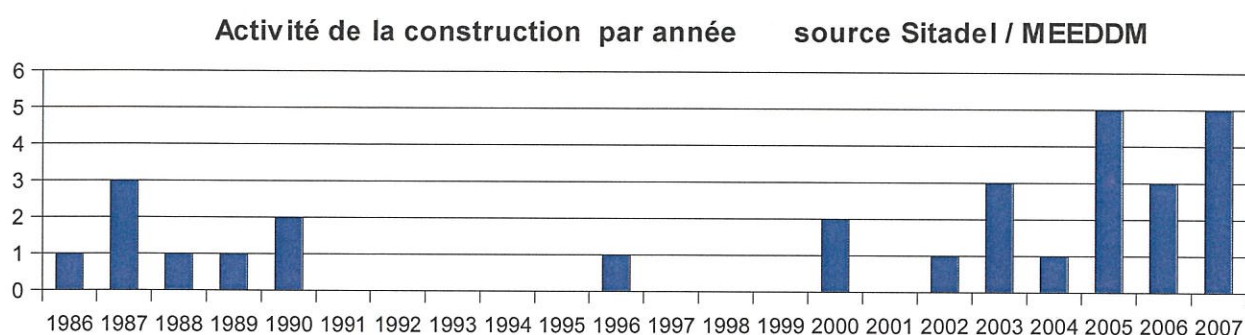
Les logements sont surtout des résidences principales. La part de résidences secondaires (10 unités soit 12,7 %) est aussi très importante.



### 3. Évolution du parc de logement

La construction de logement à Monclar depuis 1986 a connu 3 périodes :

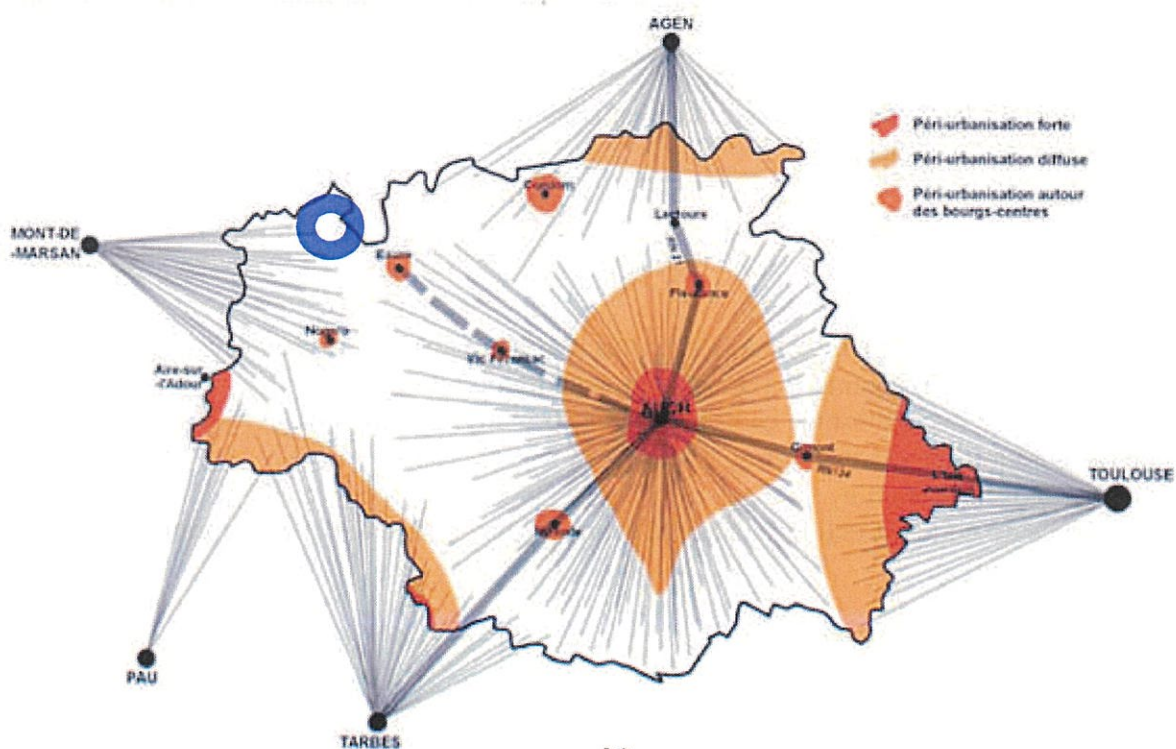
- de 86 à 90 : la construction est modérée, de 1 à 2 logements neufs par an en moyenne,
- 91 à 99 : peu ou pas de construction,
- depuis 2000 : très fort développement de la construction. 3 logements autorisés par an en moyenne, et jusqu'à 5 pour 2005 et 2007. Ces chiffres sont très importants pour une petite commune située dans un territoire éloigné des centres urbains. Localement, cette situation est due en partie à la proximité de Cazaubon. La forte demande générale sur le territoire national a aussi contribué à ce fort développement.



### 4. Activités

Le secteur MONCLAR est situé dans le bassin économique de Cazaubon et Eauze.

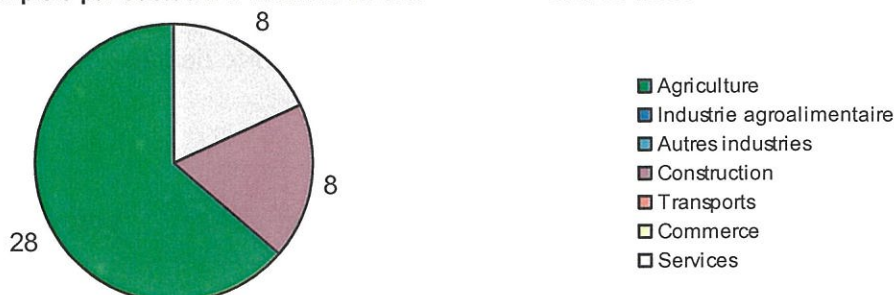
La commune de MONCLAR ne connaît pas de pression particulièrement forte. Il n'y a pas à proximité d'infrastructure de transport ou de zone d'activité importante, ni de centre urbain important. Ce secteur du Gers est principalement influencé par la proximité de Mont de Marsan.



La population active est importante : 44 emplois sont répertoriés. Si une part importante est liée à l'agriculture, d'autres activités sont présentes sur la commune : entreprise de construction, artisans, commerce de matériel de chais,..  
Ces chiffres sont plus élevés aujourd'hui, l'entreprise de BTP s'est fortement développée récemment.

Emplois par secteurs d'activités en 1999

source Insee



## 5. Agriculture :

Les données suivantes sont issues du recensement réalisé en 2000.

La surface agricole utile (SAU) est de 353 ha environ, dont 255 labourables.

Le nombre d'exploitations est de 18. Ce chiffre sera revu à la baisse lors de la publication de nouvelles statistiques : les agriculteurs en exercice sont souvent proches de l'âge de la retraite, et les reprises d'exploitation sont difficiles.

Aujourd'hui, le nombre d'exploitations basées à Monclar est de 8.

La production est principalement végétale : céréales, tournesol, ...

L'élevage est présent. Il s'agit d'atelier de gavage, mais aussi de production d'ovins, bovins et caprins.

Plusieurs installations classées pour l'environnement (ICPE) sont recensées. Ce classement conduit à respecter des distances de réciprocité (protection sanitaire) de 100 m minimum. Les installations d'élevage plus modestes sont soumises au règlement sanitaire départemental : la distance de réciprocité est alors de 50 mètres. Cependant, une distance double est recommandée.

## 6. Autres :

Sur le territoire communal, plusieurs activités non agricoles sont présentes :

- une entreprise de maçonnerie (Brisca dieu, 40 emplois) ;
- une entreprise installation de chais viticoles (Sormati, 12 emplois)
- un restaurant (auberge Pémoura),
- une coiffeuse à domicile

Ces chiffres démontrent une forte activité économique pour cette petite commune.

## D) Contraintes et réseaux

### 1. Urbanisme

Jusqu'à la mise en place d'une carte communale, la commune de MONCLAR est régie par le R.N.U. (règlement national d'urbanisme) pour ses demandes d'autorisations. L'application de ce règlement ne permet pas d'autoriser de nouvelles constructions en dehors des parties actuellement urbanisées (P.A.U.) : c'est la règle de la constructibilité limitée.

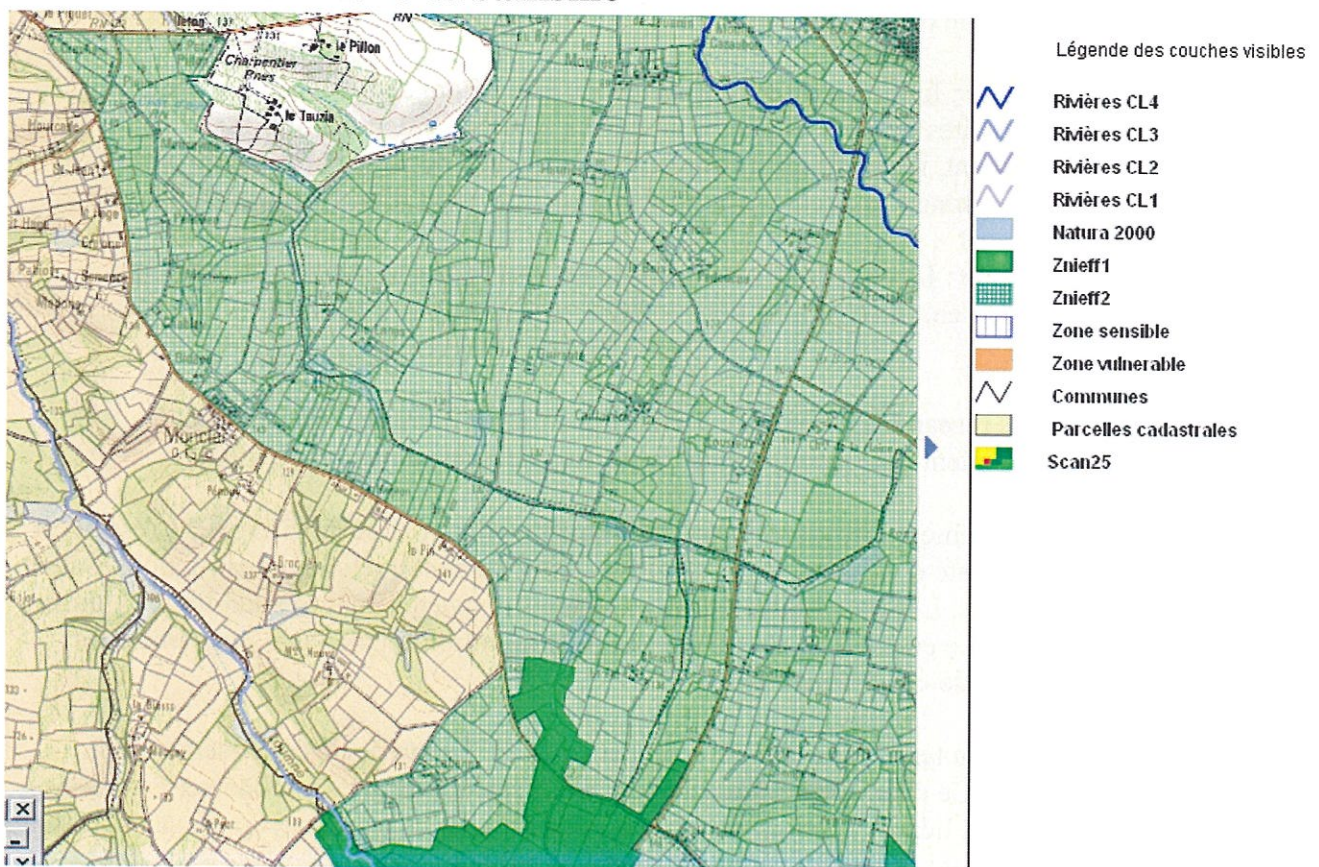
Sur le territoire communal, il n'existe pas de P.A.U. excepté le centre bourg. A noter que celui-ci est de taille très modeste. De plus, il est situé sur un site présentant des qualités paysagères notables, qui seront retenues dans le projet de carte communale.

### 2. Servitudes d'urbanisme

Les servitudes suivantes font l'objet d'une représentation graphique (plan 4B) dans le présent document Carte communale :

- Électricité établissement des canalisations électriques : ligne 63 kv Barbotan – Perquie
- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières : servitudes aériennes

### 3. Contraintes d'urbanisme



Les contraintes suivantes sont applicables sur le territoire :

- Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique type 2 : bassin versant de la Douze (N° 556)
- Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique type 1 : bois et landes de la Clotte, la Tauziolle et Labadie.
- Risque sismique très faible
- Zones humides : inventaire commandé par le Conseil Général 32 (non représenté sur la carte 4B)

#### 4. Réseaux

- Voirie départementale : ce réseau est de compétence Conseil Général du Gers. La RD 626 dessert la partie Nord-Ouest de la commune. La route départementale 33 traverse le territoire de Monclar sur toute sa longueur (axe Nord-Ouest / Sud-Est), depuis la limite communale Sud-Est jusqu'au raccordement avec la RD 626 au lieu-dit Cruchade. La RD 32 traverse la commune et dessert son centre : elle dessert Cazaubon et Estang. Pour cette voie, le trafic est de l'ordre de 1 000 véhicules / jour. Pour ce réseau, le gestionnaire, le Conseil Général du Gers, a retenu par délibération du 11 juin 2004 un ensemble de règles relatives aux accès : sur cette base, un ensemble d'observations a été émis pour le projet de carte communale de Monclar. Ces informations sont précisées zone par zone et sont rappelées dans les modalités d'application (pièce 3 du présent dossier).
- Voirie communale : La voirie communale est restreinte, le territoire est bien irrigué par la voirie départementale.
- Électricité : le réseau est géré par le SI du Bas Armagnac. Les capacités de raccordements nouveaux sont généralement faibles. Récemment, la commune a connu de gros travaux de modernisation de ce réseau. Plusieurs transformateurs sont implantés et disposent d'une capacité améliorée.
- Téléphone : La commune est desservie en totalité par le réseau Télécoms. Le raccordement internet haut débit est réalisé via le réseau Télécoms : il est de capacité limitée.
- Eau : le réseau est géré par le SIAEP de la région d'Estang. La capacité de raccordement peut permettre de raccorder quelques unités supplémentaires.
- Assainissement : il existe un assainissement collectif situé au village. Ce réseau est très modeste et de capacité très limitée. Actuellement quelques constructions y sont raccordées. Les possibilités de branchements nouveaux sont très faibles, de l'ordre de 1 à 2. Le conseil municipal n'a pas pour ambition prochaine d'augmenter les capacités de cet équipement.

Le reste du territoire est entièrement soumis au régime de l'assainissement non collectif. Ce choix contribuera à accroître la surface des lots à urbaniser car les épandages liés à l'assainissement non collectif sont consommateurs de surface. Cette position contribuera à aggraver l'étalement urbain.

# E) Prévisions de développement

## Projet communal

### 1. Contraintes locales

Les éléments suivants sont à prendre en compte :  
tout d'abord un relief peu tourmenté, un patrimoine bâti, l'église, et un paysage de qualité mais fortement marqué par des constructions récentes, des réseaux existants (eau et électricité) faiblement dimensionnés,  
un patrimoine forestier important bien que fortement marqué par la tempête Klaus (23 janvier 2009).

### 2. Objectifs :

Les objectifs de développement pour la commune de MONCLAR correspondent à une volonté de conserver un cadre de vie attrayant, une vie locale de qualité. Il s'agit aussi de créer des potentialités de développement, plus particulièrement en matière d'habitat individuel. Le maintien des activités existantes est aussi un objectif important.

La demande de terrain à bâtir a connu une forte augmentation au cours des dernières années. Récemment, elle a diminué depuis le recul de l'activité économique. Le frein de la réglementation nationale (Règlement National d'Urbanisme – RNU) doit être assoupli, particulièrement la règle de constructibilité limitée : c'est l'objectif de cette carte communale.

### 3. Programme :

Au regard de la population actuelle, il s'agit d'envisager à moyen terme (5 à 15 ans) un maintien voir une augmentation de la population de l'ordre de 20 à 30 personnes maximum. Cela correspond à 10 à 20 terrains environ.

Toutefois, afin de prendre en compte les conditions de mise sur le marché (rétention), ce chiffre pourra être légèrement majoré.

La réglementation et les recommandations sont prises en compte dans ce projet, et notamment :

- le mitage (éparpillement des constructions) n'est pas admis,
- le bourg est prioritairement développé, ainsi que les groupements importants de constructions,
- l'ouverture à la construction (surfaces) est compatible avec les objectifs du conseil municipal.
- l'agriculture est préservée et les paysages sont respectés,
- Les réseaux existants sont valorisés.

## F) Le Projet

### 1. Critères de développement :

Les sites retenus répondent aux critères suivants :

- augmenter modérément la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- limiter l'impact du développement sur l'environnement naturel et l'espace agricole,
- protéger le centre bourg et son site,
- développer les groupements de constructions existantes.

D'autre part, les réseaux en présence (eau et électricité) sont faiblement dimensionnés. Ils ne supportent pas de raccordements nombreux.

Enfin, pour des conditions de sécurité, les accès directs sur la voirie départementale ne sont pas retenus.

### 2. Les secteurs de développement

Cela conduit à :

1. ZC1 Le bourg : cette zone est déjà urbanisée, il s'agit du noyau historique. Les possibilités de constructions nouvelles sont faibles. Sur ce secteur, les réseaux sont dès aujourd'hui en capacité suffisante. La zone peut accueillir 2 constructions nouvelles.
2. ZC2 le bourg : il s'agit d'un terrain plat, en continuité du bourg. Il ne comporte aucune construction à ce jour. Les équipements sont pour partie disponibles (à voir en fonction du développement retenu). Les accès seront réalisés depuis la voie communale afin de ne pas les multiplier sur la RD 33. Ainsi, l'exigence de sécurité routière sera maintenue.  
Cette zone peut accueillir dans de bonnes conditions un développement important, de l'ordre de 10 constructions, et aussi contribuer au maintien d'une qualité urbaine intéressante.
3. ZNp le bourg : cette zone a pour vocation de conserver le caractère rural du bourg. Il s'agit aussi de préserver le caractère agricole de certaines parcelles (120, 121 et 122) et les qualités naturelles (parcelles 65, 71 et 119).
4. ZC1 au Pichouret : cette zone s'établit autour de la RD 33, au Sud-Est du bourg. Elle accueille dès à présent une urbanisation récente et importante.  
Elle est limitée au Sud-Est par la présence d'un élevage (respect de distances réglementaires et de précaution). Elle peut cependant se développer sur quelques parcelles libres, en dent creuse, soit 2 à 3 constructions.  
Les réseaux ont une capacité suffisante pour raccorder quelques d'habitations. Les accès nouveaux seront interdits.
5. ZA2 au Pichouret : une entreprise est présente sur les parcelles concernées. Ce zonage pourra permettre un développement de l'activité si nécessaire. L'habitat est interdit dans cette zone.  
Les parcelles concernées sont comprises dans un massif boisé de plus de 4 ha : une

autorisation de défrichement sera exigée pour permettre une urbanisation.  
Les réseaux eau et électricité sont suffisants. La création d'accès nouveau sur la RD 33 sera interdite.

6. ZC2 à Madonne : ce site regroupe quelques constructions récentes.  
Une partie de la zone est incluse dans un massif boisé de plus de 4 ha. Les parcelles voisines ont une vocation agricole : elles ne sont pas retenues.  
Les réseaux sont en capacité de raccordement pour un nombre limité de constructions.  
Les accès nouveaux pourront être interdits s'ils ne garantissent pas de bonnes conditions de sécurité routière.  
Cette zone peut accueillir 2 constructions nouvelles.
7. ZC2 Saint Urbain : il s'agit d'une zone très étendue, regroupant un nombre important de constructions récentes. Cette zone est en grande partie couverte par un boisement de plus de 4 ha. L'urbanisation des parcelles concernées restera soumise à autorisation de défrichement.  
Le développement de cette zone se fera sur les parcelles non urbanisées et « en dent creuse », c'est-à-dire situées entre des parcelles urbanisées. Le nombre de constructions pouvant être réalisé sur cette zone est de l'ordre de 17.  
Les réseaux eau et électricité sont présents. Les accès sur voie départementale seront soumis à l'accord du gestionnaire.
8. ZA2 au Piquet : une entreprise est présente sur les parcelles concernées. Ce zonage pourra permettre un développement de l'activité si nécessaire.  
Les réseaux eau et électricité sont suffisants. La création d'accès nouveau sur les RD 33 et 626 est interdite.

Pour le reste du territoire, le classement en zone ZN permet de préserver l'activité agricole. Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions liées à l'activité agricole.

## G) Bilan :

### 1. Mesure des surfaces urbaines et estimation des potentialités

Dénomination Zone	ZC1	ZC2	ZNp	ZA2	Capacité (estimation)
Le village	49 265				2
Le village		20 633			10
Le village			22 889		
Au Pichouret	60 179				3
Au Pichouret				5 396	
A Madone		21 194			2
Saint Urbain		167 247			17
Au Piquet				9 879	
Total	109 444	209 074		15 275	34
<b>TOTAL GLOBAL :</b>	<b>325 438</b>				
Soit 3 % de la surface communale (ZC1 et ZC2)					

Les surfaces ouvertes à la construction, y compris les existantes et les zones d'activités, représentent 32,54 ha.

La capacité de développement est très importante, largement supérieure aux besoins exprimés. Ce projet est établi principalement à partir de dents creuses et d'un tissu très lâche. Dans ces conditions, ce projet n'aggrave pas l'étalement urbain, mais au contraire, contribue à une densification de zones vouées à l'urbanisation.

### 2. Conclusions

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont restreintes, elles sont concentrées autour des constructions existantes.

Elles ne créent pas de mitage du territoire.

Le paysage ne sera pas modifié de manière notable après le remplissage complet des zones.

Les réseaux existants sont valorisés.

Le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et objectifs du conseil municipal.

## H) Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les surfaces ouvertes à la construction sont généralement à usage agricole. Il s'agit de parcelles de valeur agronomique faible et situées au contact de zones urbaines et donc fortement contraintes.

Les zones concernées ne présentent pas d'intérêt fort en matière de biodiversité : il n'y a pas de zone Natura 2000.

Le réseau de Znieff sur les zones proposées (ZC1 et 2) n'est pas dévalorisé par le zonage retenu. En effet, les parcelles ouvertes à la construction sont en prolongement de constructions existantes : il n'y a donc pas de réduction de l'espace naturel.

Les paysages ne seront pas dégradés par le développement proposé : les parcelles concernées sont regroupées autour et en contiguïté de constructions existantes. Le projet ne développe pas de zone nouvelle de construction et ne dégrade pas les paysages (urbanisation en crête, dans un site d'intérêt paysager, ...).