

COMMUNE DE THERMES-MAGNOAC
CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Vu le 21. dec. 2009
P. LABAY Maire

Etude réalisée par
Jean-Pierre ROLAND
Architecte-urbaniste, ingénieur.



Mars 2009



Préfecture des Hautes-Pyrénées
Département des Hautes-Pyrénées
Toulouse, 31

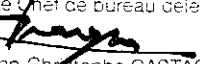
29 JUIN 2009

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général :

SIGNÉ

Christophe BÉGIN

P/le Préfet des Hautes-Pyrénées
Le Chef de bureau délégué

Jean-Christophe CASTAGNOS

SOMMAIRE

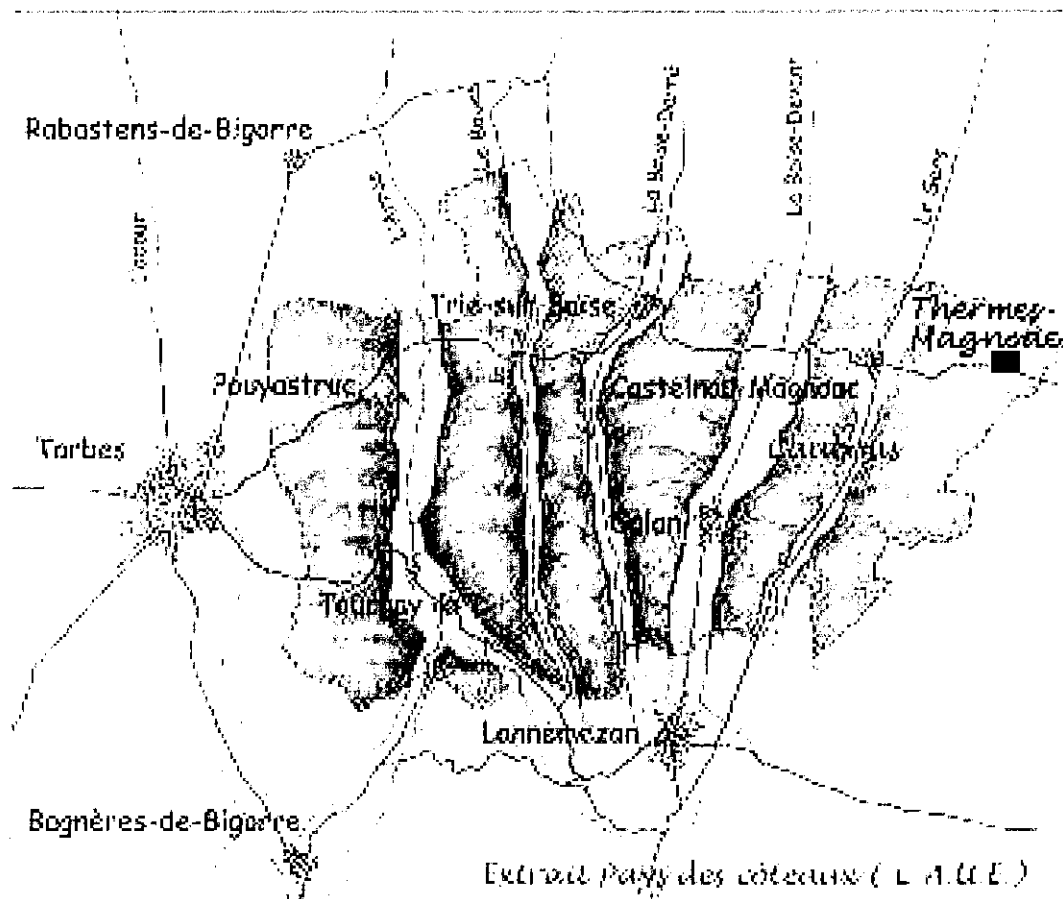
I-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.3
1- Une commune de coteaux	
2-Un relief vallonné	
3-Une géologie d'argile et de calcaire	
4-Un climat doux	
5-Une histoire ancienne	
6-Un paysage naturel de cultures et de bois	
7-Un habitat dispersé	
8-Les équipements publics	
9-Voirie et réseaux	
II- LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.....	p.11
1-L'évolution récente de la population	
2-Une activité locale faiblement agricole	
3-Une tendance résidentielle	
III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.....	p.13
IV-LES CHOIX COMMUNAUX.....	p.14
1-Permettre l'implantation de nouvelles habitations	
2-Préserver les meilleurs espaces agricoles	
3-Protéger les bois et les paysages naturels	
V-LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.....	p.15
1-L'urbanisation projetée	
2-Les zones agricoles et naturelles	
VI-LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.18

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DES LIEUX ET DE L'ENVIRONNEMENT

1- Une commune de coteaux.

La commune de Thermes-Magnoac est une commune rurale de 184 habitants située sur les coteaux à 30km au nord de Lannemezan et à 52km de Tarbes, rattachée au canton de Castelnau-Magnoac dans le département des Hautes Pyrénées en limite des départements de la Haute-Garonne et du Gers.

Le territoire communal s'étend sur 1082 hectares entourés des communes de Casterets et Lalanne-Arqué au nord, Betbèze au sud, Boulogne-sur-Gesse à l'est dans la vallée de la Gémone.



2- Un relief de versant.

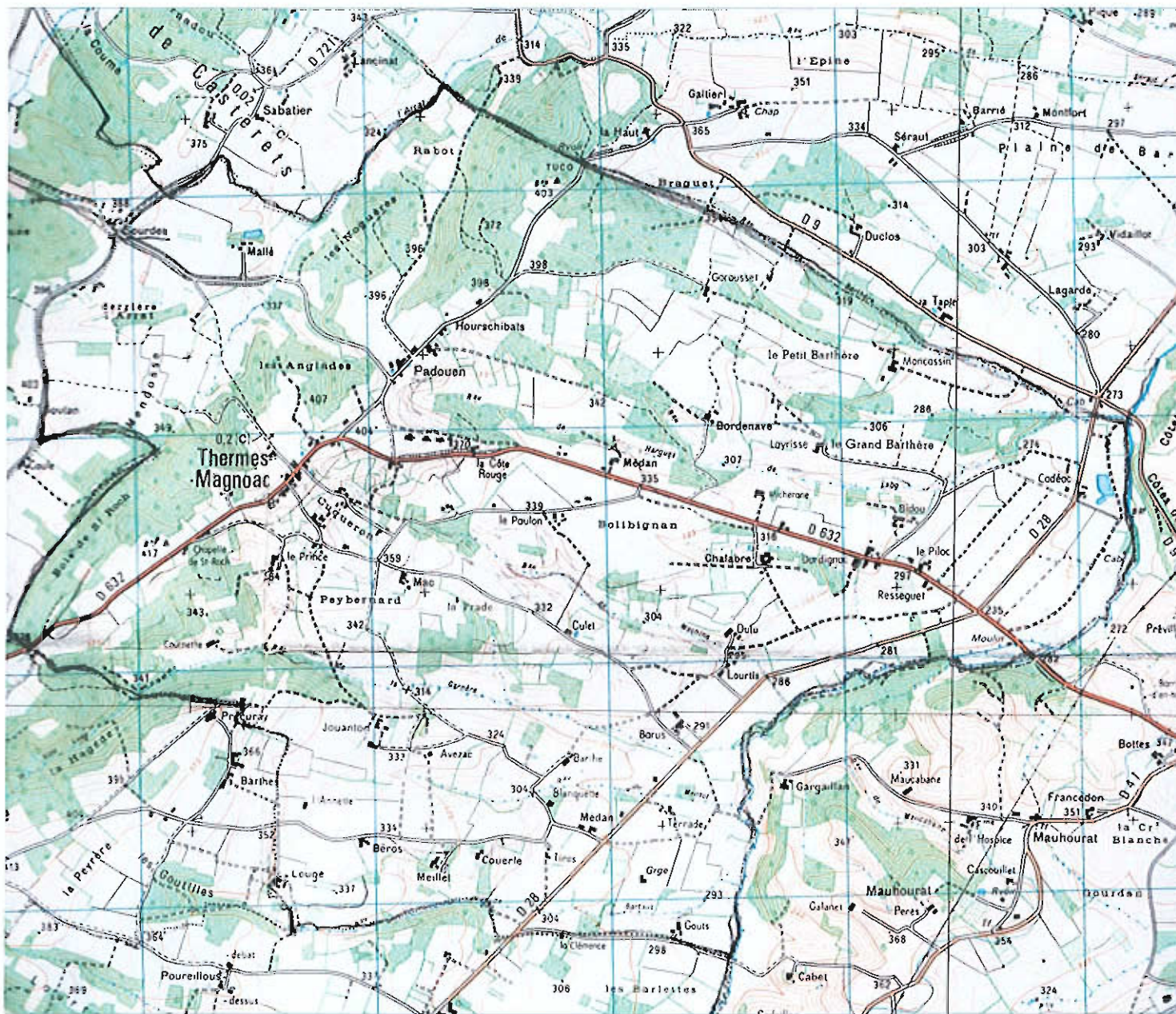
La commune se situe en majeure partie sur le haut et le versant Est du coteau qui surplombe la vallée de la Gémone, affluent de la Garonne alimenté par le canal de la Neste, dans laquelle se jettent plusieurs ruisseaux et qui limite le territoire communal vers les pentes ouest plus abruptes de la commune de Boulogne-sur-Gesse en Haute-Garonne.

Ces ruisseaux, orientés ouest-est, la Barthère en limite nord, le Labo, la Machine, la Garnère, le Mensot, le Barlaud, déterminent de légers vallonnements sur la pente générale et leur débits sont très faibles et irréguliers.

Les pentes du coteau à l'est, au-delà de la crête culminant à 417m, sont relativement peu importantes et ont permis la culture sur les parties les moins abruptes tandis que les bois couvraient les zones non cultivables. La pente au nord-ouest plus abrupte donne sur le vallon de l'Arrat qui fait partie du bassin du Gers.

Carte des reliefs





coupe transversale



3- Une géologie d'argile et de calcaire

Dans les coteaux les alluvions des hautes terrasses alternent avec des calcaires du tertiaire et des plaquages de colluvions anciennes à cailloux. En bas de versant le sol est constitué d'alluvions des basses et moyennes terrasses avec, au pied du coteau, des colluvions limoneuses argilo-sableuses non calcaires. Sur ces colluvions caillouteuses, les sols sont argileux en surface.

4- Un climat doux

La commune de Thermes-Magnoac, bien que subissant comme l'ensemble de la région l'influence de la chaîne pyrénéenne, jouit d'un climat de type sub-atlantique.

Par sa situation dans les coteaux, les températures y restent assez douces et avec moins de jours de précipitations bien qu'importantes (1000 mm par an). Les vents dominants restent de secteur ouest, peu violents, dont la vitesse moyenne est faible.

5- Une histoire

Le nom de Thermes-Magnoac qui s'écrivait autrefois Termes vient de sa situation en limite du département. Elle a été le lieu d'implantation du château de Paul de La Barthe édifié en 1552 et dont une tour a subsisté jusqu'en 1884. Il n'existe aucun monument protégé mais il existe une chapelle Saint-Roch édifiée au point culminant de la crête.

En 1886, une monographie de la commune indiquait que la commune était constituée du village sur le sommet du coteau et de maisons peu groupées réparties sur 5 quartiers (le Padouen, les Sourds, la Garnère, la Barthe, la Route) qui possédaient entre 8 et 18 « feux » maximum pour une population de 439 habitants.

6- Un paysage naturel de cultures et de bois

La commune de Thermes-Magnoac est pratiquement entièrement orientée sur un long versant sud-est de coteau dont la crête est orientée Nord-est- Sud-ouest.

La mise en valeur agricole du territoire communal s'est étendue sur des parcelles du versant bien exposé et au fur et à mesure l'habitat se développait autour des exploitations.

Les cultures variées se sont installées sur les pentes les plus faibles tandis que les versants les plus en pente étaient occupés par des boisements de chênes accompagnés de chataigniers.

Les bois encore importants de Saint-Roch, des Anglades, des Noguères, du Tuco sur le versant nord-ouest du coteau conservent un caractère à dominante naturelle au paysage qui entoure le village implanté sur la crête face au sud bien ensoleillé.

Ce paysage offre une large perspective sur la vallée de la Gémone et vers les lointains des montagnes des Pyrénées au sud.

C'est ce paysage ouvert qui attire un développement résidentiel dont il convient d'en garder la qualité.



7- Un village partiellement groupé et un habitat dispersé sur le versant

Comme dans tous les villages en haut de coteaux, le bourg est implanté sur la crête et s'est développé sur un axe est-ouest face au sud et aux montagnes. Le village n'est constitué en fait que de quelques maisons, de la mairie et ancienne école, de l'église et de la salle des fêtes dont la juxtaposition donne un aspect groupé le long de la rue. Le parcellaire s'organise de part et d'autre de la voie bordée des constructions.



Sur le reste du versant, l'exploitation des pentes faibles du coteau pour l'agriculture et la qualité d'exposition du versant sud-est ont engendré l'implantation des bâtiments d'exploitation et d'habitat sans qu'ils constituent un village concentré mais répartis le long des voies est-ouest selon les terroirs d'exploitation sur les vallons déterminés par les ruisseaux.



La plupart des habitations sont donc orientées vers l'ensoleillement, à l'abri des précipitations par les murs pleins des granges à l'ouest, les ouvertures ayant un maximum de récupération thermique au côté ensoleillé.

L'habitat récent a maintenu son développement le long de certaines voies pour des raisons de facilité d'accès à la voirie et aux équipements et la recherche des perspectives vers les Pyrénées. Les nouvelles maisons ne sont plus implantées en limite de la rue mais situées au milieu de parcelles sans référence à l'habitat traditionnel. Ces constructions ne recherchent plus le regroupement mais plutôt l'isolement et sont parfois perçues comme des éléments perturbateurs du paysage par une mauvaise insertion au site existant.



8- Les équipements publics

Une première école de garçons fût édifée en 1875. Aujourd'hui l'école primaire fonctionne en complémentarité avec Monléon-Magnoac. Pour le collège, les élèves se répartissent entre Trie-sur-Baïse ou Boulogne-sur-Gesse.

L'église paroissiale de style roman a été construite au 18^{ème} siècle.

L'ancienne école a été transformée en partie en logement locatif ainsi que le presbytère. Une salle des fêtes a été édifée en 1989.



9-Voirie et réseaux

Le territoire communal est traversé par la route départementale 28 qui rejoint la D632 de Lannemezan à Castelnau-Magnoac, classée voie à grande circulation, qui sert de support au centre du village.



Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal.

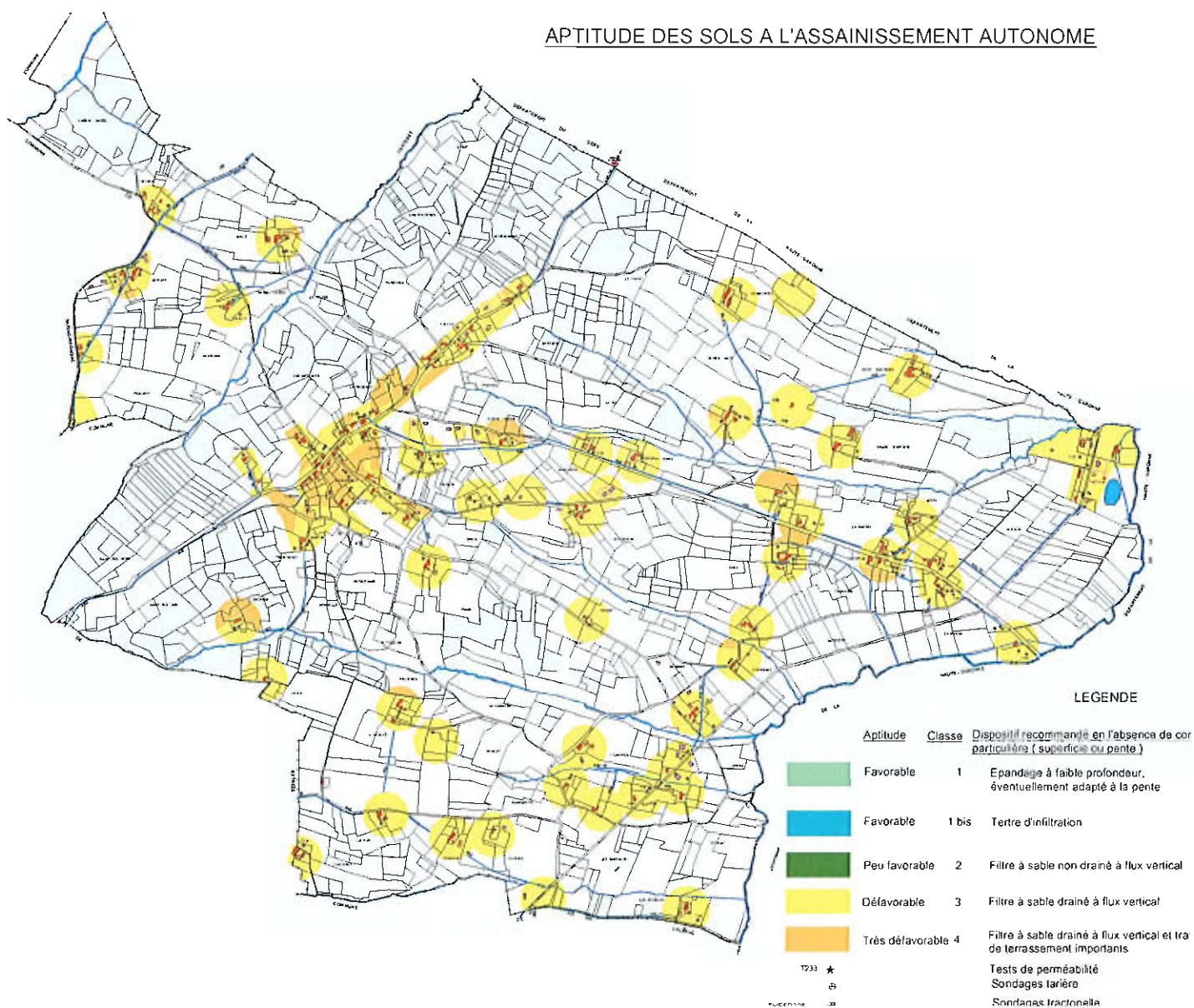
L'ensemble des habitations est desservi par des canalisations d'eau potable de diamètre inférieur ou égal à 60 mm pouvant poser parfois des problèmes de débit pour la sécurité incendie, celle-ci est cependant assurée par des réserves d'eau réparties entre les quartiers.

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et l'ensemble des habitations traite leurs effluents par assainissement individuel.

La faible densité de l'habitat permet de maintenir, sans inconvénient pour la qualité des sols, ce type d'assainissement.

L'étude du schéma directeur d'assainissement indique cependant que certains secteurs sont particulièrement défavorables et peuvent présenter des risques sanitaires par densification et effets cumulatifs des rejets ou nécessitent des terrassements importants pour l'assainissement.

APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME



II –LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE.

1- L'évolution récente de la population

La commune a connu une augmentation de sa population entre 1975 et 1982 mais ne comptait plus que 160 habitants au recensement de 1999 (source INSEE) pour remonter à **184 habitants** en 2007 (source INSEE).

Actuellement un habitant sur 4 a plus de 60 ans, et cette population est en constante augmentation.

En terme de mouvement migratoire, le nombre d'arrivées sur la commune entre 1999 et 2007 a été supérieur au nombre de départs, différence qui montre l'attraction résidentielle de la commune.

Les tableaux qui suivent sont issus des recensements Insee.

Source : Recensements de la population 1982, 1990, 1999 -

Population				
	2007	1999	1990	1982
PSDC	184	160	169	171

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	5	11	7
Décès	20	15	20
Variation abs pop	-9	-2	-14

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	3,36	8,08	5,56
Taux de mortalité ‰	13,46	11,01	15,89
Tx ann - solde nat %	-1,01	-0,29	-1,03
Tx ann - solde mig %	+0,40	+0,15	-0,08
Taux var ann total %	-0,61	-0,15	-1,11

2- Une activité locale faiblement agricole

Sur 52 actifs en 1999, 8 ont un emploi sur la commune, les autres actifs ayant un emploi extérieur à la commune bénéficiant du bassin d'emploi de Lannemezan. En terme d'activités locales la population active possède encore 4 agriculteurs à temps plein, 4 autres se partageant avec d'autres activités.

La principale spéculation agricole est le maïs avec 70% d'occupation de la surface agricole utile. Les autres occupations concernent des surfaces toujours en herbe pour le développement d'un élevage bovin –viande.

Les exploitations sont de surfaces relativement étroites d'une moyenne de 18 à 20 hectares par exploitant.

activité économique	catégorie socioprofessionnelle						Total
	Agriculteurs	Artisans, commerce	Cadres, prof. Intel.	Professions Inter.	Employés	Ouvriers	
ES - AGRICULTURE	20	0	0	0	0	0	20
ET - INDUSTRIE	0	0	0	0	0	4	4
EU - CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	4	4
EV - TERTIAIRE	0	4	0	8	12	0	24
Total	20	4	0	8	12	8	52

Source : recensement INSEE 1999

3- Une tendance résidentielle

En 1999 le nombre de logements était de 82 dont 2 logements vacants et 3 résidences secondaires. En 2007, selon le nouveau recensement INSEE, le nombre total de logements serait de 102 dont 77 résidences principales, 18 résidences secondaires et 7 logements vacants. Toutes les résidences sont en maisons individuelles dont la moitié date d'avant 1948. La surface habitable reste supérieure à 95 m².

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	2007	Evolution de 1999 à 2007
Ensemble	82	102	24,0 %
dont :			
Résidences principales	59	77	31 %
Résidences secondaires	18	18	0 %
Logements occasionnels	0	0	///
Logements vacants	5	7	40 %
dont :			
Logements individuels	82	102	24 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0	///

Entre 2002 et 2007, 25 permis de construire ont été délivrés pour des habitations nouvelles, le reste ne concernant que des réaménagements d'habitations existantes et de bâtiments agricoles.

Toutes les habitations nouvelles sont des habitations individuelles dont la surface de la majorité varie de 100 à 200 m².

L'augmentation notable entre 1999 et 2007 de 24% du nombre de résidences traduit l'évolution générale de la décohabitation mais aussi d'une demande accrue d'actifs dans le secteur autour de Boulogne-sur-Gesse et l'augmentation du nombre de retraités recherchant une résidence principale ou secondaire à la campagne.

III-LES ENJEUX TERRITORIAUX ET LES PERSPECTIVES.

A l'échelle intercommunale

Du fait de la proximité de la Haute-Garonne, Thermes-Magnoac fait partie de la zone d'emploi et de services qui s'étend autour de Boulogne-sur-Gesse située sur l'autre rive de la Gimone sans toutefois participer à une communauté de communes interdépartementale.

Son développement récent en terme d'habitation est directement lié à l'attractivité de cette zone en termes de services, d'artisanat et de commerces.

Bien que proche de l'aménagement touristique du plan d'eau de la Gimone, cette réalisation n'a pas profité à Thermes-Magnoac pour la création de gîtes ou de résidences touristiques et la demande en résidences secondaires n'a pas augmentée. Cependant cet aménagement fait l'objet avec le récent lac de Castelnau-Magnoac à l'ouest d'une image nouvelle pour l'attractivité de cette zone dont les résidents pourront profiter dans un espace rural préservé.

A l'échelle communale

L'incitation au développement de Thermes-Magnoac n'est justifiée que par un type d'habitat qui se démarque de l'habitat dense des maisons de ville que l'on trouve dans les chefs-lieux de Castelnau et de Boulogne sans toutefois encourager la dispersion de l'habitat rural qui n'est plus aujourd'hui souhaitable pour des raisons d'environnement, de maîtrise agricole et de transports.

La demande d'habitat dans une telle zone rurale n'est plus le fait de l'économie agricole même s'il faut en conserver et améliorer la capacité productive mais essentiellement d'une demande de résidents qui recherchent le calme et l'attrait de l'espace naturel. Il s'agit soit de population dont l'activité est compatible avec un certain isolement, soit issue de ce milieu rural agricole ou de services, soit des retraités qui en acceptent les contraintes.

En général ces nouveaux habitants souhaitent disposer d'un minimum d'espace et de services pour leur habitat sans pourtant toujours en accepter les impacts.

IV -LES CHOIX COMMUNAUX.

Les choix retenus par la commune de Thermes-Magnoac s'appuient sur les orientations fixées par la loi de solidarité et de renouvellement urbain ainsi que par la loi urbanisme et habitat notamment l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions pourront être autorisées et les zones où elles ne seront pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites et délivrées selon les règles générales d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs fixés par la municipalité sont les suivants :

1- Permettre l'implantation de nouvelles habitations dans le respect du bourg et du bâti existant

Les 5 dernières années ont enregistré une demande de 5 constructions nouvelles par an sur des surfaces de l'ordre de 2000 à 4000 m² de terrain. On peut estimer que cette demande se maintiendra dans l'avenir par l'augmentation de résidences de retraités ou de familles s'éloignant des agglomérations pour une recherche foncière plus économique.

Dans les 10 années à venir, il convient de répondre à une demande de l'ordre de **50 constructions nouvelles** soit une nouvelle population de l'ordre de 125 habitants.

La consommation de terrains peut cependant être plus faible que celle observée ces 5 dernières années si l'on applique un principe d'utiliser au mieux les zones urbanisables en réduisant les parcelles constructibles de 800 à 1500m². Il convient alors de rechercher les zones les plus proches des parties actuellement urbanisées pour répondre à ce principe et l'action foncière communale pour encourager la division des trop grandes parcelles sans en augmenter le prix à l'unité de surface.

2- Préserver les meilleurs espaces agricoles pour le maintien de l'activité agricole

L'activité agricole actuelle doit être maintenue à la fois pour conserver une population active rurale au village et préserver le paysage communal qui y est lié.

L'analyse de l'aménagement foncier sans remembrement conclut à protéger les secteurs du haut, ainsi que les terrains d'exploitation du secteur est de la commune en dessous du village.

Mais il convient également de maintenir l'objectif de préservation des terrains agricoles en dehors des parties actuellement urbanisées quand il s'agit de parcelles de grandes surfaces et de faibles pentes non desservies par des voies communales ou du réseau d'eau dont les extensions sont limitées par les capacités actuelles pour la protection incendie.

3- Protéger les bois et les paysages naturels

Il s'agit de garder un cadre de vie agréable autour du village en conservant les haies, les bois et les points de vue qui structurent le paysage actuel.

Si cette protection se justifie pour la qualité de vie recherchée par les habitants, elle peut aussi permettre l'attraction raisonnable de la commune pour de nouveaux résidents ou du tourisme rural en raison de la richesse du paysage.

V- LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.

1-L'URBANISATION PROJETEE

Le développement urbain proposé correspond au confortement et au développement relatif des secteurs déjà bâtis ou engagés par des décisions récentes d'autorisations de construire ou de certificats d'urbanisme.

Ces extensions, compatibles avec les réseaux d'eau et d'électricité existants ou à réaliser par la commune, permettent de renforcer les parties déjà équipées en maintenant dans cette première carte communale une coupure de paysage et d'activité agricole entre les deux pôles ainsi définis du village et de la partie sud.

Les secteurs dans lesquels les constructions seraient autorisées sont les suivants :

- un secteur principal autour du village entre les panneaux d'agglomération et se continuant à l'est dans le secteur du **Padouen** jusqu'aux dernières constructions autorisées. Autour du village l'identité de la commune et de son habitat traditionnel le long des axes existants doit être préservée par la juxtaposition des constructions nouvelles avec les bâtiments anciens en donnant forme au maintien d'un habitat groupé sous réserve des capacités des terrains à supporter l'assainissement individuel et le rejet dans le milieu naturel environnant.

Sur la partie sud du village il est souhaitable d'autoriser la construction du quartier **Cuqueron** le long de voies communales existantes sur des pentes bien exposées au sud et sud-ouest et jouxtant la route D632 pour rejoindre le récent quartier loti de la Côte Rouge. La nature des parcelles existantes d'une grande surface doit amener à une réflexion lors des autorisations de construire à une bonne insertion de constructions par des implantations, des volumes, des gabarits, des matériaux en référence au village.



Le quartier Cuqueron à développer



Quartier à développer sous le village

- au sud-est du village, le secteur du **Paulin**, ayant fait l'objet de récentes constructions et dont les terrains n'ont pas de grande valeur agricole, serait renforcé en recherchant une insertion de ces habitations dans une nouvelle rue de village pour supprimer l'effet actuel de mitage. Il conviendra également de faire référence, lors des autorisations, aux bâtiments anciens pour raccorder ce secteur à l'esprit du village.



Le Paulin de nouvelles maisons à insérer

- le long de la route D632 le quartier **Dardignac** constitue un espace existant qui serait renforcé vers le Bidou entre les bâtiments anciens.
- au sud-est de la commune des espaces constructibles sont à retenir au quartier **Cadéac** entre les bâtiments existants et en incluant des parcelles communales (399,400,401) pour y permettre des aménagements en terme d'habitat ou touristique par l'initiative de la commune ainsi qu'un secteur à usage d'activité touristique sur les parcelles (484,482) jouxtant l'hôtellerie existante.
- au sud de la commune un espace urbanisé est défini au quartier **Médan**, autour de la route D28, en englobant l'ensemble des constructions anciennes, récentes et des terrains sur lesquels un certificat d'urbanisme positif a été délivré.



Quartier du Médan

La municipalité souhaite que le long de cette route D28 un secteur soit également porté constructible en limite de la commune de Lalanne en contiguïté du quartier **Bartaus** de cette commune.

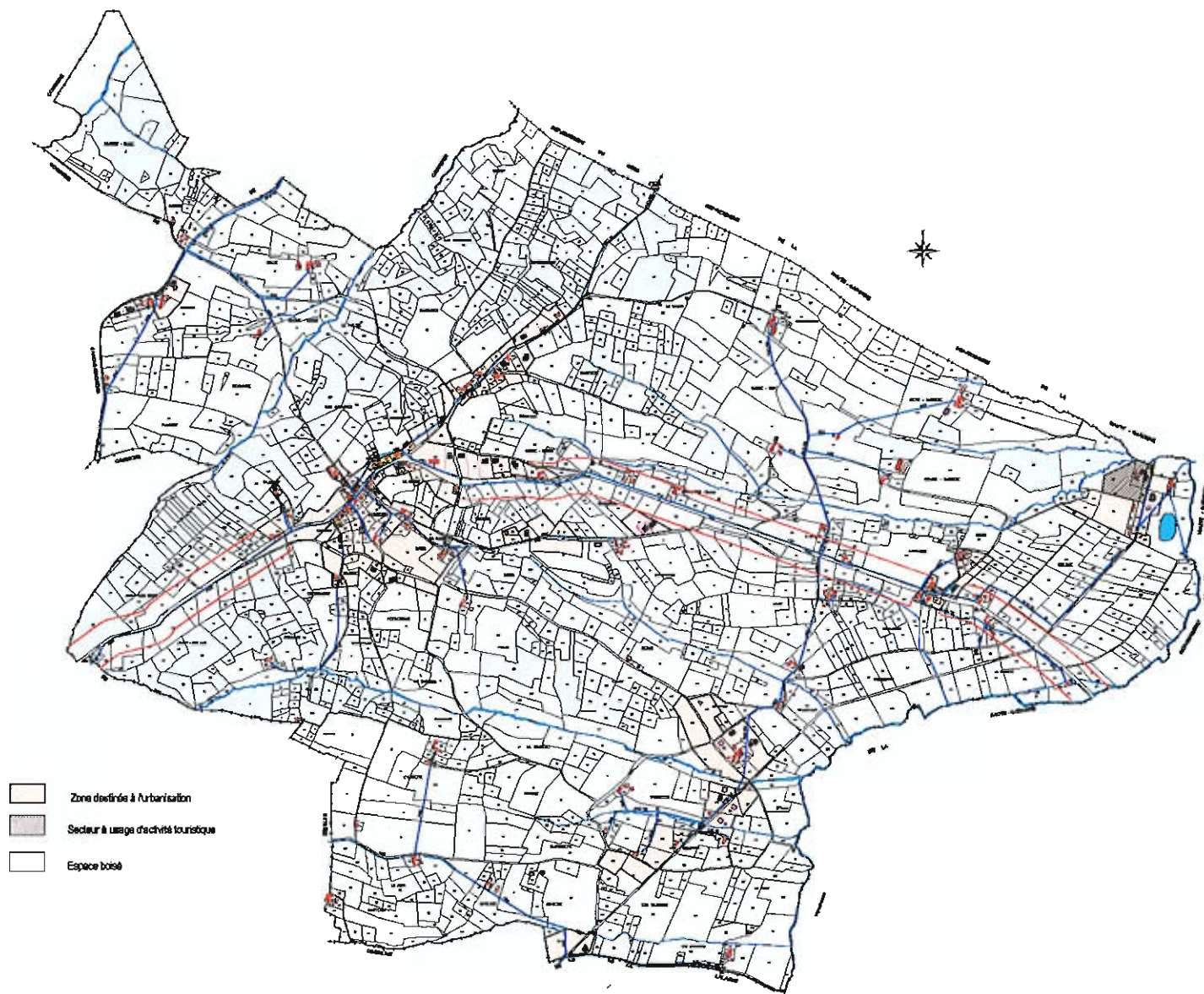
- enfin un quartier derrière l'**Arrat** au nord-est de la commune est porté constructible pour tenir compte des permis de construire récemment délivrés

Les besoins en superficie constructible correspondent à environ soixante-dix constructions satisfaisant les dix années à venir, en ne prenant en compte que les surfaces constructibles le long des voies existantes sur une profondeur de 80 mètres.

Les zones constructibles sont localisées sur le plan de zonage.

Aucune zone constructible n'est touchée par un risque naturel en dehors du risque sismique qui s'applique sur le département, le secteur étant classé en zone sismique faible.

La carte communale zonage



2- LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les **zones agricoles et naturelles** comprenant également les espaces boisés localisés au plan de zonage sont les zones en dehors des parties constructibles. Elles assurent la protection de l'ensemble des espaces agricoles ou paysagers existants.

Ainsi tous les bâtiments ou installations classés agricoles éviteront toutes nuisances à proximité de l'habitat. Il n'existe pas par ailleurs de bâtiments agricoles répertoriés en installations classées créant des servitudes d'inconstructibilité d'habitation.

Dans ce secteur ne sont autorisées que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

VI-LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La carte communale de Thermes-Magnoac délimite conformément à l'article L 124-2 du code de l'urbanisme les secteurs constructibles et zones non constructibles à vocation naturelle ou agricole, elle permet de répondre aux objectifs de la municipalité tout en respectant les principes énoncés au code de l'urbanisme (art. L110 et L121-1) :

Une gestion économe de l'espace pour respecter la structure urbaine ancienne

La délimitation et le développement restreint de zones constructibles à proximité des parties déjà bâties autour du bourg, permet de préserver le paysage traditionnel des constructions en limite de la voie publique avec des parcelles s'organisant de part et d'autre de la rue. Ainsi l'identité de la structure urbaine ancienne est respectée ainsi que les logiques paysagères existantes.

Les extensions sur les quartiers Paulin et Médan ne font qu'appliquer un principe de confortement des constructions éparses en continuité avec les habitations existantes et futures, sans nuisances sur le paysage actuel et l'exploitation agricole. Cependant, ces quartiers devront faire l'objet d'attentions particulières pour l'insertion des nouvelles constructions afin que celles-ci se rapprochent des principes de construction dans la région des coteaux par leurs implantations en fonction des rues et des orientations, leurs volumes et leurs gabarits comme de leurs matériaux. Afin de permettre cette prise en compte de la conception des bâtiments suffisamment à l'avance, c'est au niveau du certificat d'urbanisme que les constructeurs devront se rapprocher des instructeurs de l'autorisation pour la commune, en vue d'y recevoir la meilleure information.

Préserver l'activité agricole en harmonie avec l'urbanisation

L'urbanisation existante et prévue permet de respecter l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles le maintien et le développement de l'agriculture actuellement fragile pourront s'exercer en harmonie et en respect de l'habitat résidentiel. L'ensemble des milieux naturels spécifiques comme les fortes pentes, les espaces boisés, les fonds de vallées, est préservé de toute intervention.

Maintenir la qualité des eaux et des sols par l'assainissement adapté

Les terrains bâtis ou constructibles feront l'objet d'une étude des rejets dans le milieu naturel des systèmes d'assainissement individuels. Les terrains argileux étant les moins réceptifs à l'assainissement individuel, il pourra y être établi un projet de regroupement pour des traitements plus adaptés en cas de densification des constructions.

EN CONCLUSION, l'équilibre entre les espaces urbains et naturels ou agricoles est respecté sachant que l'urbanisation concerne 66 hectares, dont 32 hectares pour les nouvelles constructions, représentant 16 % de la superficie totale de la commune.