

CARTE COMMUNALE

Commune de **ESCLASSAN LABASTIDE**



Table des matières

1	Préambule :	3
2	Présentation générale de la commune	3
	a localisation.....	3
	b contexte administratif : structures et compétences.....	4
	c le domaine communal.....	5
	d historique élémentaire.....	5
	e climat.....	5
3	Cadre physique :	6
	géographie, paysages, implantations humaines	6
	a Topographie.....	6
	b hydrographie.....	7
	c éléments paysagers.....	7
	d Réseau routier.....	7
	e Implantations urbaines.....	7
	f Urbanisme.....	7
	g Architecture patrimoine.....	8
4	Éléments sociaux économiques	9
	logements	9
	a Attractivité.....	9
	b la population.....	9
	c services secteur public.....	11
	d l'activité privée.....	11
	e l'agriculture.....	11
	f Le parc de logements.....	12
5	Contraintes, servitudes, réseaux et services publics	14
	a les contraintes.....	14
	b les servitudes.....	14
	c les réseaux et services publics :	14
6	Le projet de carte communale	15
	a Synthèse de l'analyse.....	15
	b Les enjeux / les volontés politiques.....	15
	c les besoins à moyen terme.....	15
	d Choix retenus	15
	e Bilan.....	17
	f Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	18
	18

1 Préambule :

La commune d'Esclassan Labastide s'est dotée d'une première carte communale, approuvée en 2003. L'évolution de la construction dans les années 2005/2009 a conduit à une saturation de ce document d'urbanisme. Les terrains compris dans les zones constructibles sont urbanisés ou toujours en rétention.

Afin de permettre un prolongement du développement de la commune, le conseil municipal a décidé de reprendre la carte communale initiale et de chercher de nouvelles solutions pour son besoin de développement : c'est l'objet du présent document, carte communale N°2.

2 Présentation générale de la commune

a localisation

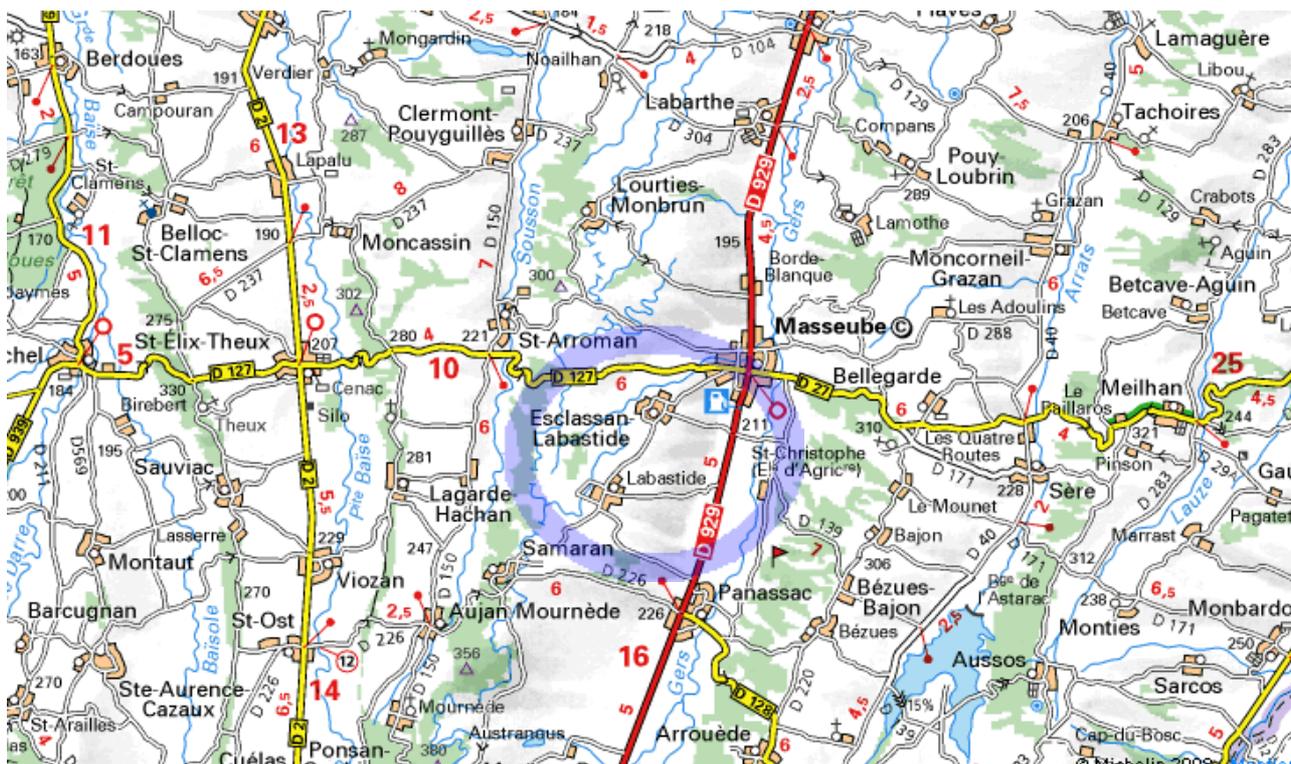


La commune de ESCLASSAN LABASTIDE est située au Sud du département du Gers. Elle est dans l'Astarac, zone Gasconne ayant pour capitale Mirande.

Le territoire communal fait partie du bassin versant du Gers.

Elle est limitrophe :

- Au Nord de Lourties Monbrun,
- à l'Ouest de Saint Arroman,
- au Sud de Panassac et Samaran,
- à l'Est de Masseube.



b contexte administratif : structures et compétences

La commune de ESCLASSAN LABASTIDE est associée à la communauté de commune Val de Gers.

Elle appartient aux structures intercommunales suivantes :

- Sictom du secteur Sud
- Syndicat mixte des trois vallées
- Sivom du haut Astarac
- Sivom de la région de Masseube
- SI d'électrification de Masseube
- Siaep de la région de Masseube

Elle fait partie du canton de Masseube et de l'arrondissement de Mirande.

c le domaine communal

Le territoire communal est d'une superficie de 1 193 ha.

Les biens communaux sont les suivants :

- Bâtiment : la mairie, les églises (Esclassan et Labastide), une salle des fêtes,
- Non bâti : un réseau de voie communale (27 km) et les espaces publics.

d historique élémentaire

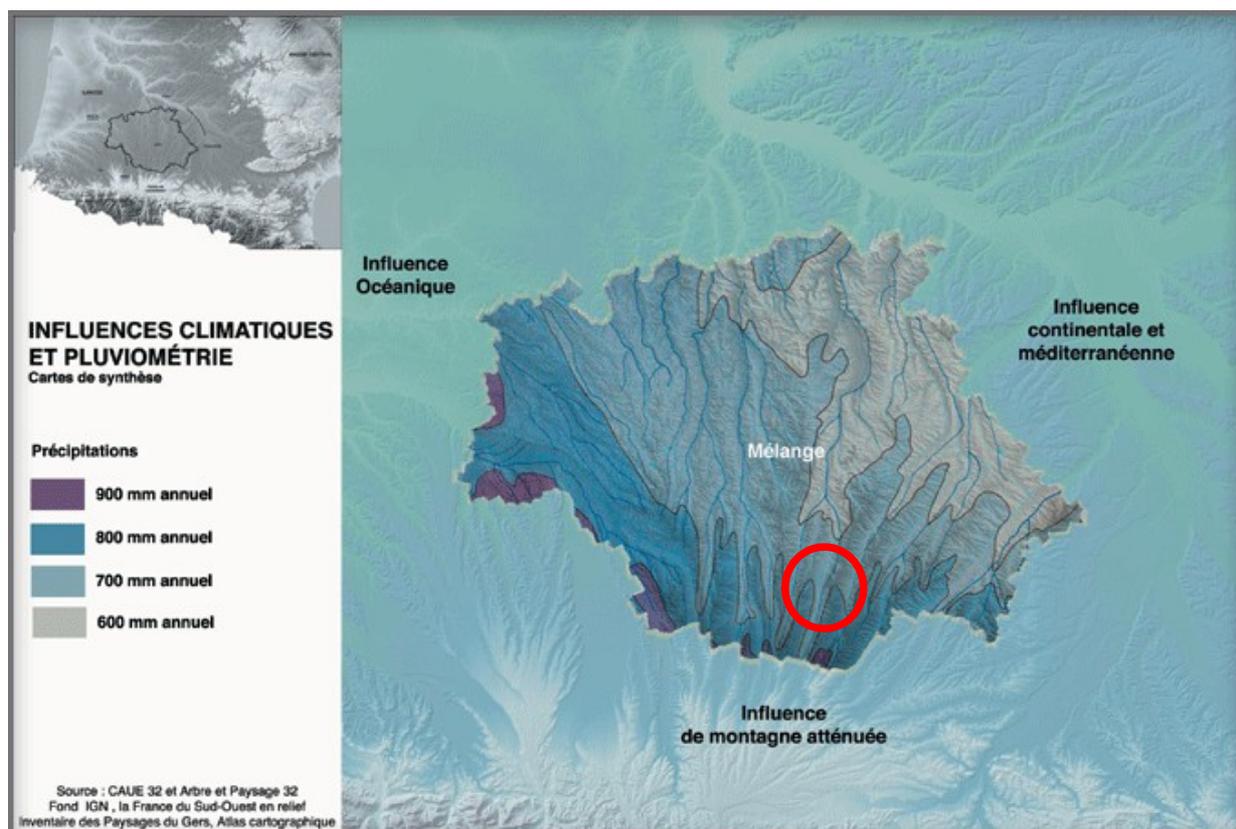
Le patronyme Esclassan viendrait du latin «Sclassius» ou «Classius» avec le suffixe «anum» signifiant «le domaine de Classius». Labastide viendrait de «bastida» signifiant ici «endroit à bâtir».

Esclassan est un village très ancien comme l'atteste les archives : il est cité dès 1204, le château d'Esclassan dès 1265.

Labastide est rattachée à Esclassan en 1822 par édit royal.

e climat

Située au Sud du département, la commune de ESCLASSAN LABASTIDE connaît un climat d'influence océanique assez marqué.



3 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines

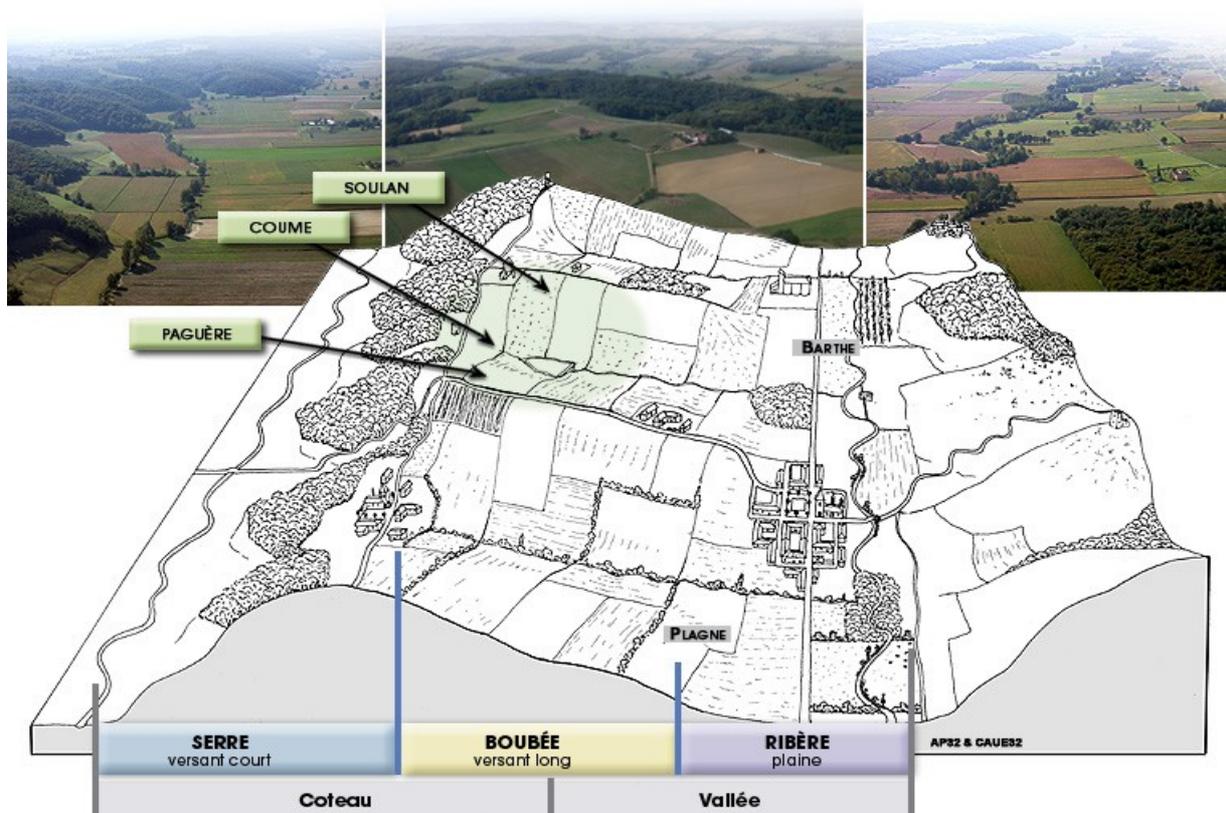
a Topographie

La géographie physique du territoire communal est caractéristique : c'est le profil type de vallée dissymétrique.

Les versants qui unissent coteaux et vallées présentent une singularité morphologique. Ils sont inégaux et asymétriques :

- A l'Est de la vallée, le versant est court et abrupt, versant au pied duquel coule la rivière.
- A l'Ouest, le versant est long et doux et vient se raccorder progressivement à la plaine alluviale, la ribère.

Chaque vallée est ainsi composée de trois «ensembles» différenciés et nommés du fait de leurs caractéristiques physiques et morphologiques : Serre, Boubée et Ribère.



Les paysages locaux sont issus de cette topographie. Le découpage communal comprend une partie en Boubée et une partie en Ribère.

b hydrographie

Le territoire communal est en position d'interfluve entre à l'Est le Gers et à l'Ouest le Sousson. Ces deux cours d'eau ne sont pas situés sur le territoire communal.

Pour compléter ce réseau, des affluents secondaires, de faible longueur et modestes, découpent le territoire, généralement d'Ouest en Est.

c éléments paysagers

Le paysage communal se compose à partir d'un plateau en légère pente vers l'Est. Il est entaillé par de modestes ramifications hydrologiques : le ruisseau des Vives est le principal.

Le territoire est essentiellement agricole (grandes cultures). Il est d'aspect plat ou en légère pente. Les constructions s'échelonnent principalement autour des routes communales.

d Réseau routier

La commune de ESCLASSAN LABASTIDE est desservie principalement par la RD 929 situé à l'Est et en limite de Masseube. Il s'agit d'une voie de grande circulation : le nombre moyen de véhicule / jour est de l'ordre de 3 000. Cette voie n'est pas soumise à l'article L 111- 1-4 du Code de l'Urbanisme (En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ...).

La RD 127 dessert le Nord de la commune. Il s'agit d'une voie de desserte locale (Masseube / Miélan).

Les autres voies sont communales.

e Implantations urbaines

Les constructions sont établies principalement autour de Esclassan, mais aussi sur les secteurs de Labastide et As Pradets.

Pour le reste du territoire, quelques constructions éparses, généralement à vocation agricole sont présentes. La densité de ces implantations est faible : il n'y a pas de hameau dans ces secteurs.

La limite communale Nord-Est affleure la partie urbaine de Masseube. Dans ce secteur, un développement urbain futur, en prolongement du tissu urbain existant, pourra logiquement voir le jour.

f Urbanisme

Depuis plusieurs années la commune a cherché les moyens de développer au mieux son territoire. Pour cela, elle a mis en place plusieurs outils d'urbanisme

successifs.

En 1994, un Marnu (modalité d'application du règlement national d'urbanisme) a été retenu par le conseil municipal. Les zones proposées dans ce document sont : Esclassan, Labastide et As Pradets.

Ce document a été modifié et renouvelé en 1995 et 1998.

En 2004, la commune a mis en œuvre une carte communale.

Le choix et le découpage des zones dans ces documents d'urbanisme donnent à lire une continuité : les documents successifs reprennent et complètent un développement initial autour des mêmes secteurs.

De 2002 à 2007, la commune a obtenu 8 autorisations pour du logement. En 2008, 6 permis de construire ont été accordés, ainsi que 2 certificats d'urbanisme (CUB). Il s'agit principalement de pavillons situés dans le lotissement communal.

g Architecture patrimoine

Sur le territoire communal, plusieurs édifices ou sites sont à retenir :

- une motte féodale
- l'église d'Esclassan
- l'église de Labastide

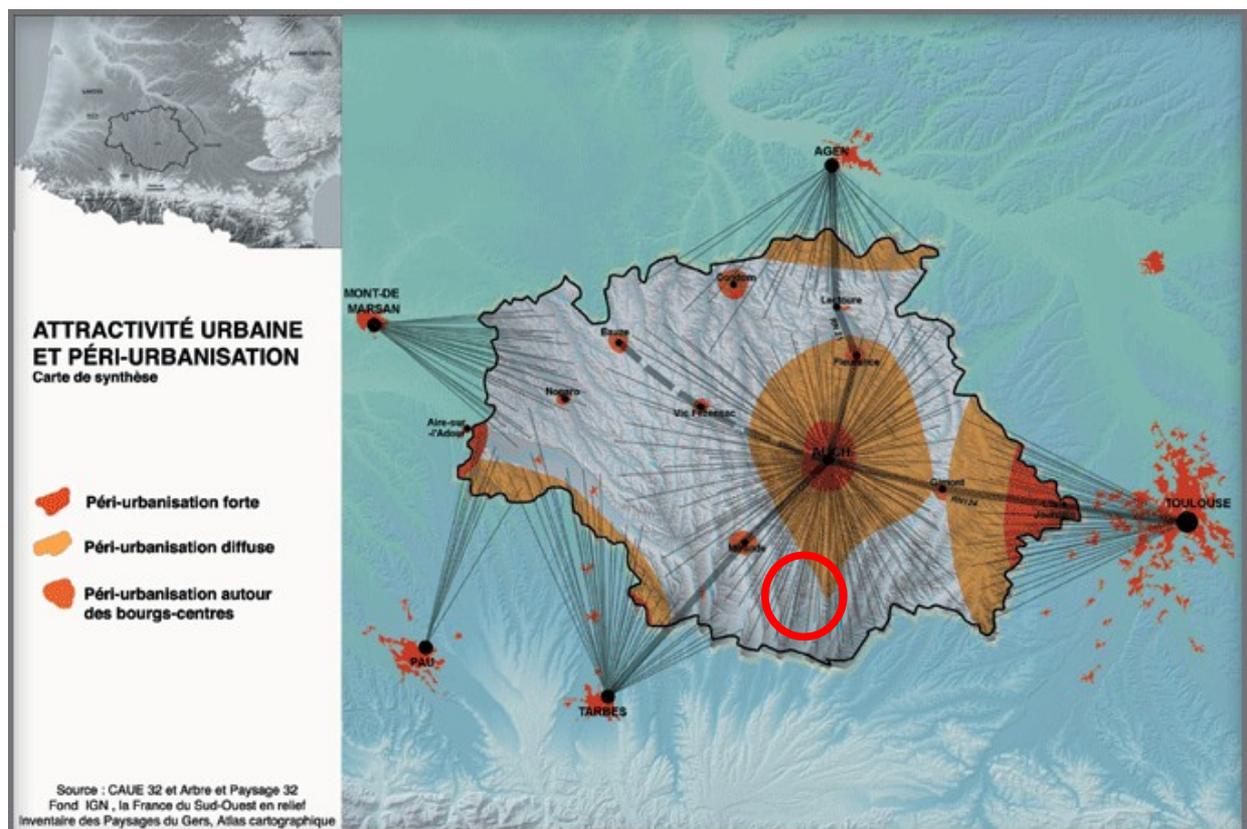
4 Éléments sociaux économiques logements

a **Attractivité**

La commune est desservie par le RD 929. Cette voie assez importante relie le territoire à Auch et Lannemezan.

Elle subit peu l'influence de la préfecture et de sa sous préfecture.

Économiquement, elle est plutôt dépendante d'Auch, mais aussi de Tarbes.

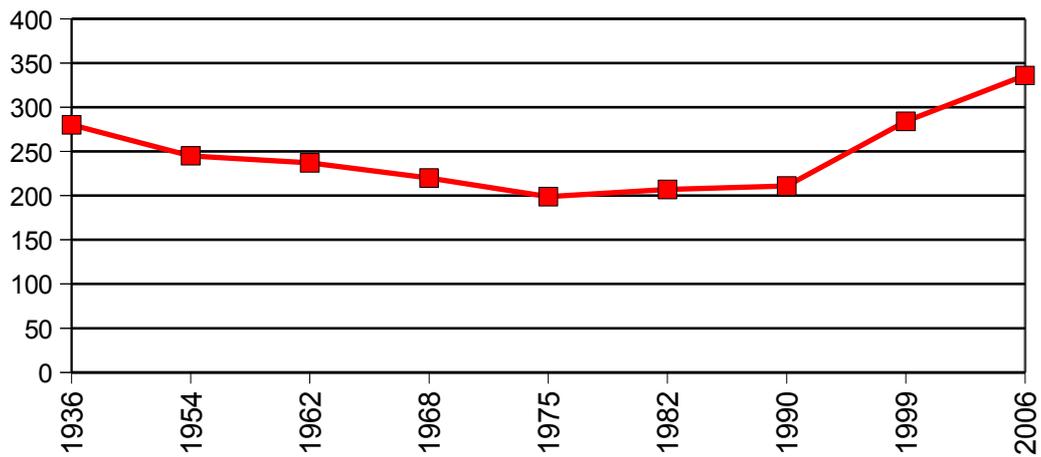


b **la population**

En 1846 le regroupement Esclassan Labastide compte 562 habitants. Ce chiffre diminue régulièrement jusqu'en 1975.

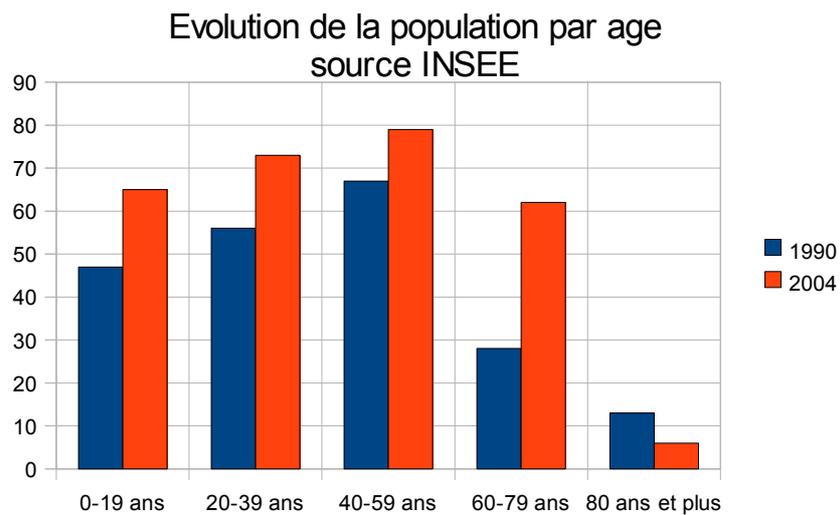
A compter de cette date, la population a connu une progression importante : + 125 habitants, soit + 59 %.

Aujourd'hui, la commune compte 336 habitants (INSEE 2006).

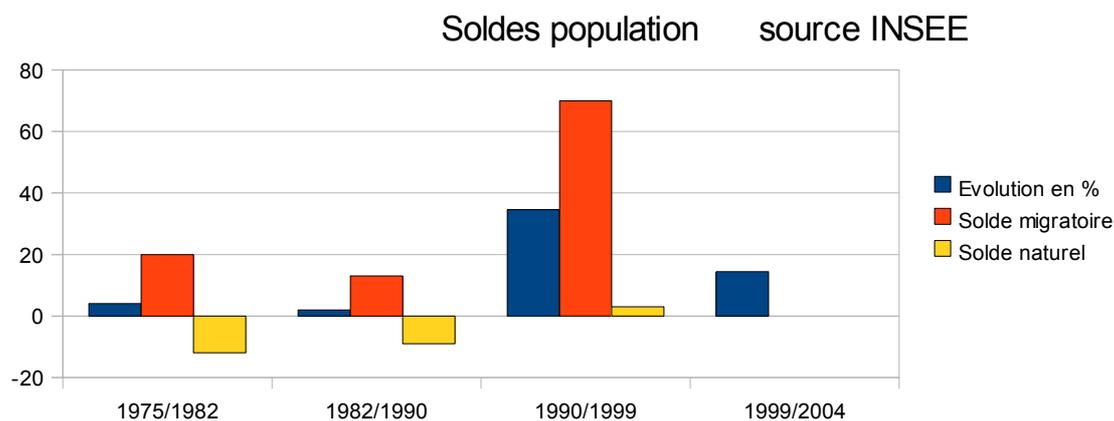


Évolution de la population : de 1936 à 2006

Source INSEE



La population est en augmentation sur tous les segments, sauf sur le segment des + de 80 ans.



Le solde global est positif depuis 1975. Cette tendance est continue et elle s'est fortement accentuée depuis 1990. Le solde naturel (différence naissance / décès) devient positif sur cette période : la population est rajeunie.

Le solde migratoire (différence entrée / sortie de la commune) est positif et cette tendance s'accroît fortement à partir de 1990 : la population se renouvelle.

c services secteur public

- École : il n'y a plus d'école communale. Les enfants de la commune sont scolarisés dans la commune voisine de Masseube. L'offre est diversifiée et complète (maternelle, élémentaire et collège) mais aussi publique et privée.
- Il n'y a pas de services publics dans la commune, hors la mairie.

d l'activité privée

Commerces et services : néant sur la commune.

Artisanat :

- un électricien est domicilié sur la commune (2 emplois)
- un multi-service (1 emploi)
- une entreprise TP (1 emploi)

L'activité est développée sur la commune de Masseube.

e l'agriculture

La surface agricole utile (SAU) est de 684 ha dont 626 labourables. Les productions dominantes sont les céréales en grande culture.

L'élevage est encore présent, mais en forte régression. Sur le territoire, il existe 3 installations d'élevage RSD (règlement sanitaire départemental) : ce classement impose un recul réciproque exploitant/tiers de 50 mètres minimum (porté à 100 mètres par précaution) entre bâtiments.

Les installations sont situées à Duquet, Lalanne et au village d'Esclassan. Ce

dernier est contraignant pour le développement urbain : le respect des distance de réciprocité conduit à «geler» une partie de territoire pourtant situé en continuité du bourg.

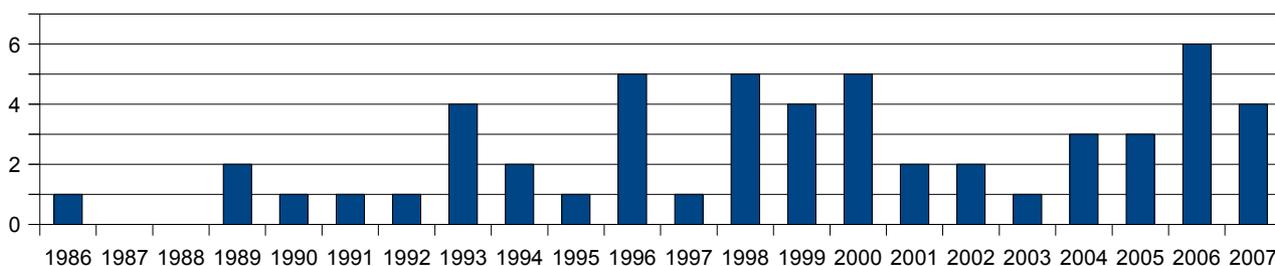
Le nombre d'exploitations encore en activité est en chute : en 1988, il en existait 26 et 19 en 2000. Aujourd'hui, ce chiffre est de l'ordre de 6.

f Le parc de logements

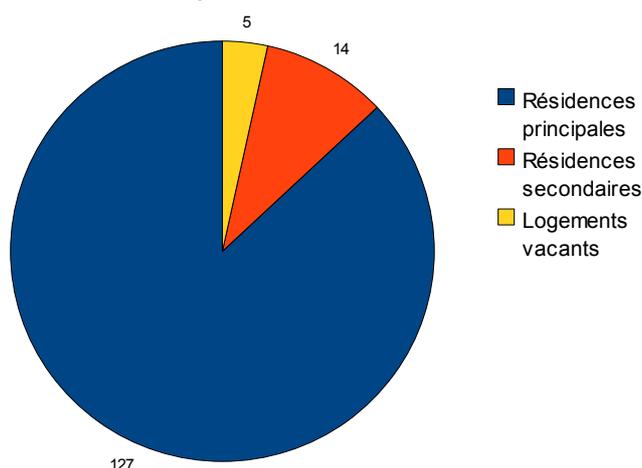
La construction est globalement continue depuis 1989. La moyenne annuelle est supérieure à 2 constructions.

L'augmentation continue de la construction et le desserrement (dé-cohabitation, familles mono parentales, ...) sont à l'origine du besoin de développement urbain de la commune. Cette demande est fortement renforcée par la proximité de Masseube.

Activité de la construction par année

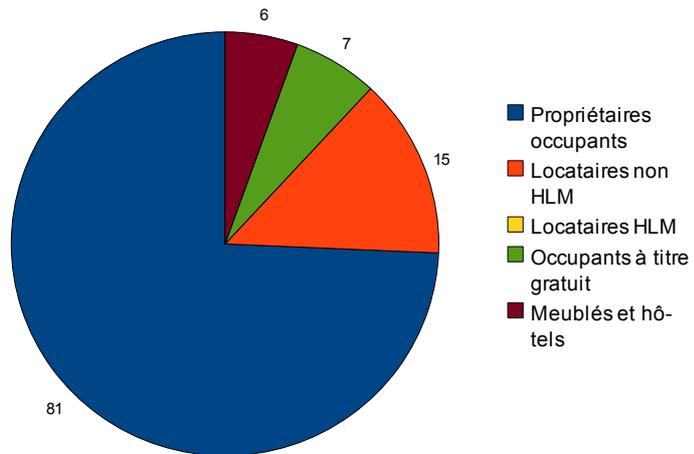


Type de résidence



Le parc est principalement constitué de résidences principales. La parc de résidences secondaires est important.

Statut occupation en 1999



Ce parc de résidence est principalement occupé par les propriétaires.
La part de logement locatif non HLM est très importante

5 Contraintes, servitudes, réseaux et services publics

a les contraintes

- Risque Sismique : des règles de construction parasismique sont applicables aux différents bâtiments selon leur catégorie (zone sismique N°1a).

Décret N°91-461 du 14 mai 1991

Direction Départementale des Territoires, place du Foirail 32000 Auch

b les servitudes

- Dispositif d'irrigation par canalisations souterraines : code rural / art R 425,12 du code de l'Urbanisme. Est interdit tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage, et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou arbustes, et des constructions.

Décret du 13/06/1961.

Direction Départementale des Territoires, place du Foirail 32000 Auch

Compagnie d'Aménagement des Coteaux de Gascogne, BP 449 65004 Tarbes

- PPR naturels et prévisibles (plan de prévention des risques) retrait et gonflement argiles : prescrit et en cours d'élaboration.

Arrêté préfectoral du 13/06/2007.

Direction Départementale des Territoires, place du Foirail 32000 Auch

- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières.

Arrêté du 25/07/1990.

Direction Départementale des Territoires, place du Foirail 32000 Auch

c les réseaux et services publics :

- voirie départementale :
la commune est desservie principalement par la D929 (Pavie / Lannemezan). Cette voie passe à l'Est du territoire communal. Elle est d'intérêt régional.
La D 127 (Masseube / Miélan) dessert le Nord de la commune. Cette voie est d'intérêt cantonal.
- voirie communale : le maillage permet de desservir l'ensemble des habitations. A noter toutefois que ce réseau n'est pas toujours adapté aux nouveaux besoins de l'agriculture : passage d'engins larges et parfois très lourds.
- électricité : le réseau est géré par le Syndicat Départemental d'Électrification du Gers (SDEG).
- Télécom / réseau internet : la commune est entièrement desservie par le réseau, y compris en ADSL.
- eau / défense incendie : la commune est desservie par le réseau, géré par le SIAEP de la région de Masseube.
- assainissement : le territoire communal est entièrement soumis à l'assainissement non collectif (ANC). Ce service est transféré au syndicat mixte des 3 vallées.

6 Le projet de carte communale

a Synthèse de l'analyse

Atouts : le territoire communal est en bonne santé : population en augmentation, activité locale en maintien, demande de construction soutenue au cours des dernières années. Le mitage est encore modeste, les paysages sont assez bien préservés.

Faiblesses : l'activité agricole est menacée, les services publics sont très peu représentés (pas d'école, de poste, ...) de même pour les services commerciaux : pas de commerce de proximité. Les réseaux et particulièrement l'assainissement et l'électricité sont limités.

b Les enjeux / les volontés politiques

Il s'agira de préserver l'espace de production agricole, de respecter les paysages en restreignant le mitage et en valorisant au mieux les réseaux existants (voirie, énergie, eau et assainissement, ..).

Il s'agira aussi de maintenir ou développer raisonnablement la population.

c les besoins à moyen terme

Le conseil municipal estime un besoin de 1 à 2 logements par an, soit 10 à 20 constructions nouvelles pour les 10/15 ans à venir.

Cela permet de prendre en compte :

- l'arrivée de nouvelle population
- le renouvellement des logements existants (démolition, abandon, nouvelle affectation, ...),
- le desserrement qui progresse encore.

d Choix retenus

Les sites retenus répondent d'une part aux critères suivants :

- augmentation modérée de la population (ne pas déstabiliser l'équilibre social),
- ne pas dégrader l'environnement, les paysages et l'espace agricole,
- protection et développement du centre bourg,
- développement modéré des groupements de constructions existantes.

D'autres 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, sauf en partie agglomérée du bourg.

Cela conduit au zonage suivant :

- Esclassan : Le bourg est maintenu. Une petite extension de la zone constructible est ajoutée au Sud, en prolongement du territoire.

La zone est limitée :

- au Nord par la présence d'une installation agricole (élevage RSD),
- à l'Ouest par les pentes prononcées et la présence d'un hangar agricole,
- au Sud par le château et son parc gelant le secteur,
- à l'Est par le secteur non urbanisé et enclavé (classement ZNp).

Les capacités de développement sont encore satisfaisantes : 10 constructions sont possibles.

Le classement retenu est inchangé : ZC2.

En complément pour ce secteur, une zone ZNp est créée. Il s'agit de préserver une vue sur l'espace agricole et naturel depuis le centre bourg. Les terrains concernés sont actuellement à usage agricole. Ils sont en grande partie enclavés et non desservis par les réseaux (électricité et eau).

- Labastide : le bourg est maintenu. Une extension de la zone au Sud-Ouest est retenue et une autre au Sud. Ces modifications créent de nouvelles possibilités de développement.

Les limites sont fixées par l'activité agricole riveraine, plus particulièrement au Sud. Pour éviter le mitage, la branche à l'Est n'est pas développée (mitage linéaire).

Le classement de nouvelles parcelles agricoles ne conduit pas à un bouleversement de l'économie agricole.

Les réseaux sont en capacité limitée : le potentiel de développement est donc restreint, sauf intervention de la collectivité (décision de renforcement à ses frais).

Le classement retenu est inchangé : ZC2.

- As Pradets : ce secteur est maintenu. Son extension à l'Est n'est pas envisageable : le réseau électrique n'est pas en capacité d'alimenter ce terrain. De plus, pour maintenir de bonnes conditions de sécurité routière, cette extension n'est pas retenue.

Le classement de la RD 929 a changé : cette voie n'est plus à grande circulation et donc l'article L 11-1-4 du code de l'urbanisme (recul des constructions de 75 m par rapport à la voie) ne s'applique plus.

Le réseau électrique est insuffisant pour réaliser un aménagement sur toute le secteur.

Afin de prendre en compte le champ d'expansion du ruisseau du ravin, une coupure de la zone constructible est établie.

La partie boisée de la parcelle 18 ne peut être classée ZC en raison de son caractère naturel.

Le classement retenu est ZC2.

La partie Ouest est partiellement urbanisée. La valeur agronomique des terrains est faible. Un changement de statut peut s'envisager pour ce secteur. Les réseaux sont partiellement présents. Le classement retenu est ZC2.

- A Lestremaü : ce secteur est au contact de la zone urbaine de Masseube. Il est desservi par le RD 127. Les conditions d'accès sont restreintes, cette zone ne pourra donc être plus étendue.

Afin de prendre en compte le champ d'expansion des crues du ruisseau des Cardeneaux, cette zone est réduite dans sa partie Nord.

- Pour le reste du territoire, le classement en zone ZN permet de préserver l'activité agricole et l'espace naturel.

Quelques exceptions prévues au règlement permettent de réaliser des constructions liées à l'activité agricole.

A noter que les zones retenues sont classées ZC2. Cette dénomination est pour partie informative. Elle signifie que les zones concernées sont constructibles, sans garantie de la desserte par les réseaux, d'un accès sécurisé, ...

Une demande d'autorisation pourra être refusée si les conditions de viabilisation ne sont pas remplies.

D'autres zones ont été étudiées au cours de l'étude. Elles n'ont pu être retenues au regard des critères règlementaires (mitage notamment) et des avis des gestionnaires de réseaux (capacité des réseaux électricité et eau, accès ou sécurité, contrainte réseau CACG, ...).

e Bilan

Les chiffres indiqués dans ce tableau sont bruts :

- Les surfaces sont globales et comprennent notamment : les voiries, les surfaces déjà urbanisées, certains terrains dont la rétention est connue (parc, jardin, verger, ...), ... Ces chiffres ne reflètent donc pas les surfaces réellement ouvertes à la construction.
- La capacité donnée est un chiffre estimé.

Les surfaces urbaines représentent **40,3268** ha (y compris existant).

Dénomination Zone	ZC2 surfaces m ²	ZNp surfaces m ²	Capacité (estimation)
Esclassan : le bourg	202 847	27 013	10
Labastide : le bourg	108 378		6
As Pradets	82 225		3
As Lestremaou	10 852		0
TOTAL GLOBAL:	404 302		19
Soit 40ha 43a 02ca (3,4 % de la surface communale ZC2)			

Les surfaces nouvelles ouvertes à l'urbanisation sont restreintes :

- Elles sont concentrées autour des zones précédentes et 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 optimisés.
- Le patrimoine et l'activité agricole sont préservés.

Pour autant, l'ouverture à la construction est suffisante au regard des enjeux et des objectifs du conseil municipal. Le calcul du potentiel de développement est réalisé uniquement d'après les surfaces classées ZC2, sans tenir compte des équipements. La capacité est largement supérieure au programme initial : cela permet de répondre à la rétention des terrains et au déficit d'équipement.

Pour développer au mieux ultérieurement son territoire, la commune devra s'orienter vers un outil d'urbanisme adapté : le PLU (plan local d'urbanisme).

L'urbanisation du secteur au contact de Masseube devra être envisagée.

f Incidence des choix retenus sur l'environnement

Les surfaces ouvertes à la construction sont actuellement à usage agricole. Il s'agit de parcelles de valeur agronomique faible.

Les zones concernées ne présentent pas d'intérêt fort en matière de biodiversité : il n'y a pas de zone Natura 2000 ni de Znieff sur les zones proposées (ZC 2).

Les paysages ne seront pas dégradés par une urbanisation : les parcelles concernées sont regroupées autour et en continuité de constructions existantes.