

CARTE COMMUNALE

# Commune de LABARRERE





# Table des matières

1	Présentation générale de la commune	4
a	localisation.....	4
b	contexte administratif : structures et compétences.....	5
c	le domaine communal.....	5
d	historique élémentaire.....	6
e	climat.....	6
2	Cadre physique :	7
	géographie, paysages, implantations humaines	7
a	topographie.....	7
b	hydrographie.....	7
c	éléments paysagers.....	7
d	Réseau routier.....	7
e	Implantations.....	8
f	Urbanisme.....	8
g	Architecture patrimoine.....	8
3	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.....	11
4	Les contraintes, les servitudes, les réseaux et les services publics	13
a	les contraintes.....	13
b	les servitudes.....	13
c	les réseaux et services publics :	14
5	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 / Incidence des choix retenus sur l'environnement.....	15
e)	Bilan :	17

# 1 Présentation générale de la commune

## a localisation



La commune de Labarrère est située au Nord-Ouest du département du Gers. Elle est dans la Ténarèze. Elle est limitrophe du département du Lot-et-Garonne.

Elle est arrosée par la Gélise et l'Izaute (confluence au Nord de la commune).

Au Nord, elle est limitrophe des commune de Saint Maure de Peyriac et Saint Pé Saint Simon (Lot-et-Garonne). Elle est limitée à l'Ouest par Castelnau d'Auzan et à l'Est et au Sud par Montréal.



## b contexte administratif : structures et compétences

La commune de Labarrère n'est pas encore associée à une communauté de commune.

La commune fait partie du canton de Montréal et de l'arrondissement de Condom.

## c le domaine communal

La commune a une superficie de 1 299 ha.

Elle possède :

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

Le patrimoine communal comporte également un terrain, réserve foncière, situé au lieu dit Lagrange, situé à l'entrée sud-est du bourg. Il est d'une contenance de 3,83 ha.

## d historique élémentaire

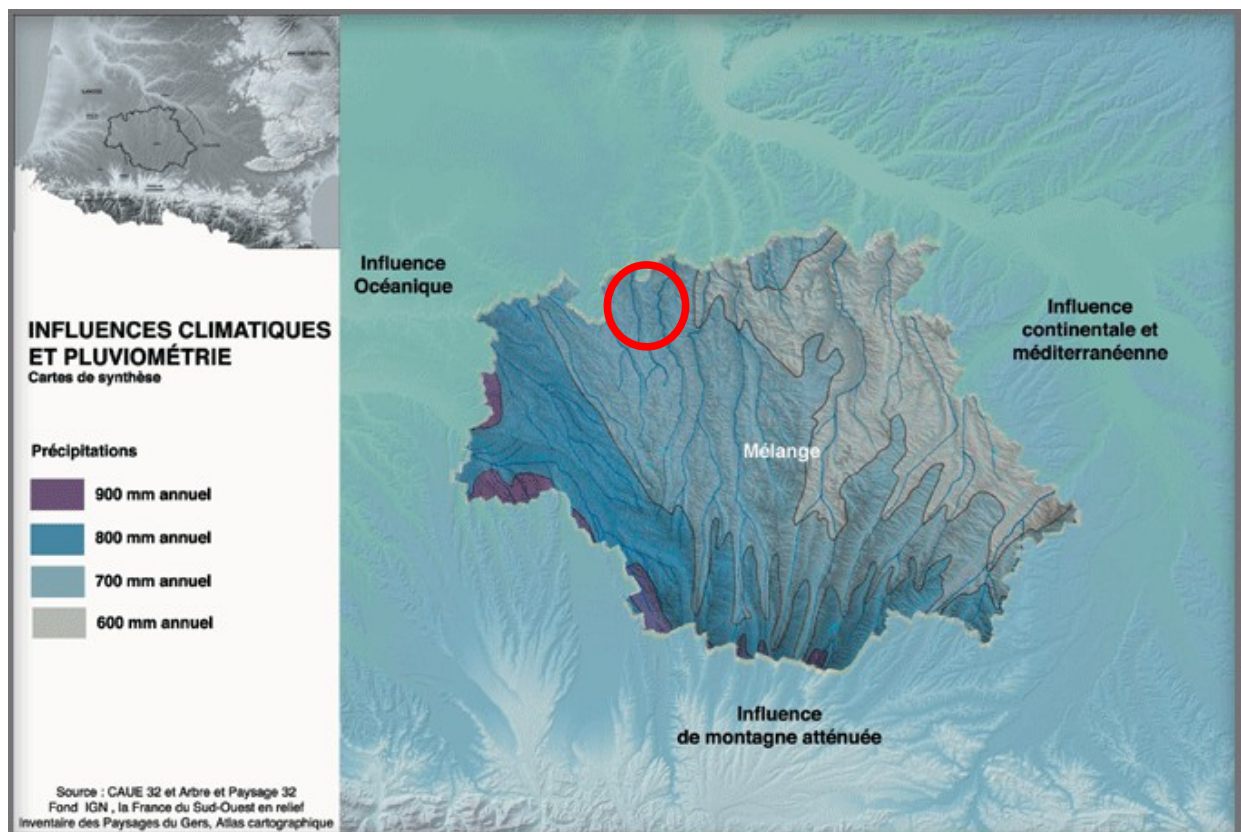
Sur le territoire communal, plusieurs traces préhistoriques ou gallo-romaines ont été découvertes, notamment au lieu dit « camp de César » : une hache de pierre polie, un cimier de casque et des restes de sépultures gallo-romaines. D'autres découvertes sont enregistrées aux lieux dits Torrebren et Lapeyrie. Plus tard, une motte féodale fut érigée, et plusieurs constructions s'y sont succédées. Aujourd'hui, il reste un château du XVII<sup>ème</sup> siècle.

L'église a été reconstruite au 19<sup>ème</sup> siècle.

A noter également que la Ténarèze, voie pré-romaine, traverse le territoire. Cette route relie l'Espagne à l'Aquitaine « à pied sec », sans traverser un seul cours d'eau.

## e climat

Située au nord ouest du département, la commune de Labarrère connaît un climat d'influence océanique assez marqué.



## **2 Cadre physique : géographie, paysages, implantations humaines**

### **a topographie**

Le territoire communal est constitué par un plateau d'altitude moyenne 150 m. Il est marqué par les cours d'eau, et plus particulièrement par l'Izaute et la Gélise. Les ruptures de pentes sont fortement marquées à l'Est des cours d'eau.

Le point culminant se situe à l'extrême Sud de la commune : 182 m au lieu dit le Pichot. Le point bas est à l'extrême Nord : 77 m en bas de vallée de la Gélize.

### **b hydrographie**

La commune est bordée au Nord-Ouest par la Gélise. L'Izaute traverse du Nord au Sud le territoire sur une longueur de plus de 5 km. Pour ces deux cours d'eau, le risque inondation est répertorié.

Pour compléter ce réseau, des affluents secondaires, de faible longueur et modestes, découpent le territoire.

### **c éléments paysagers**

Le paysage communal se compose à partir d'un plateau en légère pente vers le Nord. Il est entaillé par des ramifications hydrologiques : la Gélise dans sa partie Nord-Ouest, l'Izaute au Centre Ouest et le Larluzen, modeste ruisseau, à l'Est.

Ce découpage produit principalement un plateau central. Il est le siège principal de la vie communale avec la voie RD 31 et le bourg. C'est aussi sur cet espace que se développe la culture de la vigne, fortement représentée.

A l'Ouest, le plateau compris entre l'Izaute et la Gélize est essentiellement agricole (grandes cultures). Il est d'aspect plat et présente peu de constructions.

### **d Réseau routier**

La commune de Labarrère est desservie principalement par la RD 15 au Sud : il s'agit d'une voie de liaison inter-cantonale : le nombre moyen de véhicule / jour est inférieur à 1 000.

La RD 31 dessert le centre de la commune : elle est orientée Nord/Sud. Il s'agit d'une voie de desserte locale : elle rejoint Sos dans le département voisin. Elle est située en crête. Son tracé est celui de la Ténarèze, route pré-romaine.

Les autres voies sont communales : elles sont généralement Est/Ouest.

## **e Implantations**

Le village rassemble la majeure partie des constructions. A noter quelques bâtiments en périphérie proche du bourg, principalement sur l'axe Nord/Sud.

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.

## **f Urbanisme**

La commune est régie par le RNU (règlement national d'urbanisme) jusqu'à l'approbation de la présente carte communale.

La commune a réalisé 2 lotissements :

- en 1986 : 5 lots situé au lieu dit Lamoure
- en 2005 : 6 lots situé au lieu dit Lagrange

Ces réalisations modestes ont connu un succès satisfaisant : elles sont à l'échelle de la commune.

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 (CU.b). Il s'agit principalement de pavillons situés dans le lotissement communal.

## **g Architecture patrimoine**

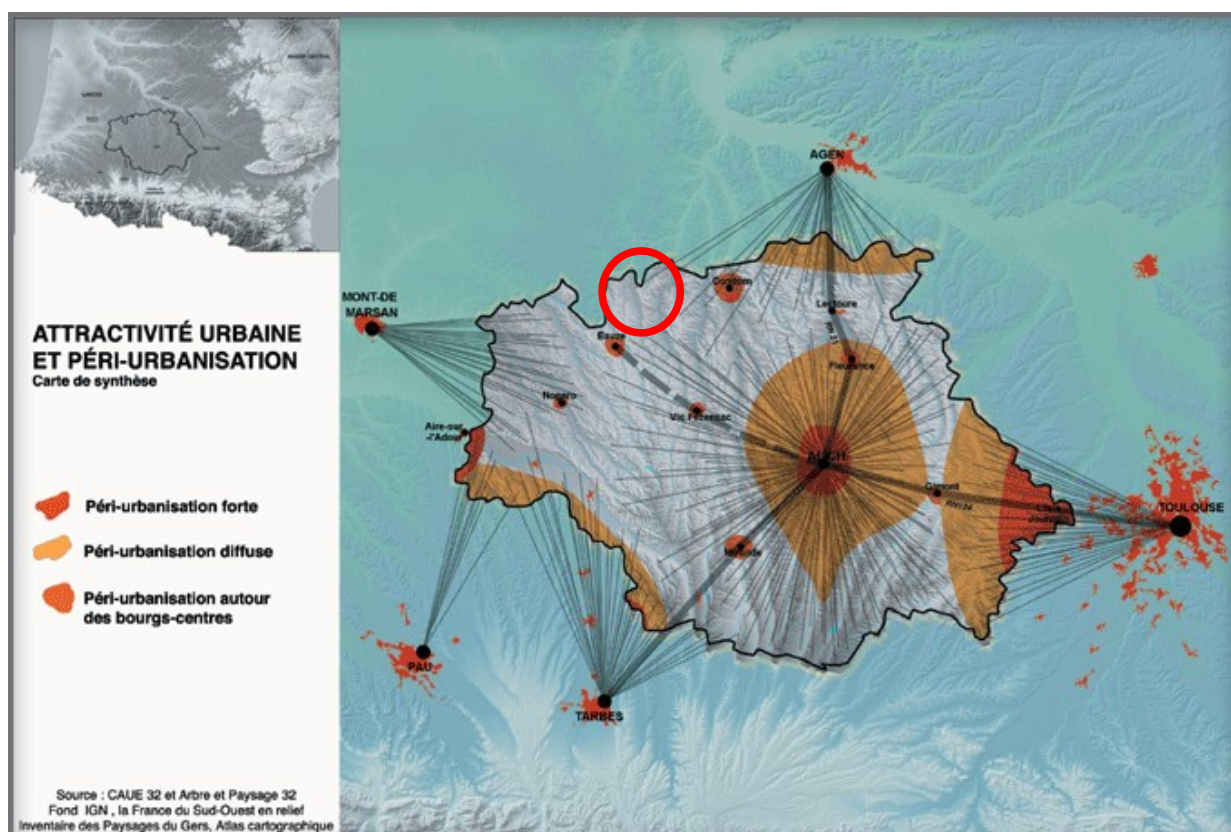
Sur le territoire communal, aucun édifice ou site n'est protégé ou inscrit. Cependant, sont à retenir comme éléments particuliers : le château, son parc et son chai, l'église de Torrebren (origine romane).



### 3 Éléments sociaux économiques logements

#### a **Attractivité**

La commune est plutôt isolée : elle n'est à proximité d'aucune voie de circulation importante. Elle reçoit peu d'influence des chefs lieu d'arrondissement et de département. Économiquement, elle est plutôt dépendante d'Agen.



#### b **la population**

Les chiffres des paroisses de 1730 donnent une estimation de 550 à 600 habitants. Ce chiffre reste stable jusqu'en 1850, ensuite, la population a connu une diminution importante. Aujourd'hui, la commune compte 226 habitants (INSEE 2004), alors qu'en 1999, elle en comptait 250. Sur une courte période, elle a donc connu un recul de 9,6 % de sa population (- 24 habitants).

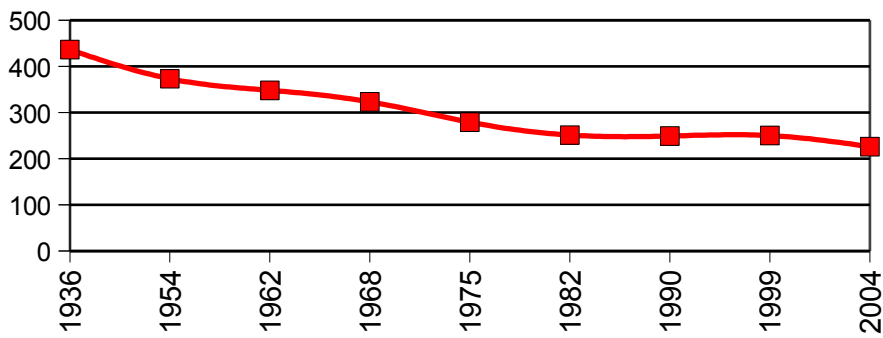
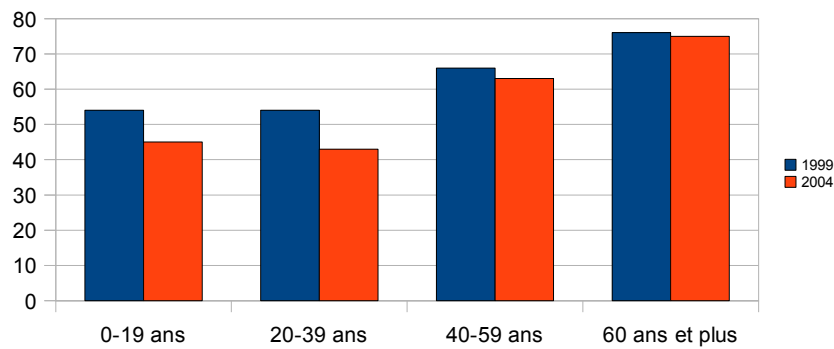
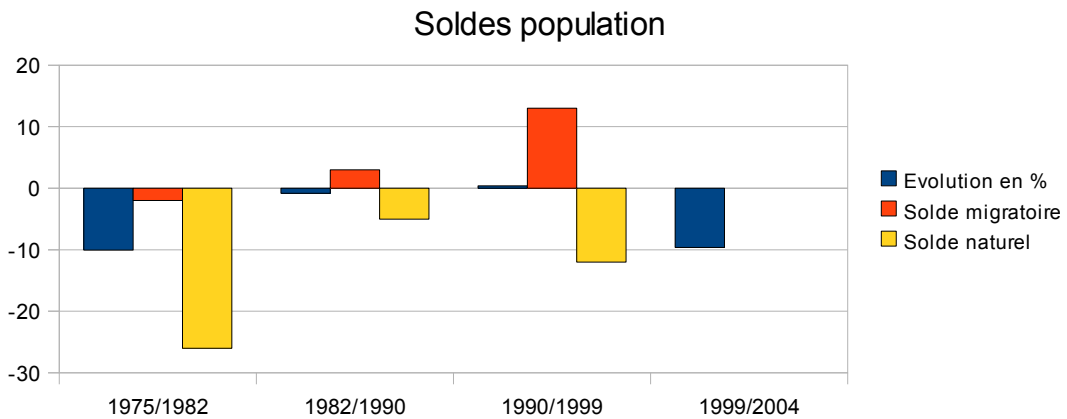


Illustration 1: Évolution de la population : de 1936 à 2004

Source INSEE



La population est en diminution sur tous les segments depuis 1999, des jeunes aux seniors.



Source INSEE

Le solde global est négatif depuis 1975. Cette tendance est continue : le solde naturel (différence naissance / décès) est particulièrement négatif : la population est vieillissante et ne se renouvelle pas.

### c services secteur public

- École : il n'y a plus d'école depuis 10 ans environ. Les enfants de la commune sont scolarisés dans les communes voisines.
- Il n'y a pas de services publics dans la commune, hors la mairie.

### d l'activité privée

Commerces et services: la commune compte un restaurant et un marchand de matériel agricole (y compris réparation).

Artisanat : un menuisier alu/bois/PVC.

### e l'agriculture

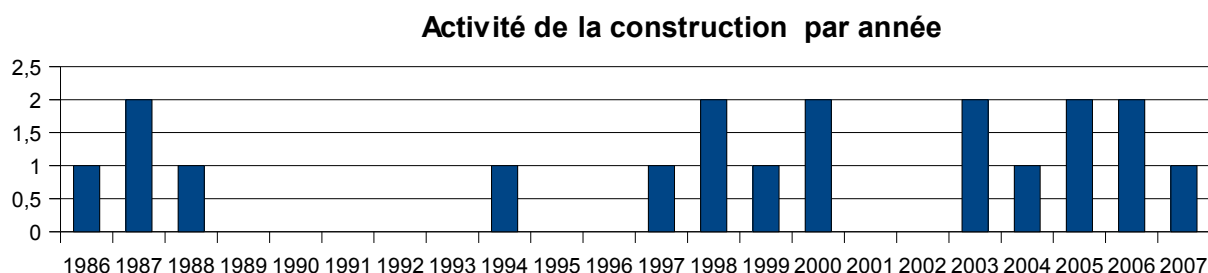
La surface agricole utile (SAU) est de 653 ha dont 339 labourables.

La production dominante est la viticulture. Près de 200 ha sont plantés et exploités par 15 vignerons.

La production animale est aussi présente : la commune compte 3 installations de production de bovins et 3 élevages de volaille . Deux sont recensées installation classée : au lieu dit Peyroulet et Loustalet.

Le nombre d'exploitations encore en activité est en chute : en 1988, il en existait 32 , en 2000, 25. Aujourd'hui, ce chiffre est de l'ordre de 15.

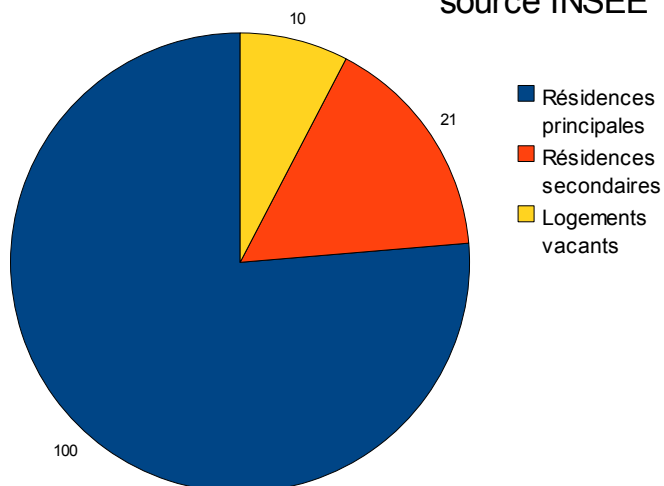
### f Le parc de logements



La construction est globalement continue : la moyenne annuelle est de l'ordre de 1 construction.

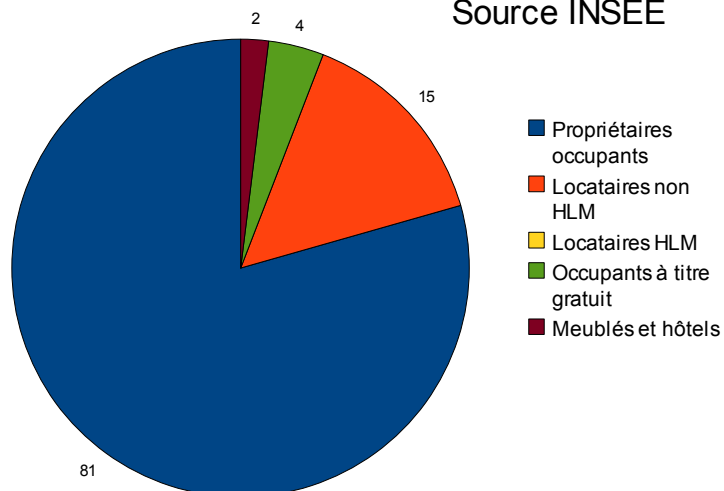
Bien que la population n'augmente pas, la construction est continue : le desserrement (dé-cohabitation, familles mono parentales, ...) est à l'origine de ce besoin.

Type de résidence  
source INSEE



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

Statut occupation en 1999  
Source INSEE

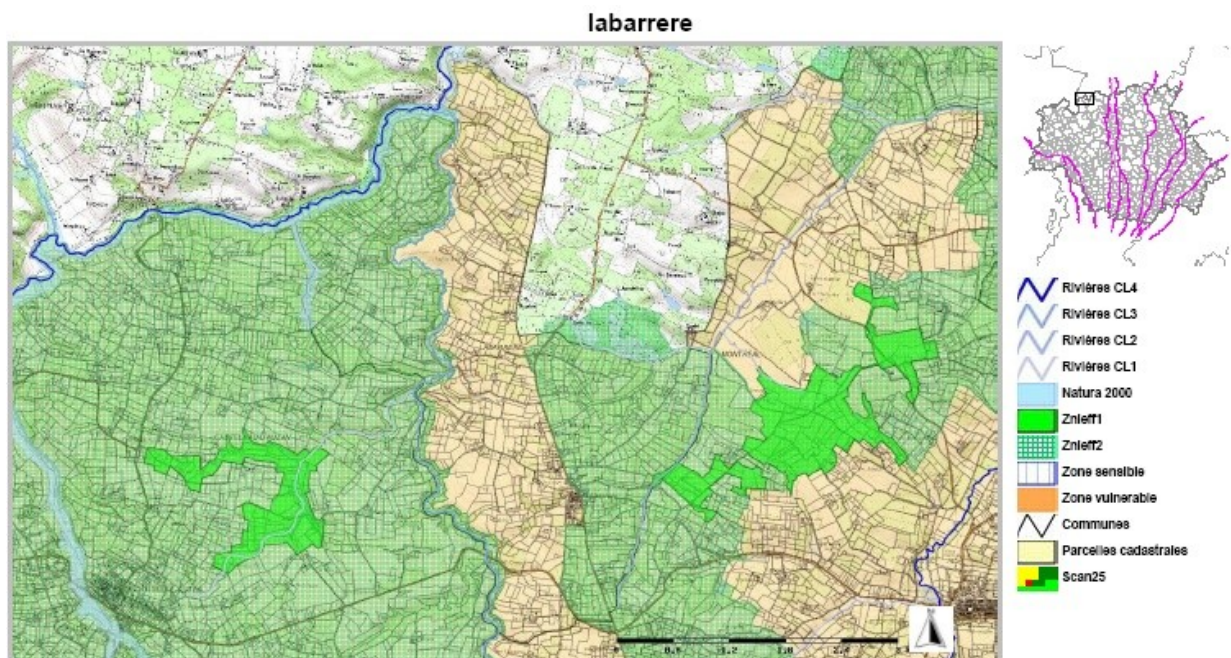


Ce parc de résidence est principalement occupé par les propriétaires.

## 4 Les contraintes, les servitudes, les réseaux et les services publics

### a les contraintes

- Risque naturel inondation : la Gélise et l'Izaute.
- Zone Natura 2000 : la délimitation précise du zonage est en cours. Une étude, pilotée par le syndicat intercommunal pour l'étude l'aménagement de la Gélise, est en cours de réalisation.
- Znieff (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique). Deux sites sont recensés :
  - « bois de chênes liège des environs de Montréal » situé sur la partie Est de la commune,
  - « versant ouest de l'Izaute » à l'Ouest du territoire.



### b les servitudes

- Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières. Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aéroports. Les installations de plus de 50 mètres de hauteur hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération sont soumises à autorisation du ministère chargé de l'Aviation Civile et du Ministre chargé des Armées.
- PPR (plan de prévention des risques) naturels et prévisibles retrait et gonflement argiles : prescrit et en cours d'élaboration.

### **c les réseaux et services publics :**

- 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.
- voirie départementale : la commune est desservie principalement par la D15 Condom / Castelnaud d'Auzan). Cette voie passe au Sud du territoire communal. La D31 rejoint au Sud la D29 et au Nord, elle se dirige vers le Lot-et-Garonne.
- 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 (syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable) Armagnac Ténarèze
- assainissement : réseau géré par le SAT (syndicat armagnac Ténarèze). La commune dispose d'un assainissement collectif pour la partie bourg. La capacité de la station permettra de collecter de nouvelles constructions. Des extensions du réseau seront possibles.

A noter que la plus ancienne voie connue de la commune est la Ténarèze : elle traverse du sud au nord le territoire.

## **5 Le projet de carte communale**

### **a) Synthèse de l'analyse**

Atouts : le territoire communal est en bonne santé : population stable, maintien de l'activité locale, 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.

### **b) Les enjeux / les volontés politiques**

Au travers de la mise en œuvre de cette carte, il s'agira de préserver l'espace de production agricole, de respecter les paysages en restreignant le mitage et de valoriser au mieux les réseaux existants (voirie, énergie, eau et assainissement, .. ).

### **c) les besoins à moyen terme**

Hypothèses d'évolution démographique : Il s'agit de maintenir, voir de développer la population locale.

Pour cela, une estimation de 1 à 2 logements nouveaux par an est envisageable, soit 10 à 30 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, changement d'affectation, ...),
- le maintien de la progression du desserrement.

### **d) Choix retenus / Incidence des choix retenus sur l'environnement**

D'une part, les sites retenus répondent aux critères suivants :

- l'augmentation modérée de la population (en préservant l'équilibre social),
- le refus de porter atteinte à l'environnement, aux paysages et à l'espace agricole,
- la protection et le développement du centre bourg,
- le développement modéré des 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 direct sur la voirie départementale ne sont pas retenus, sauf en partie agglomérés du bourg (compétence maire).

Cela conduit au zonage suivant :

- Le bourg est maintenu : les constructions existantes sont reconnues. Le classement retenu est ZC1.
- Le bourg secteur nord (Lamoure) : ce secteur est, en partie, urbanisé. Il s'agira donc de compléter cette zone. A noter la présence de parcelles agricoles, et particulièrement de vignes : ces dernières sont écartées d'une constructibilité, sauf les parcelles de taille modeste et ne conduisant pas à un bouleversement de l'économie agricole. Les réseaux sont de capacité limitée : le potentiel de développement est donc restreint, sauf intervention de la collectivité (décision de renforcement à ses frais). Le classement retenu est ZC2.
- Le bourg secteur sud (Lagrange) : ce secteur est aussi, en partie, urbanisé.  
La partie Est de cette zone est une réserve foncière communale. La collectivité pourra donc aménager cette zone (lotissement) en prolongement d'une première tranche existante. De plus cette zone peut être raccordée au réseau public d'assainissement (sous réserve de la mise en place d'une pompe de relevage). Le réseau électrique est insuffisant pour réaliser un aménagement sur tout le secteur. Le potentiel de développement est important si la commune le souhaite. Le classement retenu est ZC2.  
La partie Ouest est urbanisée en périphérie : cette situation contraint fortement l'activité agricole en place. De plus, la valeur agronomique des terrains est modeste. Un changement de statut est donc envisageable pour ce secteur. Les réseaux sont partiellement présents. Le classement retenu est ZC2.
- Les zones déclarées inondable sont classées ZNi, zone naturelle inondable.
- 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.

Le classement de certaines zones en secteur ZC2 revêt un caractère pour partie informatif. Il 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 (présence réseaux) ne sont pas remplies.



## 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 ouverte à la construction.
- La capacité donnée est un chiffre estimé.

Dénomination Zone	ZC1 surfaces m <sup>2</sup>	ZC2 surfaces m <sup>2</sup>		Capacité (estimation)
Village : le bourg	71 772			5
Village sud		68 301		40
Village nord		84 818		10
<b>TOTAL GLOBAL:</b>	<b>71 772</b>	<b>153 119</b>		<b>55</b>

ZC1 + ZC2 = 22 ha 48 a 91 ca (1,62 % de la surface communale)

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 optimisés.
- 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.

A noter que le calcul est réalisé uniquement d'après les surfaces classées (ZC1 et 2), 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.

A noter que la commune disposant d'une réserve foncière importante, elle pourra mettre en place un aménagement et donc réguler le marché local de la demande de terrain constructible.

Pour développer au mieux la commune à moyen ou long terme, il conviendra de mettre en place, au cas par cas, des outils d'urbanisme, de financement : PVR (participation voirie et réseaux) ou lotissement par exemple.

La commune disposant d'une importante réserve foncière pourra réaliser dans de bonnes conditions une extension urbaine répondant aux besoins locaux, en prolongement du lotissement existant.

