

# LAVARDENS

## Rapport de Présentation

### - SOMMAIRE -

#### **1ère Partie :      DIAGNOSTIC COMMUNAL**

- I -      ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
  - DEMOGRAPHIE
  - LOGEMENTS
  - ACTIVITES - EMPLOIS
  
- II -     ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
  - MORPHOLOGIE DU SITE
  - OCCUPATION DU SOL
  
- III -   ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
  - LES SYSTEMES PAYSAGERS
  - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
  - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
  - LE SYSTEME URBAIN
  - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
  - PATRIMOINE
  - SERVITUDES

#### **2ème Partie :     PROJET DE CARTE COMMUNALE**

- I -      CONTRAINTES**
  
- II -     ZONAGES**
  
- III -   TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

#### **3ème Partie :     LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

- I -      INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**
  
- II -     PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

## **PLAN DE SITUATION**



# PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

## I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Lavardens est située dans l'entité paysagère du Pays d'Auch. Située entre Baïse et Arrats, elle est placée au cœur de l'éventail gascon. Cette entité s'étend dans un rayon d'une vingtaine de kilomètres autour de la ville d'Auch et de l'axe de la vallée du Gers. Profondément marqué par la présence de la Préfecture, le pays d'Auch reste aussi un bon terroir agricole dont la mise en valeur est très ancienne.

Commune très étendue d'une superficie de 3055 hectares, elle est limitrophe des communes de Cézán, Préchac, Puysegur, Roquefort, Mérens, Peyrusse-Massas, Castillon-Massas, Saint-Lary et Jégun.

Située au Nord-Est du canton de Jégun, elle appartient à l'arrondissement d'Auch. Elle est distante du chef lieu du département d'une quinzaine de kilomètres.

Implantée à l'Est de la route départementale n°930, axe de grande communication, elle est desservie directement par la RD n°103.

Soumise à des demandes diverses et éparées, la municipalité a souhaité planifier son développement et l'accueil des nouveaux habitants en élaborant un document d'urbanisme compatible avec la taille de la commune, aussi, les élus ont opté pour l'élaboration d'une carte communale.

Principaux objectifs poursuivis par la municipalité lors de l'élaboration du document :

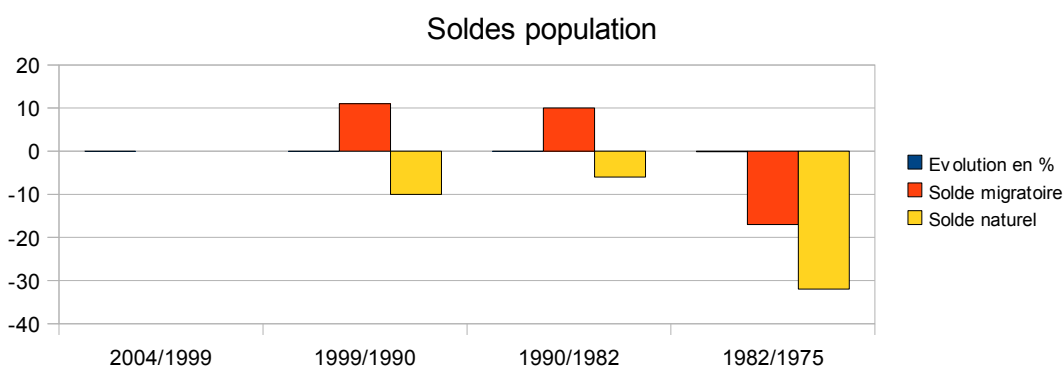
- augmentation de la population
- ouverture de terrains à la construction autour du village
- préservation des abords du château
- favoriser la vie au centre bourg
- renforcement des principaux hameaux
- préservation des exploitations agricoles et des élevages
- programmation des investissements en matière de réseaux
- limitation de l'urbanisation en bordure des routes départementales
- préservation des espaces sensibles
- préservation des boisements

## - DEMOGRAPHIE

### Dynamique démographique :

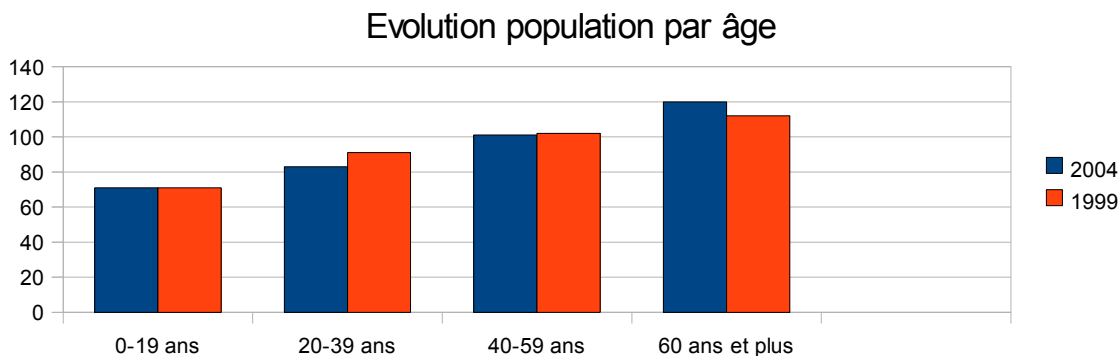
Entre 1936 et 1982, la population de Lavardens a diminuée régulièrement pour atteindre uniquement 373 habitants au recensement de 1982. Depuis on observe une stabilité avec une population qui varie peu sur les quatre derniers résultats.

Jusqu'en 1975, le solde naturel ainsi que le solde migratoire étaient négatifs. Depuis, le solde migratoire est devenu positif et on voit un solde naturel qui se resserre et tend petit à petit vers zéro.



### Composition de la population :

On note entre 1999 et 2004 des variations pour chaque tranche d'âge plus régulières, la tranche des plus de 60 ans diminue légèrement alors que les autres sont relativement stables.



## - LOGEMENTS

### Dynamique de la construction :

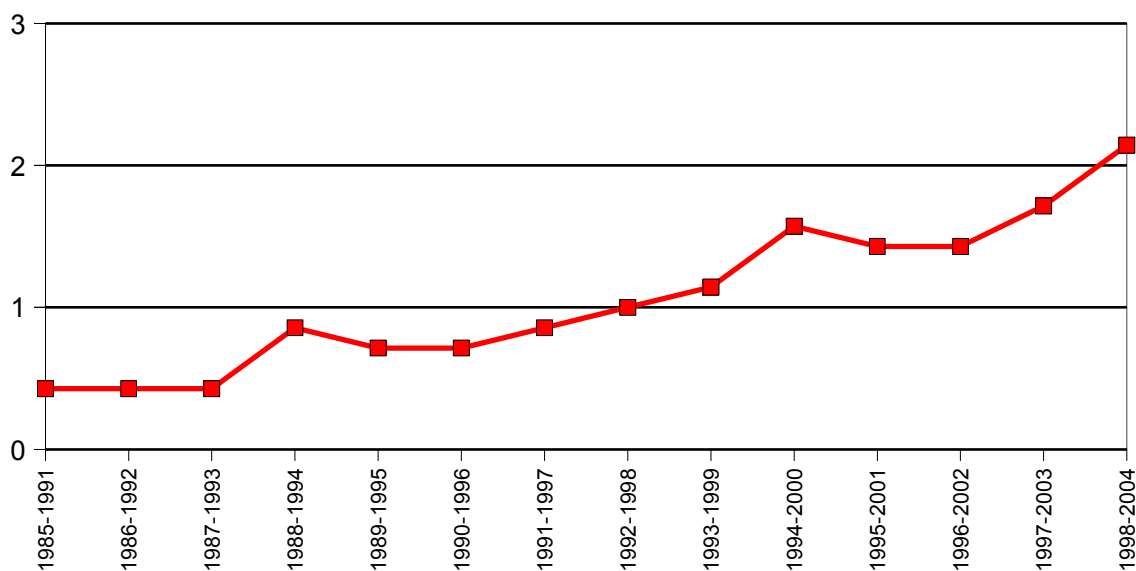
La construction sur la commune a été très faible voir inactive avant les années 90. La décennie des années 1990/2000 a montré une légère reprise de la construction avec un logement neuf par an. C'est depuis la dernière décennie que la reprise de la construction fait ces effets avec une certaine constance.

La moyenne de ce cette décennie tend à se rapprocher de deux logements neufs par an et même à le dépasser depuis peu.

La commune souhaite poursuivre cette relance en offrant quelques possibilités avec l'élaboration d'un document d'urbanisme.

On dénombrait en 1999 sur la commune un parc de résidences secondaires conséquent avec 26 logements.

Au recensement de 1999, on trouvait encore 22 logements vacants sur le territoire communal.

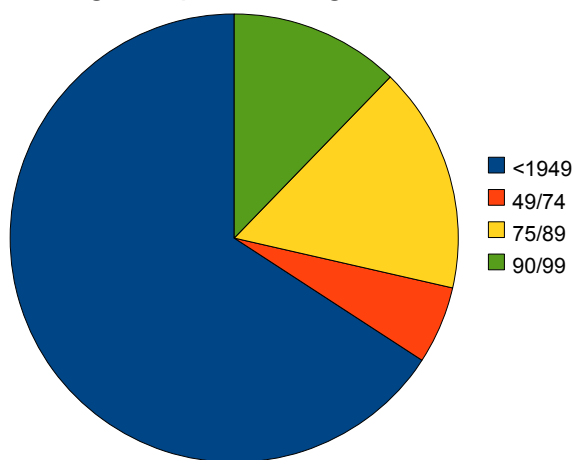


### Structure et état du parc

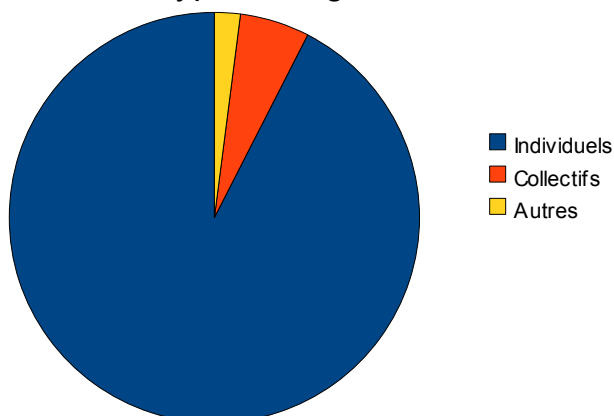
Dans un parc très ancien où près de 66 % des résidences ont été édifiées avant 1949, la résidence individuelle est le principal type de logement, quelques logements collectifs sont recensés. L'évolution des dernières années va participer au rajeunissement du parc immobilier.

On note cependant un faible taux de location sur la commune avec seulement 17 % des résidences principales réservées à la location.

#### Âge du parc de logement



#### Résidences principales types de logement

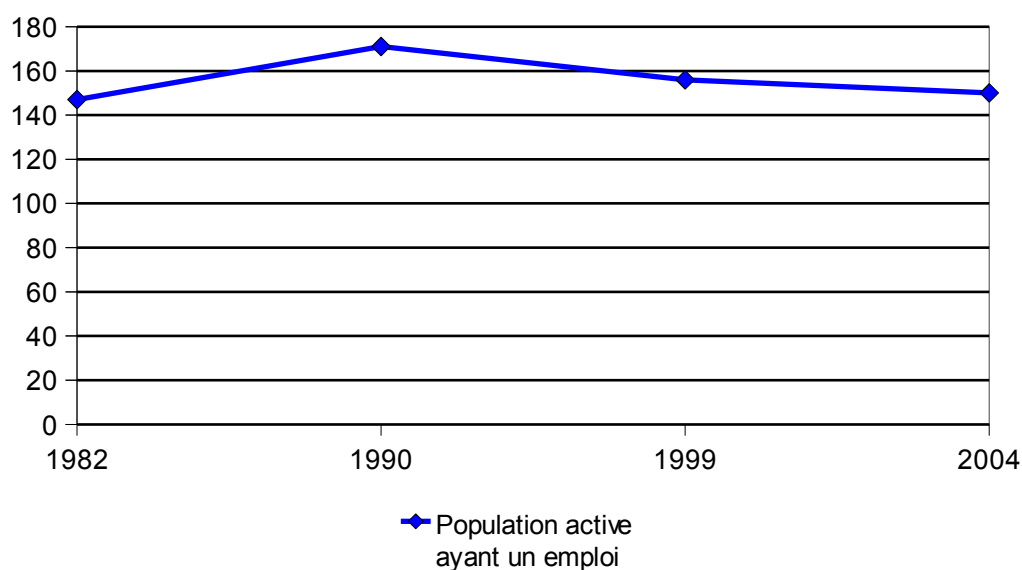
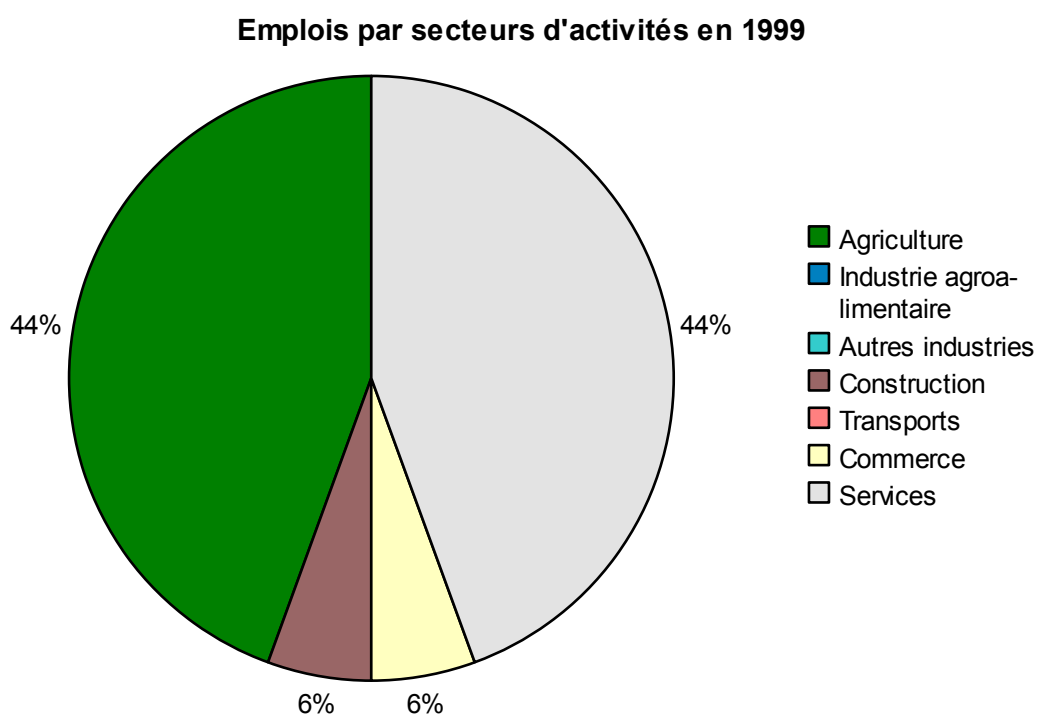


## - ACTIVITES - EMPLOIS

La population active de Lavardens reste relativement stable depuis plusieurs années, le nombre de chômeurs évolue légèrement à la hausse en 1999.

Parallèlement, l'offre de la commune diminue au recensement de 1999. Ces emplois sont occupés majoritairement par les actifs de la commune. Les autres actifs travaillent à proportions égales sur la zone d'emploi, le département ou la région.

C'est l'activité agricole et les services qui restent les deux premiers secteurs d'emploi, le commerce et la construction viennent compléter l'offre.



## **II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**

### **- MORPHOLOGIE DU SITE**

Le relief est une particularité du pays d'Auch, il est plus tourmenté qu'ailleurs et surtout relativement plus élevé. Il constitue un ensemble désordonné de hauteurs et de vallonnements, aux pentes marquées (atteignant 20%). De part et d'autre de la vallée du Gers, de nombreux cours d'eau secondaires naissants (Auloue, Loustère, Aulouste) ou confluents (Cédon, Sousson, Talouch), ont chacun creusé leur vallée, modelant coteaux et collines et conférant ainsi au pays son relief « en creux ». Ces petites vallées conservent un profil bocager avec de nombreuses haies, même si les terres de fond de vallée sont aujourd'hui reconverties en peupleraies ou grandes cultures irriguées. Ces vallées mettent également à jour les buttes calcaires caractéristiques du pays d'Auch qui affleurent au niveau des nombreux ressauts. Ces bancs sont généralement coiffés par une végétation caractéristique d'essences calcicoles aux allures typiques de « bouzigues » et « garrigues » ou de boisements : le cantero.

L'histoire de la commune de Lavardens se confond avec l'histoire du château. Fief des comtes d'Armagnac jusqu'en 1496 puis forteresse royale sous la souveraineté tantôt française, tantôt anglaise, Lavardens devint au XVI<sup>e</sup> siècle propriété de la famille d'Albret, puis possession d'Antoine de Roquelaure, à partir de 1585. Le village est un castelnau.

Le relief tourmenté de Lavardens est découpé en deux par la petite vallée formée par le ruisseau de Guzerde.

Les altitudes varient de 125 mètres au Nord dans la vallée de la Guzerde à près de 250 m sur les points hauts des coteaux au Sud du territoire.

Le paysage est très marqué par la présence de nombreuses petites unités boisées qui marquent les fortes pentes et les points hauts.

Lavardens est desservie principalement par la route départementale n° 103 qui retrouve vers l'Ouest la route à grande circulation la RD n°930.

Le bourg de Lavardens est implanté au cœur du territoire en bordure de la route départementale n°103.



## **- OCCUPATION DU SOL**

### **a) Habitat**

Un éperon rocheux très proéminent a servi de support, au centre du village, au premier château fort du XII<sup>e</sup> siècle. Lavardens est le type même de castelnau gascon qui regroupe l'habitat sur un « site de hauteur » reposant sur l'éperon calcaire dominant le versant en pente raide du ruisseau de la Guzerde . Comme il est habituel, le château occupe l'extrémité surplombant la vallée. L'enceinte des remparts n'est pas toujours parfaitement distincte, cependant on trouve quatre tours de flanquement dont trois en bon état et des murs dont les parties apparaissent au Nord et au Sud-Ouest. L'habitat s'y répartit en lots réguliers avec, au centre, la « carrère » principale et quatre traverses.

L'urbanisation plus récente s'est essentiellement retrouvée coté Est, on y retrouve principalement la salle des fêtes et l'école.

Un hameau ancien , Lart, est implanté au Nord-Ouest, il participe au patrimoine historique de la commune, des vestiges gallo-romain sont encore visibles.

### **b) Les grandes végétations**

Les bois sont omniprésents sur le territoire, ils occupent les espaces délaissés par l'agriculture. Ils forment des chapelets sur les flancs de collines et contribuent à l'image naturelle du site. Le bois le plus important se situe au Sud-Est , la bois de Villadé.

### **c) Les ripisylves**

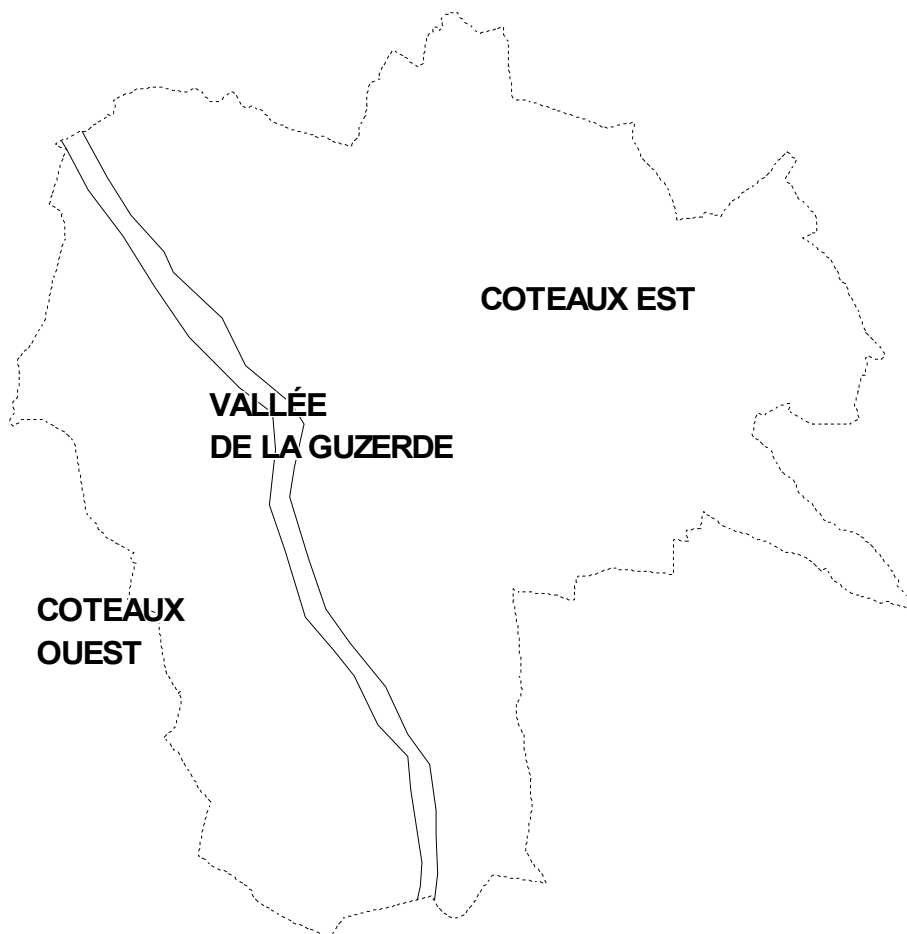
Elles sont en accompagnement des ruisseaux de la Guzerde à l'ouest et de Coulègne à l'Est. Ces deux ruisseaux se regroupent au Nord-Ouest de la commune à la Fontaine chaude.

### **d) Les cultures**

Le pays d'Auch reste un bon terroir agricole dont la mise en valeur est très ancienne. Il supporte une agriculture encore très active (la SAU représente 74% du territoire). Les paysages agraires sont largement influencés par les terroirs alentours. Ici, ce sont les grandes cultures qui dominent.

### III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

#### - LES SYSTEMES PAYSAGERS



#### 1 - La vallée de la Guzerde :

Petite vallée secondaire qui coule du Sud vers le Nord. Elle passe au pied du bourg ancien et assure une coupure dans ce relief tourmenté. Vallée étroite, elle est reliée à l'extrémité Nord de la commune par un autre ruisseau qui passe plus à l'Est, le ruisseau de Coulègne. Leur débit assez important en hiver est très peu conséquent en période d'étiage.

#### 2 – Les coteaux :

Le calcaire notamment dans la partie Nord est omniprésent. C'est lui qui modèle le territoire et lui donne ses formes. Du village perché sur un éperon rocheux très proéminent aux chutes des plateaux composés de falaises calcaires exploitées au cours des siècles en carrière (la Hune, Plaisance, Arrouy, Cinq sols...), il participe au paysage. Les pentes importantes sont recouvertes d'une végétation qui contribue également à l'image naturelle du site.

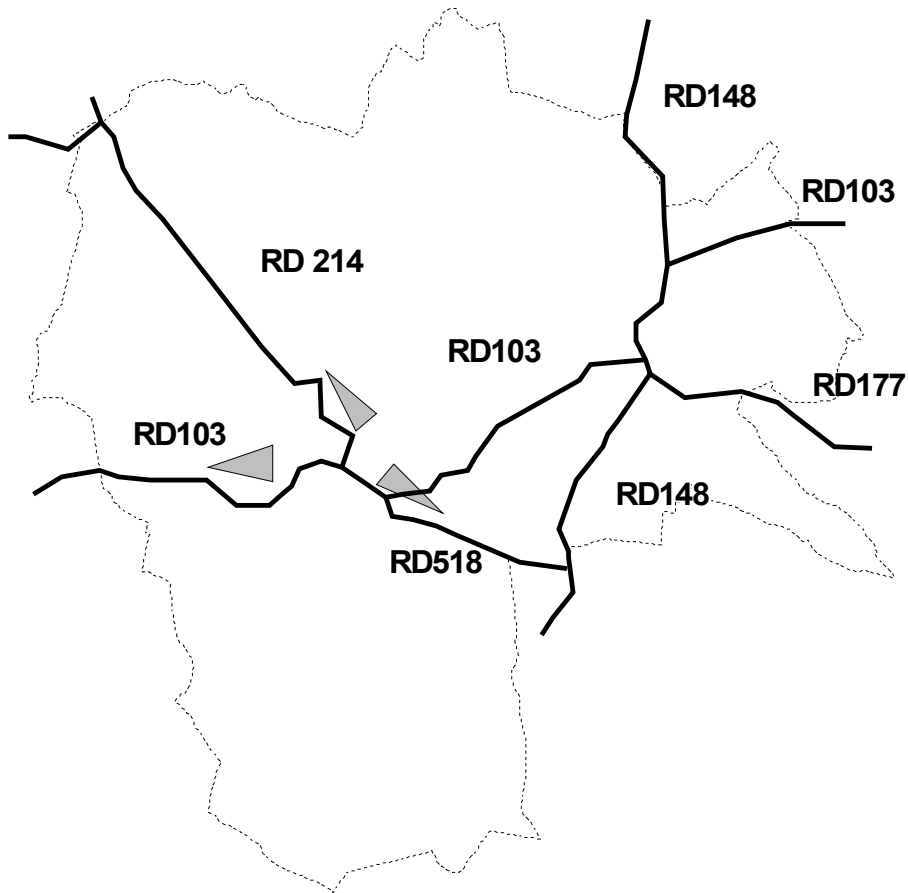
- **LES SYSTEMES HYDRAULIQUES – LES BOIS**



Deux ruisseaux traversent la commune et coupent ce territoire tourmenté. Ils se regroupent au Nord à Fontaine chaude. C'est au cœur du territoire de Lavardens que l'on observe une ligne qui vient du Nord-Est jusqu'au Sud-Est, ligne de séparation des eaux du bassin du Gers vers l'Est et du bassin de la Baïse vers l'Ouest.

Les bois sont répartis sur l'ensemble de la commune, il sont plus massifs coté Est et forment un chapelet le long de la limite Ouest.

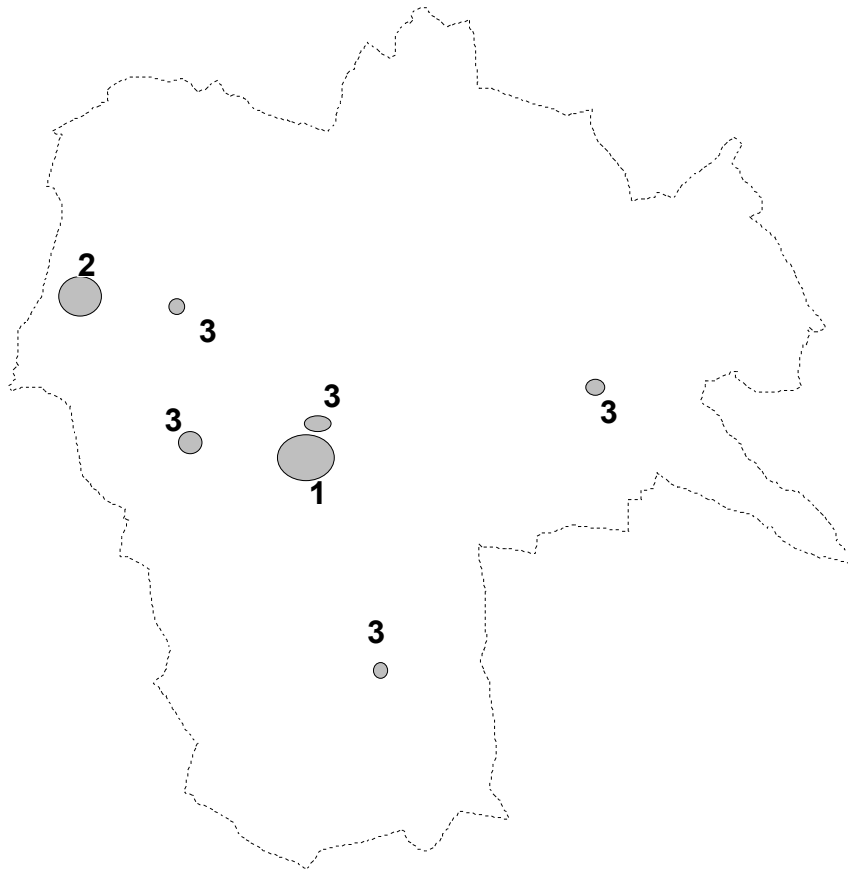
**- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE**



La route départementale n°103 qui vient depuis la RD 930 coté Ouest relie Préchac à l'Est. C'est l'axe principal de desserte du bourg. Une autre RD, la 918 revient vers Auch en passant par Mérens et une autre la RD n°214 part vers le Nord et la vallée de la Guzerde.

Les vues remarquables se font depuis ces routes en arrivants vers le bourg . Elles offrent toutes des vues sur le château en particulier en venant coté Ouest.

- **LE SYSTEME URBAIN**



1 – Le bourg : le centre ancien est un castelnau bien regroupé sur son éperon rocheux. Les fortes pentes qui l'entourent ne permettent pas de développement. La seule orientation se situe coté Est en prolongement des extensions anciennes où l'on retrouve la salle des fêtes et l'école.

2 – Lart : petit hameau ancien bien regroupé situé à l'Ouest du territoire. C'est la deuxième entité urbanisée de la commune.

3 – Plusieurs petits secteurs se sont développés plus récemment autour de bâtis anciens. On peut noter L'Enclos, Arrouy, Lapierre, Lamanestre et Encondesse.

## **- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX**

### Réseau électrique:

- Le Village: le centre ancien est correctement desservi
- Extension coté Est : réseau en place à revoir, la partie au delà de la RD nécessite des extensions
- L'Enclos : extension nécessaire du réseau pour la partie haute
- A Lart : réseau en place au centre du hameau
- A Arrouy : réseau en place
- A Encondesse :réseau en place mais à renforcer
- A Lapierre : réseau à renforcer

### Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le Village: le centre ancien est correctement desservi
- Extension coté Est : réseau en place mais à déplacer car il traverse la parcelle
- L'Enclos : extension nécessaire du réseau pour la partie haute
- A Lart : réseau en place mais faible
- A Arrouy : réseau à étendre depuis la RD
- A Encondesse : réseau en place mais faible à renforcer
- A Lapierre : réseau en place

### Réseau d'assainissement:

Le centre ancien est collecté à la station de traitement des eaux usées. Les extensions envisagées coté Est pourront se raccorder en fonction de la capacité de la lagune.

Le schéma d'assainissement a été réalisé. Le reste du territoire est soumis à l'assainissement individuel.

### Voirie:

Le développement du bourg doit s'orienter en priorité vers la voirie communale. Les extensions coté Est devront s'orienter vers la route départementale coté Sud en priorité.

## - **PATRIMOINE**

Lavardens est le type même du castelnau gascon qui regroupe l'habitat sur un site de hauteur reposant sur l'éperon calcaire dominant le versant en pente raide du ruisseau de la Guzerde. Comme il est habituel, le château occupe l'extrémité surplombant la vallée. L'enceinte des remparts n'est pas toujours parfaitement distincte, cependant on retrouve quatre tours de flanquement dont trois en bon état et des murs dont les parties apparaissent au Nord et au Sud-Ouest. L'habitat s'y répartit en lots réguliers avec, au centre, la carrère principale et quatre traverses.

Le château du XVII<sup>e</sup> siècle, situé à l'extrémité Ouest du castelnau repose sur les vestiges du château médiéval qu'on retrouve à la base et dans l'aile Sud. Il s'étend d'Est en Ouest sur cinq niveaux. Au Sud-Ouest et au Nord-Ouest, deux trompes remarquables supportent deux tours en surplomb. Au Sud, des corbeaux imposants devaient, à mi-hauteur de la tour escalier, soutenir une galerie aujourd'hui disparue.

L'église, située sur le promontoire du château, coté Est, est dédiée à Saint Michel.

La chapelle Sainte Marie des consolations est située à l'Ouest de la commune et est entourée d'un cimetière.

On peut remarquer également :

- la colonne monolithique Saint Michel à l'entrée du village
- le calvaire coté Est
- les moulins jumeaux de Sainte Marie
- le moulin d'Enjourdan
- les moulins jumeaux du Moulin

La fontaine chaude, située au Nord-Ouest de la commune, proche du confluent de la Guzerde avec la Coulègne est une ancienne station thermale en vogue à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>.

## - **SERVITUDES**

### **AC 1** Protection des Monuments Historiques

Immeubles classés :           Eglise : clocher  
  Château : ensemble du bâtiment

Immeuble inscrit :           Château de Mérens

### **AC 2** Protection des sites et Monuments Naturels :

Site inscrit :                   Ensemble du village comprenant les voies publiques et les parcelles cadastrales de 1 à 94, section D (façades, élévations et toitures)

### **PM 1** Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques concernant le retrait gonflement des argiles a été prescrit. Il fixera les normes de construction à mettre en œuvre pour éviter les désordres dans les bâtiments. Tout le territoire est concerné par ce plan.

### **PT 2** Télécommunications, centres émission réception obstacles

Faisceau hertzien de Auch-Embats CCT 032.22.002 à Condom CCT 032.22.005

### **T 7** Relations aériennes – Zone hors dégagement – Installations particulières

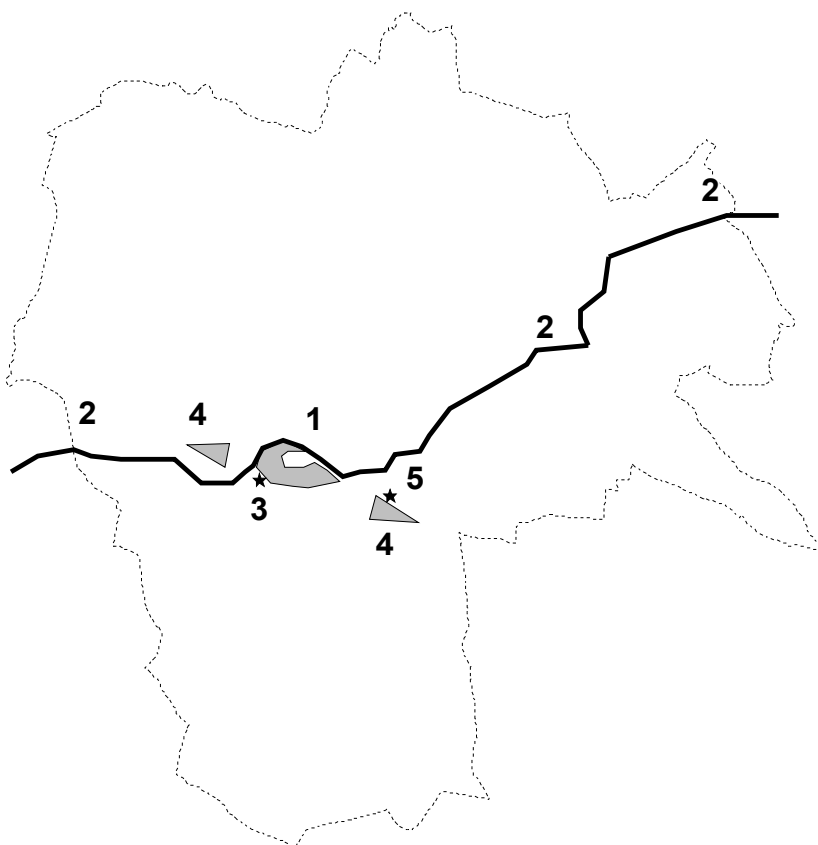
## - **Contraintes**

### **Antiquités Historiques :**

001 : Château actuel de Lavardens (XVII<sup>e</sup>) qui englobe les restes du château gascon dont la première mention date de 1140.

## 2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

### I - CONTRAINTES



1 – protection des abords du château et glacis du village

2 – route départementale n°103

3 – station de traitement des eaux usées

4 – points de vue à préserver

5 – élevage



– ZONAGES

<b>ZONAGE</b>	<b>ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS</b>
ZC 1 Le Village	Cette zone reprend le centre bourg, l'ancien castelnau ainsi que les extensions plus récentes autour de la salle des fêtes et de l'école. Le secteur est correctement desservi par tous les réseaux. Peu de terrains restent libres, le glacis autour du centre sera maintenu en zone naturelle afin de préserver l'image originelle.
ZC 2 Le Village	C'est une zone d'extension en continuité de l'existant coté Est. Ce secteur permettra d'assurer la continuité de la construction proche du centre. Ces terrains peuvent s'urbaniser tout en préservant le site du château. Les réseaux sont à proximité. La zone pourra se raccorder en gravitaire au réseau collectif d'assainissement en fonction de la capacité de la lagune.
ZC 2 L'Enclos	Zone qui s'est implantée en contrebas du bourg coté Nord. Le secteur peut se développer sur les terrains situés au Nord. Les réseaux sont en place en pied de zone, des extensions seront nécessaires en même temps que l'aménagement de la voie.
ZC 2 La Manestre	Petit hameau installé au Nord-Ouest de la commune en dehors de la RD 214 et du ruisseau de Guzerde. Le réseau électrique est en place sur une partie de la zone, le réseau d'eau existe mais reste faible. La zone sera donc limitée autour des constructions existantes et sur le plateau de part et d'autre de la voirie communale.
ZC 2 Lart	Hameau ancien existant à l'Ouest du territoire, qui pourrait se développer en continuité. Les réseaux sont en place mais la conduite d'eau est faible. La zone restera limitée dans l'attente de renforcement.
ZC 2 A Arrouy	Petit hameau situé sur la colline à l'ouest du village en vis à vis du château. Le développement de cette zone sera donc maintenu uniquement à l'ouest de la voie communale de façon à protéger les points de vue vers le château. Les réseaux sont en place, le réseau d'eau sera à renforcer. Les accès devront s'orienter vers la voirie communale.
ZC 2 A Lapierre	Petit hameau implanté au Sud de la commune. L'extension consiste à développer les terrains situés en contrebas du site en bordure de la voie communale. Les réseaux sont en place, cependant la sortie Nord de la voie vers la RD 103 n'est pas satisfaisante, aussi la zone sera limitée dans son développement.
ZC 2 A Encondesse	Hameau qui s'est développé récemment de part et d'autre de la RD 148. Ce développement se heurte actuellement à la faiblesse du réseau d'eau. Des renforcements devront être programmés pour poursuivre cette extension. Les accès vers la RD devront être sécurisés.
ZN	C'est le reste du territoire qui est essentiellement agricole. Peu de constructions y sont admises afin de maintenir cet espace naturel

**- TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS**

<b>Zones</b>	<b>Lieux dits</b>	<b>Superficie en hectares</b>	<b>Possibilités d'accueil</b>
ZC 1	Le Village	6,07	3
ZC 2	Le Village	2,16	6
ZC 2	L'Enclos	5,98	12
ZC 2	Lamanestre	3,49	9
ZC 2	Lart	3,88	6
ZC 2	A Arrouy	3,73	8
ZC 2	A Lapierre	1,94	3
ZC 2	A Encondesse	4,94	8
ZN	le reste du territoire	3022,81	/

ZC 1	TOTAL	6,07	3
ZC 2	TOTAL	26,12	52
ZN	TOTAL	3022,81	/

## **3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :**

#### Habitat

Le développement urbain doit permettre une urbanisation optimale des investissements en matière de réseaux.

L'extension du bourg s'est orientée à proximité du centre ancien et autour des constructions existantes dans la continuité de l'existant. Elle permettra aux nouveaux habitants de participer à la vie du centre bourg. Le site de Lavardens ne permet pas un développement du village sans un projet global d'aménagement, aussi, l'urbanisation reste limitée.

L'urbanisation de la commune est également répartie sur plusieurs hameaux. Le développement s'est assuré en continuité avec pour objectif de regrouper la construction et d'arrêter l'étalement.

La construction a été limitée en bordure des routes départementales hors agglomération afin de préserver ces axes et les accès directs.

#### Voirie :

La commune a voulu limiter le développement linéaire et se concentrer sur un développement en épaisseur.

Les secteurs retenus s'orientent principalement autour des voies communales

#### Assainissement :

L'assainissement du bourg est collecté vers une lagune, les extensions à l'Est du village pourront se raccorder. La capacité de la lagune devra être étudiée en fonction.

Les écarts sont soumis à l'assainissement individuel avec rejet vers le milieu naturel.

## **II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**

### Patrimoine :

Le développement autour du centre ancien et des hameaux a été maîtrisé. Le développement du village s'est préoccupé du maintien du site en l'état et en particulier les abords du château.

Les espaces naturels et les bois ont été préservés de toute construction.

### Environnement et Paysages :

La construction a été concentrée autour du lieu de vie au cœur du village et des hameaux existants.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine environnement.

Les zones d'urbanisation ont été maintenues à l'écart des élevages et des exploitations agricoles.

Les espaces boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.