

COMMUNE DE TERRAUBE

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

- II - ANALYSE TERRITORIALE**
 - II - 1 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - II - 2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - LES CONTRAINTES**

- II - LES ENJEUX**

- III - CHOIX DU ZONAGE**

- IV - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**
 - IV-1 PRECONISATIONS PARTICULIERES**
 - IV-2 DISPOSITIONS GENERALES**

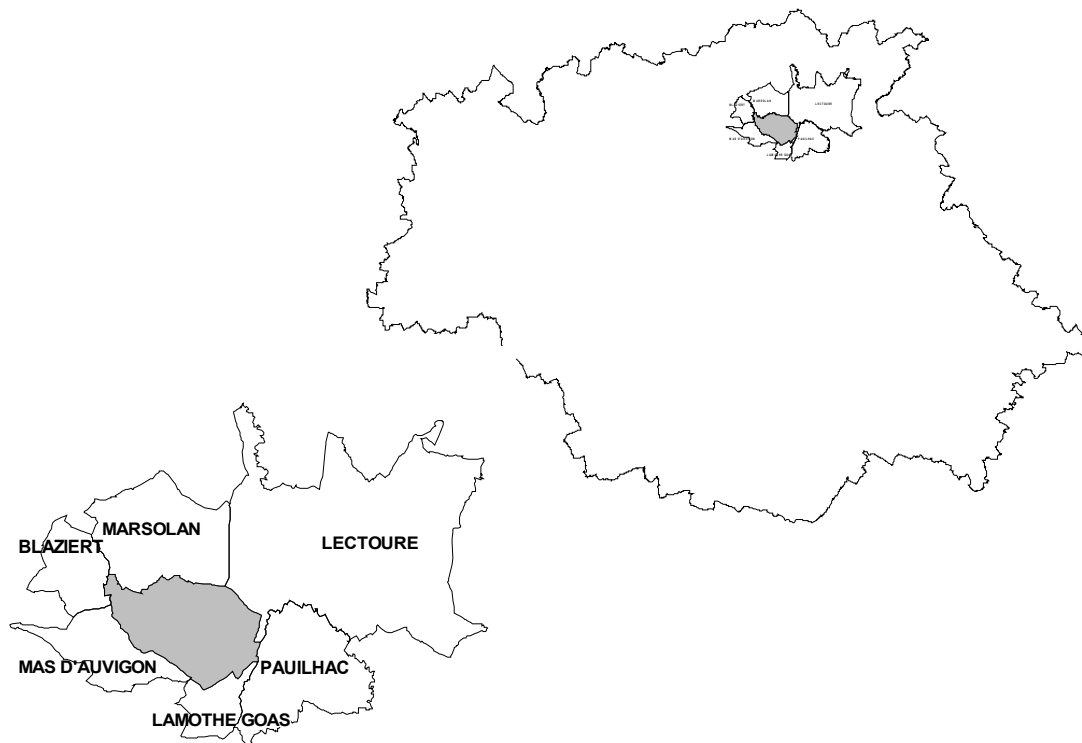
V - SECURITE

VI - VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL
AVEC ZONAGE PROJETE

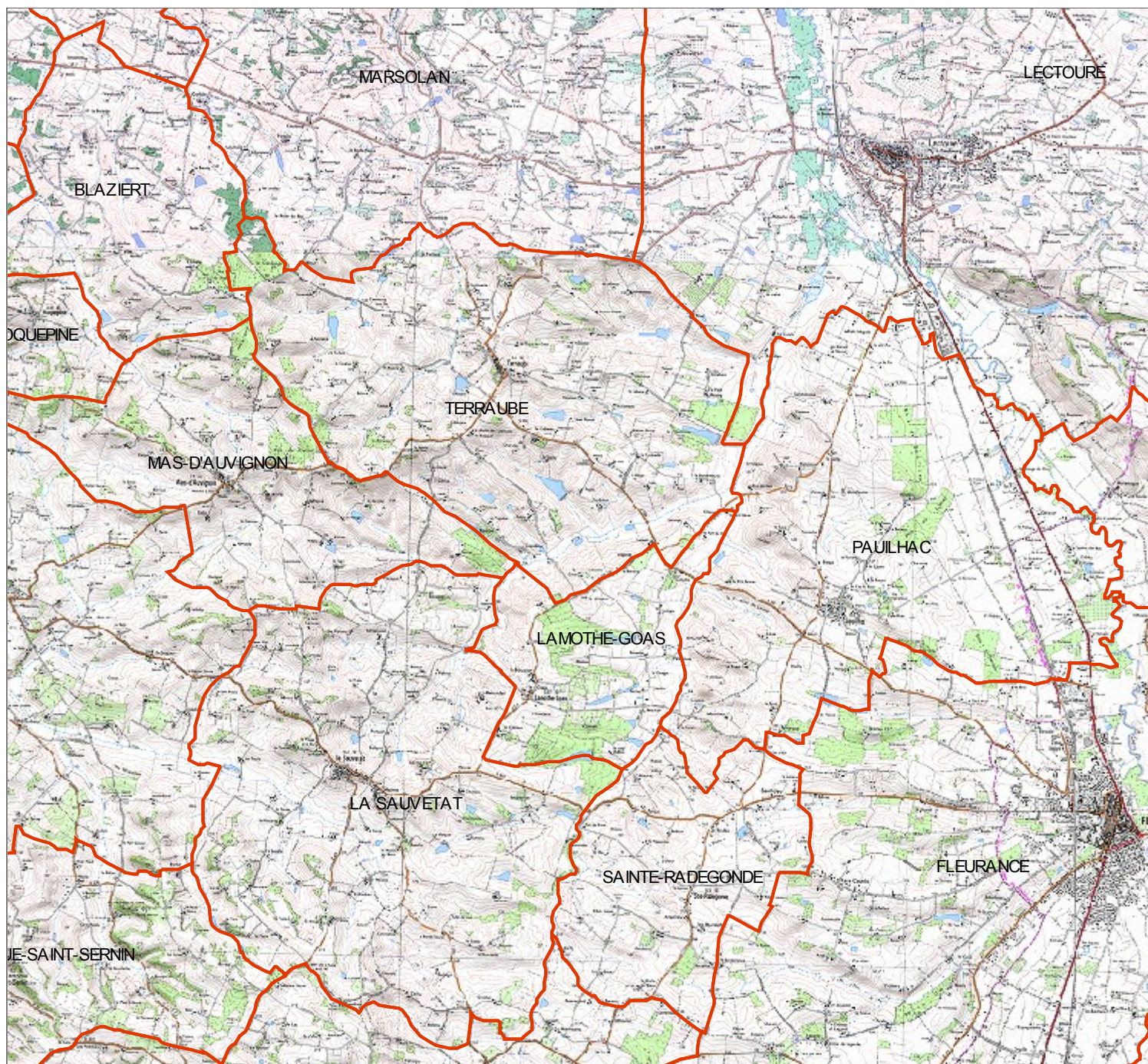
1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

La Commune de TERRAUBE, située entre Lectoure et Fleurance est desservie par les RD n° 166 et 42 , fait partie du canton de Lectoure et est limitrophe avec les communes de , Lectoure ,Pauilhac , Lamothe-Goas , Mas-d'Auvignon , Blaziert et Marsolan.

SITUATION



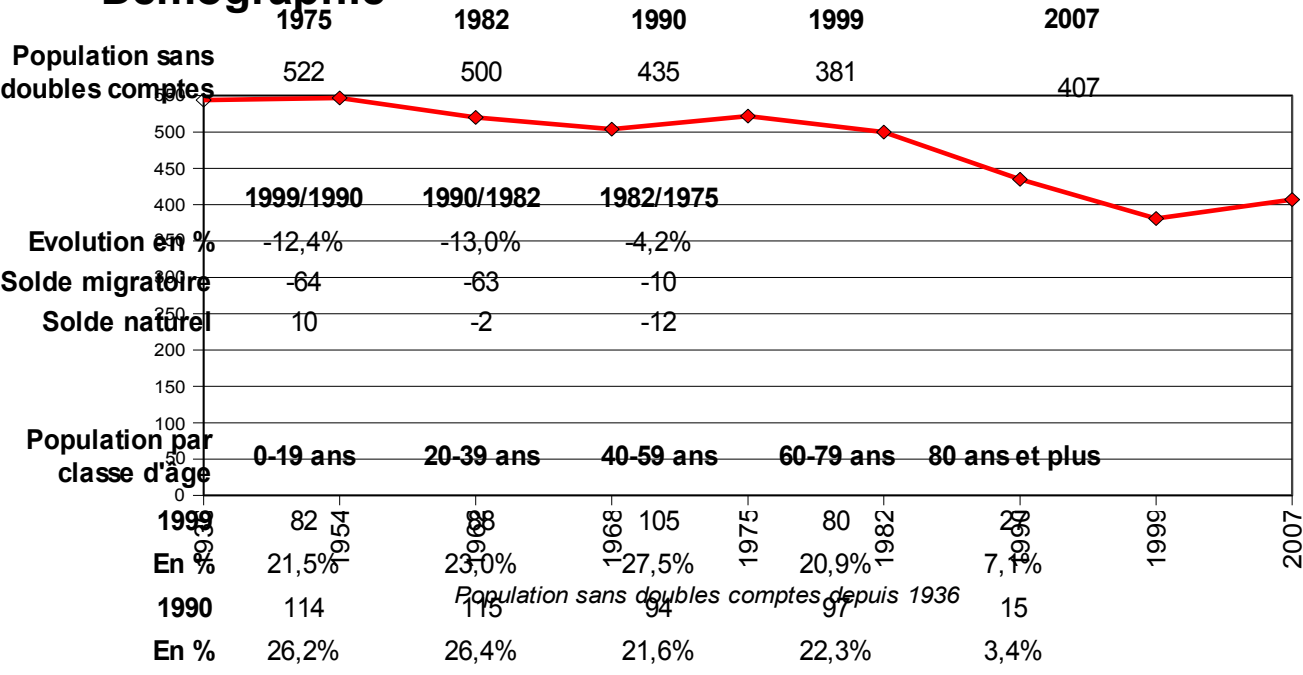
PLAN DE SITUATION



I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Démographie

Démographie



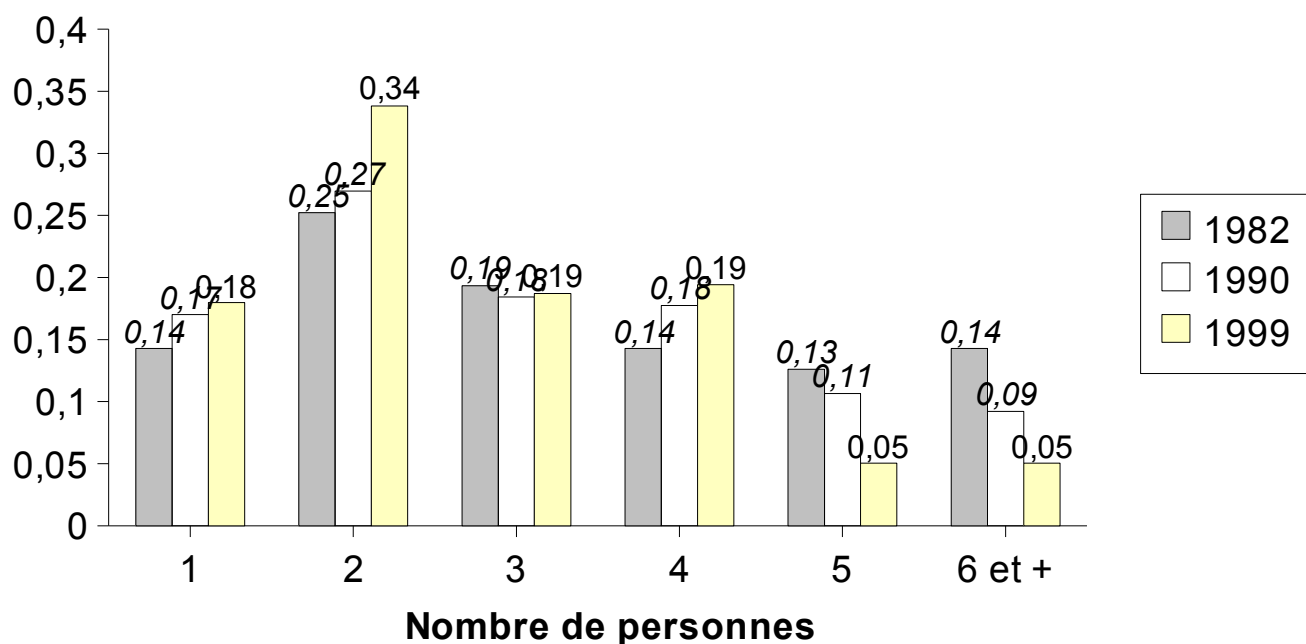
Commune de

Terraube

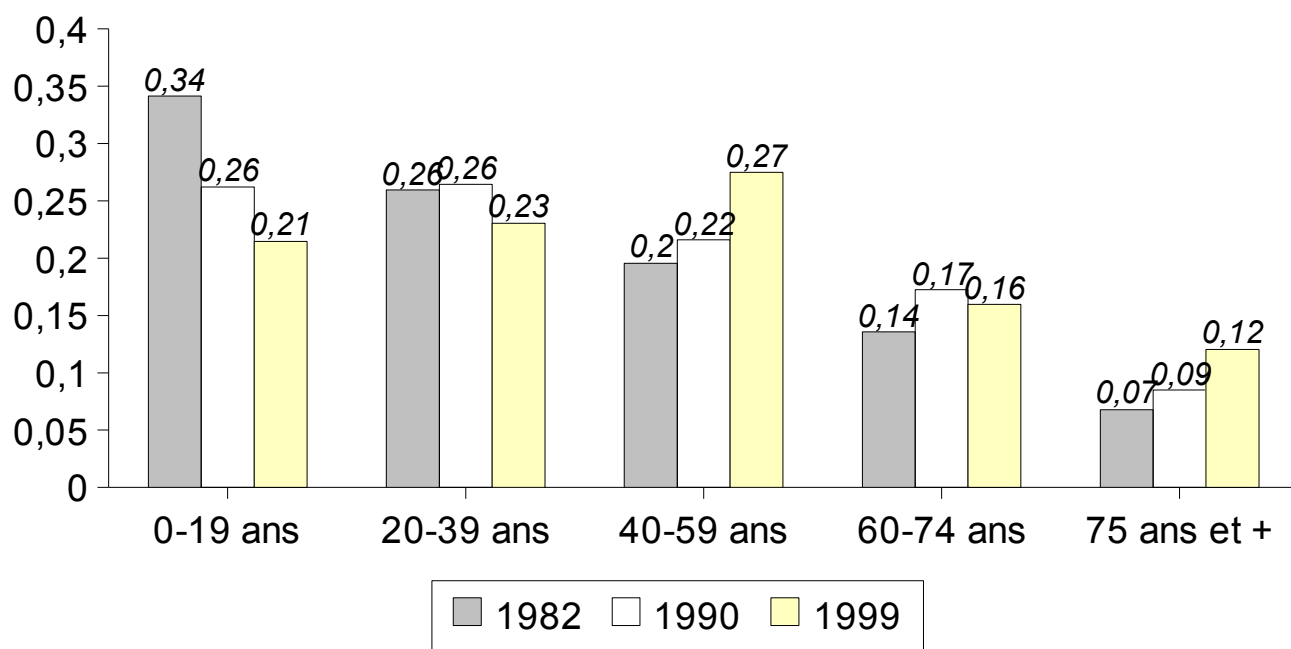
Sources : INSEE / RGP

Composition de la population :

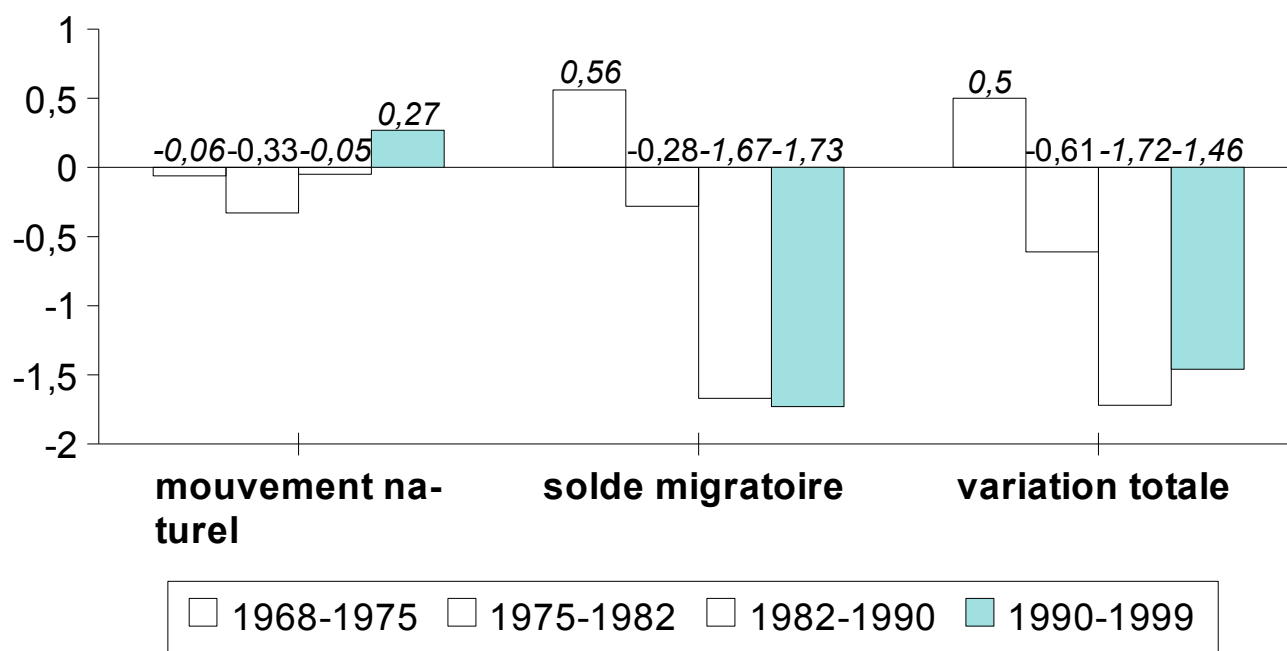
Composition des ménages



Évolution des âges

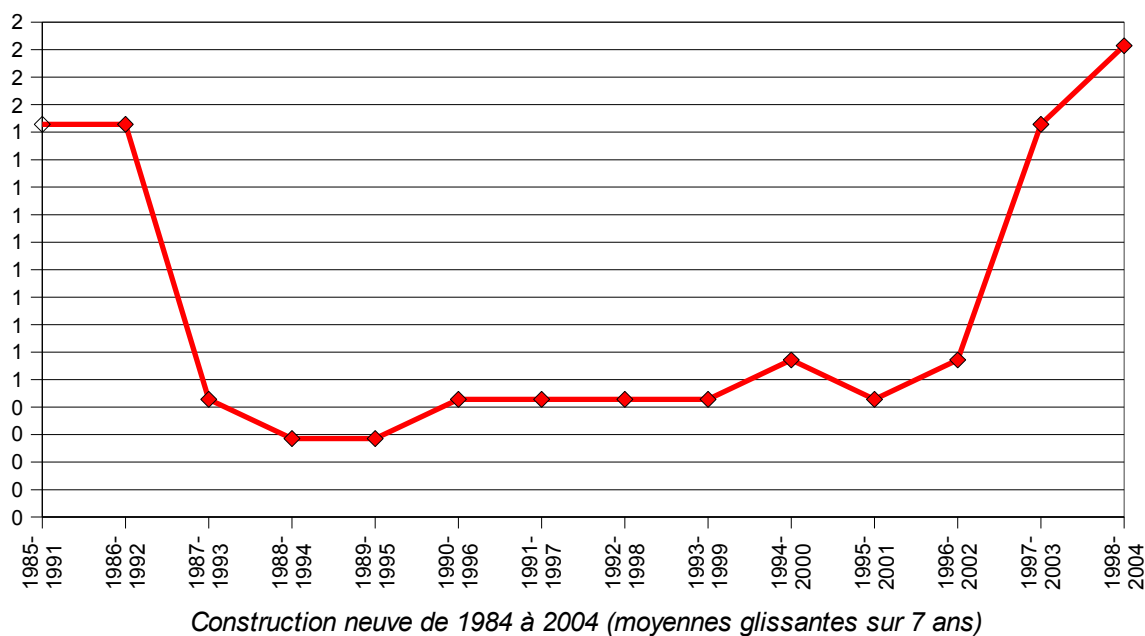


Taux de variation annuels de la population



LOGEMENTS

Logement



Construction neuve

| | | | | | |
|-------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 |
| Individuel | 2 | 7 | 1 | 1 | 1 |
| | 2000-2004 | | | | |
| Collectif | 0 | | | | |

Parc existant (RGP 99)

| | | | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| Ensemble du parc | 1999 | 1990 | Résidences secondaires | 1999 | 1990 |
| | 163 | 162 | | 8 | 11 |
| | | | En % du parc | 4,9% | 6,8% |
| Résidences principales | 1999 | 1990 | Logements vacants | 1999 | 1990 |
| | 139 | 141 | | 16 | 10 |
| En % du parc | 85,3% | 87,0% | En % du parc | 9,8% | 6,2% |

Résidences principales

| | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Statut d'occupation | Propriétaires occupants | Locataires non HLM | Locataires HLM | Occupants à titre gratuit | Meublés et hôtels |
| 1999 | 104 | 14 | 6 | 14 | 1 |
| En % | 74,8% | 10,1% | 4,3% | 10,1% | 0,7% |

Commune de

Terraube

Sources : INSEE / RGP
DDE/SITADEL

La Commune dispose de plusieurs types de logements :

- 4 logements publics
- 6 logements privés
- 6 logements HLM
- lotissements communaux (6 lots + 4 lots)
- 5 gîtes ruraux/chambres d' hôtes

ECONOMIE

Agriculture

L'activité agricole reste prédominante , orientée principalement vers la production de melons , les céréales, et des élevages (volailles et bovins).

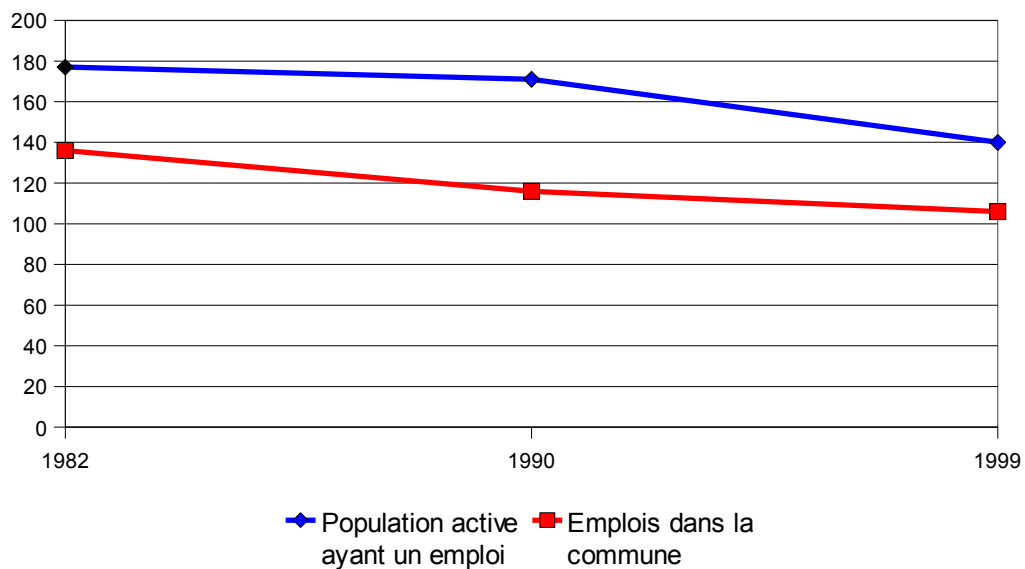
Services

- La Mairie
- L'école
- Médecin
- CCAS (centre communal d'aide sociale) pour 12 à 13 communes

Les autres services se situent à l'extérieur , tels que:

- Gendarmerie
- Trésorerie à Lectoure
- La Poste à Lectoure
- Les Secours à Lectoure
- Médico/Social à Terraube/Lectoure
- Equipement à Condom
- Service des Routes Départementales à Mauvezin

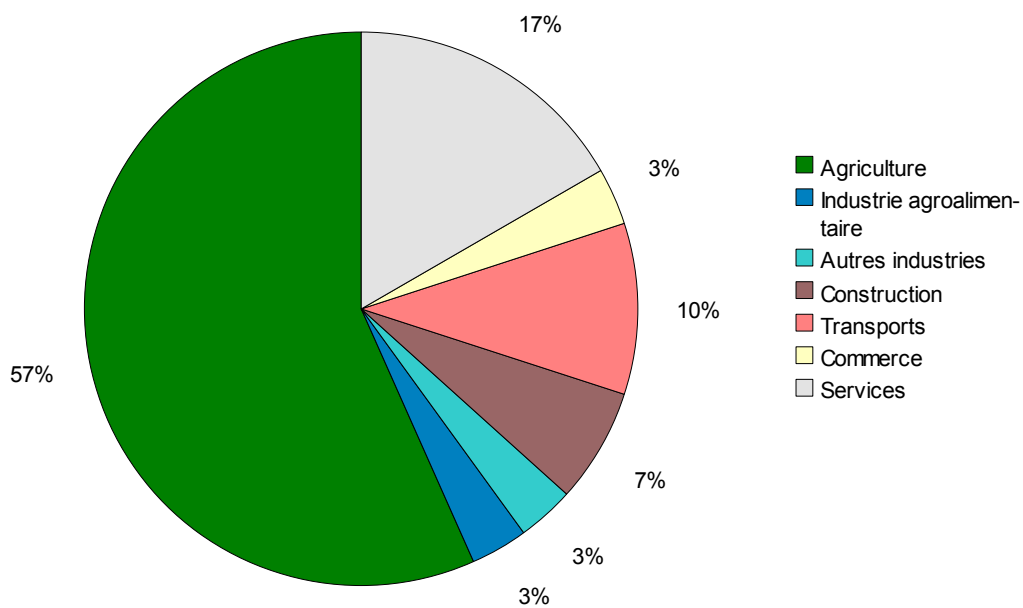
EMPLOI



| | 1982 | 1990 | 1999 |
|--|------|------|------|
| Population active ayant un emploi | 177 | 171 | 140 |
| Emplois dans la commune | 136 | 116 | 106 |

| | Agriculture | Industrie agro: | Autres industri | Construction | Transports | Commerce | Services |
|--|-------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|----------|----------|
| | 68 | 4 | 4 | 8 | 12 | 4 | 20 |

Emplois par secteurs d'activités en 1999



Commune de

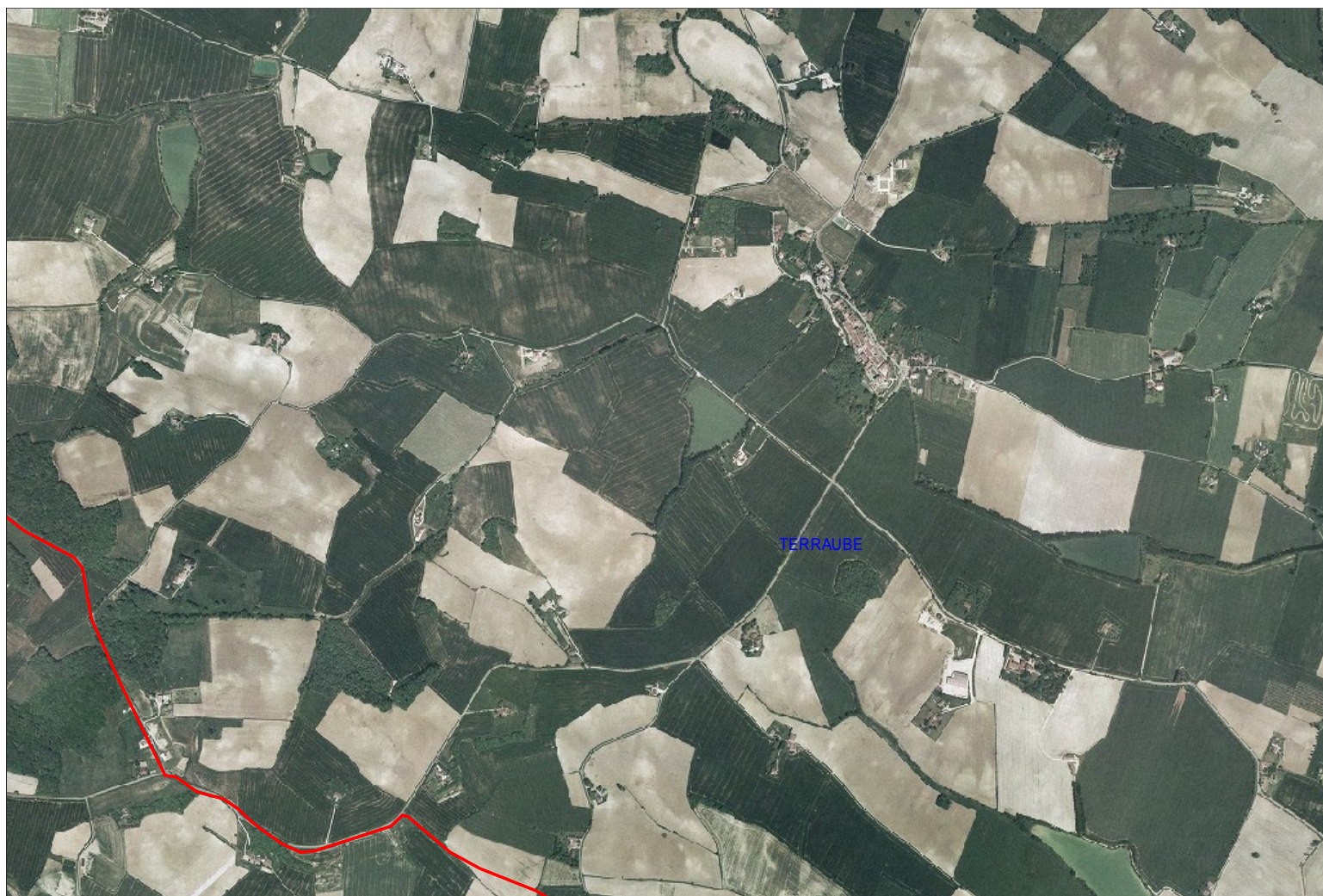
Terraube

Sources : INSEE / RGP

II – ANALYSE TERRITORIALE

II-1 ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

LA MORPHOLOGIE DU SITE



Le territoire communal couvre 2514 ha et s'organise entre deux vallées de l'Auchié et de la Lauze. De nombreuses lignes de crêtes, dans le sens Nord-Ouest/Sud -Est , entre lesquelles se situe des vallées où apparaissent de nombreux lacs colinéaires et quelques plateaux au Nord/Nord-Est du Village constituent l'essentiel du relief de la Commune.

Le territoire s'étage entre 91 et 183 mètres d'altitude .

Quelques boisements ont été conservés avec des bosquets à proximité de certains lieux-dits .

Ces boisements sont répartis principalement en périphérie des limites communales , situation issue du remembrement rural dans ce secteur.

La commune est desservie par les Routes Départementales n°166 et 42 vers Fleurance et Lectoure ; le reste du territoire est desservi par des voies Communales.

L' OCCUPATION DU SOL

On constate une augmentation du nombre de logements à partir de 2002 et une progression démographique de plus de 6% depuis 1999.

Ceci se confirme à partir du nombre de Certificats d'Urbanisme et Permis de Construire qui sont aujourd'hui en cours d'instruction. Ces demandes se situent principalement vers le village.

Compte tenu de l'évolution rapide des demandes d'urbanisme et afin de préserver l'identité du village et des hameaux , la commune de Terraube a donc décidé de se doter d'un document d'urbanisme et de planification type carte communale.

SITUATION du RELIEF

La commune de Terraube est une succession de crêtes et de vallées , dans le sens Nord/Ouest – Sud/Est avec quelques côteaux abrupts et deux vallées perpendiculaires au relief principal qui sont les vallées de l'Auchié et de la Lauze.

Le Village est situé sur un promontoire , ancien Village fortifié avec son Château Gascon du 13° siècle .

ANALYSE PAR SITE

1- AU VILLAGE

Le village de Terraube constitué de la mairie, de l'église du 17°-19° siècle , de la halle du 16°siècle , du château du 13° siècle, avec ses vestiges de ramparts et anciennes portes de village , ses habitations en pierre de taille constitue un bourg de caractère dont l'identité doit être préservée .

Son urbanisation s'est développée dans le prolongement du château , le long de la Route Départementale et à l'intérieur des anciennes fortifications.

Cette configuration constitue une entité dont le développement urbain est très limité.

L'extension de l'urbanisation se fera donc à l'extérieur de cette enceinte , vers l'Ouest , versant Sud/Ouest "A la Tuilerie"et vers l'Est du Village en bordure de la Voie Communale de la" Glacière " .

Il est prévu une vaste zone de protection Znp , qui constitue les glacis Sud du Village et du Château , afin de protéger ce patrimoine bâti et la silhouette du village .

2- LES GROUPES D' HABITATIONS

Compte tenu de ce qui précède , il était nécessaire d'élargir les possibilités de construire sur ce territoire , la Commune a donc décidé de conforter et de renforcer les groupes d'habitations existants qui sont :

- au Nord/Ouest , " Au Hangar -A Larroque"
- au Nord/Est , "Au Petit Mérengé"
- au Sud/Ouest , " A Bidorre"
- à l'Est , "A Pinot/La Bordeneuve" ; "A Lespiace"
- au Sud/Est , "Au Branaron"

L'impact paysager des futures constructions sera réduit compte tenu de l'existence d'écrans végétaux naturels sous forme de bosquets et de haies sauvages qui constituent des supports naturels où "s'appuieront " les futures habitations.

Ces groupes d'habitations sont souvent des hameaux de caractère, avec des constructions traditionnelles en calcaire , caractéristiques des hameaux de la Lomagne ; ils ont à l'heure actuelle peu évolué.

II- 2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



PANORAMA ILLUSTRATIF

LE VILLAGE





ANCIENNE PORTE OUEST



VILLAGE A L'INTERIEUR DES ANCIENNES FORTIFICATIONS





RUE CENTRALE AVEC L'EGLISE DES 17^e/19^e SIECLE A L'INTERIEUR DES ANCIENNES FORTIFICATIONS ET ANCIENNE PORTE EN FOND



CHATEAU GASCON DES 13^e , 16^e,17^eet 18^e SIECLE

SECTEUR DE LA GLACIERE





DEBOUCHE DU CHEMIN DE LA GLACIERE SUR LA ROUTE DEPARTEMENTALE



SECTEUR ZC2 A L'OUEST DU VILLAGE



LOTISSEMENTS





LOTISSEMENT COMMUNAL AU SUD DU VILLAGE



LOTISSEMENT DE LA TUILERIE

LOGEMENTS HLM



VUE A PARTIR DE LA LIGNE DE CRETE DU VILLAGE



GLACIS SUD



GLACIS SUD DE "LA TUILERIE "A PROTEGER



GLACIS "A L'ENCLOS " ET DERRIERE LE CHATEAU A PROTEGER



VUE GENERALE DU GLACIS SUD A PROTEGER



VERSANT SUD DE' LA GLACIERE' CONSERVE EN ZONE NATURELLE

GROUPES D'HABITATIONS

A LESPIACE



COEUR DU HAMEAU PARTICULIEREMENT VEGETALISE

A PINOT/LA BORDENEUVE



Haie le long de la parcelle où pourront "s'appuyer" les futures habitations



HAIE LE LONG DE LA VOIE COMMUNALE QUI VIENT RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT VEGETAL DANS CE SECTEUR



BATI EXISTANT

A BRANARON



ENTREE OUEST



INTERIEUR DU HAMEAU



HAMEAU FORTEMENT VEGETALISE

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LE PATRIMOINE

- Ancien village fortifié ; restes de ramparts et anciennes portes de ville
- Halle du 16° siècle
- Château Gascon du 13° siècle , remanié aux 16°, 17 °et 18° siècle (IMH)
- Château de Ferrières du 16° siècle
- Château du Sauby
- Eglise classique du 17°siècle
- Vestiges Gallo-Romains.....

- LES EQUIPEMENTS

Néant

-LES RESEAUX TECHNIQUES

➤ Elimination des déchets

Le SIDEL de Lectoure

➤ Eau potable-assainissement

VEOLIA et Syndicat d'AEP de CAUSSENS

VEOLIA pour l'Assainissement autonome et collectif

La Commune a réalisé un schéma d'assainissement définissant les zones d'assainissement individuel et/ou collectif ainsi que les filières autonomes de traitement des eaux usées dans les secteurs constructibles de la Carte Communale et autres secteurs retenus par la Collectivité et le Bureau d'études .

Electricité

S D E G (syndicat départemental d'électrification du gers)

Voirie

SIVOM de Lectoure

- LES TRANSPORTS

Il n'existe pas de liaison de transport public entre la Commune et le chef lieu de Canton.

Seul un ramassage scolaire assure la liaison vers les établissements scolaires du Canton .

Ce ramassage se fait en deux circuits , enseignement secondaire à Lectoure et primaire en regroupement pédagogique Pauilhac /Terraube.

Un point d'arrêt a été aménagé au parking de l'école.

Les transports scolaires sont gérés par le Conseil Général.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I – LES SERVITUDES ET CONTRAINTES

I-1-Servitudes

-Protection des Monuments Historiques ; Immeubles classés ; Château : façades et toitures , cage d'escalier avec sa rampe en fer forgé , fontaine située dans les jardins ,

Immeubles inscrits ; Château : façades et toitures des communs , salle à manger au rez de chaussée .

– Protection des sites et monuments naturels ; site inscrit : le Château , l'église et la garenne (façades , élévations et toitures) ,

-Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux mouvements de terrains de type retrait-gonflement des argiles (règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions) .
Arrêté Préfectoral du 29/03/2006.

-Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (installations particulières).

I-2-Contraintes

– Antiquités historiques :

- 001- Site gallo-romain (tuiles à rebord de briques , mosaïques , amphores , poterie commune et sigillée , sculpture en marbre , murs , charbon de bois et monnaie de l'époque d'Antonin le Pieux (2^esiècle) , Vestiges du Haut Moyen-Age (sarcophages avec leurs squelettes) ,
- 002- Tête funéraire gallo-romaine ,
- 003- Manche en bronze d'un couteau en fer (gallo-romain) ,
- 004- Motte castrale et tombes maçonnées avec leurs squelettes (époque médiévale) ,
- 005- Motte castrale (époque médiévale)
- 006- Statue masculine en pierre (gallo- romaine) .

-Risques Naturels : Risques d'inondations de la Lauze et de l'Auchié .

II - LES ENJEUX

-Permettre le développement de l'accueil de population,

-Offrir des possibilités d'extension des zones constructibles , au village (à l'extérieur des anciennes fortifications) et dans les groupes d'habitations retenus dans la carte communale,

-Lutter contre le "mitage",

-Prendre en compte les paysages de la Commune,

-Améliorer la planification sur le territoire Communal en donnant la possibilité à la Commune , à partir de cette Carte Communale -en tant que premier support de planification-de mieux définir et maîtriser à plus long terme les potentialités d'extension des sites ou/et la création de nouveaux secteurs à urbaniser.

III - CHOIX DU ZONAGE

L'occupation du sol

L'occupation du sol s'orientera vers sept zones:

- au village
- "Au Hangar-A Larroque "
- "Au Petit Mérengé "
- "A Bidorre"
- "A Pinot/La Bordeneuve "
- "A Lespiace "
- "Au Branaron"

Cette urbanisation sera donc regroupée au niveau du village et de six groupes d'habitations.

Tableau récapitulatif des possibilités d'urbanisation par site

| Site | Potentiel à court terme | Potentiel à plus long terme | Opportunité d'opération groupée | Intérêt |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------|
| Village | 50-60 | potentiel vers le Nord | Lotissements locatif social | *** |
| Au Hangar A Larroque | 8-10 | limité | / | * |
| Au Petit Mérengé | 5-6 | limité | / | * |
| A Bidorre | 2-3 | limité | / | * |
| APinot/La Bordeneuve | 4-5 | limité | / | * |
| A Lespiace | 3-4 | limité | / | * |
| Au Branaron | 5-6 | limité | / | * |

| Secteurs | Lieux-dits | Superficie totale (hectares) |
|----------------|-----------------------|------------------------------|
| Zone ZC1 | Au Village | 3,00 ha |
| Zone ZC2 | Au Village | 17,15 ha |
| Zone ZC2 | Au Hangar/A Larroque | 5,00 ha |
| Zone ZC2 | Au Petit Mérenge | 2,68 ha |
| Zone ZC2 | A Bidorre | 0,70 ha |
| Zone ZC2 | A Pinot/La Bordeneuve | 3,41 ha |
| Zone ZC2 | A Lespiace | 2,75 ha |
| Zone ZC2 | Au Branaron | 3,50 ha |
| TOTAL : | | 38,19 ha |
| Zone Znp | Glacis Sud à protéger | 28,10 ha |

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole ou devant rester naturelle ZN, et des zones ZNi pour les secteurs inondables.

Conclusion

Sur l'ensemble des sites précédemment décrits, la commune a la possibilité d'accueillir entre 80 et 100 maisons supplémentaires, ce qui représente environ entre 180 et 220 habitants.

IV - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

IV-1 PRECONISATIONS PARTICULIERES PAR SITE

1- AU VILLAGE

Sa configuration d'ancien Village fortifié, ne permet pas, à l'intérieur des anciennes fortifications, une extension de l'urbanisation. Néanmoins à l'Ouest dans l'immédiat et au Nord à plus long terme une extension de l'urbanisation est possible, compte tenu que l'on s'éloigne du Château et que la topographie le permet.

Une ceinture végétale constituée de haies épaisses et de bosquets protège l'ancien village et le château, ce qui permettra de réduire la visibilité et l'impact de cette extension Ouest avec le site.

Le versant Sud qui constitue le glacis du Village et du Château sera protégé afin d'interdire toute urbanisation qui viendrait dénaturer ce patrimoine bâti et la silhouette du village.

L'extension Est sera limitée afin d'éviter une urbanisation trop linéaire de part et d'autre du chemin de crête de la "Glacière".

2- LES GROUPES D'HABITATIONS

Ils sont constitués pour l'essentiel d'anciens hameaux ruraux , à partir desquels "s'appuieront " les nouvelles habitations sachant que les possibilités d'extension sont très réduites , compte tenu pour raison principale de l'insuffisance de réseaux et se limiteront à des seuils marqués par une ou/et des "barrières " naturelles telles que haies , bois , bosquets et structures agricoles.....

Globalement ces groupes d'habitations sont largement protégés par des écrans végétaux se qui en réduira l'impact dans l'environnement .

IV-2 DISPOSITIONS GENERALES

Les zones constructibles réparties sur les six groupes d'habitations précités et le village limiteront l'impact sur les paysages et les espaces ruraux.

Les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, de plus de 4 hectares ou faisant partie d'un bois de plus de 4 hectares, ainsi que les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher) sont soumis à autorisation de défrichement.

Deux zones inondables ont été prises en compte au niveau de l'Auchié et de la Lauze dans le cadre du recensement des risques naturels sur ce territoire , de la protection et de la qualité des eaux .

V – SECURITE

Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie

Sur le territoire Communal , l'accessibilité et la voirie , ainsi que la défense extérieure contre l'incendie devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Accès sur RD

La desserte des zones constructibles à partir des Routes Départementales devra se faire avec des accès sécurisés et conformes aux prescriptions techniques édictées par les services du Conseil Général.

Observations particulières

Dans la zone ZC2 située à l'extrémité Ouest de l'agglomération, aux abords du carrefour entre la R.D. 42 et la R.D. 166, tout comme aux abords du carrefour entre la R.D. 166 et la VC de Terraube, les accès directs sur ces routes départementales ne seront pas autorisés en raison des problèmes de visibilité engendrés par la présence de ces carrefours. Par conséquent, les accès seront autorisés dès lors que les conditions de sécurité et de visibilité seront respectées.

Accès sur Voies Communales

Ils seront réalisés suivant les normes de sécurité en vigueur et conformément aux prescriptions édictées par la Commune.

Cette étude résulte d'une analyse territoriale qui a intégré le volet paysager et environnemental, sur le territoire étudié en concertation avec le CAUE du Gers.

VI - VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL AVEC ZONAGE PROJETÉ

