

LABEJAN

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
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTES**

- II - ZONAGES**

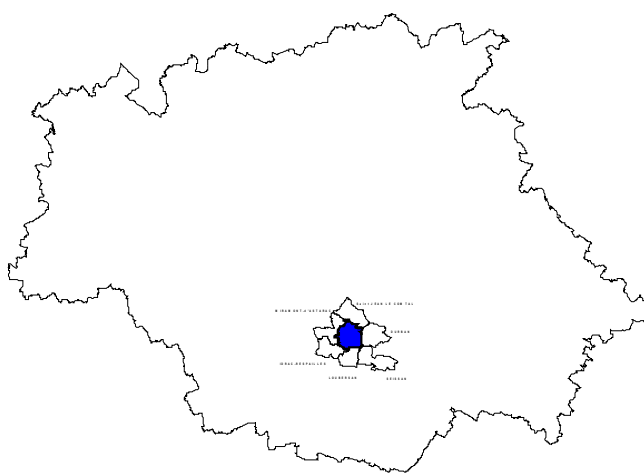
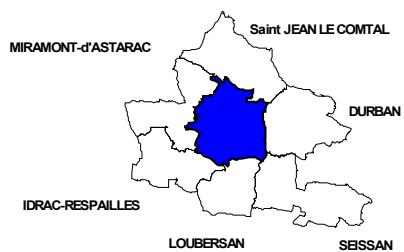
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

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 Labéjan se situe à l'extrémité Nord de l'entité paysagère « Astarac ».
Cette entité englobe tout le Sud du département, un quart de sa superficie, et correspond au pied de l'éventail gascon.
C'est le «Haut-Gers», la partie la plus «montagnarde», celle où les altitudes sont les plus importantes, les pentes les plus fortes et où l'influence des Pyrénées est la plus prégnante.

D'une superficie de 1871 hectares, elle est limitrophe des communes de Saint Jean Le Comtal, Durban, Seissan, Loubersan, Idrac Respailles et Miramont d'Astarac.

Labéjan se situe à une quinzaine de kilomètres au Sud du chef lieu du département Auch et à une dizaine au Nord du chef lieu du canton Mirande. Elle est intégrée à la communauté des communes Val et Villages en Astarac qui regroupe 3500 habitants répartis sur 18 communes.

Elle est desservie par la route nationale n° 21 (axe Auch – Tarbes classé à grande circulation) qui passe au Nord Ouest du territoire et par la route départementale n° 150 qui longe la vallée du Sousson en limite communale Est.

Soumise à des demandes diverses, la municipalité a souhaité planifier son développement et l'accueil des nouveaux habitants en élaborant un document d'urbanisme. Les élus ont donc opté pour l'élaboration d'une carte communale à court terme avant de poursuivre par l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme qui permettra de mieux orienter son développement à plus long terme.

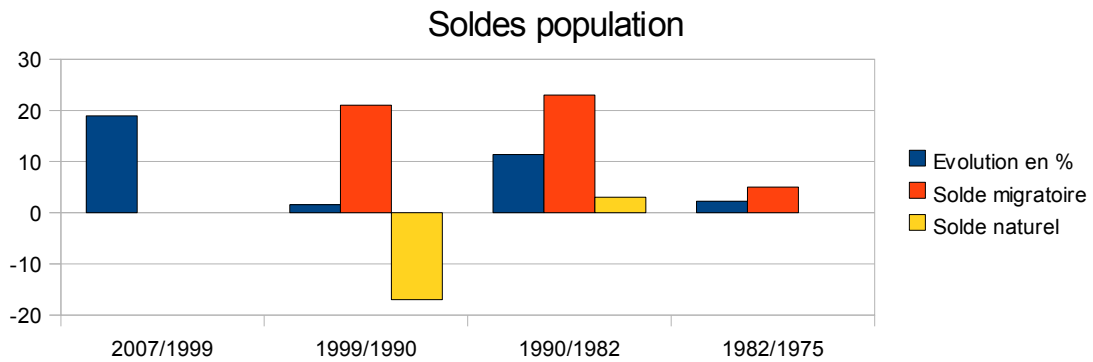
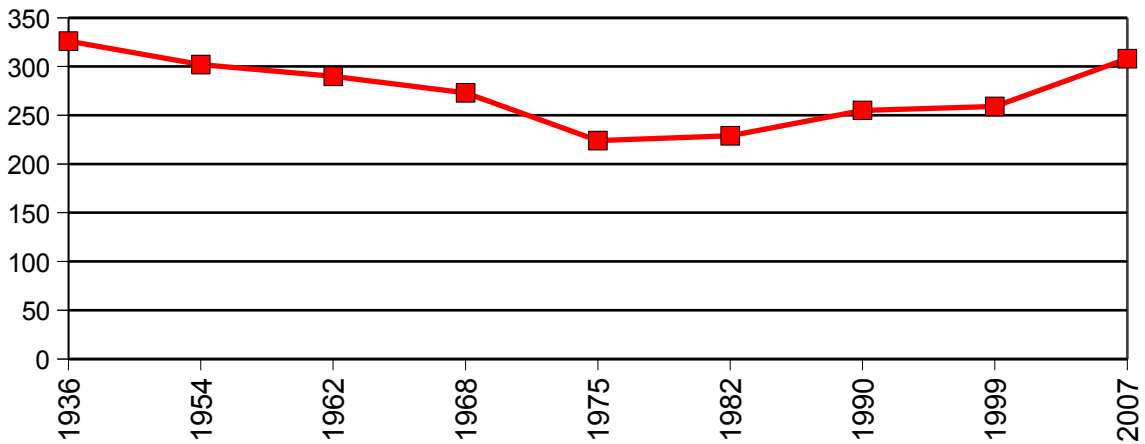
Principaux objectifs poursuivis par la municipalité lors de l'élaboration du document :

- augmentation mesurée de la population
- ouverture de terrains à la construction autour du village et des principaux hameaux
- préservation des exploitations agricoles et des élevages
- maîtrise de l'urbanisation autour du noyau ancien
- préservation des espaces sensibles (secteurs submersibles)
- préservation des boisements

- DEMOGRAPHIE

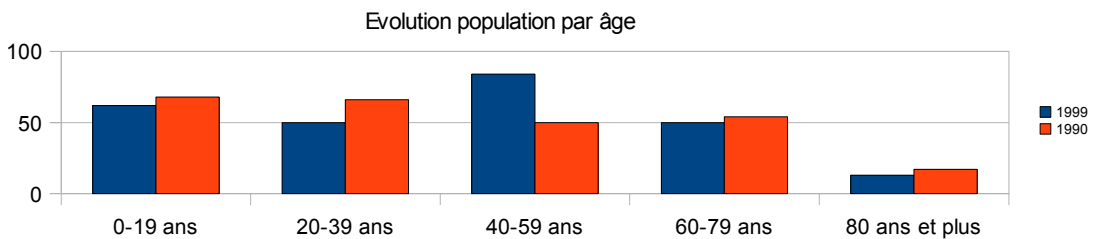
Dynamique démographique :

Entre 1936 et 1975, le nombre d'habitants de Labéjan a diminué régulièrement, celle-ci perdant un tiers de sa population sur cette période. A partir de cette date, un solde migratoire positif a engendré une remontée qui s'accroît ces dernières années avec l'arrivée d'une cinquantaine de personnes entre les deux derniers recensements ce qui représente une évolution positive de près de 19%.



Composition de la population :

L'évolution des âges entre 1990 et 1999 montre déjà un rajeunissement de la population. L'arrivée récente de nouveaux habitants va amplifier ce phénomène.



- LOGEMENTS

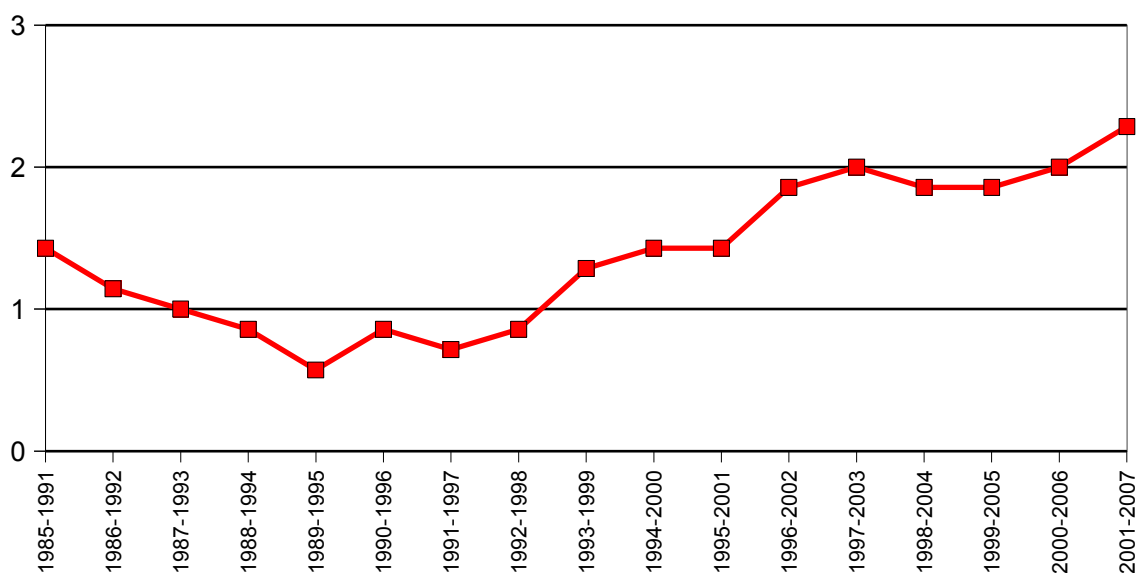
Dynamique de la construction :

La moyenne glissante de la construction montre une augmentation sensible du nombre de logements autorisés. Depuis une dizaine d'années, la commune bénéficie de deux logements créés par an.

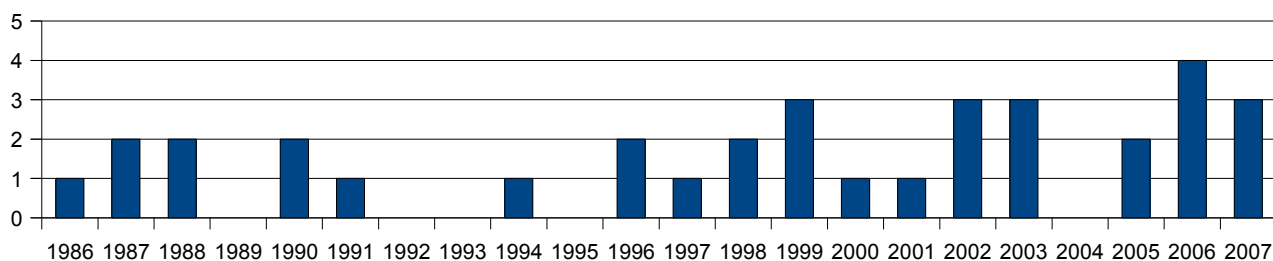
La commune souhaite maintenir ce rythme en poursuivant sa politique d'accueil et ainsi maintenir ses effectifs scolaires.

On dénombre sur la commune quelques résidences secondaires (6 logements).

Au recensement de 1999, on trouvait encore 11 logements vacants sur le territoire communal.



Activité de la construction par année

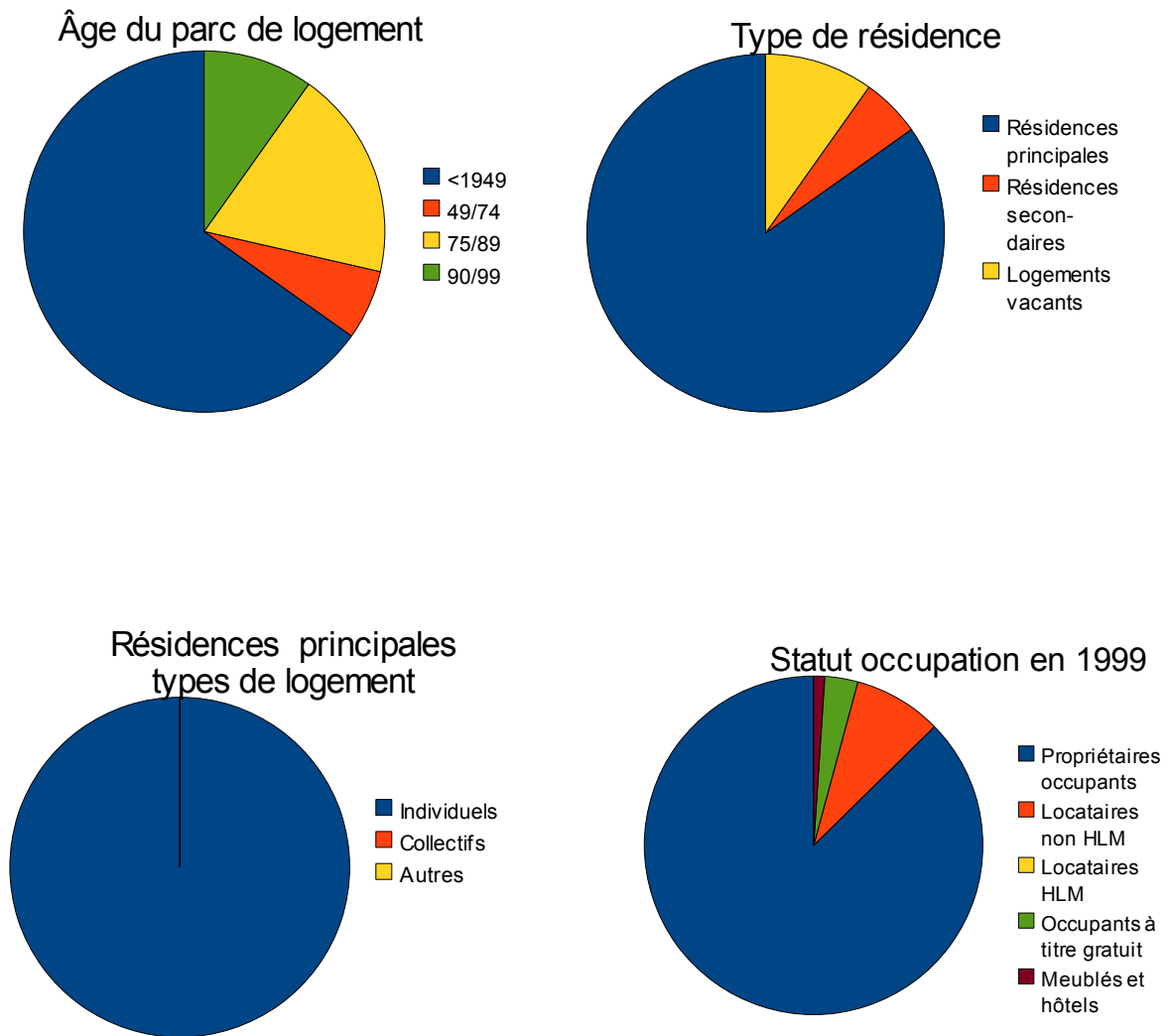


Structure et état du parc

Dans un parc très ancien où près de 65 % des résidences ont été édifiées avant 1949, la résidence individuelle est le seul type de logement, aucun logement collectif n'est recensé. L'évolution des dernières années va participer au rajeunissement du parc immobilier.

On note cependant un faible taux de location sur la commune avec moins de 10 % des résidences principales réservées à la location.

La municipalité tend à inverser cette faiblesse par l'aménagement de logements locatifs sociaux au centre bourg.



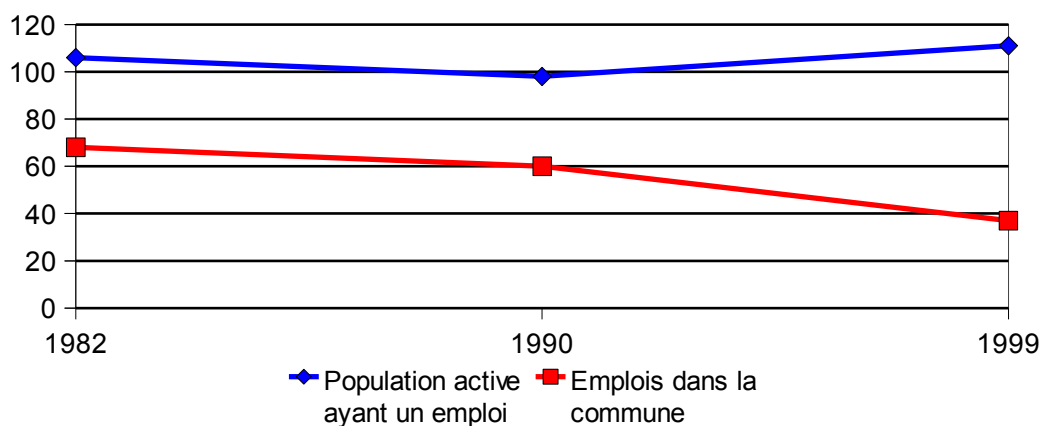
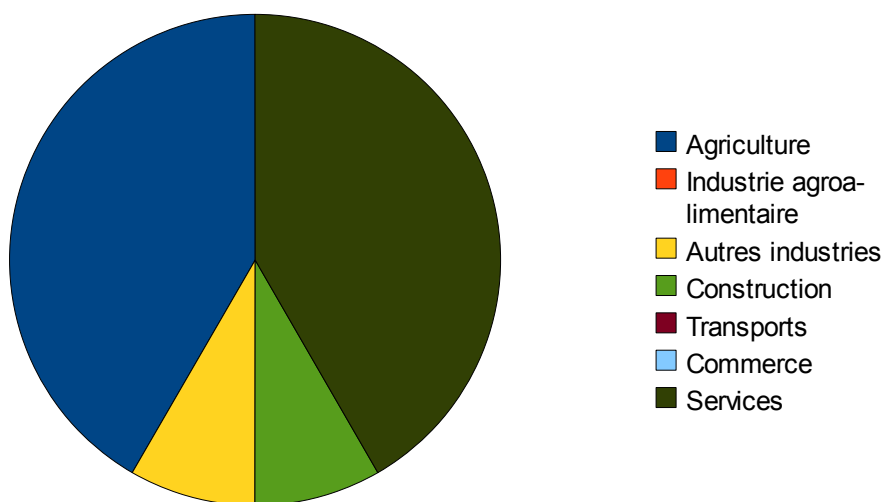
- ACTIVITES - EMPLOIS

La population active de Labéjan reste relativement stable depuis plusieurs années, le nombre de chômeurs évolue peu.

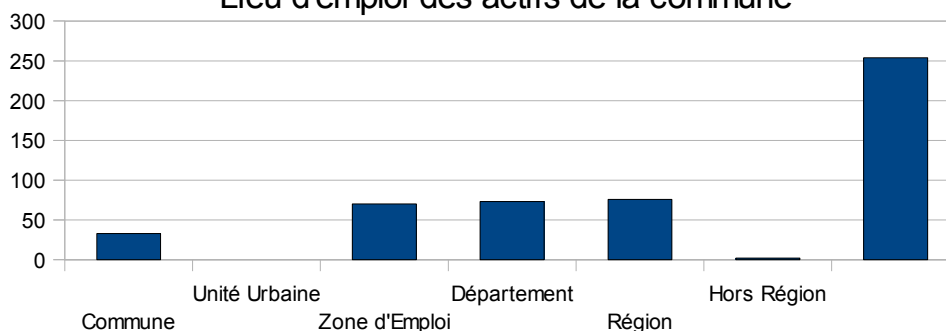
Parallèlement, la commune offre de moins en moins d'emplois, la baisse des emplois agricoles en est le principal vecteur.

L'activité agricole reste cependant le principal secteur économique de la commune rattrapée par les services.

Emplois par secteurs d'activités en 1999



Relation Domicile Travail
Lieu d'emploi des actifs de la commune



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

L'unité paysagère de l'Astarac repose avant tout sur une unité géologique et morphologique :

- le sous-sol est essentiellement composé de dépôts molassiques (argilo-caillouteux) issus de l'érosion des Pyrénées au tertiaire
- une dizaine de cours d'eau orientés Sud-Nord ont découpé ce substrat et creusé des vallées au profil similaire où la dissymétrie des versants est particulièrement lisible. Ces vallées offrent des paysages à la fois «sauvages» et «cultivés» marqués par une polyculture où l'élevage occupe encore une place très importante.

Le paysage est rythmé par l'alternance «coteaux-vallées» très lisible et dont on distingue aisément les trois ensembles physiologiques qui les composent : la boubée, la serre et la ribère. Ils sont distincts par leur relief mais aussi parce que la distribution des cultures, de la végétation, de l'habitat ou même des circulations s'y organisent de manière différente et complémentaire.

- la ribère en fond de vallée est un simple ruban alluvial, plat et abondamment cultivé. C'est un couloir de circulation naturel où l'on rencontre les grands axes de communication (mercadère) et les principaux centres urbains.

- la serre, rive droite, prend la forme d'un coteau étroit et abrupt qui s'élève d'une centaine de mètres au dessus de la ribère. Elle est largement dédiée aux bois et aux pâturages. Au sommet, en sinuant le long des serrades, on bénéficie de multiples vues panoramiques sur les vallées et la succession des coteaux. Fermes isolées et petits villages perchés se succèdent ainsi qu'un important patrimoine diffus : motte, chapelle, moulin à vent...

- la boubée qui s'étale rive gauche en pente douce est un espace de transition. De petits ruisseaux affluents ont creusé un paysage de vallons et de collines amples et cultivés dans l'ensemble, mais ponctués également de bois et de prairies. Le parcellaire reste modeste et les pentes relativement importantes. Elle est surtout le siège d'un habitat dispersé.

Les Pyrénées constituent le plus beau décor et le paysage le plus impressionnant de l'Astarac. L'ensemble de la chaîne se dresse régulièrement à l'horizon. Leur présence reste intermittente mais beaucoup plus fréquente que dans le reste du Gers et surtout la proximité est telle qu'on a «parfois l'impression de pouvoir les toucher».

Le territoire se découpe en deux entités distinctes, la vallée du Sousson en limite Est et les coteaux à l'Ouest marqués par la présence de petits massifs boisés.

Les altitudes varient de 160 mètres au Nord dans la vallée du Sousson à plus de 280 m sur les points hauts des coteaux à l'Ouest du territoire.

Labéjan est desservie par la route nationale n° 21 qui passe au Nord-Ouest du territoire et relie les principales villes du département et par la route départementale n° 150 qui longe la vallée du Sousson.

Le bourg de Labéjan est implanté au centre du territoire sur une crête à une altitude de 250 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

Les innombrables petits villages des coteaux de l'Astarac et leur patrimoine diffus que l'on découvre patiemment, s'opposent aux petits centres urbains implantés principalement dans les vallées et que l'on relie rapidement par les grands axes. Ils sont très peu nombreux et s'y concentre le patrimoine le plus monumental.

Les coteaux francs et massifs de l'Astarac offrent une multitude de sites perchés, mamelons, promontoires, identifiables souvent par leur seule toponymie : tuco, tupé, pouy. Postes d'observation sur les campagnes environnantes, sites défensifs naturels, ils ont été très tôt des lieux privilégiés pour les implantations humaines. Discrets, secrets pour la plupart, tous ces lieux, en plus de leur valeur patrimoniale, historique, présentent souvent un double intérêt paysager :

- ce sont des repères, des balises dans le paysage,
- ce sont des postes d'observation d'où l'on découvre d'impressionnants panoramas.

Le village de Labéjan est implanté en ligne de crête, c'est un village rue aux maisons implantées en continu à l'alignement des voies. Le village a été préservé de toute urbanisation récente, une attention particulière doit être menée pour son développement. Les constructions récentes se sont implantées sur trois sites, un à l'Est en sortie de bourg, un autre à l'Ouest en venant depuis la RN et un dernier qui s'est organisé an limite Nord-Est dans la vallée du Sousson.

b) Les grandes végétations

À la fois cultivé et «sauvage», l'Astarac est la deuxième région forestière du département. Les bois couvrent 15% de son territoire, se concentrant principalement sur les serres. Mais au-delà de ces coteaux sauvages, élément paysager le plus remarquable, l'Astarac se révèle être, dans le détail, une véritable mosaïque de lieux et de milieux aux potentialités agraires inégales et qui abritent une faune et une flore diversifiées.

Le territoire est marqué par la présence du bois du Turc implanté en limite de la vallée du Sousson. Cette masse boisée importante (120 hectares) est accompagnée par une multitude de bois plus modestes répartis sur l'ensemble du territoire.

c) Les ripisylves

Elles sont souvent en accompagnement des rivières et ruisseaux et notamment le Sousson. Elles marquent la limite communale avec Durban.

d) Les cultures

On retrouve une polyculture et des élevages traditionnels sur ce terroir contraignant.

Le relief accidenté et le substrat molassique de l'Astarac offrent des sols très variés aux potentialités agraires globalement faibles. A la Ribère, la Boubée, la Serre, le Soulan ou la Paguère correspondent des types de sols différents en fonction des expositions, de l'altitude et des pentes.

Cette mosaïque de sols, calquée sur le modelé, induit une certaine répartition des cultures directement lisible dans le paysage :

- à l'échelle de la vallée où boubée et ribère cultivée s'opposent nettement aux serres boisées ponctuées de pâturages,
- au sein de chaque vallon, qui descend de la boubée (et plus au Nord des serres), où alternent presque toujours bois, prairies, et cultures.

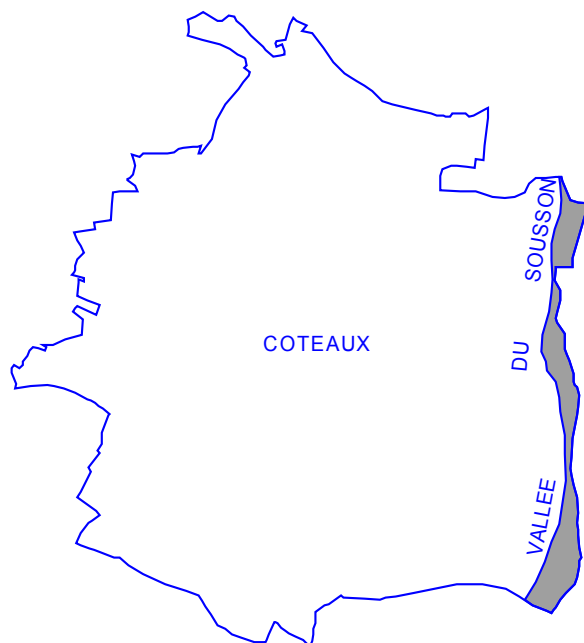
L'Astarac est un terroir profondément tourné vers la polyculture, marqué par la présence encore importante de l'élevage qui seul permet de valoriser les terres les plus pentues.

Les transformations de l'agriculture ont quand même profondément modifié les paysages. Au-delà de l'agrandissement des parcelles et de la disparition des éléments fixes du paysage, d'autres tendances lourdes sont observables :

- la vigne a presque totalement disparu, il n'en reste que quelques lambeaux épars
- les prairies des fonds de vallée ont cédé la place aux grandes cultures irriguées
- les coteaux s'enfrichent par abandon de terres pentues autrefois vouées surtout à l'élevage

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



1 – La vallée du Sousson :

L'ensemble formé par les vallées du Gers et du Sousson au-delà de Masseube et jusqu'à Auterive s'affirme comme le "noyau central" de l'Astarac, un "axe de symétrie" où se mêlent équitablement les influences atlantique, méditerranéenne et même montagnarde.

Les vallées et les ribères planes sont déjà larges. Les paysages sont ouverts, amples et marqués par une agriculture plus intensive : grandes parcelles de maïs dans la ribère ou de céréales à pailles dans les boubées voire certains endroits des coteaux aux sols calcaires moins contraignants.

Cette vallée en partie inondable assure une coupure franche entre les pentes douces à l'Ouest et le relief abrupt et boisé coté Est.

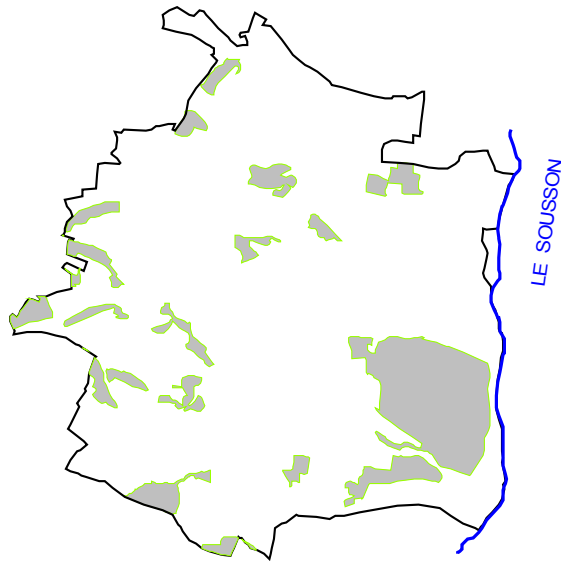
2 – Les coteaux :

Les altitudes restent très élevées et si le relief apparaît plus doux dans l'ensemble, il se révèle encore souvent accidenté, particulièrement au Nord.

Une large partie de l'Astarac se trouve intégrée dans l'aire d'influence auscitaine, aussi, on observe une péri-urbanisation diffuse, favorisée par les grands axes de circulation des vallées comme ici avec la route départementale n° 150 dans la vallée du Sousson.

C'est sur un point haut et en ligne de crête que le village s'est organisé. Il est repérable de très loin et s'offre une vue sur la chaîne pyrénéenne.

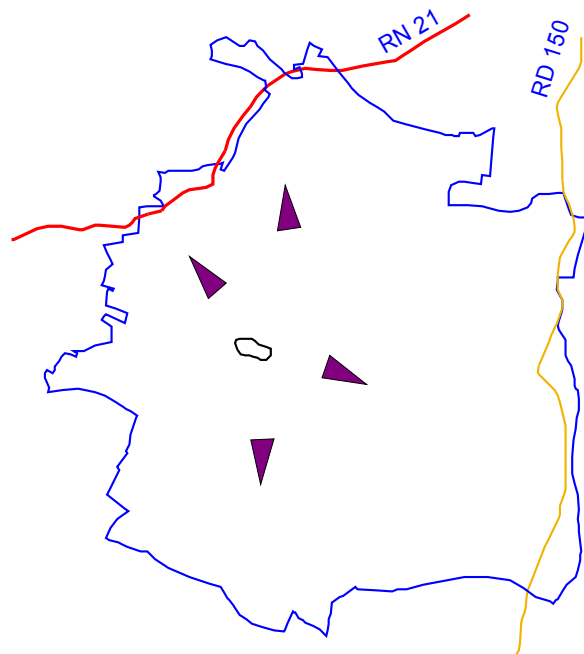
- **LES SYSTEMES HYDRAULIQUES – LES BOIS**



Le système hydraulique du territoire s'oriente principalement vers le Sousson qui assure la limite communale Est. La partie Ouest de la commune se déverse vers la Baïse qui passe sur la commune voisine de Miramont d'Astarac. Plusieurs lacs collinaires sont répartis sur le territoire, ils sont utilisés par l'agriculture.

Le bois le plus important (le bois du Turc) se situe au Sud-Est du territoire en limite de la vallée du Sousson. Le territoire est parsemé de bois plus modestes mais qui confèrent à l'ensemble une couverture boisée significative et ainsi participent au maintien des espaces « sauvages ».

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE

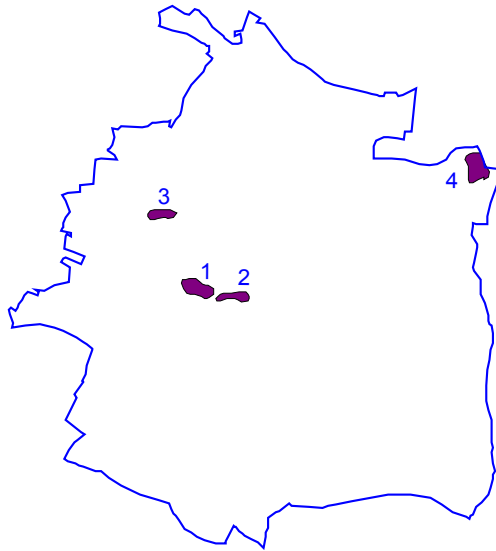


La route nationale n° 21, axe classé à grande circulation passe au Nord-Ouest et assure la desserte principale vers les principaux centres urbains. Cet axe est soumis à une zone de protection le long de son itinéraire et à une zone d'obligation acoustique.

L'autre axe de communication est implanté dans la vallée du Sousson, c'est la route départementale n° 150 qui rejoint plus au Nord la RN n° 21.

Les points de vues remarquables s'effectuent essentiellement depuis les voies communales qui passent en ligne de crête. Le site du village perché s'observe depuis de nombreux points du territoire.

- **LE SYSTEME URBAIN**



1 – Le bourg : le village ancien est implanté au centre du territoire sur une ligne de crête. Il s'agit d'un village rue qui se termine par l'église. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies. Les abords immédiats ont été préservés de toute urbanisation récente.

2 – Les extensions : elles se sont développées essentiellement à l'Est en bordure de la voie communale. Un espace naturel a été préservé entre le centre ancien et les constructions plus récentes.

3 – A Barice : c'est un hameau récent qui s'est développé à l'Ouest du bourg. Les constructions se sont implantées en priorité en point haut offrant de belles perspectives.

4 – Le Hillet : hameau implanté au Nord-Est du territoire dans la vallée du Sousson. Ce sont des constructions récentes édifiées dans le cadre d'un petit lotissement. Outre les problèmes de capacité des réseaux, ce secteur implanté en limite de Saint Jean le Comtal semble déconnecté de la vie du village.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- Le Village: un transformateur est en place à la sortie Est du bourg, au delà un renforcement sera nécessaire
- Marcus : secteur desservi, travaux réalisés dans le cadre d'une PVR
- Barice : la partie Sud de la zone est alimentée, au Nord, la parcelle 39 n'est pas desservie. Passage d'une ligne HTA sur la parcelle
- Hillet : secteur desservi

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le Village: le réseau est en place
- Marcus : réseau en place
- Barice : la partie Sud de la zone est alimentée, au Nord, la parcelle 39 n'est pas desservie
- Hillet : secteur desservi mais le réseau arrive à saturation

Réseau d'assainissement:

L'ensemble du territoire est soumis à l'assainissement individuel. La commune étudie la possibilité de créer un système collectif au centre bourg.

Voirie:

Le développement de la commune s'oriente principalement vers la voirie communale. Les accès devront être regroupés afin de limiter les échanges sur ces voies.

- **SERVITUDES**

AC 1 : Protection des monuments historiques

Immeubles inscrits :

- Eglise
- Abords de la chapelle Saint Roch de Vidailan à Loubersan

I 4 : Électricité, Établissement des canalisations électriques

Ligne 63 KV Jalis – Mirande

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 3 : Télécommunication Téléphoniques Télégraphiques

Câble fibre optique F405-01 Toulouse - Bayonne

T 7 Relations aériennes – Zone hors dégagement – Installations particulières

- Contraintes

Zone soumise à obligation d'isolation acoustique

Route Nationale n° 21

Bois et Forêts relevant du régime forestier

Forêt privée

Zone de protection le long des routes à grande circulation

Route nationale n° 21

Risques naturels:

Risques inondation: le Sousson

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE I

Secteur caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

Coteaux du Sousson

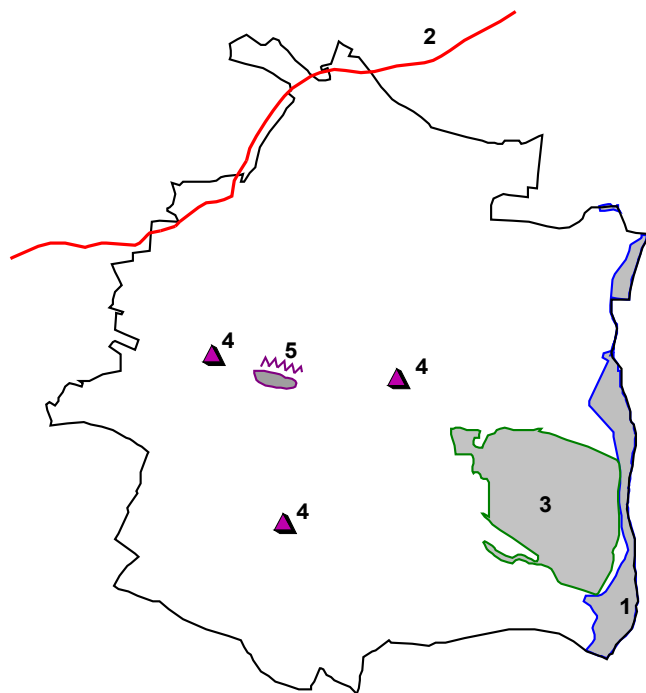
ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE II

Grand ensemble naturel riche et peu modifié, ou qui offre des potentialités biologiques importantes

Coteaux du Sousson de Samaran à Pavie

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



1 – Zone submersible du Sousson

2 – Route nationale n° 21

3 – Bois important

4 – Activités agricoles, élevages

5 – Préservation du glacis Nord aux abords de l'église

- ZONAGES

ZONAGE

ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS

ZC 1 Le Village	Cette zone reprend le centre ancien où l'on retrouve les principaux équipements, école, salle des fêtes, mairie, église. Les constructions sont implantées à l'alignement de la rue principale du village. La circulation de transit s'effectue par la voie Sud. La zone reprend uniquement l'existant afin de maintenir intact le site du village perché. La zone est correctement desservie par les réseaux.
ZC 2 Les extensions	Quelques constructions se sont développées aux abords du centre . Elle sont implantées coté Est en bordure de la voie communale. La zone consiste à densifier ce secteur afin de former un petit hameau. Une zone naturelle sera maintenue entre ce secteur et le centre ancien afin de préserver les points de vue en entrant dans le bourg et ainsi maintenir son identité. Le réseau d'eau est en place, un renforcement du réseau électrique sera nécessaire depuis le transformateur.
ZC 2 A Barice	C'est un petit hameau qui s'est constitué à partir de fermes. Les constructions récentes se sont développées en bordure du CR 28 sur les terrains qui offrent un point de vue vers les Pyrénées. La zone consiste à compléter ce secteur en fermant les dents creuses. Les réseaux sont en place en bordure de voie.
ZC 2 Au Hillet	Hameau qui s'est organisé au Nord-Est du territoire en limite de Saint Jean le Comtal. Ce secteur se situe en bordure de la RD 150 et en limite de la zone inondable du Sousson. Les réseaux sont en place mais le réseau d'eau arrive à saturation. Compte tenu de ces contraintes, la zone ne sera pas étendue, la zone reprendra uniquement les constructions existantes, seule une dents creuses peut s'urbaniser.
ZC 2 A Marcus	Ce secteur a fait l'objet de l'amenée des réseaux dans le cadre d'une PVR (participation pour voies et réseaux). Aussi, la municipalité a souhaité maintenir la zone afin de rentabiliser l'investissement. Cependant, un élevage se situe à proximité, aussi, la zone devra se développer coté Ouest sur les terrains les plus éloignés de cet élevage.
ZN i Le sousson	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible du Sousson.
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

Zones	Lieux dits	Superficie en hectares	Possibilités d'accueil
ZC 1	Le Village	3,71	1
ZC 2	Les extensions	3,98	5
ZC 2	A Barice	4,26	5
ZC 2	A Hillet	4,19	2
ZC 2	A Marcus	3,23	4
ZN i	Le Sousson	55,73	/
ZN	le reste du territoire	1795,90	/

ZC 1	TOTAL	3,71	1
ZC 2	TOTAL	15,66	16
ZN	TOTAL	1851,63	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Habitat

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

L'extension du bourg a est limitée autour du centre ancien afin de préserver l'image du bourg perché. Les extensions sont assurées coté Est tout en maintenant un espace tampon.

En dehors du village, l'urbanisation de la commune se répartit sur quelques secteurs déjà urbanisés. Le développement s'effectue en continuité de bâti existant avec pour objectif de former de petits hameaux.

L'urbanisation s'est orientée vers la voirie communale afin de limiter les échanges vers les axes plus importants.

Voirie :

Les secteurs retenus s'orientent principalement autour des voies communales.

L'accès vers le village depuis la route nationale n° 21 est aménagé, le développement mesuré de la commune aura peu d'incidence sur ce carrefour.

Assainissement :

L'assainissement de l'ensemble du territoire se fait par 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 projet de carte avait pour objectif de maintenir le site du bourg en l'état.

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

Environnement et Paysages :

La construction a été concentrée à proximité du lieu de vie à l'Est du village et sur les hameaux les plus proches.

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine environnemental.

Des zones de protection ont été définies autour du Sousson. Elles préservent d'une urbanisation en secteur submersible et maintiennent une coulée verte sur la commune.

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.

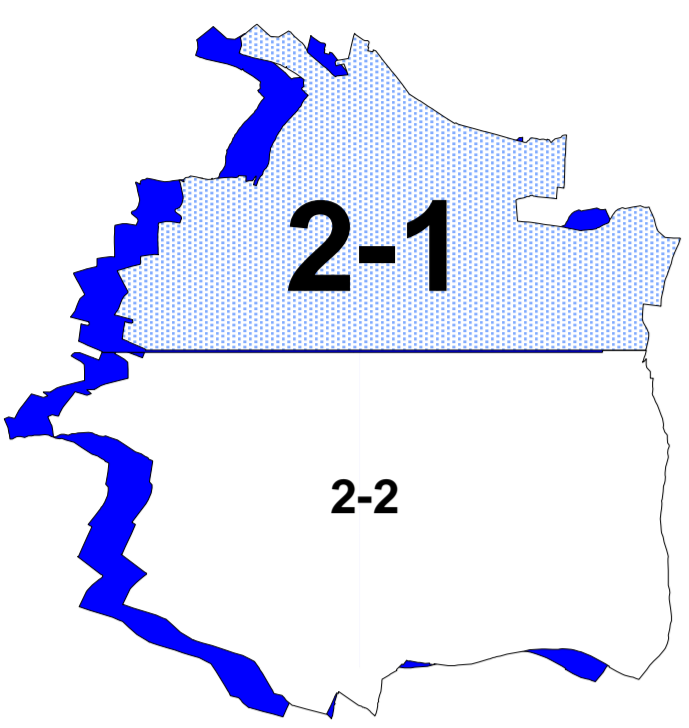

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.

Les Entrées de Ville :

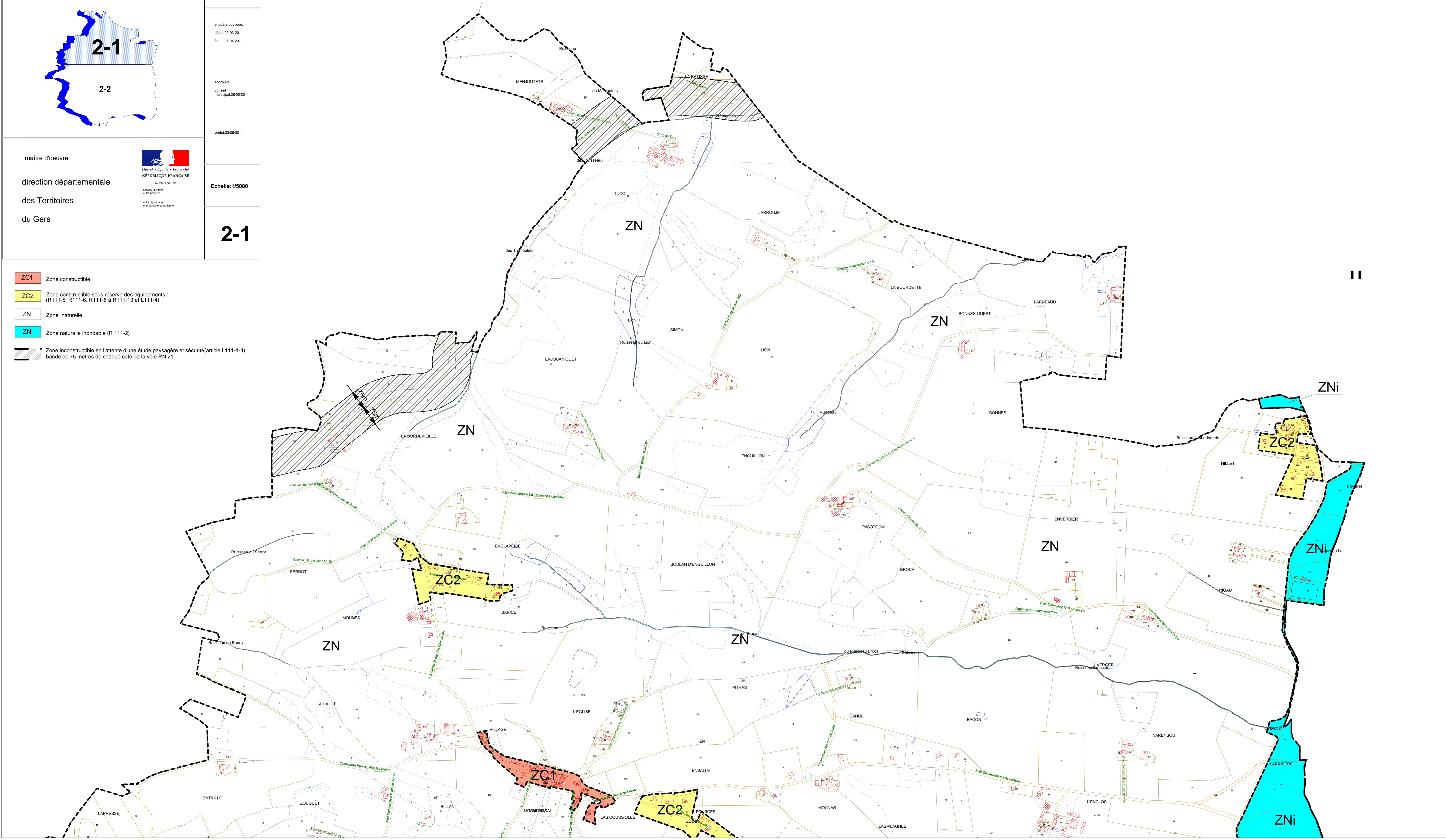
L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi 95.101 du 2 février 1995 sur le renforcement de l'environnement prévoit l'interdiction d'implanter des constructions dans les secteurs situés à moins de 75 mètres de l'axe d'une route à grande circulation et à moins de 100 mètres de l'axe des déviations d'agglomération, à moins qu'une étude ayant reçu l'accord de la commission des sites n'y déroge en fixant des règles spécifiques pour les autorisations d'urbanisme.

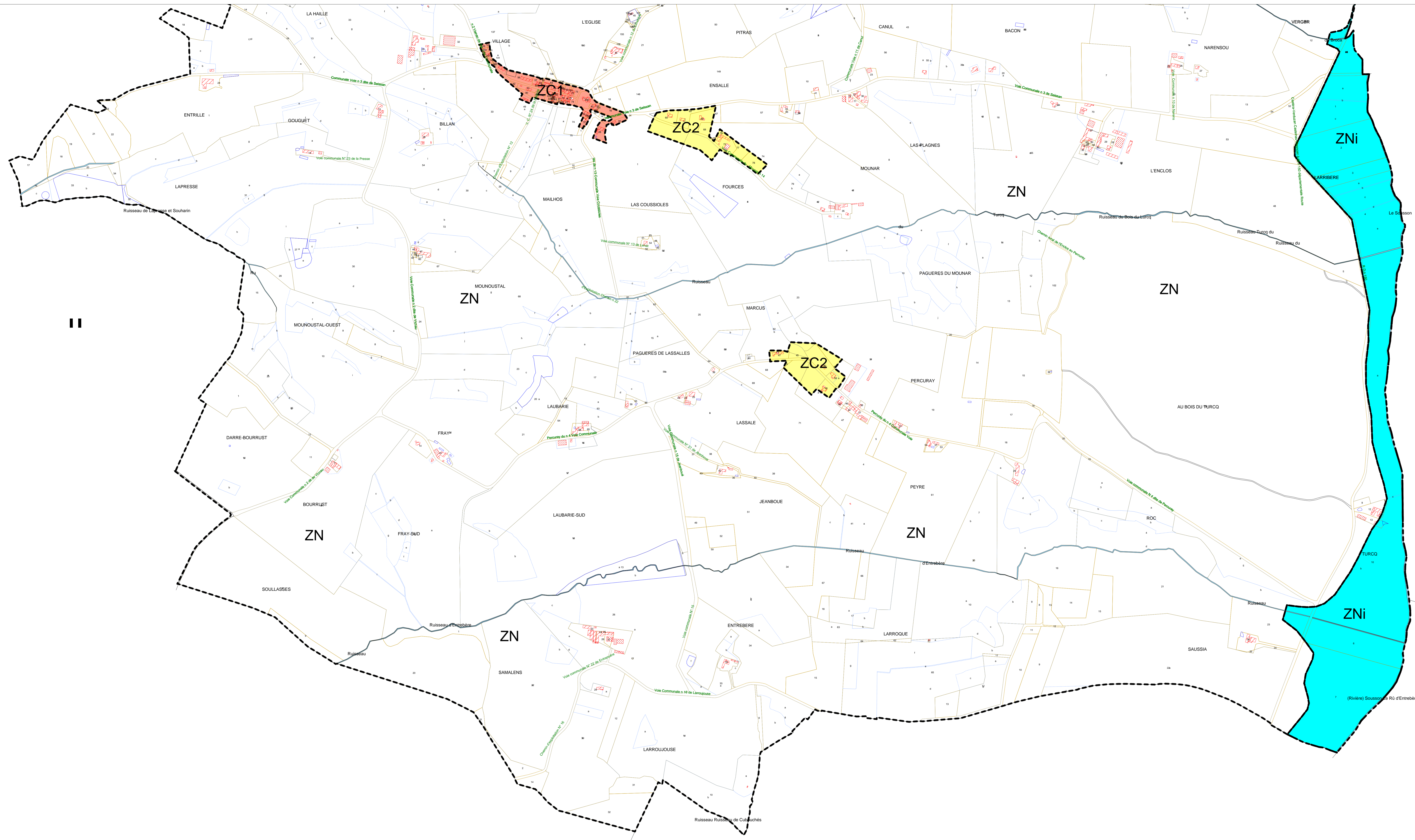
La commune est concernée par cette réglementation, car elle est traversée par la R.N. N° 21.

Le projet de zonage ne prévoit aucune zone dans ce périmètre. Cette interdiction reste donc applicable sur l'ensemble du tracé.

maître d'ouvrage Commune de Iabejan	élaboration
carte communale documents graphiques partie nord	
	enquête publique: début 09/03/2011 fin: 07/04/2011 approuvé: conseil municipal 26/06/2011 préfet 23/06/2011
maître d'œuvre direction départementale des Territoires du Gers	
	Echelle: 1/5000 2-1

- ZC1** Zone constructible
- ZC2** Zone constructible sous réserve des équipements : (R111-5, R111-6, R111-8 à R111-13 et L111-4)
- ZN** Zone naturelle
- ZNi** Zone naturelle inondable (R 111-2)
- Zone inconstructible en l'attente d'une étude paysagère et sécurité (article L111-1-4) bande de 75 mètres de chaque côté de la voie RN 21





maître d'ouvrage		élaboration
Commune de Labejan		
carte communale documents graphiques		enquête publique: début: 09-03-2011 fin: 07-04-2011 approuvé: conseil municipal 26/05/2011 préfet: 23/06/2011
partie sud		
		Echelle: 1/5000
maître d'œuvre direction départementale des Territoires du Gers		
		2-2
ZC1 Zone constructible ZC2 Zone constructible sous réserve des équipements : (R111-5, R111-6, R111-8 à R111-13 et L111-4) ZN Zone naturelle ZNi Zone naturelle inondable (R 111-2) Zone inconstructible en l'attente d'une étude paysagère et sécurité (article L111-1-4) bande de 75 mètres de chaque côté de la voie		

MODALITÉS D'APPLICATION
DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Zone constructible (ZC1) :

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toutes constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Zone constructible sous réserve des équipements (ZC2)

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-4, si les équipements manquent.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R111-15, 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles

3°) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

5°) la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

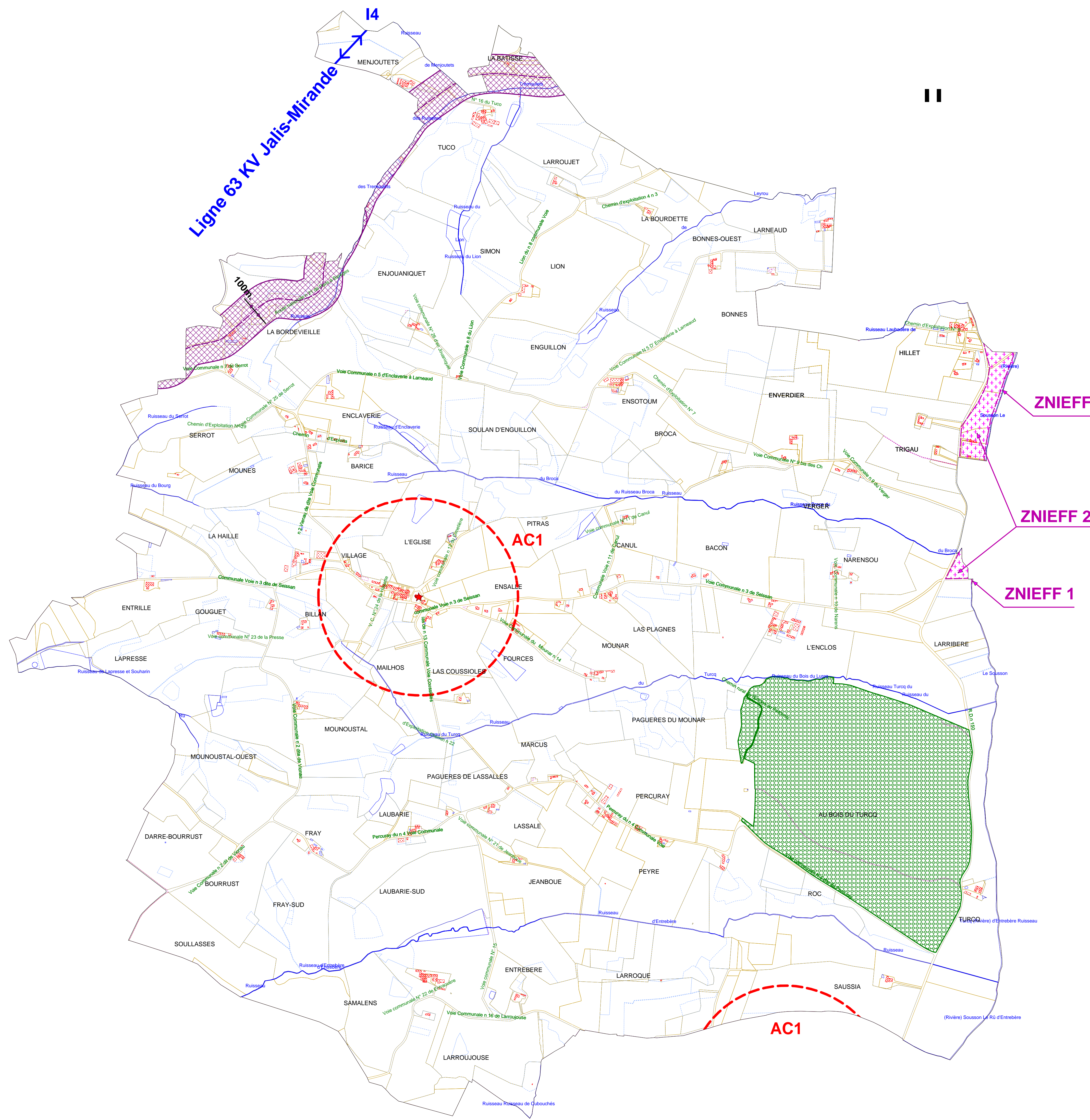
Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Zone naturelle inondable (ZNi) :

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

- *l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles*
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière*

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.



maître d'ouvrage
Commune de Labéjan

carte communale
plans:
servitudes d'utilités publiques
contraintes

enquête publique:
debut:09-03-2011
fin: 07-04-2011

approuvé:
conseil
municipal 26-05-2011

préfet 23-06-2011

maître d'oeuvre
direction départementale
des Territoires
du Gers

Echelle:1/10000

4b

SERVITUDES
déclarées d'utilité publique

CODE	INTITULE	SYMBOLE
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques: - Classés ou Inscrits	
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	
PM1	Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles - retrait gonflement des argiles	
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	
	Bois et forêts relevant du régime forestier	
	Zone soumise à obligation d'isolation acoustique RN n°21	

CONTRAINTES

ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (indicatif)	
--------	---	--