

Septembre 2008

**PIECE N°1/2**

# **CARTE COMMUNALE**

*Commune de Montgaillard*

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Approuvée par délibération du conseil  
municipal en date du :

03/10/2008



Approuvée par arrêté préfectoral en  
date du :

03/01/2009

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
428  
François LALANNE

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>6</b>
<b>II. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES.....</b>	<b>9</b>
A. LA DEMOGRAPHIE .....	9
1 L'évolution de la population.....	9
2 L'âge de la population .....	10
3 La population active.....	10
B. LE PARC DE LOGEMENT .....	11
1 Les types de logement .....	11
2 L'époque de construction des résidences principales.....	13
3 La perte du nombre de personnes par foyer.....	14
C. LES GENS DU VOYAGE.....	15
D. LES ORGANISMES INTER-COMMUNAUX .....	15
E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	16
1 Les équipements de superstructure.....	16
2 Les équipements publics de gestion de l'eau et des déchets.....	16
3 Les équipements de transports.....	17
F. LES DONNEES ECONOMIQUES.....	19
1 L'emploi .....	19
2 Les activités économiques .....	19
<b>III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>23</b>
A. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE.....	23
1 La topographie et le paysage.....	23
2 Les milieux humides.....	26
B. LES RISQUES ET LES NUISANCES .....	26
1 Aléa argiles et mouvements de terrain.....	26
2 Le risque feux de forêts.....	27
3 Autres risques naturels.....	27
4 Les risques technologiques et les nuisances.....	27
C. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI.....	28
1 Sites naturels, espaces sensibles et remarquables.....	28
2 Patrimoine bâti et sites archéologiques.....	28
D. L'OCCUPATION DU SOL.....	34
1 La zone agricole .....	34
2 Les boisements naturels .....	34
3 L'habitat .....	36
<b>IV. PROJET DEMOGRAPHIQUE ET CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES.....</b>	<b>42</b>
A. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE : ATTEINDRE UNE POPULATION DE 240 HABITANTS EN 2017 .....	42
B. LES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	43
1 Extension nord du bourg de Montgaillard .....	43
2 Extension sud-est et est du bourg de Montgaillard .....	45
3 Lamolère.....	47
4 Gudaire - Bordeneuve.....	48
<b>V. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>49</b>
A. SUR LA DEMOGRAPHIE .....	49
B. SUR L'AGRICULTURE EN PARTICULIER ET L'ECONOMIE EN GENERAL .....	50
C. SUR LES PAYSAGES ET LE MILIEU NATUREL.....	50
D. SUR LE PATRIMOINE .....	50
E. SUR LES NUISANCES ET LES RISQUES .....	51

<b>VI.</b>	<b>ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE .....</b>	<b>52</b>
<b>VII.</b>	<b>ELEMENTS DU PAYSAGE .....</b>	<b>53</b>
<b>VIII.</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>55</b>
<b>IX.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>56</b>
A.	RESEAU D'ASSAINISSEMENT .....	56
B.	CARTE DIAGNOSTIC TERRITOIRE DE MONTGAILLARD .....	57
C.	ETUDE D'UN SCHEMA D'URBANISATION DES ZONES DU BOURG OUVERTES A LA CONSTRUCTION, COMMUNE DE MONTGAILLARD .....	58

## PREAMBULE

La commune de Montgaillard ne dispose pas de document d'urbanisme.

Un projet de zonage avait été réalisé en 1984 mais le document n'a pas été finalisé.

L'élaboration d'une carte communale a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 7 avril 2006.

Ce type de document d'urbanisme, simple dans sa forme, paraît particulièrement adapté aux spécificités de la commune de Montgaillard qui a une population peu importante (187 habitants en 2005), une pression immobilière de moins de deux logements commencés par an de 2000 à 2007 et un territoire essentiellement dédié à l'activité agricole.

L'élaboration de la carte communale de Montgaillard est l'occasion de rappeler les termes du premier article du Code de l'Urbanisme :

---

**« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »**

**Art. L. 110**

---

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU) modifie le régime juridique de la carte communale qui acquiert alors les attributs d'un document d'urbanisme. Désormais pérenne, elle permet la décentralisation des autorisations d'occupation des sols.

La carte communale a pour objet de préciser les modalités d'application de l'article L 111.1 du Code de l'Urbanisme. Cet article renvoie au « règlement national d'urbanisme » : les règles de localisation, desserte d'implantation, ...

Les articles L 124-2 et R 124.3 du Code de l'Urbanisme définissent le principe de zonage, et différencient deux types de secteurs :

- constructible : secteurs où les constructions sont autorisées,
- non constructible : les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## Structure de la carte communale

### LE RAPPORT DE PRESENTATION

- Etat initial de l'environnement et prévisions de développement
- Explication des choix retenus
- Incidences de la carte sur l'environnement



### LE(S) DOCUMENT(S) GRAPHIQUE(S)

- Délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- Le cas échéant, indication des secteurs réservés aux activités
- Délimitation des secteurs où la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Une première phase de travail a consisté à élaborer un constat de la situation actuelle. Il est précisé que l'analyse du site a été effectuée à partir d'une prise de connaissance de l'ensemble des études, des documents accessibles au public et d'une visite de terrain établie depuis les espaces publics ou ouverts au public. Dans la mesure où il n'est pas autorisé d'investir les espaces privés, une part d'inconnu subsiste quant à ce que peuvent receler ces terrains, notamment du point de vue de l'environnement, du patrimoine bâti ou écologique et du paysage.

Dans une deuxième phase, le conseil municipal a défini des orientations de développement de la commune, cohérentes avec les atouts et contraintes identifiées. Il en a résulté la délimitation de zones constructibles et de zones non constructibles (ou réservées à l'agriculture).



## **I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE**

La commune de Mongaillard se situe à 30 km à l'ouest d'Agen, à 15 km au nord de Nérac et 25 km au sud de Tonneins. Elle fait partie du canton de Lavardac et de l'arrondissement de Nérac.

Elle est entourée par les communes de Vianne à l'est, Lavardac au sud, Xantrilles à l'ouest et Buzet sur Baïse au nord.

Le territoire communal s'intègre à l'unité paysagère « Les coteaux du Buzet et du Bruilhois » (cf. Guide paysage et urbanisation de la DDE du Lot-et-Garonne rédigé par l'Agence Folléa). Ses collines et crêtes régulièrement ponctuées par du bâti sont souvent habillées de vignes ou de boisements au nord.

Le village de Mongaillard est un village de haut de pente qui domine au sud-est la bastide de Vianne installée en bordure de Baïse.

L'agriculture, principale activité de la commune, modèle le paysage avec une forte présence de la viticulture.







## II. DONNEES ET PREVISIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

### A. LA DEMOGRAPHIE

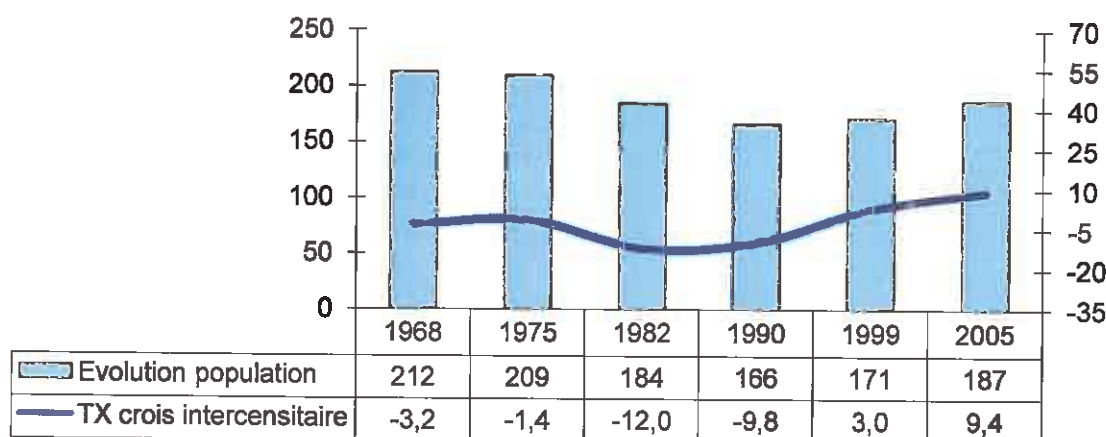
#### 1 L'évolution de la population

Après une longue période de diminution régulière de sa population, la commune de Montgaillard a vu un mouvement de croissance démographique s'établir au début des années 1990. Entre 1990 et 1999, le taux d'accroissement était de + 2,40 alors que sur la période antérieure (1982-1999), Montgaillard perdait 10,22 % de sa population (Sources : Recensements de l'INSEE, porter à connaissance).

De 1999 à 2005, cette croissance démographique est confirmée par une progression de la population de + 9,4 %. Avec 187 habitants, la population de Montgaillard retrouve ainsi le niveau de 1982.

Bien sûr, on reste encore loin des niveaux de population du siècle passé : selon le site internet « les villages de Cassini » il y avait 385 habitants en 1841, 1872 et 1876, mais depuis, des maisons sont tombées en ruine et il y a beaucoup moins de personnes par foyer ; l'exode rural ayant eu de lourdes conséquences sur la densité des campagnes.

L'évolution de la population

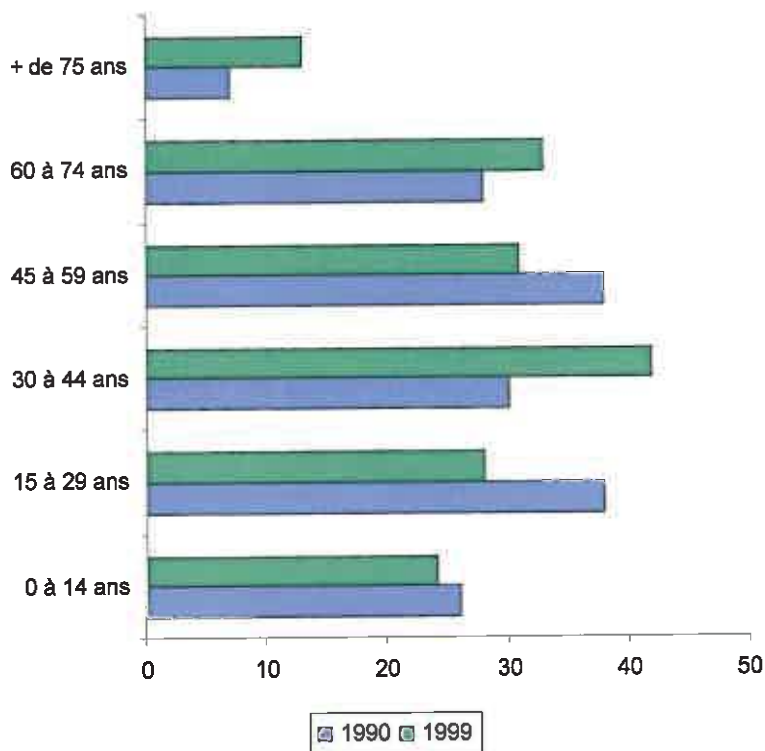




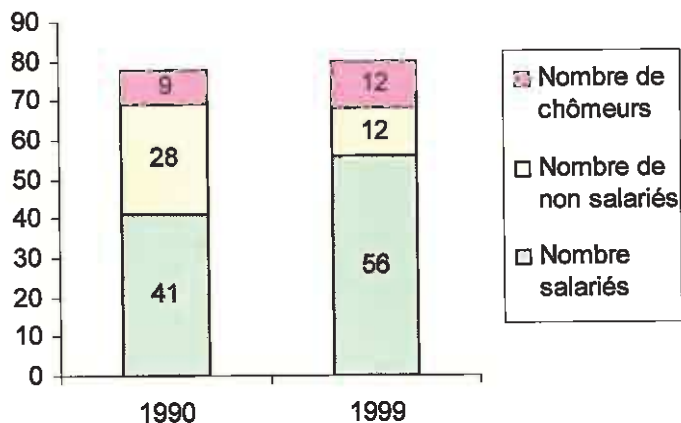
## 2 L'âge de la population

Avec l'arrivée de nouveaux habitants, la part des 30 à 44 ans augmente en 1999 aux dépens des moins de 30 ans. Dans le même temps, la proportion des plus de 60 ans poursuit sa progression, y compris en 2005. Pour 2005, c'est la part des 40 à 60 ans qui augmente aux dépens des moins de 40 ans.

### L'évolution des tranches d'âges

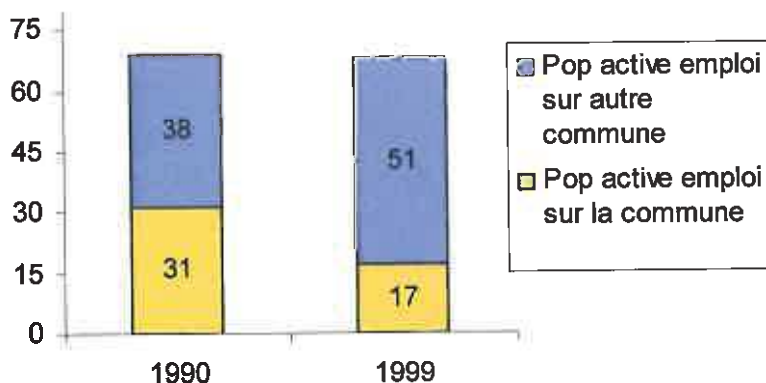


## 3 La population active



Le niveau de population active augmente légèrement de 1990 à 1999 et jusqu'en 2005 avec respectivement 78, 80 et 84 actifs. De 1999 à 2005, la part des retraités ou pré-retraités gagne 2 points par rapport à la population totale en atteignant 26,7 % et cette tendance ne pourra que se renforcer.

En ce qui concerne la population active, l'élément le plus notable est la forte diminution du nombre de personnes travaillant sur le territoire communal.



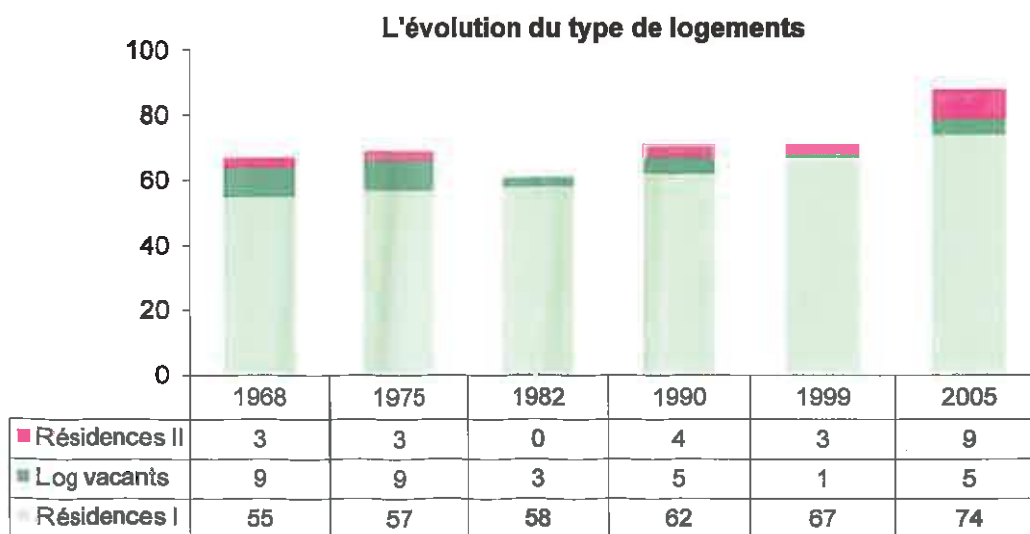
## B. LE PARC DE LOGEMENT

### 1 Les types de logement

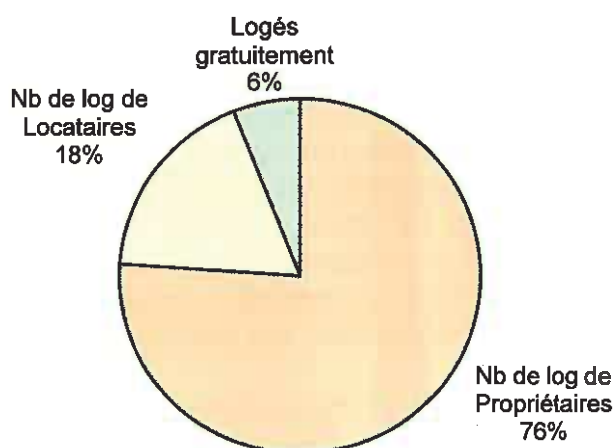
De 1990 à 1999, le nombre total de logements reste stable (71 logements), le nombre de logements vacants diminue au profit des résidences principales. Plus récemment, en 2005, on constate un développement non négligeable de l'habitat secondaire sur la commune. Dans le même temps, des logements se vident, mais sur les 5 comptabilisés en 2005, il n'en reste plus que 3 en 2007, dont une maison à pans de bois, située dans le bourg, que la mairie va restaurer pour en faire un logement locatif. Une des deux maisons restantes pourra difficilement être restaurée (elle est implantée à cheval sur le mur d'enceinte et son prix de vente est élevé).

De 1999 à 2005, le parc de logements s'enrichit de 17 résidences dont 7 principales.

Le parc de logements se compose uniquement de maisons individuelles dont plus des trois quart sont occupés par leurs propriétaires. La demande en logement locatif social est nulle (porter à connaissance).

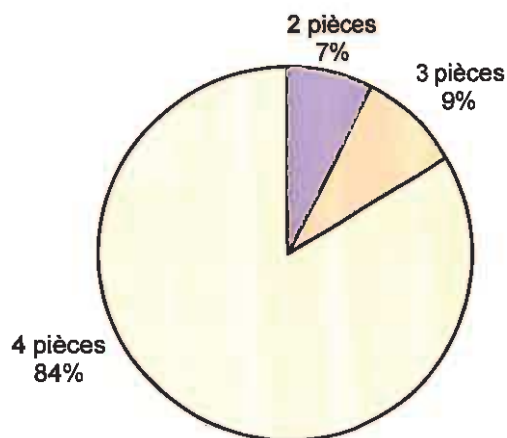


### L'occupation des résidences principales en 1999



Les logements sur la commune sont en majorité de grande taille (plus de 4 pièces) avec en moyenne 4,9 pièces/logement en 2005.

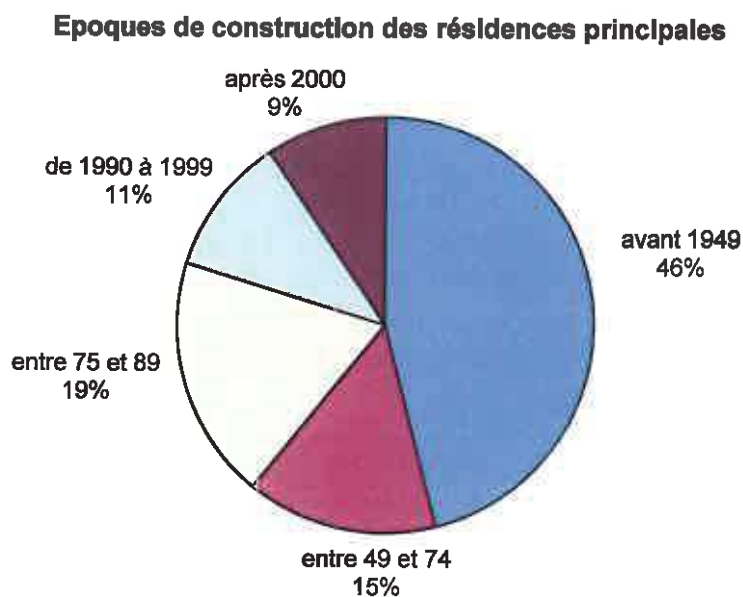
### La taille des résidences principales en 1999



## **2 L'époque de construction des résidences principales**

Avec les récentes constructions réalisées depuis 2000, la part des logements anciens (antérieurs à 1948) n'est plus majoritaire ; elle est passée de 51 % à 46 %.

Onze logements ont été commencés de 2000 à 2007, dont 3 en 2007 (soit 1,38 logements en moyenne).



### 3 La perte du nombre de personnes par foyer

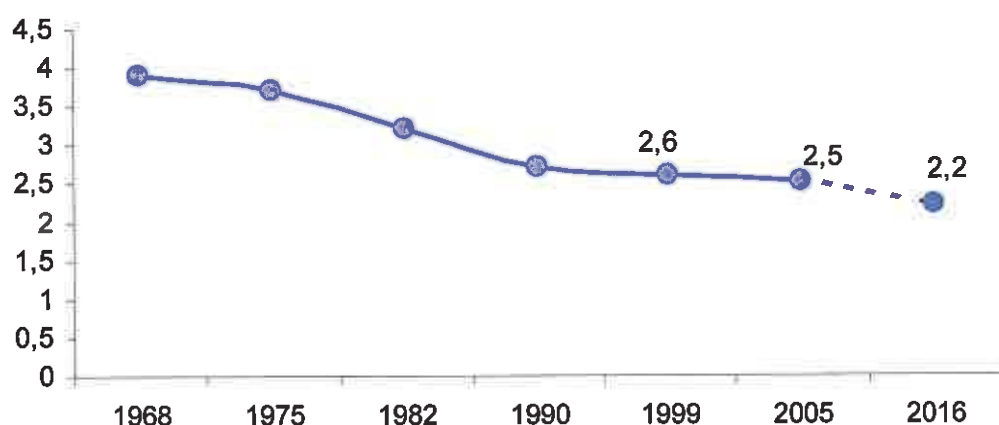
Le nombre de personnes par foyer n'a pas cessé de diminuer au cours des décennies passées. Le desserrement des foyers s'explique, entre autres, par le vieillissement de la population et le départ des enfants majeurs, le fait que la cohabitation de plusieurs générations dans un même foyer soit plus rare aujourd'hui, l'augmentation de la proportion des foyers mono-parentaux...

Comparé aux données départementales et nationales, le nombre de personnes par foyer s'est relativement maintenu à Montgaillard. En effet, en 1999, le Lot-et-Garonne comptait une moyenne de 2,3 personnes par foyer et la France 2,4 contre 2,6 sur la commune.

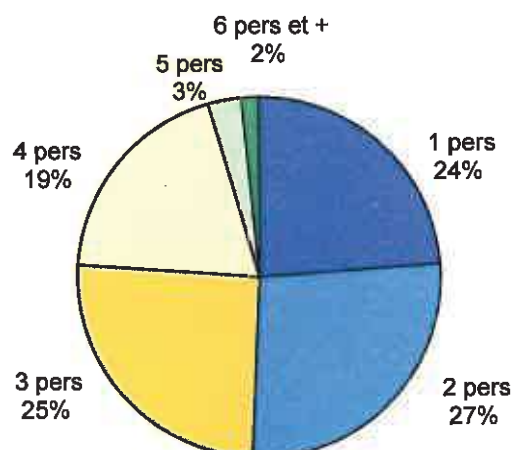
L'arrivée de nouveaux habitants de 1990 à 2005, souvent des familles avec plusieurs enfants a limité le phénomène de décohabitation. Malgré tout, plus de la moitié des foyers est composée de moins de 2 habitants en 1999. La part des ménages d'une personne augmente encore de 1999 à 2005 pour atteindre 25,7 %.

On peut penser malgré tout que ce phénomène de décohabitation ira en s'accroissant, renforcé par le vieillissement de la population.

Evolution du nombre de personnes par logement



Composition des foyers en 1999



### C. LES GENS DU VOYAGE

La commune n'a pas d'obligations au regard du schéma départemental des gens du voyage. L'absence de commerces de proximité ou services ne la rend pas propice à ce type d'installation.

### D. LES ORGANISMES INTER-COMMUNAUX

#### Compétences des principales structures intercommunales

Structures	Compétences
Communauté de Communes du Val d'Albret	Economie, tourisme, aménagement de l'espace, voirie, déchets (membre du SMECTOM), logement et cadre de vie...
Syndicat Intercommunal d'Electrification du Sud d'Agen et SDEE 47	Extension et renforcement du réseau électrique moyenne et basse tension
Syndicat Intercommunal des Eaux de Xantrailles-Montgaillard	Extension et renforcement du réseau d'eau potable, assainissement Gestionnaire Veolia
SMECTOM	Collecte et traitement des déchets
SDIS	Défense incendie

Source : Mairie

Les récents projets de la Communauté de Communes du Val d'Albret :

Développement économique et touristique :

- Aménagement du port fluvial de Buzet,
- Aménagement de Vianne et de Bruch,
- Rénovation de la maison Aunac à Barbaste,
- Mise en commun de zone d'activité.

Aménagement de l'espace :

- Entretien des berges,
- Entretien de sentiers de randonnées.

Politique du logement et du cadre de vie :

- Programme d'amélioration de l'habitat OPAH Val d'Albret et Plaines d'Albret,
- Crèche halte garderie à Nérac et à Montesquieu.

Projets sportifs et culturels :

- Construction d'un foyer des jeunes à Lavardac,
- Ecole de Musique,
- Soutien à des événements culturels.

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Mise en place d'une politique intercommunale de traitement des déchets



## **E. LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **1 Les équipements de superstructure**

Faute d'école maternelle ou primaire, les enfants de la commune vont à Vianne, Lavardac et Barbaste. Les enfants peuvent aller au centre de loisirs de la Communauté de Communes du Val d'Albret à Lavardac, mais aussi à Vianne et Barbaste.

Pour le collège, la majorité des élèves de Mongaillard vont à Lavardac (collège de rattachement) ou Nérac, il en est de même pour le lycée (aussi Agen).

La CCVA a ouvert une maison des jeunes à Lavardac, une autre est prévue à Nérac. L'école de musique de la communauté de communes est située à Nérac.

La mairie (avec l'école qui existait alors) a été construite au XIX<sup>e</sup> siècle. La commune emploie trois personnes à temps partiel. Elle dispose d'un hangar pour entreposer le matériel.

La commune a vendu la salle des fêtes dont elle était propriétaire dans le village à un petit entrepreneur. Une salle polyvalente doit être construite près de la mairie et dans ce secteurs d'autres équipements collectifs (stationnement, place, boulo-drôme...) pourrait s'implanter dans l'avenir.

Un petit terrain de basket est aménagé près de la mairie, le développement des activités sportives reste une compétence communautaire.

Un service est donné à l'église de St Etienne une fois par mois. Le cimetière est situé au nord du bourg. Il a été agrandi il y a dix ans, sa capacité est donc satisfaisante, un columbarium reste à aménager.

La poste la plus proche se situe à Vianne. Pour les commerces et les services à la personnes notamment médicaux, les habitants de Mongaillard vont à Vianne, Lavardac ou Nérac.

La maison de retraite la plus proche se situe à Feugarolle et Lavardac dispose d'une MARPA, comme Sérignac plus éloignée de la commune.

### **2 Les équipements publics de gestion de l'eau et des déchets**

#### **a) L'eau potable et la lutte contre l'incendie**

La commune est alimentée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Xantrailles-Montgaillard. Le gestionnaire du réseau est Veolia. La commune ne comporte aucun captage ou forage d'eau potable.

L'eau potable consommée sur la commune de Montgaillard provient des sources de Baillard à Xantrailles et de la source du Luchet à Ambrus.

Le réseau dessert l'ensemble des zones bâties de la commune, il est restauré par tranche en fonction des besoins.

La commune dispose de deux bornes incendies dans le bourg.

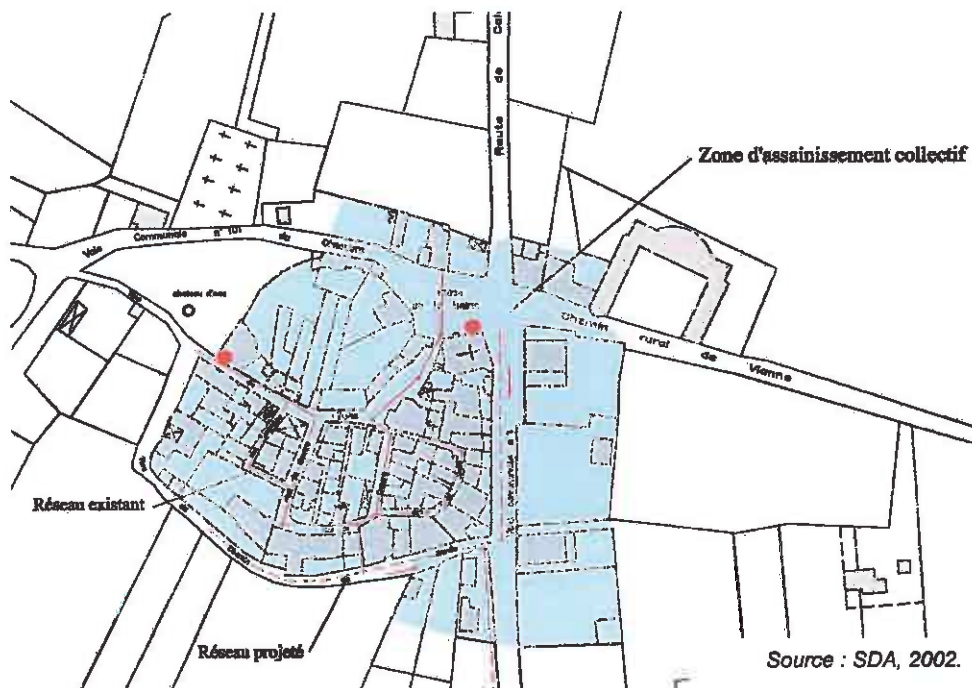
#### **b) L'assainissement**

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune a été réalisé en 2002. Il propose un zonage en assainissement collectif au niveau du bourg, le reste du territoire étant concerné par de l'assainissement individuel. L'extension du réseau est possible au nord, lors de la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement, la densité était

trop faible pour justifier d'une extension, mais elle reste possible en fonction des projets d'urbanisation. A l'est, à partir de Pourqué, une station de relevage serait nécessaire.

La capacité de la station d'épuration est de 100 EqH selon la mairie, dont 30 EqH non utilisés. Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoyait une capacité totale de 70 EqH (données aussi rapportées par la DDASS dans le porter à connaissance).

Le Syndicat Intercommunal des Eaux Damazan-Buzet a passé une convention avec Veolia qui réalise le contrôle des systèmes d'assainissement individuel en place et projetés.



### c) Le traitement des déchets ménagers

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de Communes du Val d'Albret laquelle est adhérente au SICTOM membre du SMCTOM du Pays d'Albret. Il s'effectue une fois par semaine en 9 points répartis sur la commune (dont 3 au bourg).

Pour le tri sélectif, des containers adaptés sont installés à côté de la mairie, ils sont ramassés par le SICTOM d'Aiguillon.

Les habitants de Montgaillard peuvent accéder gratuitement aux déchetteries de Mézin, Barbaste ou Francescas. Une déchetterie est prévue à terme à Nérac

## 3 Les équipements de transports

Pour les trajets de la résidence au lieu de travail, l'essentiel des déplacements est assuré en véhicule individuel (plus de 80 %). Il n'y a pas de transport en commun sur la commune.

La commune est desservie par une route départementale n°141 (réseau D, de base) qui relie Vianne à Xantrilles. Le département souhaite préserver le caractère en rase campagne de cette liaison rapide en y évitant le développement de zones d'habitat.

Un réseau de voies communales et chemins ruraux maillent le reste du territoire communal.

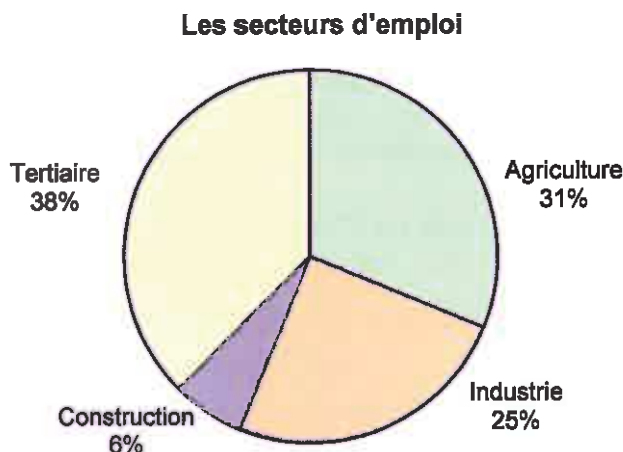
## RD 141



## F. LES DONNEES ECONOMIQUES

### 1 L'emploi

Comme nous l'avons vu, 84 actifs vivent sur la commune de Montgaillard, 80 en 1999. Le secteur tertiaire occupe 38 % des actifs de la commune, l'industrie 25 % et l'agriculture encore 31 %. Le secteur de la construction est peu représenté.



### 2 Les activités économiques

#### a) Les activités agricoles

A Montgaillard, l'activité principale reste l'agriculture avec, en particulier, la viticulture. La surface agricole utile représente 66 % de l'espace communal (562 hectares). En 2000, la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune représentait 461 ha, une partie des terres de la commune étant travaillée par des agriculteurs installés sur des communes voisines.

Les coteaux de Montgaillard sont occupés par des cultures céréalières et de la vigne pour près de 190 ha. Il n'y a aucun élevage (hors petit élevage familial) sur la commune.

Montgaillard a vu son nombre total d'exploitations diminuer en 20 ans (28 exploitations en 1979 contre 17 en 2000). Parmi ces exploitations, on en comptait respectivement 13 et 11 de professionnelles<sup>1</sup>.

Dans le même temps, la main d'œuvre employée en agriculture, après un passage à 44 UTA revenait à 36 UTA<sup>2</sup> en 2000.

Le nombre d'UTA employé dans le secteur agricole comprend la main d'œuvre employée dans les entreprises de travaux agricoles et les CUMA. Selon ces mêmes statistiques, on comptait 11 chefs d'exploitation (ou co-exploitants) à temps complet sur la commune.

<sup>1</sup> Exploitations dont la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha d'équivalent blé et où le nombre d'unité de travail annuel est supérieur ou égal à 0,75. Il ne s'agit pas d'exploitation permettant de faire vivre une famille.

<sup>2</sup> Unité de Travail Annuel.

En 2007, la mairie a dénombré dix exploitations ayant leur siège à Montgaillard et permettant le maintien d'une famille, tout en assurant la mise en valeur d'une grande partie du territoire communal. A priori, la pérennité de leur activité sur les 5 à 10 ans à venir semble assurée.

Tous les coteaux sont concernés par l'aire d'appellation côtes de Buzet bien que seulement une partie soit effectivement plantée. La viticulture est l'activité principale sur la commune, elle concerne la majorité des dix exploitations recensées par la mairie en 2007.

La commune était autrefois sur l'aire d'appellation AOC Armagnac (Ténarèze) mais ce n'est plus le cas.

L'INAO est attentif à l'extension des zones constructibles sur l'aire d'appellation Buzet, et en particulier sur les parcelles plantées. Toute extension devra être justifiée. Même si une période d'arrachage est prévue, les zones viticoles doivent être préservées en tant que potentiel agronomique pour les générations futures.

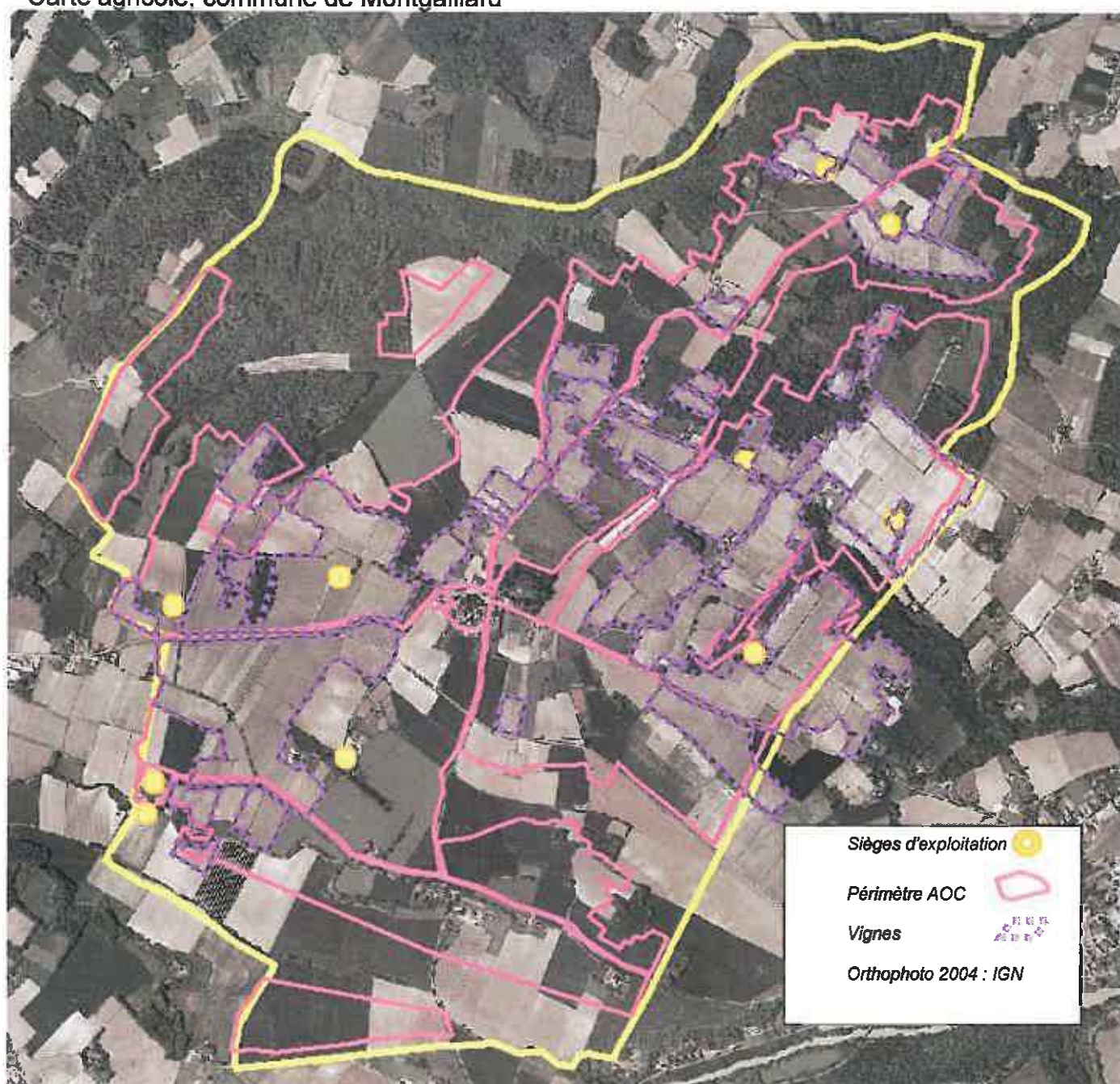
La proximité des zones d'habitat et des parcelles viticoles reste à éviter afin de limiter les risques de nuisances.

Selon la Chambre d'agriculture, la commune de Montgaillard serait concernée par l'ASA de Lavardac, cependant aucune servitude concernant des canalisations d'irrigation n'est reprise dans le porter à connaissance.





Carte agricole, commune de Montgaillard





**b) Les activités commerciales, artisanales, industrielles et de services**

La commune est le siège d'une entreprise artisanale spécialisée dans la transformation de canard en produit du terroir (foie gras, confit, saucisson...) mais aussi de produits gastronomiques variés (œufs de caille, champignons apéritif, tomates séchées, poule farcie palombe confite, etc.). L'entreprise commercialise auprès des particuliers, comités d'entreprises et revendeurs en direct ou par correspondance.

Une entreprise de création de logiciels informatiques et de sites internet pour les entreprises s'est aussi installée au bourg, dans l'ancienne salle des fêtes de la commune. Elle emploie trois personnes.

Il n'y a pas de zone d'activités sur la commune même, mais à proximité.

La Communauté de Communes dispose de plusieurs zones d'activités : 4 ha libres à Vianne - à Cantiran, plusieurs hectares à Montesquieu, des zones en grande partie bâties à Nérac, à Buzet...

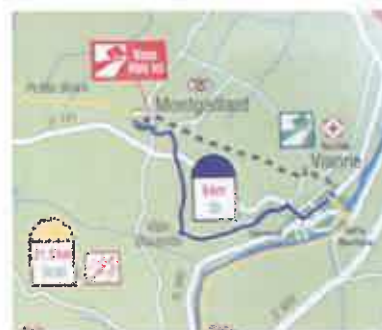
Pour les commerces et les services de proximité, les habitants de Montgaillard se déplacent à Vianne ou Lavardac.

**c) Les activités touristiques**

L'Office de Tourisme du Pays d'Albret fait la promotion des activités touristiques et du patrimoine sur la Communauté de Communes.

Un chemin de randonnée relie Montgaillard à Vianne

Un gîte rural est aménagé à Maribot.



### III. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### A. LA STRUCTURE GEOMORPHOLOGIQUE

##### 1 La topographie et le paysage

Le territoire communal s'intègre dans l'unité paysagère « Les coteaux du Buzet et du Bruilhois » (cf. Guide paysage et urbanisation de la DDE du Lot-et-Garonne rédigé par l'Agence Folléa). Son paysage est façonné par la présence de la vigne suivant les ondulations des nombreuses collines. Les boisements plus présents au nord occupent les talus les plus en pente.

Le bourg castral de Montgaillard occupe stratégiquement le point le plus haut de la commune à 148 m. Le point le plus bas semble être situé en bordure du ruisseau du Pinot à environ 60 m d'altitude, à plus d'un demi kilomètre de la vallée de la Baïse.

Le maillage de la voirie s'inspire des courbes du relief, les voies s'étirent le long des crêtes ou des fonds de vallons ou au contraire, traversent les collines de part en part. Le village reste au centre de ce maillage.



Un paysage ondulé, de collines et de vallons.  
Une identité marquée par présence de vignes  
et de boisements.





## 2 Les milieux humides

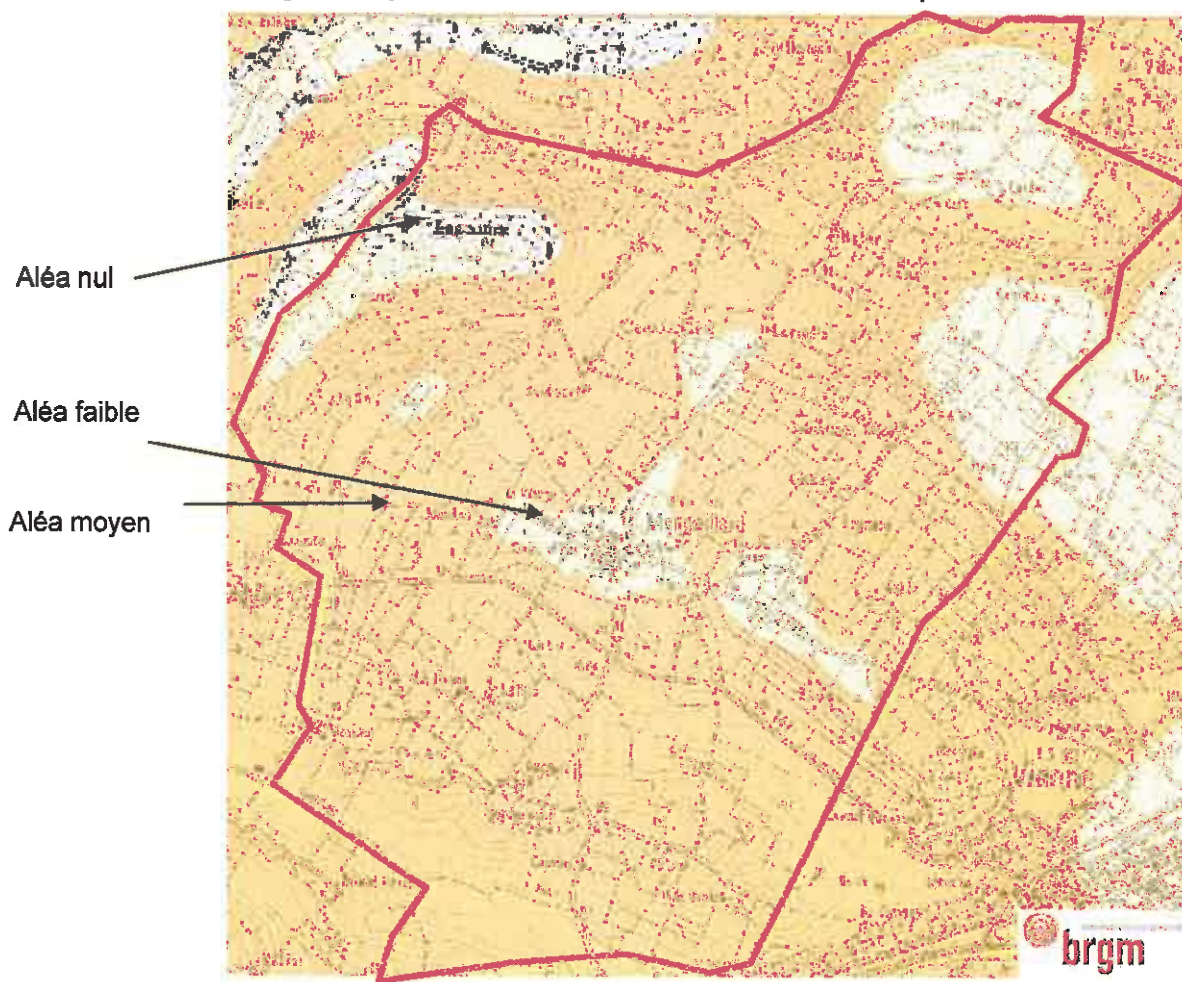
La plupart des cours d'eau présente un caractère temporaire. Seul le Fongrane, au nord, coule en permanence. Le Cousteau, le Berdoulet, le Coutan drainent les coteaux mais sont souvent à sec en été.

Au nord de la commune, ces ruisseaux sont le plus souvent entourés de boisements de feuillus ; au sud, ils traversent les terres agricoles et s'apparentent à de larges fossés.

### B. LES RISQUES ET LES NUISANCES

#### 1 Aléa argiles et mouvements de terrain

La commune a été déclarée sinistrée suite à des mouvements de terrain différentiels, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols pour la période de juillet à septembre 2003 (arrêté du 16 juin 2006). Malgré tout, Montgaillard n'a pas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques mouvements des sols dus au retrait et gonflement des sols argileux. On ne dispose pas d'études détaillées sur le territoire communal mais selon le BRGM, une grande partie de la commune est concernée par cet aléa.



Aucune préconisation spécifique ne s'impose aux constructeurs, mais une étude géotechnique et d'adaptation de la construction est fortement conseillée tandis que les plantations d'arbres devront rester à distance du bâtiment.

## **2 Le risque feux de forêts**

Le dossier départemental des risques majeurs classe Montgaillard parmi les communes exposées aux feux de forêt. La proximité de la forêt des coteaux ainsi que la présence de plantations de résineux expliquent un tel classement.

## **3 Autres risques naturels**

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophes naturelles suivants : coulées de boues (arrêté de novembre 1988), inondations (janvier 1983). S'agissant de phénomènes ponctuels et sans gravité, la commune n'est pas répertoriée comme sujette au risque inondation.

## **4 Les risques technologiques et les nuisances**

Des nuisances liées au bruit (récoltes ou irrigation nocturne ou à la fin de semaine) ou à l'épandage des traitements nécessaires au développement des cultures peuvent être ressenties par les habitants d'une zone agricole et en particulier à proximité des zones viticoles.

La qualité du cadre de vie sur la commune ainsi que son identité rurale est assurée par la présence d'une activité agricole dynamique faute de quoi les boisements peuvent rapidement refermer le paysage. Il y a lieu de respecter les règles de bon voisinage entre nouveaux habitants et agriculteurs. Une charte est disponible en mairie et à la Chambre d'Agriculture.

Aucun autre secteur de nuisances ou de risques liés aux activités ou à la présence de réseau (infrastructures routières, gaz, lignes HT, etc.) n'a été délimité sur la commune.

## C. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

### 1 Sites naturels, espaces sensibles et remarquables

Le porter à connaissance ne répertorie aucune protection de monuments naturels, sites classés ou inscrits ni Zone naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, zone Natura 2000 ou autre.

### 2 Patrimoine bâti et sites archéologiques

Les ruines du château de Montgaillard sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques.

De ce castrum, mentionné en 1259, il subsiste un ouvrage d'entrée, un donjon et le mur sud d'un logis (voir ci dessous).





Par ailleurs, le Ministère de la Culture répertorie dans son inventaire général :

L'église de St Etienne, de la fin du XII<sup>e</sup> ou début du XIII<sup>e</sup> siècle intégrée aux fortifications du castrum, remaniée et agrandie au XVI<sup>e</sup> siècle ou début du XVII<sup>e</sup>.



Plusieurs maisons implantées sur les fortifications du bourg ou maisons fermes du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle.



**Une maison à pans de bois située dans le bourg.**



**Une maison de notable dite château de Pourqué du XVII<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> quart du XIX<sup>e</sup> siècle.**

**Une maison de maître du XVIII<sup>e</sup> (Lagrange) récemment agrandie.**



L'église St Jean à Layac qui daterait du XIII<sup>e</sup> siècle et dont il ne reste plus que le pignon occidental dressé en plein champ.

Les pigeonniers de Péfaud (date portée 1645) et de Gaillé (XVIII<sup>e</sup>).



Plusieurs fermes construites entre le XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle sont réparties sur le territoire communal et notamment à Maribot.

#### Maribot



#### Lagante



#### La Sébastiane



#### Labaste



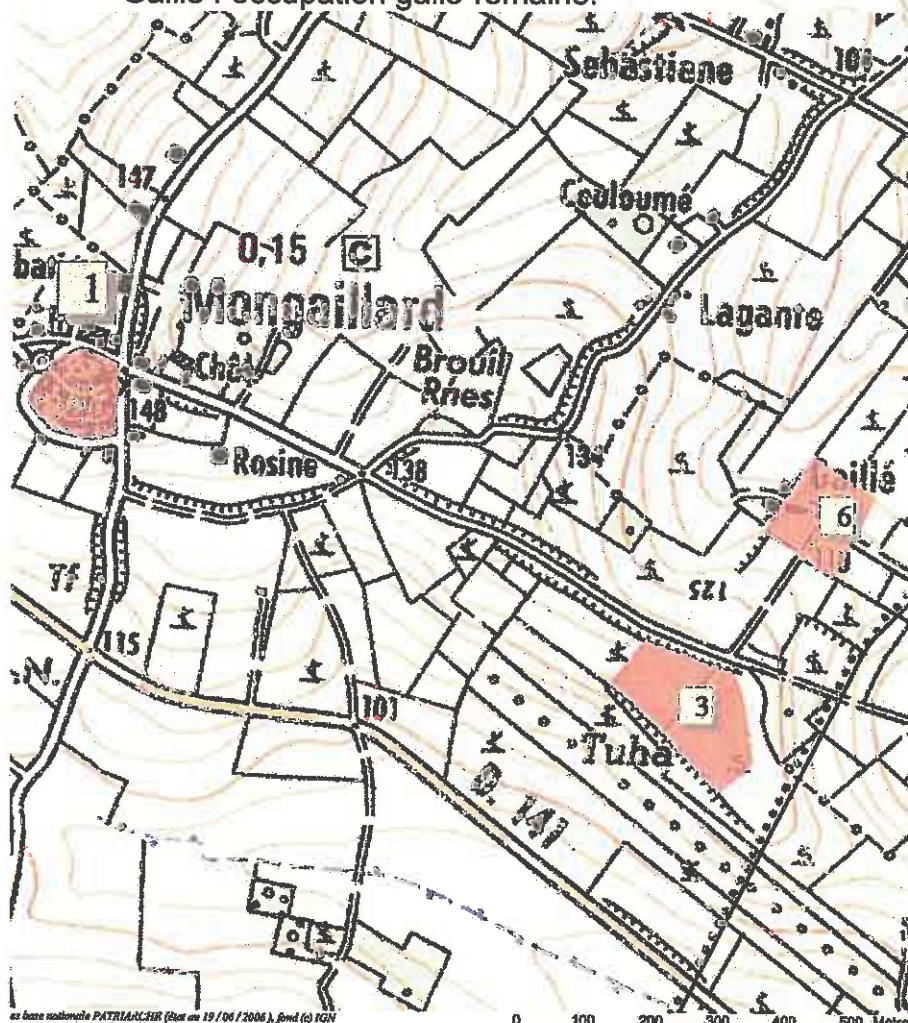


**Au bourg**



A ce jour, le Service Régional de l'Archéologie a répertorié six zones sensibles en terme de vestiges archéologiques :

- Le bourg : habitat néolithique ; bourg castral, Moyen-Age.
- Caillou gris : église Saint-Jean et cimetière, Moyen-Age.
- Tuha : cimetière, gallo-romain.
- Layac : cimetière, Gallo-romain.
- Le Cayron : villa gallo-romaine.
- Gaillé : occupation gallo-romaine.



Conformément aux dispositions de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexes sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction du site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine.





## D. L'OCCUPATION DU SOL

### 1 La zone agricole

Comme nous avons pu le voir précédemment, l'agriculture occupe l'essentiel du territoire communal avec notamment la vigne (voir schéma ci-joint). Autrefois siège de nombreuses exploitations agricoles, le bâti traditionnel épars s'est pour la plupart reconverti en résidences principales voire secondaires.

### 2 Les boisements naturels

Les boisements naturels occupent une large part du territoire communal. Quelques forêts de feuillus, parfois de belle taille occupent une partie des coteaux les plus pentus notamment autour des ruisseaux de Fongrave et de Pinot. Quelques boisements de pins sont implantés sur les coteaux.



Quelques formations végétales de plus petite taille (arbres isolés, cordons boisés, haies, bosquets) ponctuent le paysage agricole.





### 3 L'habitat

L'habitat traditionnel est plutôt dispersé sur la commune. De nombreuses fermes ont permis la mise en valeur de l'espace agricole, qu'elles soient implantées dans le bourg ou parsemées dans les coteaux. Aujourd'hui, il en reste une dizaine en activité et elles se sont étoffées avec des bâtiments modernes de taille plus importante. Outre le bâti traditionnel, des constructions récentes se sont égrenées le long des voies à proximité du bourg. Le terroir viticole est encore peu mité par du bâti récent.

#### a) Le village de Montgaillard et ses extensions

Le petit village de Montgaillard s'est développé sur une crête autour du château, construit à la fin du XII<sup>e</sup> siècle ou au début du XIII<sup>e</sup>, selon un plan concentrique. L'église a été édifée dans un angle du castrum, comme élément de fortifications.

Des fermes ont été construites entre le XVI<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle au dessus des fortifications en ruines puis à l'extérieur. Les pavillons récents s'éloignent de plus en plus du centre bourg, en dehors de toute structure urbaine.



Extraits du plan  
cadastral de 1837,  
Source : Ministère de  
la Culture







***b) Le hameau de Maribot***

A cheval sur les communes de Xantrailles et Montgaillard, Maribot est un hameau agricole qui regroupe encore deux exploitations en activité. Il en comptait cinq au siècle passé. Dominant le ruisseau du Coutan, il semble installé dans une combe près de vingt mètres en dessous du bourg de Montgaillard. Un projet de construction est prévu sans liaison avec le hameau à près de 250 m en amont.





**c) Le bâti diffus ou groupé**

Il correspond aux sièges des exploitations agricoles en activité ou non ainsi qu'au bâti agricole isolé, souvent restauré en vue de la création d'une maison d'habitation ou d'une résidence secondaire. Les corps de ferme sont le plus souvent composés de plusieurs bâtiments.



Un bâti diffus souvent d'origine agricole,  
discrètement intégré dans le paysage





On peut trouver plusieurs corps de ferme regroupés de part et d'autre de la voie le long de celle-ci comme à Labaste – Couloumé, Hallier ou Lamolère. Cet ensemble traditionnel bâti a été renforcé par des constructions récentes à Couloumé.



**Lagante -Couloumé**

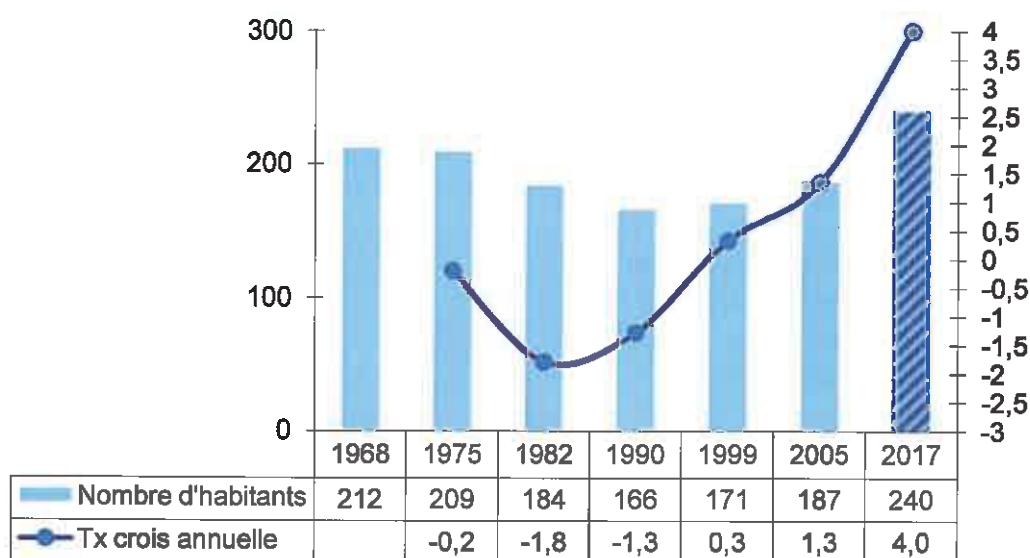


**Lamolère**

#### IV. PROJET DEMOGRAPHIQUE ET CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

##### A. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE : ATTEINDRE UNE POPULATION DE 240 HABITANTS EN 2017

La commune vise une population de 230- 240 habitants pour 2017 en comptant sur une accélération de la progression démographique connue sur les sept dernières années.



	Prévisions 2017
Population totale	240
Taux de décohabitation	2,2
Nombre de logements à prévoir pour compenser la décohabitation	11
Nombre d'habitants supplémentaires	53
Nombre de logements à prévoir en vue de l'augmentation de la population	35
Nombre d'hectares à prévoir avec voirie <sup>1</sup>	6,8 ha

Trois logements vacants sont recensés en 2007 dont un présentant des difficultés de rénovation.

<sup>1</sup> Pour une taille moyenne de terrain de 1500m<sup>2</sup> avec 30 % d'aménagements (voirie...).

## B. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

La mairie a choisi d'axer le développement de la commune, sur le bourg de Montgaillard. Or, le site du village occupant un point culminant est très sensible du point de vue paysager. C'est pourquoi, afin de permettre une extension du bourg s'intégrant à l'existant et économe en espace, une étude d'un schéma d'urbanisation a été réalisée pour préciser les zones constructibles à ouvrir à l'urbanisation et en définir les modalités. Cette étude, intégrée en annexe du rapport de présentation, devra servir de base aux constructeurs ou lotisseurs dans la définition de leur projet.

### 1 Extension nord du bourg de Montgaillard

Cette extension urbaine est prévue en continuité immédiate du bourg le long de la crête ainsi que sur la pente du vallon sud est. Elle inclut les dents creuses qui pourront ainsi être bâties ainsi qu'un hangar qui pourra être aménagé en habitation.

La zone agricole a été préservée à l'exception d'une petite parcelle en vigne (n° 543) située entre deux constructions. Les parcelles n° 347-346-345 ne sont pas comprises dans la zone constructible car la surface en vigne est plus importante et la plantation récente. On maintient ainsi une coupure franche entre la zone bâtie et la zone viticole tout en gardant une zone tampon de quelques mètres. Moins d'un demi hectare sont disponibles dans ces dents creuses.





Photo aérienne,  
topographie : IGN



La parcelle 871 (0,54 ha) peut donner la possibilité de créer quatre lots de terrains constructibles (raccordables au réseau d'assainissement).

La zone constructible au nord est s'arrête en face de la dernière construction implantée au nord ouest (la parcelle délimitée mesure 0,35 ha). Une distance d'une dizaine de mètres est respectée par rapport à la voie afin de préserver l'ouverture visuelle vers le bourg.



L'étude d'un schéma d'urbanisation réalisée par S. Coupey et A. Pruvot donne des indications quant aux modalités d'aménagement du secteur nord (voir en Annexe du rapport de présentation).

Dans un futur, il sera possible d'étendre la zone constructible à l'arrière de la parcelle n°871 tout en préservant le boisement entourant le château de Pourquoi.

L'extension nord du bourg présente l'avantage de s'effectuer du côté le moins sensible du point de vue paysager. On se trouve à proximité immédiate du centre du village.

## 2 Extension sud-est et est du bourg de Montgaillard

La zone constructible sud-est permettra d'inscrire un bâti nouveau dans l'assiette du bourg, en cohérence avec la densité et l'implantation des constructions dans le bourg ancien. Les plantations de noyers situées en face du château de Pourquoi sont protégées comme éléments du paysage, la parcelle est, par conséquent, inconstructible. De même un cône de visibilité s'impose devant la construction implantée sur les parcelles n° 14a et 15a. Celui-ci permettra de préserver les vues sur le lointain depuis un chemin piétonnier qui reliera cette nouvelle zone constructible au centre du village. La surface constructible est d'environ 2 ha.

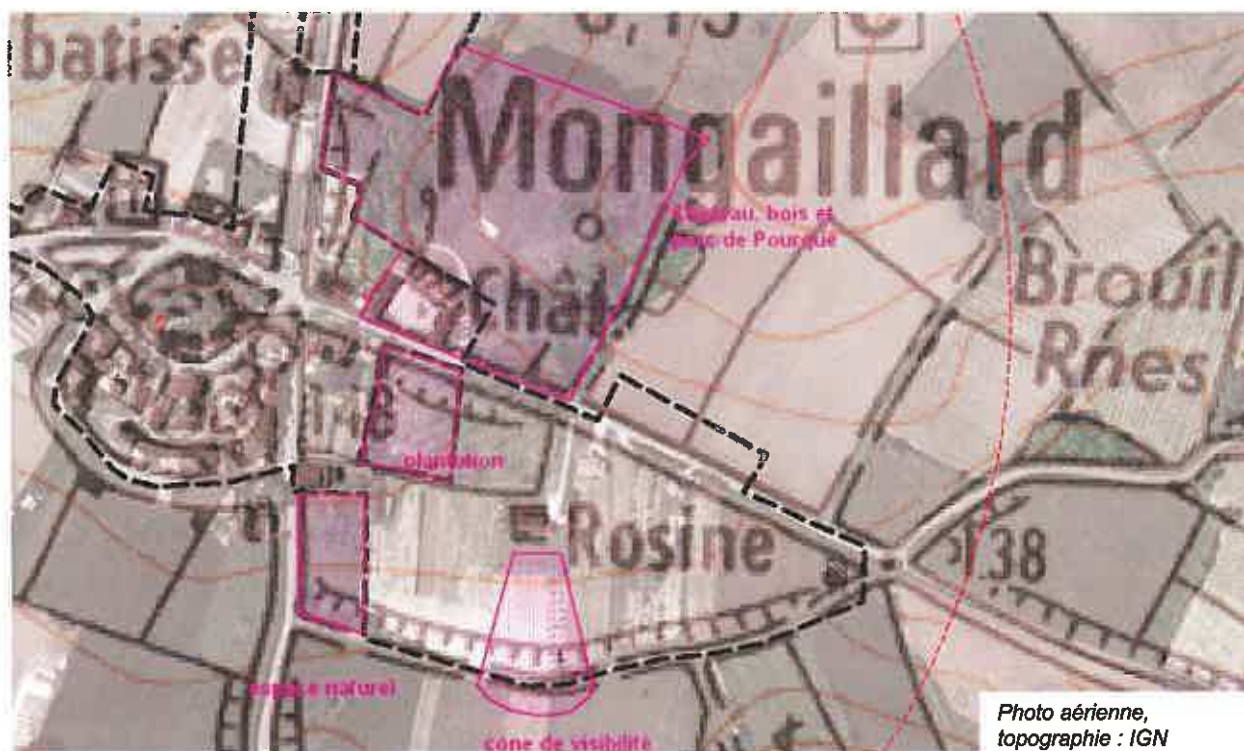
**Le chemin rural situé au sud de la zone sera aménagé de façon à permettre l'accès aux parcelles constructibles, avec à l'alignement, l'implantation d'éventuels garages.**

Au nord, le long du chemin rural de Vianne, des constructions pourront s'implanter en bord de route. Entre le parc de Pourquoi et cette petite zone, une bande reste inconstructible afin de se préserver l'accès à l'arrière des parcelles et permettre ainsi dans le futur une extension en profondeur. La bande constructible représente 2600 m<sup>2</sup>, la jardins pourront être aménagés en dehors de la zone constructible.

Sauf implantation d'une pompe de relevage, ces secteurs sont a priori concernés par l'assainissement individuel.

La capacité du réseau d'eau potable est satisfaisante (Ø 80 le long du chemin rural de Vianne).

L'extension urbaine est projetée à l'opposé du monument inscrit, elle ne masque ni le village ancien ni les ruines du château. La zone naturelle entourant le castrum et le château est préservée comme élément du paysage.





L'étude d'un schéma d'urbanisation réalisée par S. Coupey et A. Pruvot donne des indications quant aux modalités d'aménagement et au type de constructions envisageable dans ces secteurs (voir en Annexe du rapport de présentation).



### 3 Lamolère

La zone constructible englobe les parcelles non bâties comprises entre les constructions existantes. Conformément aux préconisations de la DDE, elle s'étend en profondeur vers l'est afin d'éviter un développement linéaire.

La zone a été cependant réduite vers l'est au nord comme au sud conformément à la demande de l'INAO.

La présence de constructions récentes et anciennes augure d'une bonne possibilité d'intégration des constructions neuves dans le paysage naturel et bâti.

L'assainissement sera de type individuel. La conduite d'eau potable (Ø 60 ) suit la voie communale.

Un dispositif incendie sera implanté par la mairie.

La surface totale de cette zone constructible est de 3,5 ha.

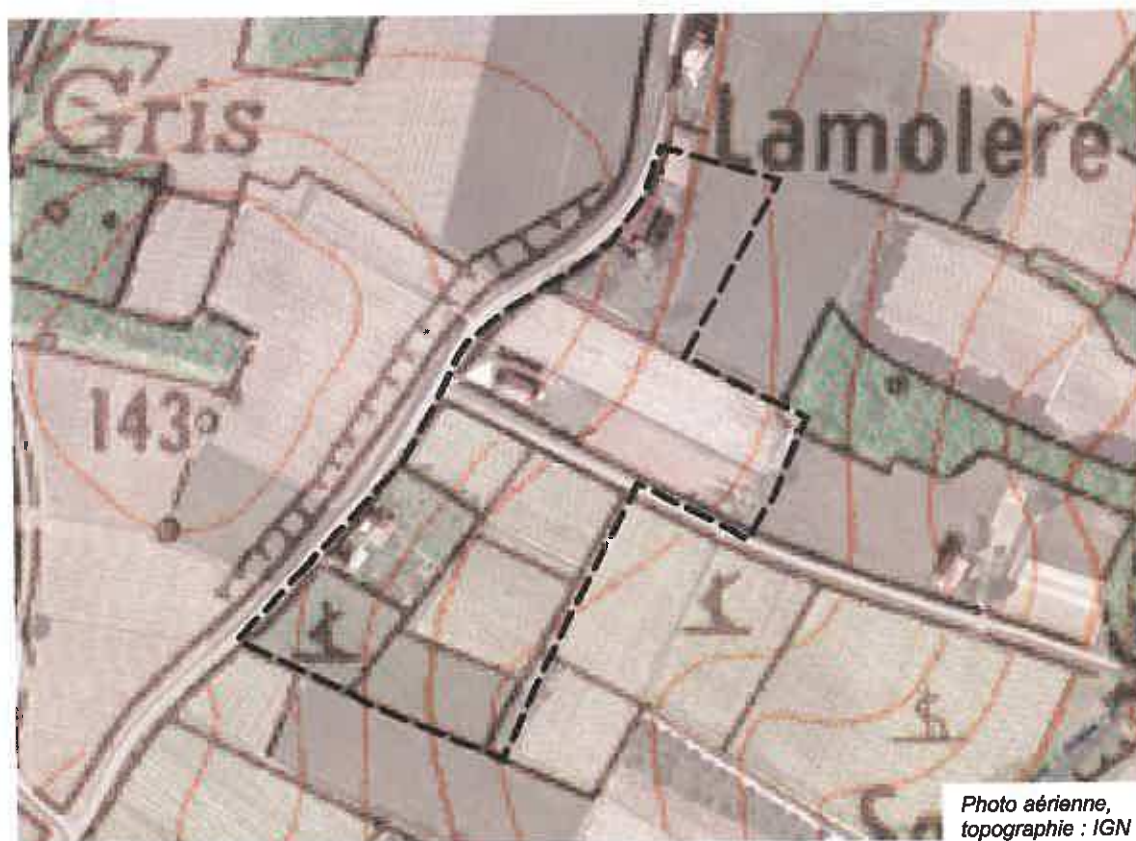


Photo aérienne,  
topographie : IGN

#### 4 Gudaire - Bordeneuve

La zone constructible de Gudaire - Bordeneuve s'étend sur une clairière située sur un plateau en face du bourg de Montgaillard. Les constructions futures, masquées par une lanière de bois au sud, resteront à distance du belvédère, elles pourront ainsi s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

La zone constructible ne s'étend pas au nord du chemin rural car les constructions seraient alors trop en vue depuis le bourg ; de plus, la pente est importante.

Ce secteur se situe à proximité du bourg, en liaison visuelle avec celui-ci. Il est desservi par le réseau d'eau potable (Ø 33/40). L'assainissement sera de type individuel.

La surface de la zone constructible est d'environ 1,6 ha.



Photo aérienne,  
topographie : IGN





## **V. EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### **A. SUR LA DEMOGRAPHIE**

Le projet démographique de la commune de Montgaillard vise à poursuivre et accélérer la croissance démographique que connaît la commune en accueillant une cinquantaine d'habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années. En prenant comme base un nombre de personnes par logements de 2,2 et une moyenne de parcelle de 1 500 m<sup>2</sup>, la commune aura besoin d'environ sept hectares réservés à l'habitat, neuf si l'on prend en compte 30 % de rétention foncière.

Certains secteurs présenteront une plus forte densité que d'autre, en particulier quand il peut être raccordé à l'assainissement collectif comme le nord du bourg. Au contraire, les secteurs situés en campagne pourront permettre la réalisation de lots plus importants en taille.

Le projet de zones constructibles correspond aux besoins immédiats de la commune. Certaines zones pourront évoluer ; les accès permettant une extension future étant préservés ( à l'est et au nord du bourg) .

<b>Zones</b>	<b>Surface libre (en hectare)</b>
Nord du Bourg	1,35
Est du Bourg	2,3
Lamolère	3,5
Bordeneuve - Gudaire	1,6
Total	8,75

Les extensions du bourg de Montgaillard constituent les principales zones de développement de l'habitat. Le hameau de Maribot n'a pas pu être renforcé, du fait de la présence de deux exploitations agricoles et des nuisances liées au bruit et à la poussière.

A l'ouest du bourg, la présence du château inscrit interdisent tout développement urbain. La parcelle n° 474 où se situe une grange pourra permettre l'extension de cette grange mais n'est pas destinée à l'implantation de construction neuve.

Les zones constructibles sont en nombre très limité ; en dehors du bourg, seules deux zones bâties sont renforcées. Aucun accès direct sur la départementale n'est envisagé.

Il n'y a pas de création de zone d'activités artisanales ou industrielles sur la commune sachant que la Communauté de Communes dispose de réserves foncières suffisantes.

## **B. SUR L'AGRICULTURE EN PARTICULIER ET L'ECONOMIE EN GENERAL**

Les secteurs constructibles restent éloignés des bâtiments d'exploitation en activités. Les zones constructibles peuvent se trouver à proximité de parcelles viticoles dans ce cas, il pourra être demandé la plantation d'une haie lors du dépôt du permis de construire.

L'activité prioritaire sur la commune est l'agriculture, avec seulement quatre zones constructibles (dont deux au niveau du bourg), l'essentiel du territoire rural est protégé de tout développement urbain. Le potentiel agronomique et économique agricole de la commune est ainsi préservé.

## **C. SUR LES PAYSAGES ET LE MILIEU NATUREL**

Le prolongement du bourg a été privilégié pour le développement urbain de la commune. De plus, deux zones se sont développées autour de maisons existants, en cherchant à limiter l'impact négatif sur les paysages et le milieu naturel.

Le bourg se développera en respectant son intégrité et son insertion dans le paysage en suivant le schéma d'urbanisation inclus en annexe.

Les abords des cours d'eau ainsi que l'essentiel du territoire rural du territoire sont classés en secteur non constructible.

En dehors des secteurs du bourg, raccordables au système d'assainissement collectif, la surface des terrains constructibles devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome selon la réglementation en vigueur et conforme aux conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

## **D. SUR LE PATRIMOINE**

Les zones constructibles n'incluent pas de zones archéologiques recensées par le Service Régional de l'Archéologie.

La définition des zones constructibles tend à préserver les vues sur le château et le bourg ancien en privilégiant l'arrière et l'est du village pour son développement urbain. La zone naturelle entourant le château de Montgaillard et le castrum est inscrite en élément du paysage, ainsi que des éléments végétaux d'importance et du bâti du caractère.



## **E. SUR LES NUISANCES ET LES RISQUES**

Les zones d'habitat resteront à distance des activités agricoles susceptibles de produire des nuisances. En limite de zone viticole, il pourra être demandé lors du permis de construire, la plantation de haies de façon à former un écran végétal entre la zone exploitée et la parcelle bâtie.

Du fait de la qualité des sols et des sous-sols ainsi que du relief accentué une grande partie du territoire communal est soumis au risque de mouvements de terrain liés à la sécheresse sur terrain argileux. Cependant, l'urbanisation a été évitée sur les pentes fortes.

D'autre part, les constructions ne pourront s'établir dans les zones boisées de la commune pour ainsi éviter des dégâts humains et matériels, en cas d'incendie. Le bourg dispose déjà de deux bornes incendie. A Gudaire un dispositif incendie adéquat devra être mis en place. De même, une borne incendie ou une réserve alimentée par le réseau d'eau potable sera installée à Lamolère,.

Aucun accès direct sur la départementale n'est prévu. Les accès des nouvelles zones constructibles ne posent pas de problèmes particuliers du point de vue de la sécurité routière.

## VI. ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE

Afin de pouvoir développer les équipements communaux et maîtriser l'évolution du bourg ancien, une ZAD a été créée par arrêté préfectoral en date du 7 décembre 1999. Le droit de préemption dont la commune est bénéficiaire dans le périmètre concerné peut être exercé jusqu'à fin 2013.



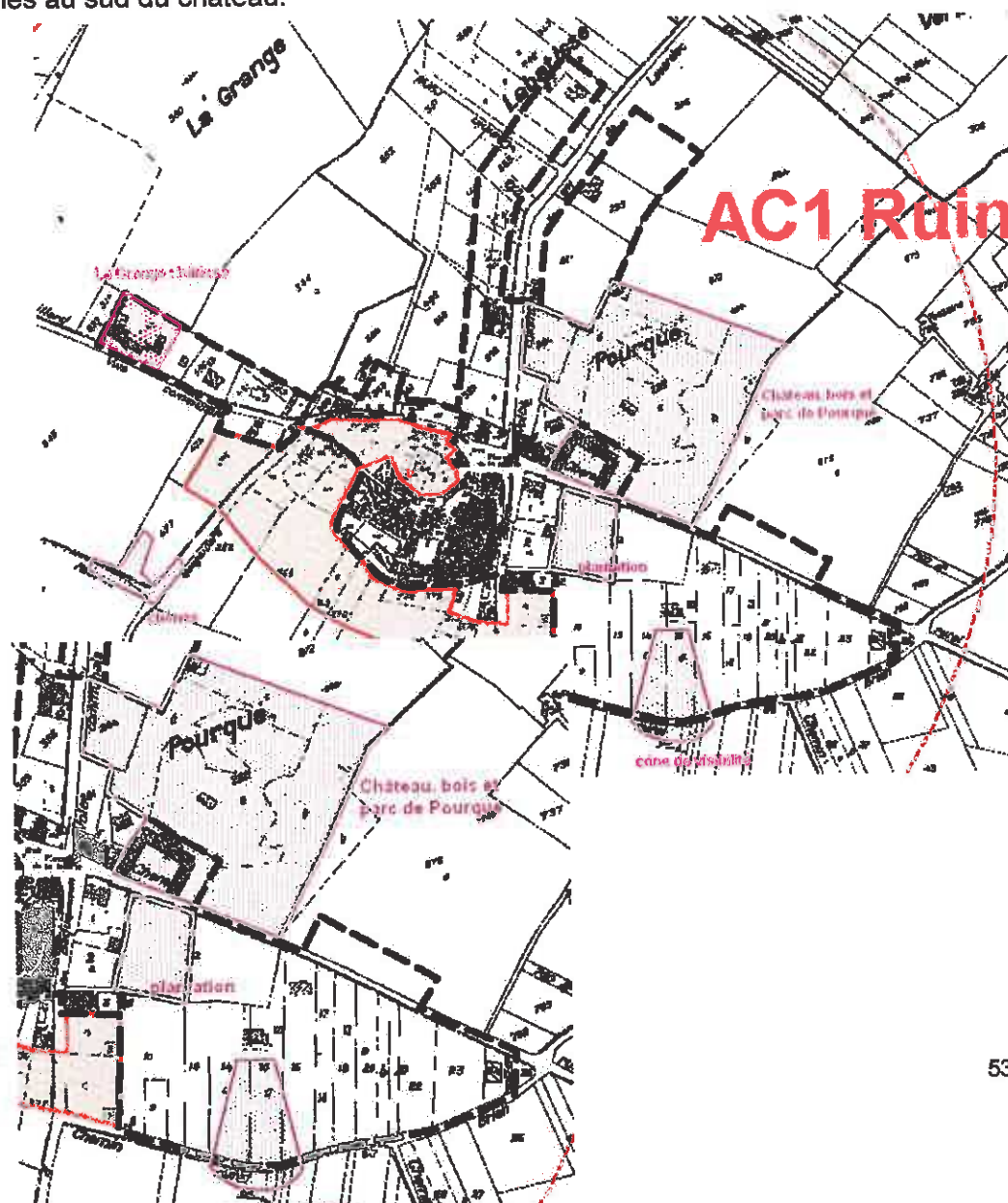
## VII. ELEMENTS DU PAYSAGE

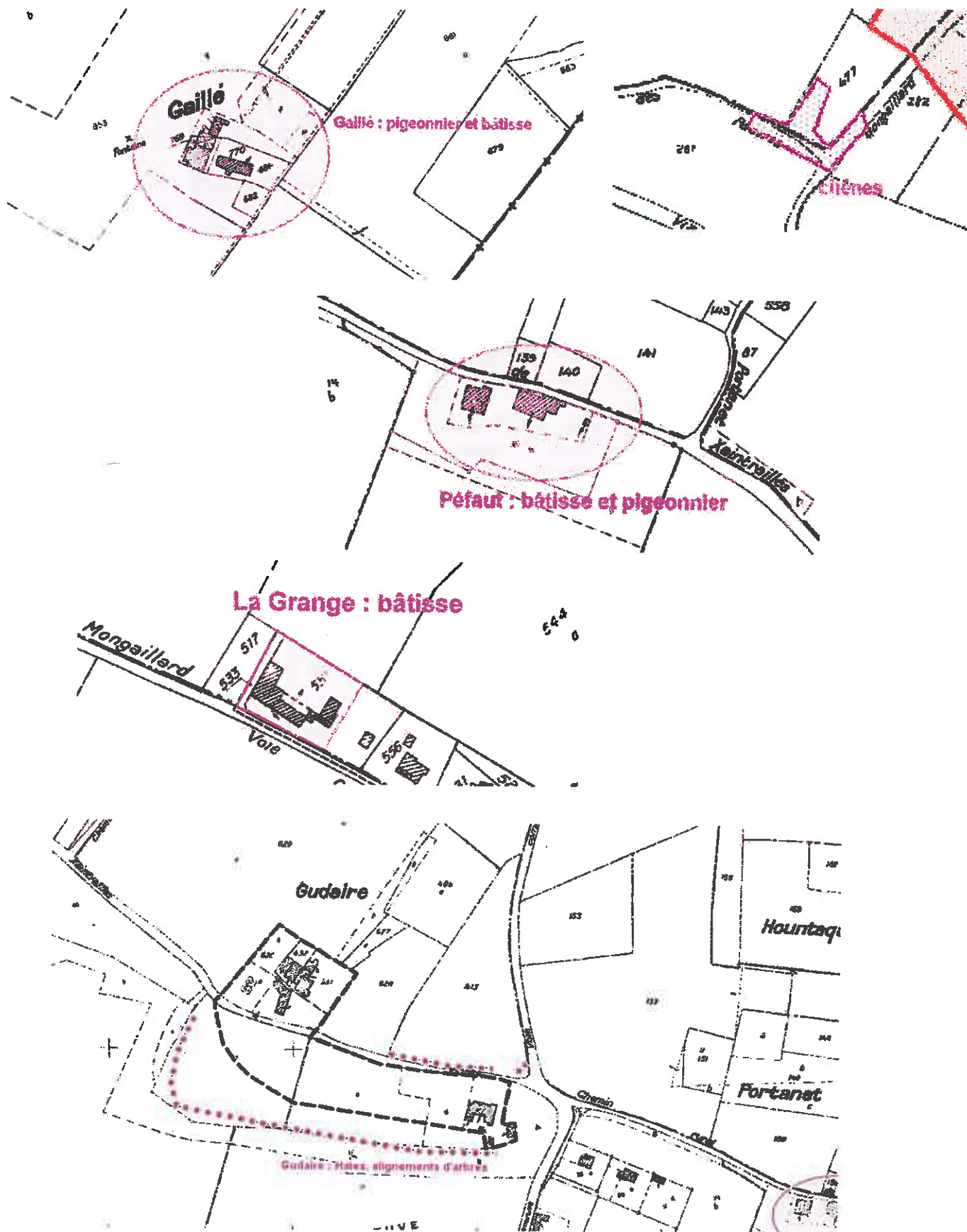
Les communes ont la possibilité de subordonner à un permis de démolir un « élément du paysage » à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal après enquête publique.

L'objectif est de protéger un certain nombre d'éléments du paysage (haies, talus, mares, arbres de haut jet...) qui, non seulement contribuent à l'équilibre écologique du territoire, à la qualité des paysages, mais tiennent également un rôle dans la prévention des risques naturels comme les glissements de terrain. Il peut aussi être possible de préserver des éléments du bâti (pigeonnier, bâtisse de caractère, hameau rural) ou des cônes de vue.

Les éléments du paysage que les élus de Montgaillard ont choisi de préserver sont les suivants :

- le site naturel entourant le bourg et le château de Montgaillard,
- le château de Pourqué, son parc, le bosquet et les plantations situées devant le parc,
- le cône de visibilité vers nord depuis le futur chemin piétonnier au sein de l'extension urbaine située à l'est du bourg,
- la bâtisse de La Grange,
- la ferme de Gaillé,
- le ferme et le pigeonnier de Péfaud,
- la haie et l'alignement d'arbres à Gudaire.
- des chênes au sud du château.







## **VIII. BIBLIOGRAPHIE**

Agence Casals, Alain Pruvot, mars 2008. Etude d'un schéma d'urbanisation des zones du bourg ouvertes à la construction, commune de Montgaillard.

AGRESTE. Recensement agricole 2000, fiches comparatives 1979-1988-2000. Montgaillard.

Communauté de Communes du Val D'Albret, Site Internet.

DDE, mairie de Montgaillard. Projet de MARNU, carte.

DDE, 2002. Etude de zonage d'assainissement. Rapport intermédiaire, commune de Montgaillard. 6 p et cartes.

FAGES Brieuc, 1995. Carte archéologique de la Gaule. Pré-inventaire archéologique publié sous la responsabilité de Michel Provost. Lot-et-Garonne 47. Académie des Inscriptions et Belles-Lettres, Ministère de la Culture, Ministre de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche, CNRS. p 216-217.

Agence Folléa. – Gautier C., 2001. Guide paysage et urbanisation pour le département du Lot-et-Garonne.

INSEE, md. Recensements de la population. Montgaillard.

Ministère de la culture, 2007. Inventaire général du patrimoine culturel d'Aquitaine, référence Mérimée, site internet.

Préfecture de Lot-et-Garonne, DDE et autres personnes publiques associées, Janvier 2007. Porter à connaissance, pm.

## IX. ANNEXES

### A. RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Source : SDA, 2002



## **B. CARTE DIAGNOSTIC TERRITOIRE DE MONTGAILLARD**

**C. ETUDE D'UN SCHEMA D'URBANISATION DES ZONES DU BOURG OUVERTES A LA  
CONSTRUCTION, COMMUNE DE MONTGAILLARD**



**A – LISTE RÉCAPITULATIVE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

---

## Servitudes d'Utilité Publique de la commune n° 47176 - MONGAILLARD

Servitude Code N°	Intitulé de la servitude	Acte ayant institué la servitude	Règlement spécifique
A5	Canalisations publiques d'eau et d'assainissement	Loi du 04/08/1962	
AC1	Ruines du Château, Inscrit Inv. M.H.	A.M. 07/01/1926	
I4B	Transport et distribution d'énergie électrique - Moyenne Tension	Loi du 15 juin 1906 modifiée	

---

**B - LISTE DÉTAILLÉE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**Code A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.**

Zones où ont été instituées, en application de la loi n° 62-904 du 04/08/1962 et du décret n° 64-158 du 15/02/1964, les servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

**SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE** Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt  
Cité Administrative Lacuée

Tél. : 05.53.69.80.20

47031 AGEN CEDEX

**Servitude n° 117**

**Intitulé** Canalisations publiques d'eau et d'assainissement  
**Acte** Loi du 04/08/1962

**EFFETS DE LA SERVITUDE A5**

**A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

**1) Prerogatives directement exercées par la puissance publique**

- Droit pour le bénéficiaire d'enfouir dans une bande de terrain de 3 m maximum une ou plusieurs canalisations, une hauteur de 0,60 m devant être respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après travaux.
- Droit pour le bénéficiaire d'essarter dans la bande de terrain mentionnée ci-dessus, ou dans une bande plus large déterminée par arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien des canalisations.
- Droit pour le bénéficiaire et les agents de contrôle de l'administration d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie.
- Droit pour le bénéficiaire d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation à condition d'en prévenir les personnes exploitant les terrains.

**2) Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant



**B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

**1) Obligations passives**

- Obligation pour les propriétaires et leur ayant droit de s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage et notamment d'effectuer des plantations d'arbres ou d'arbustes et des constructions.

**2) Droits résiduels du propriétaire**

- Droit pour le propriétaire d'obtenir l'octroi d'un permis de construire, même si pour ce faire il convient de procéder au déplacement des canalisations

**Code AC1    Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits.**

Mesures de classement et d'inscription prises en application des art. 1er à 5 ; périmètres de protection éventuellement délimités par décret en Conseil d'Etat en application de l'art. 1er (alinéas 2 et 3) et périmètres de protection des monuments historiques tels qu'ils résultent des dispositions des art. 1er et 13bis de la loi du 31/12/1913 modifiée.  
Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'art. 28 de la loi du 02/05/1930 modifiée.

**SERVICE**    *Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France*  
**PUBLIC**        *Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine*  
**GESTIONNAIRE**    *1, rue Beauville*  
                              *47000 AGEN*

*Tél. : 05.53.47.08.42*

**Servitude n° 975**  
**Intitulé**    Ruines du Château, inscrit Inv. M.H.  
**Acte**        A.M. 07/01/1926

**EFFETS DE LA SERVITUDE AC1**

**A - PREROGATIVE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

**1) Prérogatives exercées directement par la puissance publique**

**a - Classement**

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication de faire exécuter par les soins de l'Administration et aux frais de l'Etat, les travaux de réparation ou d'entretien jugés indispensables à la conservation des monuments classés (article 9 de la loi modifiée du 31 décembre 1913).

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication de faire exécuter d'office par son administration, les travaux de réparation ou d'entretien faute desquels la conservation serait gravement compromise et auxquels le propriétaire n'aurait pas procédé après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation. La participation de l'Etat au coût des travaux ne pourra être inférieure à 50 %. Le propriétaire peut s'exonérer de sa dette en faisant abandon de l'immeuble à l'Etat (loi du 30 décembre 1966, article 2 ; décret n° 70-836 du 10 septembre 1970, titre I).

Possibilité pour le Ministre chargé des monuments historiques, pour les départements et les communes, de poursuivre l'expropriation d'un immeuble déjà classé ou en voie de l'être en raison de l'intérêt public qu'il offre au point de vue de l'histoire ou de l'art. Tous les effets du classement s'appliquent de

plein droit du jour ou l'Administration notifie au propriétaire de l'immeuble son intention de l'exproprier (loi du 31 décembre 1913, articles 6 et 7).

Possibilité pour le Ministre chargé des monuments historiques, de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au nom de l'Etat (ce dernier pouvant se substituer une collectivité publique locale ou un établissement public. Les travaux de réparation et d'entretien indispensables n'ont pas été effectués par le propriétaire après mise en demeure ou décision de la juridiction administrative en cas de contestation (article 2 de la loi du 31 décembre 1966 ; article 9.1 de la loi du 31 décembre 1913 ; décret n° 70.836 du 10 septembre 1970, titre II).

Possibilité de rétrocéder de gré à gré à des personnes publiques ou privées les immeubles classés expropriés (loi du 31 décembre 1913, article 9.2).

b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Possibilité pour le Ministre de la Culture et de la Communication d'ordonner qu'il soit sursis pendant cinq ans à des travaux devant entraîner un morcellement ou un dépeçage de l'édifice dans le seul but de vendre les matériaux ainsi détachés (mesure de sauvegarde avant classement).

2) Obligations de faire imposées au propriétaire

a - Classement (article 9 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation pour le propriétaire de demander l'accord du Ministre de la Culture et de la Communication avant d'entreprendre tout travail de restauration ou de modification, de procéder à tout déplacement ou destruction de l'immeuble. La démolition de ces immeubles demeure soumise aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (article L. 430.1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme). Les travaux autorisés sont exécutés sous la surveillance du service des monuments historiques. Il est à noter que les travaux exécutés sur les édifices classés sont exemptés du permis de construire (art. R.422-2 b) du Code de l'Urbanisme), et de l'autorisation de clôture (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les travaux projetés nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers du Code de l'Urbanisme, l'autorisation exigée par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913, et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, mentionnés à l'article R.442-1 dudit Code. Cette autorisation ne peut être tacite (article R.442-7 du Code de l'Urbanisme). Elle est de la compétence du préfet (article R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

Obligation pour le propriétaire, dès mise en demeure par le Ministre de la Culture et de la Communication, d'exécuter les travaux d'entretien ou de réparation faute desquels la conservation d'un Immeuble classé sera gravement compromise. La mise en demeure doit préciser le délai d'exécution des travaux et la part des dépenses qui sera supportée par l'Etat et qui ne pourra être inférieure à 50 %.

Obligation d'obtenir du Ministre chargé des monuments historiques, une autorisation spéciale pour adosser une construction neuve à un immeuble classé. Aussi, le permis de construire concernant un immeuble adossé à un Immeuble classé ne peut-il être délivré qu'avec l'accord exprès du Ministre chargé des monuments historiques ou son délégué (article R.421-38-3 du Code de l'Urbanisme) il ne peut être tacite (articles R.421-12 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de ce bâtiment, l'autorisation délivrée au titre de l'article 12 de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du Code de l'Urbanisme (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme).

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'aviser en cas d'aliénation l'acquéreur de l'existence de cette servitude.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé de notifier au Ministre de la Culture et de la Communication toute aliénation quelle qu'elle soit, et ceci dans les quinze jours de sa date.

Obligation pour le propriétaire d'un immeuble classé d'obtenir du Ministre de la Culture et de la Communication un accord préalable quant à l'établissement d'une servitude conventionnelle.

b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (article 2 de la loi du 31 décembre 1913)

Obligation, pour les propriétaires concernés, d'avertir le Ministre de la Culture et de la Communication quatre mois avant d'entreprendre des travaux modifiant l'immeuble ou la partie d'immeuble inscrit. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, l'un des exemplaires de la demande doit être adressé au Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie. Cet envoi fait courir le délai de 4 mois prévu à l'article 2 de la loi du 31 décembre 1913 (article R.421-38-2 du Code de l'Urbanisme).

Le Ministre ne peut interdire les travaux qu'en engageant la procédure de classement dans les quatre mois, sinon le propriétaire reprend sa liberté d'action.

Obligation pour les propriétaires concernés qui désirent procéder à la démolition d'un immeuble de solliciter un permis de démolir au titre de l'article L 430.1 f) du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du Ministre chargé des monuments historiques (article R 430.13 du Code de l'Urbanisme).

c - Abords des monuments classés ou inscrits (article 1, 13 et 13 Bis de la loi du 31 décembre 1913).

Obligation au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, pour les propriétaires de tels immeubles, de solliciter l'autorisation préfectorale préalablement à tous travaux de construction nouvelle, de transformation et modification de nature à en affecter l'aspect (ravalement, gros entretien, peinture, aménagement des toits et façades, etc...), de toute démolition et de tout déboisement.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le dit permis ne peut être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Cet accord est réputé donné faute de réponse dans le délai de 4 mois suivant la transmission de la demande de permis de construire par l'autorité chargée de son instruction (art. R 421.38.4 du Code de l'Urbanisme). Ledit permis est de la compétence du préfet (article R 421.38.8 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, si le ministre a décidé, dans ce délai, d'évoquer le dossier, le permis de construire ne peut être délivré qu'avec son accord exprès (art. R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme). Le permis de construire visé par l'architecte des Bâtiments de France tient lieu de l'autorisation de l'article 1 de la loi du 31 décembre 1913 (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).



L'évocation éventuelle du dossier par le Ministre chargé des monuments historiques empêche toute délivrance tacite du permis de construire (article R.421.38.4 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux nécessitent une autorisation au titre des installations et travaux divers, l'autorisation exigée par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation exigée en vertu de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 lorsqu'elle est donnée avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France (article R 442.13 du Code de l'Urbanisme) et ce, dans les territoires où s'appliquent les dispositions de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, mentionnés à l'article R 442.1 dudit code.

Lorsque le propriétaire désire édifier une clôture autour de son bâtiment, l'autorisation accordée au titre de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913, tient lieu de l'autorisation de clôture du Code de l'Urbanisme (article R.441-12 du Code de l'Urbanisme).

Le permis de démolir visé aux articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme tient lieu de l'autorisation de démolir prévue par l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (article L 430.1 du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, la décision doit être conforme à l'avis du Ministre chargé des monuments historiques (article R.430-13 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque l'immeuble inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit et que par ailleurs cet immeuble est insalubre, sa démolition ordonnée par le Préfet (article L 28 du Code de la Santé Publique) après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article R 430.27 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un Immeuble est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, est compris dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930, les sites (articles 4, 9, 17 ou 28), et que par ailleurs cet immeuble se trouve situé dans un secteur de rénovation urbaine, la liste des bâtiments à démolir ne peut être dressée par le Préfet qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret n° 77.738 du 7 Juillet 1977 relatif au permis de démolir article complétant l'article R 312.3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble menaçant ruine est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques, est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou est protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 sur les sites (article 4, 9, 17 ou 28) et que par ailleurs cet immeuble est déclaré "immeuble menaçant ruine" par le maire, sa réparation ou sa démolition ne peut être ordonnée par ce dernier qu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France (article R.430-26 du Code de l'Urbanisme).

La commission régionale des opérations immobilières, de l'architecture et des espaces protégés ainsi que la commission supérieure des monuments historiques sont éventuellement consultées sur les projets de travaux qui posent des problèmes difficiles d'harmonisation avec le monument protégé.

## B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL

### 1) Obligations passives

Immeubles classés, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits (article 4 de la loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes) ainsi que dans les zones de protection délimitées autour des monuments historiques classés, dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits et à moins de 100 m de ceux-ci (article 7 de la loi du 29 décembre 1979). Il peut être dérogé dans les formes prévues à la section 4 de la dite loi, à ces interdictions, en ce qui concerne les zones mentionnées à l'article 7 de la loi du 29 décembre 1979.

Les préenseignes sont soumises aux dispositions visées ci-dessus concernant la publicité (article 18 de la loi du 29 décembre 1979).

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation dans les lieux mentionnés aux articles 4 et 7 de la loi du 29 décembre 1979 (article 17 de la dite loi).

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit. Obligation pour le maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux points d'accès du monument, l'existence d'une zone interdite aux campeurs (décret n° 68-134 du 9 février 1968).

Interdiction d'installer des terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit (article R.443-9 du Code de l'Urbanisme). Obligation pour le Maire de faire connaître par affiche à la porte de la mairie et aux principales voies d'accès de la commune, l'existence d'une zone à stationnement réglementé des caravanes.

## 2) Droits résiduels du propriétaire

### a - Classement

Le propriétaire d'un immeuble classé peut le louer, procéder aux réparations intérieures qui n'affectent pas les parties classées, notamment installer une salle de bains, le chauffage central. Il n'est jamais tenu d'ouvrir sa maison aux visiteurs et aux touristes, par contre, il est libre s'il le désire d'organiser une visite dans les conditions qu'il fixe lui-même.

Le propriétaire d'un immeuble classé peut, si des travaux nécessaires à sa conservation sont exécutés d'office, solliciter, dans un délai de un mois à dater du jour de la notification de la décision de faire exécuter des travaux d'office, l'Etat d'engager la procédure d'expropriation. L'Etat doit faire connaître sa décision dans un délai de six mois, mais les travaux ne sont pas suspendus (article 2 de la loi du 30 décembre 1966, article 7 et 8 du décret du 10 septembre 1970).

Le propriétaire d'un immeuble classé ou exproprié en vertu de la présente législation peut le céder de gré à gré à des personnes publiques ou privées. Les acquéreurs s'engagent à l'utiliser aux fins et dans les conditions prévues au cahier des charges annexé à l'acte de cession (article 9.2 nouveau de la loi du 31 décembre 1913, article 2 de la loi du 30 décembre 1966).

### b - Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Néant.

c - Abords des monuments historiques classés ou inscrits

Néant.

**Code 14B    Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Moyenne Tension**

Périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application :

- de l'art. 12 modifié de la loi du 15/06/1906,
- de l'art. 298 de la loi de finances du 13/07/1925,
- de l'art. 35 de la loi n° 46-628 du 08/04/1946 modifiée,
- de l'art. 25 du décret n° 64-481 du 23/01/1964.

**SERVICE PUBLIC GESTIONNAIRE**    *Monsieur le Directeur du Centre EDF-GDF de Lot et Garonne*  
*Centre de distribution mixte d'Agen*  
*11, rue Francis Carco*  
*47924 AGEN CEDEX 9*  
  
*Tél. : 05.53.69.51.51*

**Servitude n° 15**  
**Intitulé**    Transport et distribution d'énergie électrique - Moyenne Tension  
**Acte**    Loi du 15 juin 1906 modifiée

**EFFETS DE LA SERVITUDE 14**

**A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

1) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on puisse accéder par l'extérieur, sous les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que ces propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés, non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation), lorsqu'il y a application du décret du 27 Décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des cultures.



Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches d'arbres qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages.

**B - LIMITATION AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

**1) Obligations passives**

Obligation pour le propriétaire de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après en avoir prévenu les intéressés, dans la mesure du possible.

**2) Droits résiduels**

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir. Ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante.