COMMUNE DE LEBOULIN
CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

URBADOC
Chef de projet :
Etienne BADIANE
9, Avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION	06/11/2017
ENQUETE PUBLIQUE	Du 30/06/2020 au 04/08/2020
APPROBATION DE LA MAIRIE	12/10/2020
APPROBATION DE LA PREFECTURE	

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS 8

articulation avec les autres documents 10

L'inscription territoriale 12

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC 15

La démographie 17

Equilibre social de l'habitat 19

Economie 21

Economie agricole 23

Equipements, services et réseaux 25

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 28

Aménagement de l'espace 30

Mobilités 36

Contexte hydrographique 38

Environnement naturel 40

Gestion econome de l'espace 50

Bilan analytique 54

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS 55

LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE 56

LES ZONES STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES 60

CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT 80

LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES 82

ANNEXES 84

PREAMBULE

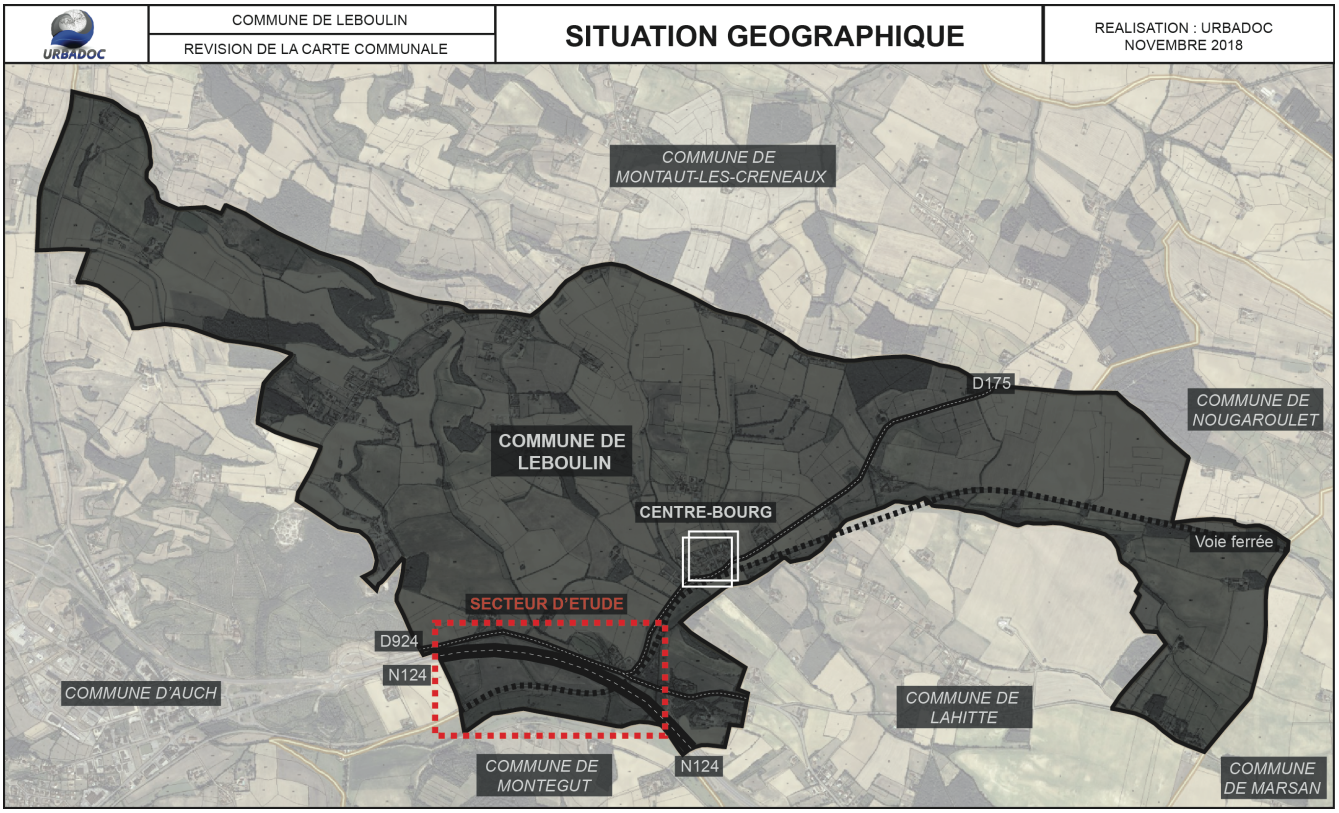
1 Les objectifs de la carte communale

Par délibération, le Conseil Municipal de Leboulin a prescrit la révision de sa Carte Communale. Les objectifs poursuivis consistent à faire évoluer le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et pour tirer les enseignements de l'application de la carte communale approuvée le 15 avril 2010 (mise à jour le 8 août 2017).

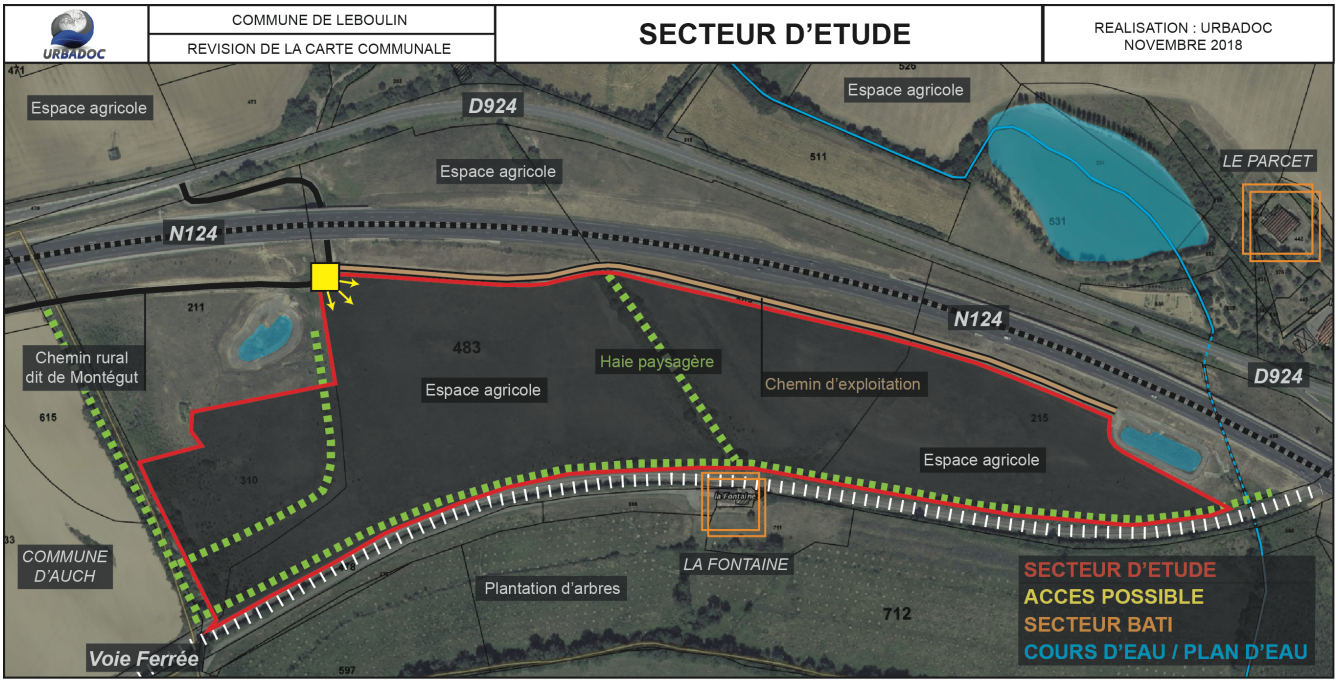
La municipalité a la volonté et les objectifs suivants :

- Projet communal de création d'un parc de stationnement et extension du cimetière ;
- Approbation d'un nouveau PPR inondation ;
- Requalification du zonage avec un double objectif :
  - Réduire les possibilités de développement de l'urbanisation sur les zones constructibles excentrées du document actuel et des secteurs bloqués sur le plan foncier d'une part ;
- Et privilégier un développement cohérent du village d'autre part.
- Projet de champ photovoltaïque aux abords de la route de grande circulation.

Le projet de parc photovoltaïque est porté par l'entreprise Luxel, bureau d'étude localisé à Pérols, près de Montpelier. L'emprise du projet se situe uniquement dans la commune de Leboulin au sein du lieu-dit « La Fontaine », aux abords de la route nationale RN124.



Pouvoir se saisir d'un tel projet sur la commune est une réelle opportunité qui permet de connecter plus étroitement les liens entre la commune d'Auch avec Leboulin étant donné la proximité du projet avec la Zone Industrielle d'Engachie. Les parcelles cadastrales accueillant le projet sont en friches et sont les suivantes : 310, 741, 744 et 738.



L'implantation de panneaux solaires en zone naturelle ne pourra être autorisée si elle est incompatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain.
Enfin, il conviendra de répondre aux objectifs précédemment exprimés, tout en préservant les espaces agricoles, les zones naturelles et le patrimoine architectural bâti sur l'ensemble de la commune.

2 Les attendus réglementaires d'une carte communale

La carte communale constitue l'un des documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur le territoire sur lequel elle s'applique.
Il s'agit d'un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu. Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.
En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.
Le code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme[a] puis les cartes communales et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels elles doivent satisfaire.

Pour rappel :
- Les cartes communales acquièrent un premier fondement législatif grâce à un document nommé MARNU, créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Les MARNU sont élaborées par la commune et l'État, et sont approuvées conjointement par délibération du conseil municipal ainsi que par arrêté préfectoral. Les MARNU ont une durée de validité de quatre ans, car elles sont destinées à régir la commune durant le temps nécessaire à la mise en œuvre d'un Plan d'Occupation des Sols[b] ;
- Les cartes communales ont été créées, comme les Plans Locaux d'Urbanisme[c], par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain[d] du 13 décembre 2000. Celles-ci présentent deux différences essentielles par rapport aux MARNU précédentes : elles ont une validité permanente[e] et sont approuvées après une enquête publique, afin de garantir la transparence de l'action administrative et permettre l'expression des habitants.
- Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent introduire un droit de préemption[1] ;
- La loi portant Engagement[2] National pour l'Environnement[f] du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en détaillant notamment les enjeux environnementaux et en intégrant une

[a] *MARNU*
[b] *POS*
[c] *PLU*
[d] *SRU*
[e] *Elles peuvent être révisées en fonction de l'évolution des besoins.*
[f] *ENE*

évaluation environnementale des cartes communales pour les communes concernées par un site Natura 2000[3]. La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, toutefois la carte communale doit assurer la préservation des continuités biologiques, y compris en ce qui concerne la biodiversité ordinaire située en dehors de ces NATURA 2000 ;
- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès[a] au Logement et un Urbanisme Rénové modifie à nouveau les cartes communales dans une perspective de transition écologique des territoires et étend l'obligation d'évaluation environnementale à toutes les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement
- La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet désormais d'autoriser les occupations suivantes en zones ZN :

-Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnent et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Ces occupations des sols ainsi d-que les constructions et installations nécessaires à 'exploitation agricole ou forestière, ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et forestiers avant autorisation.
Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

3 Le contenu d'une carte communale [b]

Une carte communale, conformément à l'article L.161-1 du Code de l'Urbanisme, comprend les pièces mentionnées ci-dessous :

1. Le rapport de présentation ;
2. Un ou plusieurs documents graphiques ;
3. Les annexes comportent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État.

3.1 Le rapport de présentation

1° L'analyse l'état initial de l'environnement et la mise en lumière des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;
2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;
3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3.2 Le ou les documents graphiques

Conformément à l'article L161-4, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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 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. Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Contrairement au plan local d'urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

4 La procédure

Conformément à l'article L163-3 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, conduit la procédure d'élaboration de la carte communale. Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président

---

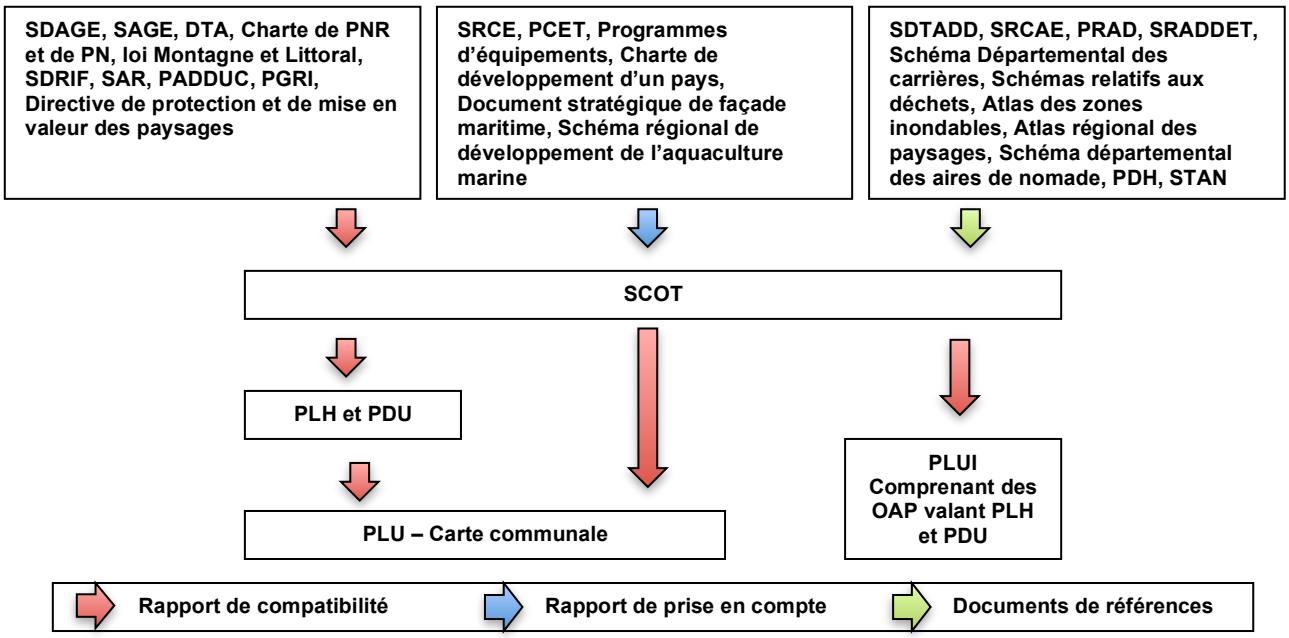
[a] *ALUR*
b Version du code de l'urbanisme en vigueur au 1er Août 2017

de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale. L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités (affichage et insertion presse), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

TABLEAU DE BORD

Figure 1 Hiérarchie des normes ; UrbaDoc ; 2017



Notion de compatibilité : Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Notion de prise en compte : En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

AAAAA : Documents applicables sur le territoire

articulation avec les autres documents

1 L'articulation avec les autres documents

La commune est insérée dans de nombreux périmètres de documents et plans supra communaux. La carte communale devra alors se conduire soit dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci, soit à minima prendre en compte les données qu'ils contiennent.

2 Les documents avec lesquels la carte communale doit être compatible

La carte communale devra être compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines. Ce schéma a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021, même si cette démarche s'inscrit sur des échéances plus longues : 2010-2027 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en 2015, est un projet qui permet d'anticiper et d'organiser le risque inondation sur le territoire.
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (S.R.A.D.D.T) voté le 30 mars 2009 ;

3 Absence de SCOT

Le SCOT de Gascogne est en cours d'élaboration. L'intercommunalité Grand Auch Cœur de Gascogne fait partie de son périmètre. Le SCOT n'est pas encore applicable, c'est donc le principe d'urbanisation limitée qui s'applique au titre des articles L142-4 et L142-5 (anciens articles L.122-2 et L.122-2-1). Ainsi, si la présente Carte Communale doit ouvrir des zones à l'urbanisation sur des secteurs non constructible, une dérogation doit être accordée par le Préfet après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du SCoT de Gascogne.

4 Les documents à prendre en compte

La carte communale devra prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (S.R.C.E.) est l'outil régionala de la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces naturels sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent circuler et assurer leur survie. Le SRCE a été adopté le 27 mars 2015 ;
- Le Plan Climat Énergie Territoriale (PCET) Grand Auch Coeur de Gascogne est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Deux objectifs sont visés : l'atténuation de l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire aux impacts du changement climatique ;
- La charte du Pays d'Auch est un document de référence déterminant la stratégie du territoire. Elle constitue à la fois le document fondateur et la feuille de route du Pays d'Auch. Les grands objectifs de la charte pour le développement du territoire se répartissent en trois axes structurants visant à :
  - Renforcer l'attractivité du Pays autour d'Auch, pôle d'équilibre régional ;
  - Bâtir de nouvelles solidarités entre la ville d'Auch et les territoires ruraux, et ce par une diffusion du développement basé sur la notion de complémentarité urbain / rural ;
  - Affirmer l'identité et la qualité du cadre de vie autour d'un certain art de vivre et d'une vision moderne de la ruralité.

5 Les documents de références

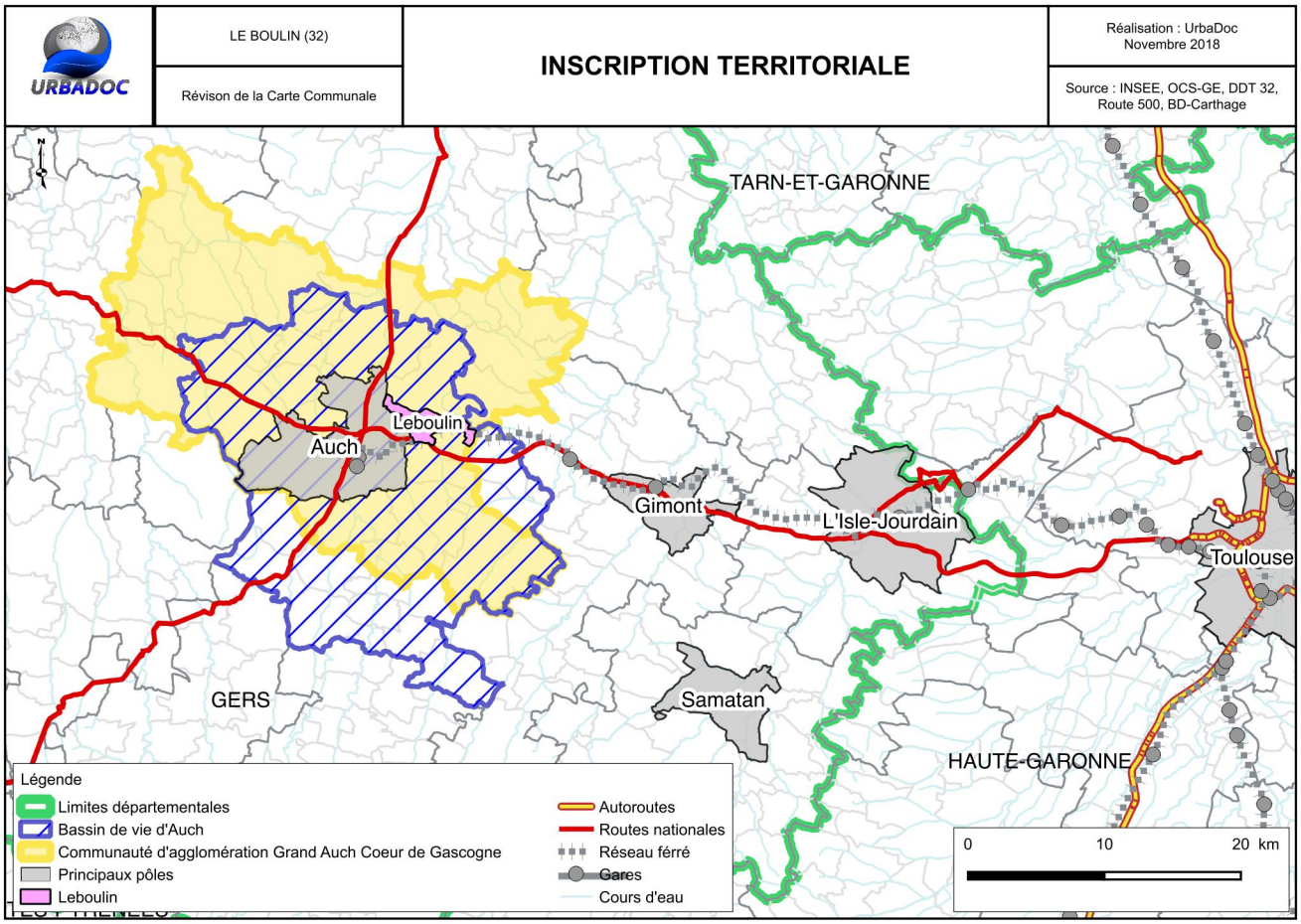
La carte communale devra faire référence :

- au Schéma Régional Climat Air Énergie (S.R.C.A.E) approuvé en juin 2012 ;
- au Schéma Départemental des Carrières de du Gers approuvé le 20 novembre 2012
- à l'atlas des zones inondables[4] ;
- au Plan de prévention des Risques Inondation approuvé le 05 juillet 2017
- à l'atlas régional des paysages[5] et forcément à celui des paysages du Gers ;
- au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Gers (S.D.T.A.N).

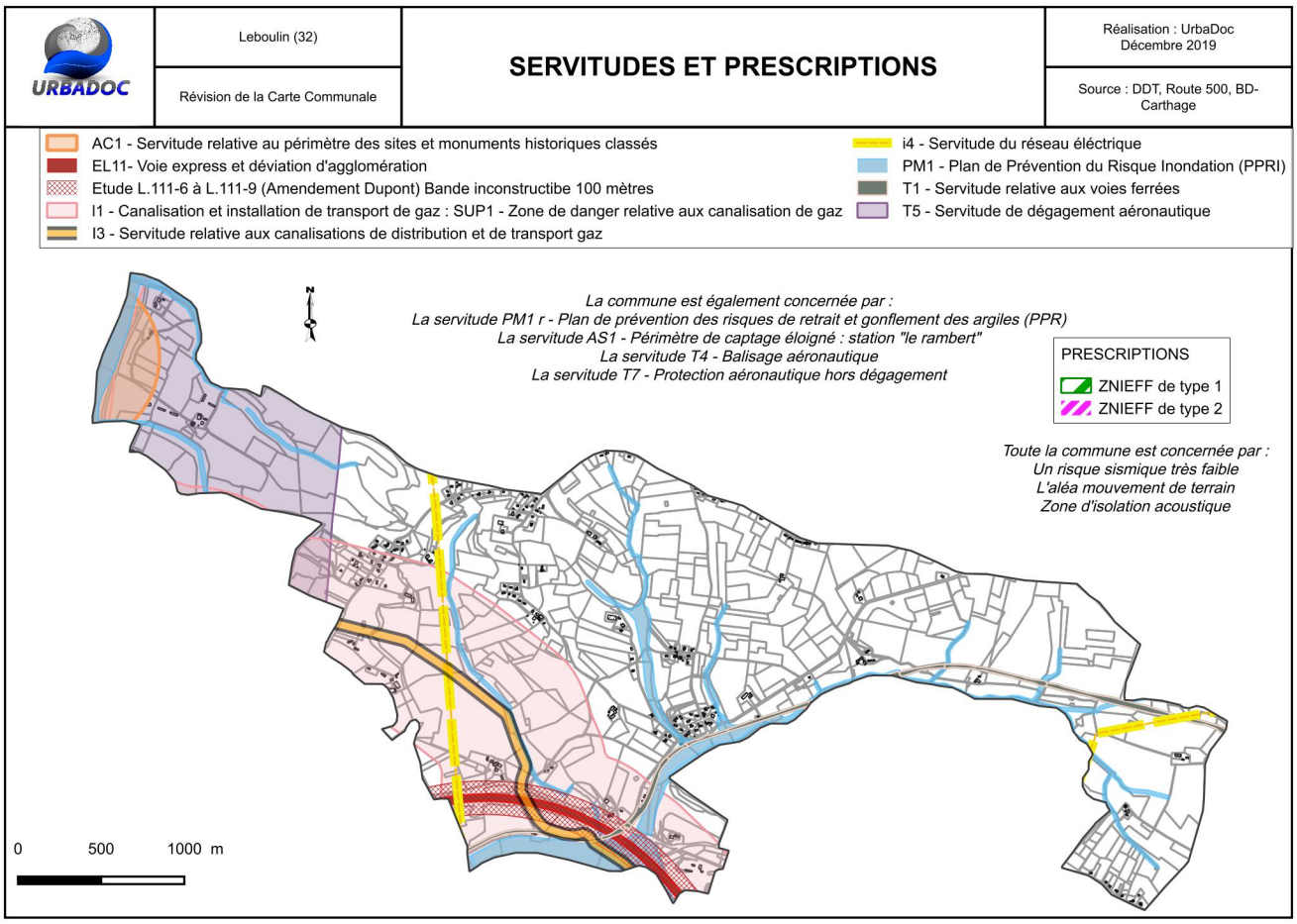
[a] *L'ensemble des documents régionaux devront être revus suite à la fusion des Conseils Régionaux*

TABLEAU DE BORD

Carte 1 : Inscription administrative - BD Carthage, Route 500, DDT 32, OCS-GE ; UrbaDoc 2018



Carte 2 : Servitudes d'utilité publique et des prescriptions ; DDT 32, Route500, BD-carthage ; UrbaDoc 2019



L'inscription territoriale

1 La Situation Géographique

1.1 Leboulin

Leboulin est une petite commune rurale, limitrophe à Auch. Sa superficie s'élève à 9 km^2. La dominante agricole est encore bien prégnante. Au sud du territoire communal, la route nationale N124 facilitant les déplacements intra-territoriaux et l'accès aux pôles économiques de Auch et Toulouse. Le boulin est donc à analyser sous l'angle de son cadre de vie rural et des influences et interrelations que la commune entretient avec les objets géographiques du territoire : cours d'eau, infrastructures routières structurante, villes... De fait, Leboulin s'inscrit pleinement dans un territoire plus large qui agit et a des conséquences à l'échelle locale.

1.2 Le Département du Gers

Le département du Gers est un département vaste avec ses 6 257 km^2. Situé à l'ouest de la région Occitanie sur les contreforts des Pyrénées, le Gers borde l'est de la Nouvelle Aquitaine. Le département est contourné au nord par l'autoroute A62 reliant Toulouse à Bordeaux et au sud par l'autoroute A64 reliant Toulouse à Bayonne. Ces grandes voies participent à l'ouverture du territoire notamment à le relier aux métropoles du Sud-Ouest de la France. Par ailleurs, le Gers est un département très agricole et dispose d'atouts susceptibles d'attirer des touristes. Le département est essentiellement constitué de collines et de vallons.

1.3 Le PETR du Pays d'Auch

Le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays d'Auch se situe au Sud du département du Gers. Ce PETR regroupe 35% de la population gersoise, équivalent à plus de 60 000 habitants répartis sur 116 communes, dont 4 communautés de commune et 1 communauté d'agglomération : EPCI Grand Auch Cœur de Gascogne, EPCI Artagnan en Fezensac, EPCI Astarac Arros en Gascogne, EPCI Cœur d'Astarac en Gascogne, EPCI Val de Gers. Le périmètre d'intervention s'étend sur une superficie de 1 608 km^2.

1.4 La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne

La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne se compose de 34 communes et compte environ 39000 habitants en 2015.

1.5 Le bassin de vie de Auch

Parce qu'ils se veulent être le reflet du fonctionnement d'un territoire et qu'ils sont les plus adaptés à l'étude des territoires faiblement polarisés de moins de 50 000 habitants, selon l'INSEE, les bassins de vie semblent les plus à même de fournir des limites fonctionnelles réelles, surtout lorsqu'il s'agit de programmer les aménagements à venir dans une logique de cohérence. De par le fonctionnement du territoire et les habitudes de vie de ses habitants, la commune appartient au bassin de vie d'Auch, qui avec ses 35500 habitants en 2015, constitue le pôle principal.

2 Les servitudes d'utilité publique

La commune est grevée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique [6] :

2.1 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

PPRN retrait-gonflement des sols argileux

Les mouvements de terrain sont des mouvements plus ou moins brutaux, du sol et du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Ils peuvent être lents (phénomènes de gonflement-retrait, glissements de terrain) ou rapides (effondrements, écroulements).

PPR-RGA Leboulin Aléa Tassement différentiels préscrt le 04/11/2005 et approuvé le 28/02/2014.

PPRN-Inondation (PPRi)

PPRi-Leboulin Aléa par une crue à débordement lent de cours d'eau préscrit le 08/07/2014 et approué le 05/07/2017.

2.2 Servitude AC1 - relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

Cette servitude permet de protéger le monument en lui-même mais confère également un périmètre de protection de 500 mètres autour de celui-ci. La ferme fortifiée de Peypoc à Auch est un monument historique (MH) avec un périmètre de protection s'étendant jusqu'à la commune Leboulin.

2.3 Servitude T1 - relative aux chemins de fer

De part et d'autre du chemin de fer, il est interdit d'édifier toute construction (minimum de 2 mètres), de pratiquer des excavations (à moins de 3 mètres), d'y déposer des matières inflammables (20 mètres) et non inflammables (à moins de 5 mètres).

2.4 Servitude T5 - dite « servitude aéronautique de dégagement »

Cette servitude est créée afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, à l'exclusion des servitudes radioélectriques. Ces servitudes aéronautiques de dégagement comportent : l'interdiction de créer ou l'obligation de modifier, voire de supprimer, des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité (lumineux, radio- électriques ou météorologiques) établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Mais aussi l'interdiction de réaliser sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude aéronautiques des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exemptés du permis de construire sans autorisation de l'autorité administrative.

2.5 Servitude T7 – Servitude aéronautique hors dégagement

Cette prescription s'applique sur l'ensemble du périmètre communal. La hauteur des installations particulières supérieures à 50 mètres est soumise à autorisation.

2.6 Servitude I3 relative au transport de gaz naturel et SUP1 au périmètre de danger relatif aux canalisations de gaz

Ces servitudes visent à assurer la sécurité des populations aux abords des canalisations de transport de gaz. La servitude I3 correspond à la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence. Ainsi, la délivrance des permis de construire qui concernent des établissements devant accueillir du public (plus de 100 personnes) ou les immeubles de grande hauteur est subordonnée à l'avis favorable du transporteur.

2.7 Servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

La servitude oblige les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations électriques.

2.8 Servitude EL11 relative à la voie classée à grande circulation

Inconstructibilité portée à 100 mètres (Etude L.111-6 à L.111-9 : amendement Dupont) hors agglomération de part et d'autre de la route nationale N124

Par ailleurs, la commune est concernée par des arrêtés de catastrophe naturelle :

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (1) ;
- Inondations et coulées de boue (3) ;
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (5).

3 Les prescriptions

La commune est concernée par des prescriptions nécessitant une vigilance accrue sur certains secteurs :

- Zone d'isolation acoustique ;
- Aléa relatif au risque sismique (très faible) ;
- Aléa relatif aux mouvements de terrain ;
- ZNIEFF[a] : Le réseau hydrographique est un grand ensemble naturel riche qui offre des potentialités biologiques importantes. De fait, il est important de préserver ce système écologique sensible. Le projet urbain ne doit pas venir perturber les continuités écologiques et écosystémiques. L'urbanisation étant principalement localisée sur les pourtours de la commune (extrémités ouest pour la ZNIEFF de type 1 et extrémité sud pour la ZNIEFF de type 2), la ZNIEFF ne devrait pas contraindre le projet urbain.

[a] *Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

.

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC

TABLEAU DE BORD

Illustration 1 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; INSEE, 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

	Population en 2015	Densité	Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015	Variation annuelle de la population due au solde naturel	Variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 et plus	Indice de jeunesse	Taille des ménages
France	64300821	118,20	0,50	0,40	0,10	15601243	36626486	12073092	1,29	2,20
Département du Gers	190932	30,50	0,30	-0,30	0,60	39275	102076	49580	0,79	2,10
Bassin de vie d'Auch	35548	1294,90	1,59	0,12	0,68	7790	19851	8085	1,36	2,41
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	38732	64,30	0,40	-0,10	0,60	8380	21351	9001	0,93	2,00
Leboulin	352	39,50	2,60	0,00	2,60	86	201	67	1,28	2,40

Illustration 2 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; INSEE, 1999-2014 ; UrbaDoc 2018

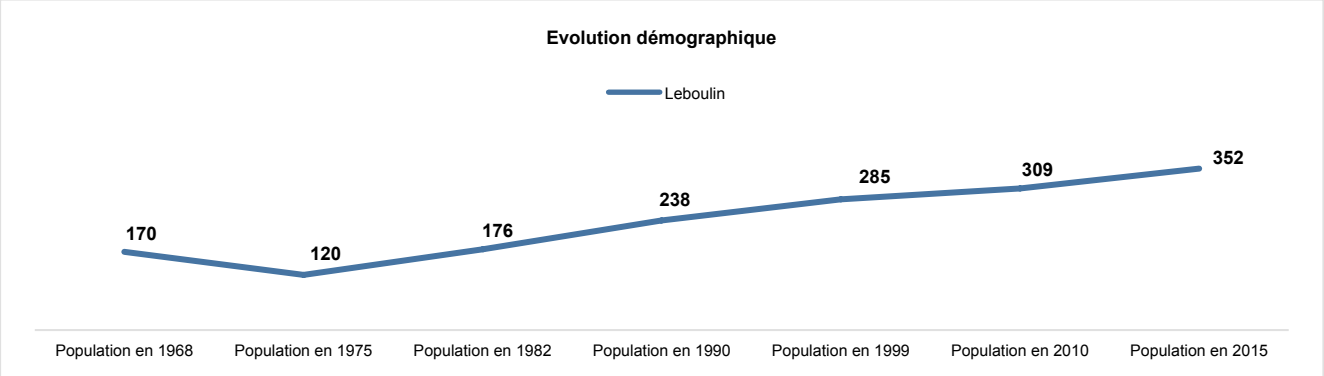


Illustration 3 : Répartition de la population par classe d'âge ; INSEE, 2015 ; UrbaDoc 2018

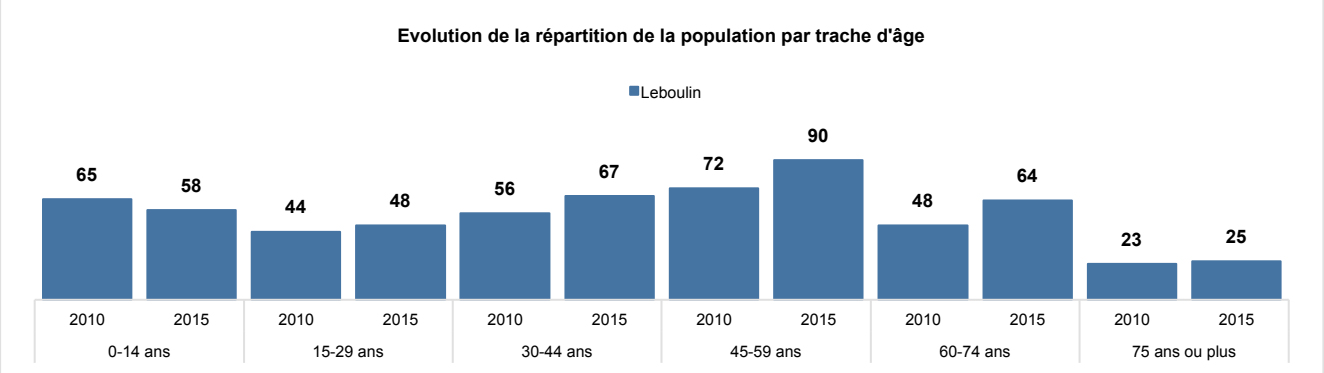


Illustration 4 : Évolution de la taille des ménages ; UrbaDoc 2018

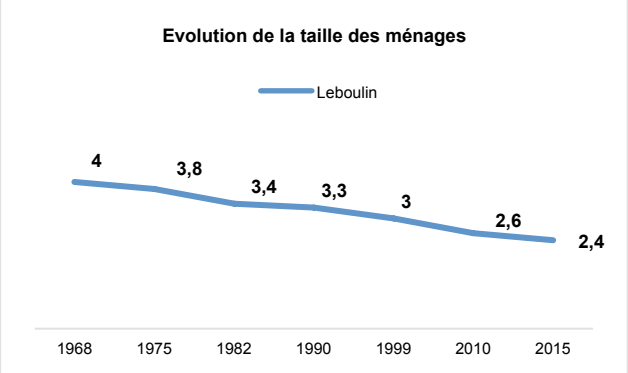
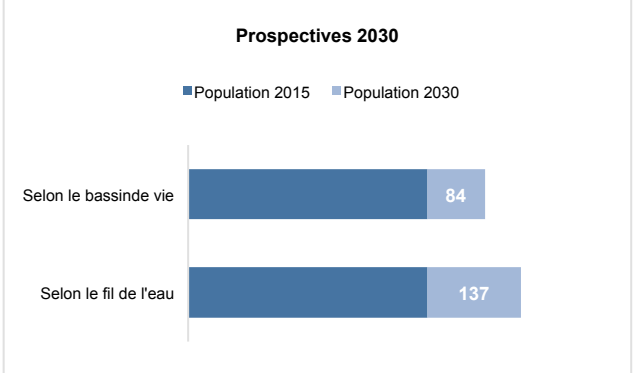


Illustration 5 : Prospectives démographiques ; UrbaDoc 2018



La démographie[7]

1 Une croissance démographique depuis 1975

Commune rurale du département du Gers, Leboulin a connu une évolution démographique importante depuis les années 1975, à l'heure ou la périurbanisation est en expansion. Entre 1968 et 1975 la commune a perdu 50 habitants pour finalement en accueillir 56 entre 1975 et 1982. Cette tendance à la hausse continuera. Entre 2010 et 2015 on comptabilise 43 habitants qui se sont installés sur la commune. Ainsi, la population communale est de 352 habitants en 2015. La variation annuelle de la population atteint sur la période de 2010 à 2015, un seuil positif de 2,6%. Cette croissance est nettement supérieure aux dynamiques départementales (0,3%) et à celles que connaissent le bassin de vie de Auch (1,59%) et la Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne (0, 4%).

2 Un solde migratoire positif, témoin de l'attractivité du territoire

Le solde naturel de Leboulin est à 0% entre 2010 et 2015. De ce fait les naissances compensent les décès. La variation annuelle du solde naturel est similaire aux autres échelles administratives. Par exemple, le taux de variation annuelle du solde naturel du bassin de vie de Auch est de 0,12% et celui de la Communauté d'Agglomération à -0,1%. Le solde migratoire entre 2010 et 2015 correspond à 2,60%. Ce taux signifie qu'il y a plus de personnes qui arrivent sur la commune que d'habitants qui en partent. La variation annuelle du solde migratoire est supérieure aux autres échelles administratives. Par exemple, le taux de variation annuelle du solde migratoire du bassin de vie de Auch est de 0,68% et ceux de la Communauté d'Agglomération et du département sont à 0,6%. Ainsi, ces soldes témoignent d'une certaine attirance des populations pour habiter la commune mais aussi que le maintien et le renouvellement de la population sur la commune s'opèrent. Autre point, la commune possède un indice de jeunesse de 1,28% alors, la population est plutôt jeune. En observation l'évolution de la répartition de la population par tranche d'âge, on s'aperçoit que la seule la population de moins de 14 ans, est en légère diminution depuis 2010. A l'inverse, toutes les autres tranches d'âge connaissent une augmentation. Globalement, la commune connaît un équilibre générationnel prometteur pour les dynamiques démographiques à venir.

3 Une diminution de la taille des ménages

Depuis 1968, a été constatée de manière globale une diminution de la taille des ménages sur l'ensemble du territoire national. Cette tendance se retrouve également sur la commune de Leboulin. La taille des ménages est passée de 4 à 2,4 entre 1968 et 2015. Cette diminution s'explique dû fait de l'allongement de la durée de vie (vieillissement plus important de la population) et par l'augmentation du taux de divorce séparant les familles.

4 Prospectives 2030 : Quels sont les enjeux de développement ?

Si le cadre de vie agréable proposé semble être un atout, la commune ne propose aucun commerce et peu de service de proximité. De plus, la commune n'est pas un pôle d'emploi. Ces manques contraignent les individus à s'écarter des limites communales, ce qui interroge différents leviers d'action à creuser dans le but de conserver voire de renforcer l'attractivité du territoire, notamment pour les populations les plus jeunes. La carte communale s'inscrit pour une durée de 10 ans. Les prospectives démographiques à l'horizon 2030 sont déclinées en deux scénarii.

Le premier tient compte d'une évolution au fil de l'eau basée sur la croissance qu'a connue la commune entre 2010 et 2015, soit sur les 5 dernières années. Le second scénario se base sur une évolution au fil de l'eau fondée sur la croissance qu'a connue le bassin de vie de Auch sur la même période.

Le scénario au fil de l'eau (selon la dynamique communale : 2,60%) prévoit une augmentation démographique de 137 habitants d'ici 10 ans, soit une population totale de 489 habitants d'ici 2030.

Le scénario au fil de l'eau (selon la dynamique du bassin de vie : 1,59 %) conçoit 84 habitants supplémentaires pour 2030, soit une population totale de 436 habitants à l'horizon 2030. Le scénario selon le bassin de vie prévoit une augmentation de +84 habitants d'ici 2030.

L'enjeu principal de la commune sera de se munir des moyens nécessaires pour être en capacité d'accueillir les nouvelles populations, tout en conservant une qualité paysagère nécessaire au maintien du cadre de vie qu'elle offre. En ce sens, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, tributaires d'un équilibre entre le développement démographique et l'héritage rural constitue un enjeu majeur.

TABLEAU DE BORD

Illustration 6 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	RP 2010	RP 2015	Variation annuelle du nombre de résidences principales 2010-2015	Part de résidences principales	Part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)
France	27106997	28280036	4,33	82,4	9,6	7,9	57,7	55,7	5,7	12,7	21,1
Département du Gers	83549	86924	4,04	80	9,4	10,6	68,8	81,4	2	6,2	15
Bassin de vie d'Auch	16598	17144	7,60	88,5	5,5	5,9	82,9	93,8	0,76	3,1	8,8
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	17811	18544	4,12	85,6	3,7	10,8	57,4	63,6	5,2	9,7	17,4
Leboulin	118	150	27,12	92,3	2,2	5,5	78,2	97,5	0	3,4	5,4

Les parts de T1, T2 et T3 concernent uniquement les résidences principales

Illustration 7 : Évolution du parc de logements ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

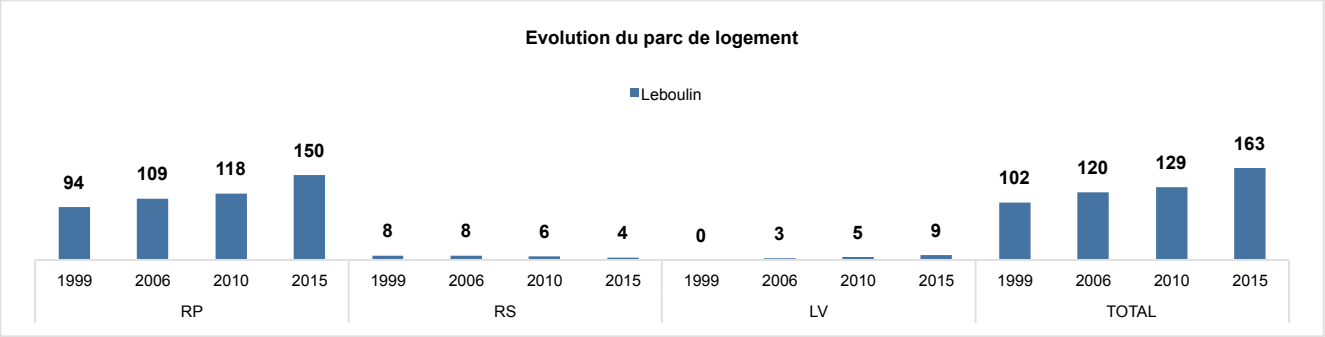


Illustration 8 : Statut d'occupation en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

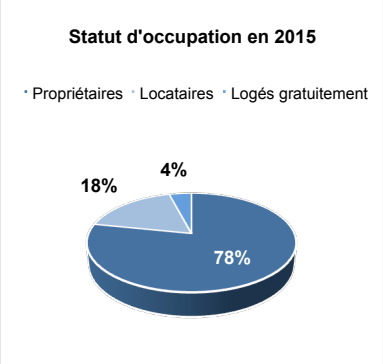


Illustration 9 : Ancienneté d'emménagement des ménages ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

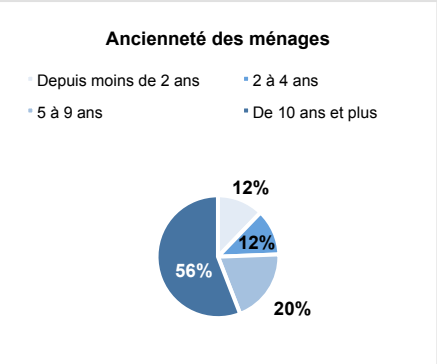


Illustration 10 : Typologie des logements ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

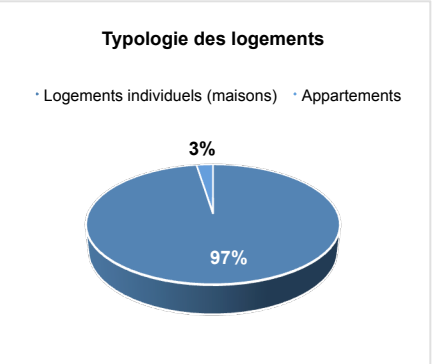


Illustration 11 : Nombre annuel de constructions ; données communales

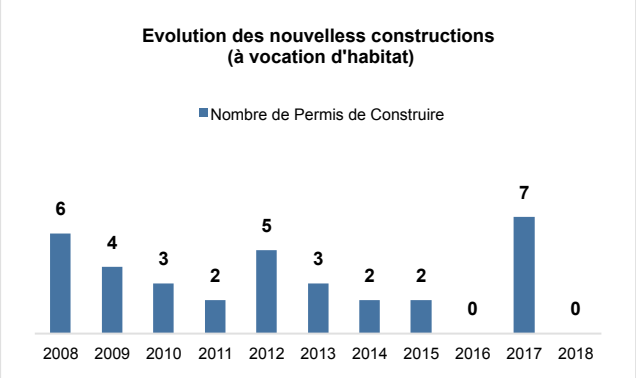
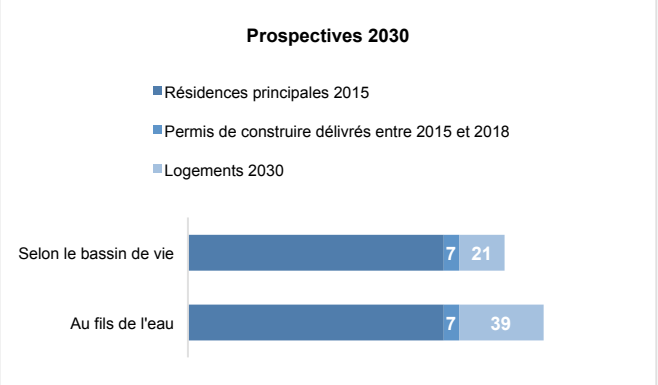


Illustration 12 : Prospectives, nombre de logements à produire pour 2030 ; UrbaDoc 2018



Equilibre social de l'habitat[a]

1 Un parc de logements en progression

Sur la période 2010-2015 la population a augmenté de 43 habitants induisant nécessairement un besoin en nouveaux logements. Ainsi le parc de logement a lui aussi augmenté et n'a pas été affecté par la crise immobilière de 2008. Sur la période 2010-2015, Leboulin compte une augmentation de 32 logements.

La variation annuelle du nombre de résidences principales, sur cette même période, est de 27,12%. Ce phénomène est différent sur les autres territoires. La variation annuelle de la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne est seulement de 4,12% alors que le bassin de vie d'Auch arrive seulement à 7,6%.

Cette dynamique positive pour la commune est portée par la proximité de Auch (pôle d'emploi). Ainsi, en 2014, les résidences principales sont au nombre de 150 logements pour un parc total de 163 logements.

2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement

Le parc immobilier de la commune a connu un développement croissant, en conjuguant le cadre de vie proposé et sa proximité de Auch. De fait, Leboulin permettait aux nouveaux accédants de devenir propriétaires de maisons individuelles. Ainsi, la part de logements individuels type Maison est importante sur la commune. Elle correspond à 97,5% des logements, contre 2,5% d'appartements. De plus, la part des propriétaires sur l'ensemble de la commune s'élève à 78,2%. Par ailleurs, on ne recense aucun logement de type T1 (0%) et seulement 3,4% de logements de T2 et 5,4% de T3 sur la commune. Cette tendance est identique au bassin de vie d'Auch et similaire à la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne qui possèdent principalement des logements T4 et plus.

Ces chiffres de 2015, sont adaptés à la structure de la population présente sur place. A savoir, de grands logements en capacité d'accueillir des familles avec enfants. L'offre de logement proposée par la commune est donc peu diversifiée. Globalement, l'accession à la propriété et à un logement individuel semblent être des arguments de ventes privilégiés pour le territoire. En effet, Cette typologie de l'habitat observée est spécifique aux communes rurales. La possibilité de faire construire de grands logements sur un modèle pavillonnaire est un moteur de développement. Ce sont ainsi 73232m^2 de superficie totale qui ont été consommés entre 2008 et 2018[b]. Pour chaque nouveau permis de construire accordé la moyenne correspond à 2153,88 m^2.

3 Prospectives Habitat en 2030

L'évolution prospective a pour objectif principal d'estimer le nombre de logements à produire afin de déterminer le foncier à mobiliser dans le règlement graphique de la carte communale.

A l'horizon 2030, si l'on tient compte du scénario au fil de l'eau (selon la dynamique communale : un taux de variation à 2,60%) , la prospective démographique prévoit l'arrivée de 137 habitants et la prospective habitat conçoit 21 nouveaux logements. La tendance du bassin de vie d'Auch envisage l'arrivée de 84 habitants et de 39 logements supplémentaires d'ici 2030.

Si l'on considère que la taille des ménages en 2030 s'élève à 2,2 personnes par ménage, le besoin en nouveaux logements pour accueillir les nouveaux habitants devrait s'élever à 68 unités (selon la dynamique du bassin de vie : taux de variation à 1,59%) et à 42 logements.

En tenant compte du desserrement de la taille des ménages, ce sont 29 logements qui nécessitent d'être produit pour maintenir la population déjà présente sur le territoire.

Alors, le nombre de logements devrait donc être compris entre 71 résidences principales (selon le fil de l'eau = dynamique de la commune entre 2010 et 2015) et 97 résidences principales (selon le bassin de vie entre 2010 et 2015) à l'horizon 2030.

Ainsi, la carte communale doit répondre à des enjeux paradoxaux : favoriser la capacité d'accueil de la commune tout en préservant l'identité intrinsèque du lieu et la qualité des paysages. La gestion économe de l'espace sera donc le principe premier du document d'urbanisme.

A noter, il faut également prendre en compte, le nombre de permis de construire délivrés entre 2015 et 2018. Ainsi, ce sont 7 permis qui ont été accordés sur la même année (2017) et sur une surface totale de 1,07 ha. Aucun permis de construire n'ont été délivrés sur les années 2016 et 2018. L'année 2015 a déjà été comptabilisée dans les chiffres issus de l'INSEE.

---

a La notion d'équilibre, introduite par le code de l'urbanisme renvoi à la répartition quantitative et qualitative des logements sur le territoire

b *Données communales, PC de 2008 à 2018.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 13 : Chiffres clés sur l'emploi et évolution entre 2010 et 2015 ; INSEE 2010-2015 ; UrbaDoc 2018

	Nombre d'emplois en 2010	Nombre d'emplois en 2015	Taux de variation du nombre d'emplois	Population active en 2010	Population active en 2015	Taux de variation de la population active	Taux de chômage en 2015	Taux de l'indicateur de concentration en 2015	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs = taux d'activité
France	25770649	25735967	-0,13	29302807	40515561	38,27	13,7	63,52	63,01
Département du Gers	70063	69533	-0,76	82297	83756	1,77	11	83,02	43,87
Bassin de vie d'Auch	19325	18736	2,21	16171	16062	4,57	8,17	34,34	50,24
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	20213	19615	-2,96	17454	17320	-0,77	12,3	113,25	44,72
Leboulin	24	37	54,17	152	178	17,11	6,3	20,79	50,57

Illustration 14 : Chiffres clés sur les établissements en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

	Nombre d'établissement actifs	Part de l'agriculture	Part de l'industrie	Part de la construction	Part du commerce des transports et des services	*Dont commerces*	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale	Part des établissements de 1 à 9 salariés	Part des établissements de 10 salariés ou plus
France	6561892	6,1	5,2	10,1	64,8	16,2	13,9	23,2	5,8
Département du Gers	25332	22,6	6,2	10,5	47,5	13,1	13,2	22,2	4,0
Bassin de vie d'Auch	4357	29,1	3,7	16,2	36,3	8	11,7	15,7	1,2
Communauté d'agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	4789	31,8	5,1	15,5	46,4	12,2	14,5	17,7	1,8
Leboulin	29	31	3,4	10,3	48,3	6,9	6,9	13,8	0,0

Illustration 1 : Statut de la population active en 2015 ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

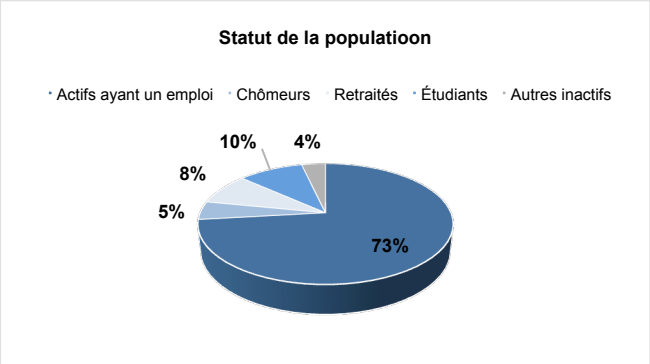


Illustration 16 : Chiffres clefs sur les déplacements domicile-travail ; INSEE 2015 ; UrbaDoc 2018

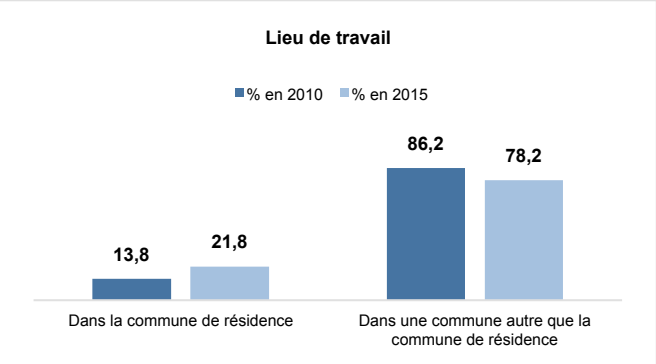


Illustration 17 : Prospectives à l'horizon 2030 ; UrbaDoc 2018

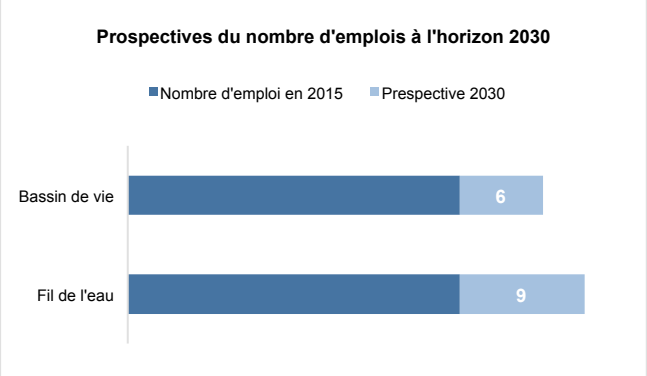
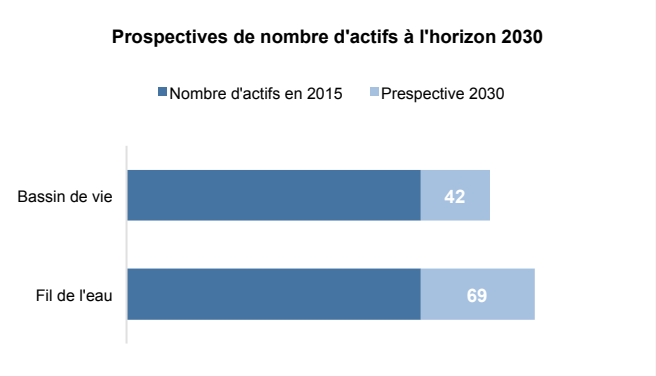


Illustration 2 : Prospectives à l'horizon 2030 ; UrbaDoc 2018



Economie

1 Situation Générale

La commune possède sa propre situation économique, principalement tournée vers les services et l'agriculture. Cependant, l'économie locale ne peut répondre à la totalité des besoins d'emplois des habitants. Ainsi, la commune est polarisée par Auch et les pôles économiques du grand territoire (Toulouse). La route nationale N124 facilite les mobilités pendulaires (lieu de résidence au lieu de travail). En effet, cet axe traverse d'Est en Ouest le sud de la commune et permet de rejoindre en 20 minutes la commune d'Auch et en 1h00 la métropole de Toulouse. Ainsi, les travailleurs peuvent vivre combiner leur activité professionnelle avec le cadre de vie agréable.

Entre 2010 et 2015, la commune a gagné 26 actifs et 13 emplois. Son taux de variation annuel de son nombre d'actif est de 17,11% ; largement supérieur aux taux observés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (-0,77%), du bassin de vie (4,57%) et du département (1,77%). Cet indicateur permet de mettre en avant l'attractivité des territoires auprès des actifs qui sont attirés par le cadre de vie rural, la disponibilité foncière mais aussi la possibilité d'accéder facilement à l'emploi.

L'indicateur de concentration d'emploi est de 20,79% en 2015. De ce fait, la commune présente un profil résidentiel avec un indicateur de concentration d'emplois inférieur à ceux du bassin de vie (34,34%) et du département (113,25%).

2 Une économie locale tournée vers les services et l'agriculture

La structure économique de la commune est largement dominée par le secteur des services et de l'agriculture. Sur les 29 établissements actifs présents sur la commune en 2015, 48% sont orientés vers les services, commerces et transports et 31% vers l'agriculture, dont 13,8% comptent 1 à 9 salariés et 0% plus de 10 salariés (cf page précédente illustration N°14 pour les autres chiffres).

Leboulin étant une commune rurale, la part des établissements actifs orientés vers l'agriculture est supérieure au taux de la France Métropolitaine (6,1%) et du département du Gers (22,60%).

Cependant, sur la commune, aucune zone n'est dédiée aux entreprises et à leur activité. Ainsi, les possibilités d'installation de nouveaux artisans, commerçant est donc plus délicate. Détenir une zone d'activités accueille des entreprises qui participent à la vitalité économique de la commune et peut avoir des répercussions sociales lorsqu'elles créent des emplois. Ainsi, ces zones peuvent contribuer au développement du tissu économique local.

3 Prospectives économiques à l'horizon 2030

Les prospectives économiques 2030 ont été calculées selon le scénario d'évolution relatif au fils de l'eau et au bassin vie. La dynamique reportée est toujours celle issue de la thématique démographique (+2,6% pour le fils de l'eau et +1,59% pour le bassin de vie).

D'ici 2030, le scénario au fil de l'eau conçoit donc 9 emplois supplémentaires et 69 actifs de plus au sein de la commune. A l'horizon 2030, le scénario du bassin de vie prévoit 6 emplois supplémentaires et 42 actifs de plus sur la commune. La croissance du nombre d'actifs est plus importante à Leboulin (+17,11%) que dans la Communauté d'Agglomération (-0,77%), dans le bassin de vie (4,75%) et que dans le département (1,77%).

En ce qui concerne la dynamique du nombre d'emploi, elle est également plus considérable pour Leboulin (+54,17%) que pour la Communauté d'Agglomération (-2,96%), le bassin de vie (2,21%) et que le département (-0,76%).

La commune fait donc l'objet d'attractivité tant pour les actifs qui souhaitent accéder à la propriété que pour les entreprises voulant accéder à des avantages fiscaux et toucher une nouvelle population. La commune doit dès-lors se préparer à les accueillir tout en veillant à la gestion économe du foncier disponible et à l'adaptation de son niveau d'équipement.

TABLEAU DE BORD

Illustration 19 : Localisation des exploitations ; UrbaDoc 2018

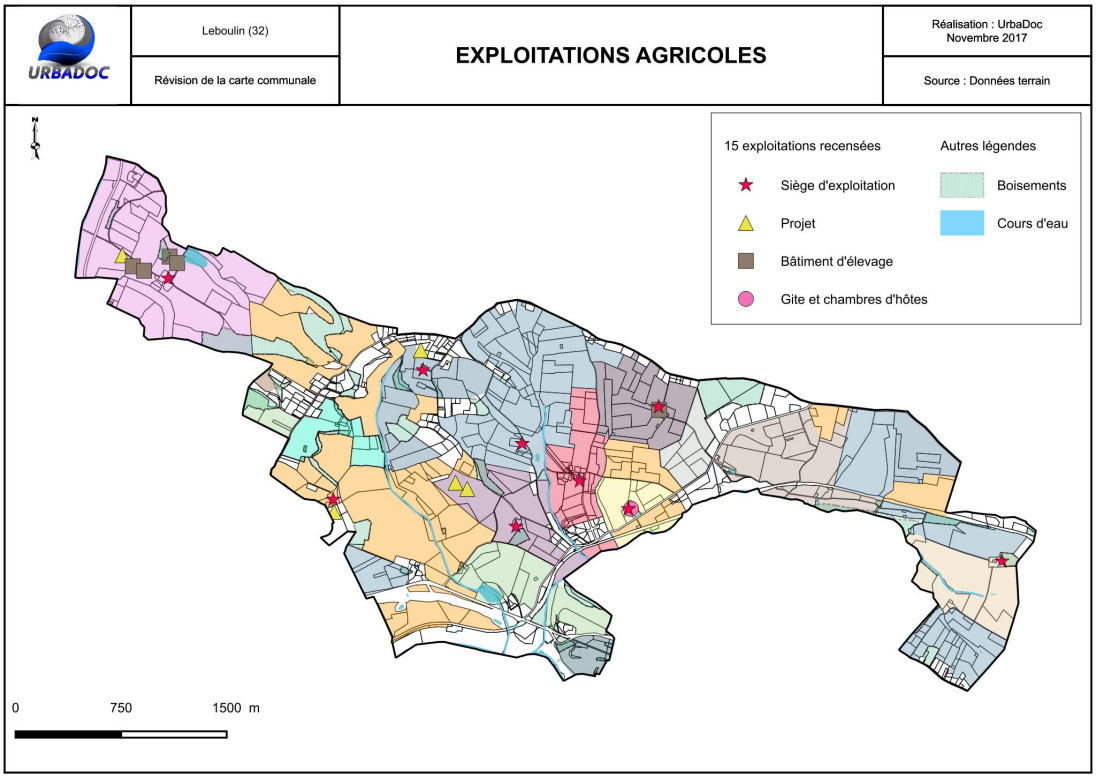


Illustration 20 : Diagnostic agricole ; UrbaDoc 2018

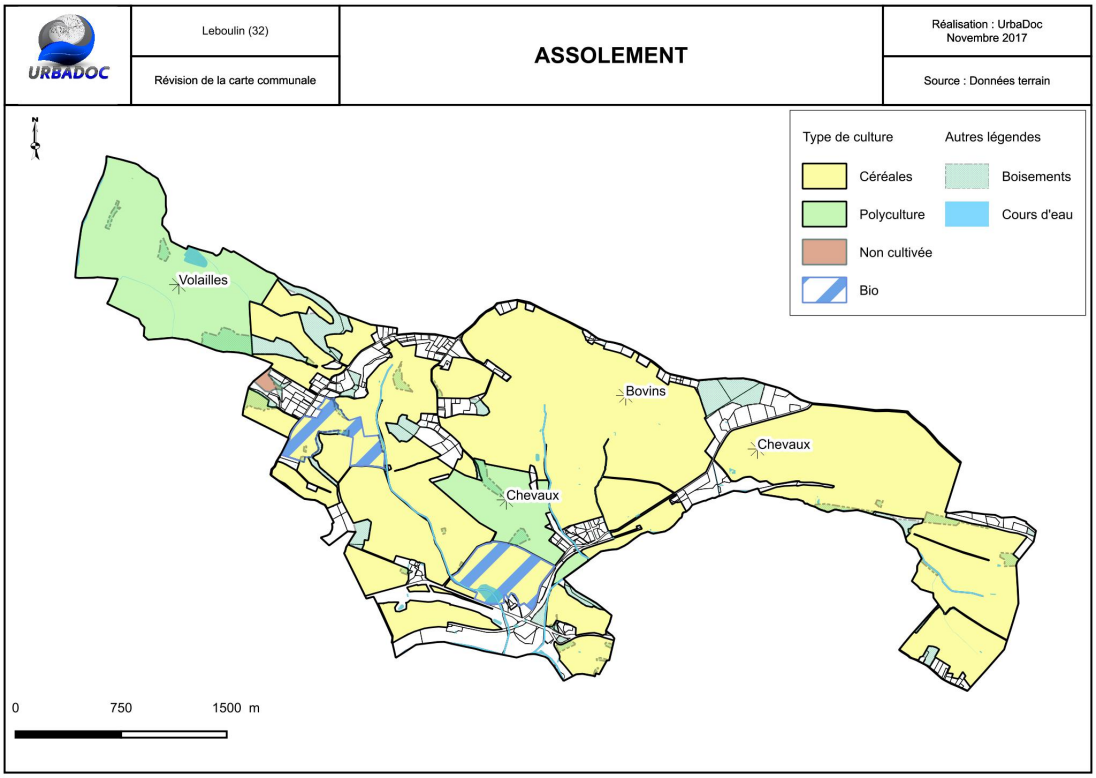


Illustration 21 : Données AGRESTE ; UrbaDoc 2018

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leurs sièges sur la commune	**9**	**15**	**15**
Superficie agricole utilisée (SAU) en hectare	**959**	**1077**	**822**
Superficie en terre labourable en hectare	**941**	**1056**	**769**
Superficie en culture permanentes en hectare	**0**	**0**	**1**
Superficie toujours en herbe en hectare	**/**	**20**	**52**
Cheptel	**205**	**72**	**38**

Economie agricole

L'espace agricole représente près de 60% du territoire national[a]. La France est la première production agricole de l'Union Européenne.
Le 17 juillet 2018, un diagnostic agricole a été réalisé en collaboration avec les agriculteurs.
Ce diagnostic permet de dresser un état des lieux des activités agricoles actuelles, de mettre en évidence ses caractéristiques et ses perspectives d'évolutions en lien aux surfaces et aux bâtiments à vocation agricole dans le cadre du document d'urbanisme.

1 L'agriculture, moteur économique et identitaire du territoire

1.1 Prédominance des cultures céréalières

L'analyse issu de ce diagnostic agricole a permis de réunir les exploitants agricoles afin d'identifier les grandes typologies d'activités agricoles du territoire, mais également les surfaces irrigables, celles recevant de l'épandage et celles concernées par les labels. De plus, les besoins et projets des professionnels ont pu être recensés. Collecter ces données et les prendre en compte sont nécessaires pour pouvoir maintenir l'activité agricole sur le territoire.
Selon le diagnostic agricole, le territoire est structuré par l'activité agricole qui déteint 15 exploitations dont 9 ayant leur siège d'exploitation au sein de la commune. Sur les 900 ha du territoire communal, 700 ha sont utilisés par l'activité agricole soit 81% du territoire. La part la plus importante est accordé à la culture céréalière qui occupe 64% du territoire communal. Les ruisseaux se trouvant au Nord/Ouest et au Sud/Centre de la commune permet à aux exploitants d'irriguer leurs parcelles.
Au final, le cadre de vie n'est pas neutre puisque le territoire de Leboulin est profondément marqué par la présence des cultures céréalières, clairement lisibles dans le paysage et le simplifiant parfois. Néanmoins, les coteaux viennent créer une mosaïque du paysage.
L'évolution de l'activité agricole comme l'expose les données AGRESTE, entre 1988 et 2010 mettent en exergue plusieurs éléments :

- On peut remarquer que le nombre d'exploitation ayant leur siège dans la commune a diminué de 40% entre 1988 et 2010.
- La superficie agricole utilisée a connu une augmentation de 31% entre 1988 et 2000 pour finalement connaitre une déprise de 10% les dix années suivantes. Finalement en 2010, la commune consomme 16,6 % de surface de plus qu'en 1988.
- Les superficies en terre labourable connaissent la même tendance puisqu'elles sont passée de 769 ha en 1988 à 1056 ha en 2000, pour atteindre 941 en 2010.
- La superficie de culture permanente n'est plus présente sur le territoire depuis 2000. En effet, seule une exploitation a été recensée en 1988.
- L'orientation technico-économique communale se partage entre céréales et oléoprotéagineux (COP) dont les sièges d'exploitation sont localisés de manière diffuse sur l'ensemble du territoire et ses territoires environnants.
- Depuis 1988, la commune a vu les effectifs de son cheptel augmenter jusqu'en 2010 passant de 38 têtes en 1988 à 72 en 2000 pour finalement atteindre 205 têtes en 2010. La majorité des exploitations agricoles sont implantées aux extrémités Est et Ouest de la commune, enserrant les enveloppes urbanisées. On retrouve spécifiquement des élevages (ovins, chevaux et volailles), ce qui explique également la présence de prairies et fourrages sur le territoire.

Malgré un recul de l'activité agricole cela reste un secteur très important pour la commune, tant d'un point de vue économique, sociale, culturelle et paysager. D'ailleurs, on recense que la majorité des exploitations agricoles sont pérennisées et avec des projets de constructions liées à l'activité agricole.

2 Objectifs pour un maintien de l'activité agricole

Pour assurer la pérennité de l'agriculture, la carte communale doit :
- Éviter de prélever des superficies trop importantes sur les secteurs de production à plus forte valeur ajoutée ;
- Tenir compte des zones d'épandage lorsqu'elles existent ;
- Préserver les terres irriguées.

Les différents enjeux relatifs au territoire ont été identifiés afin de localiser les zones où les possibilités d'urbanisation ont le moins d'impact sur l'activité agricole. Il a été réalisé selon la méthodologie suivante : les enjeux forts concernent les parcelles irriguées, ainsi que les épandages, d'après un relevé terrain réalisé en collaboration avec les agriculteurs. Les enjeux moyens concernent les prairies temporaires et le reste des polycultures. Les enjeux faibles concernent les gels, fourrages et les prairies permanentes.

---

a Source : Agreste 2010

TABLEAU DE BORD

Illustration 22 : Localisation et nature des équipements publics et services ; UrbaDoc 2018

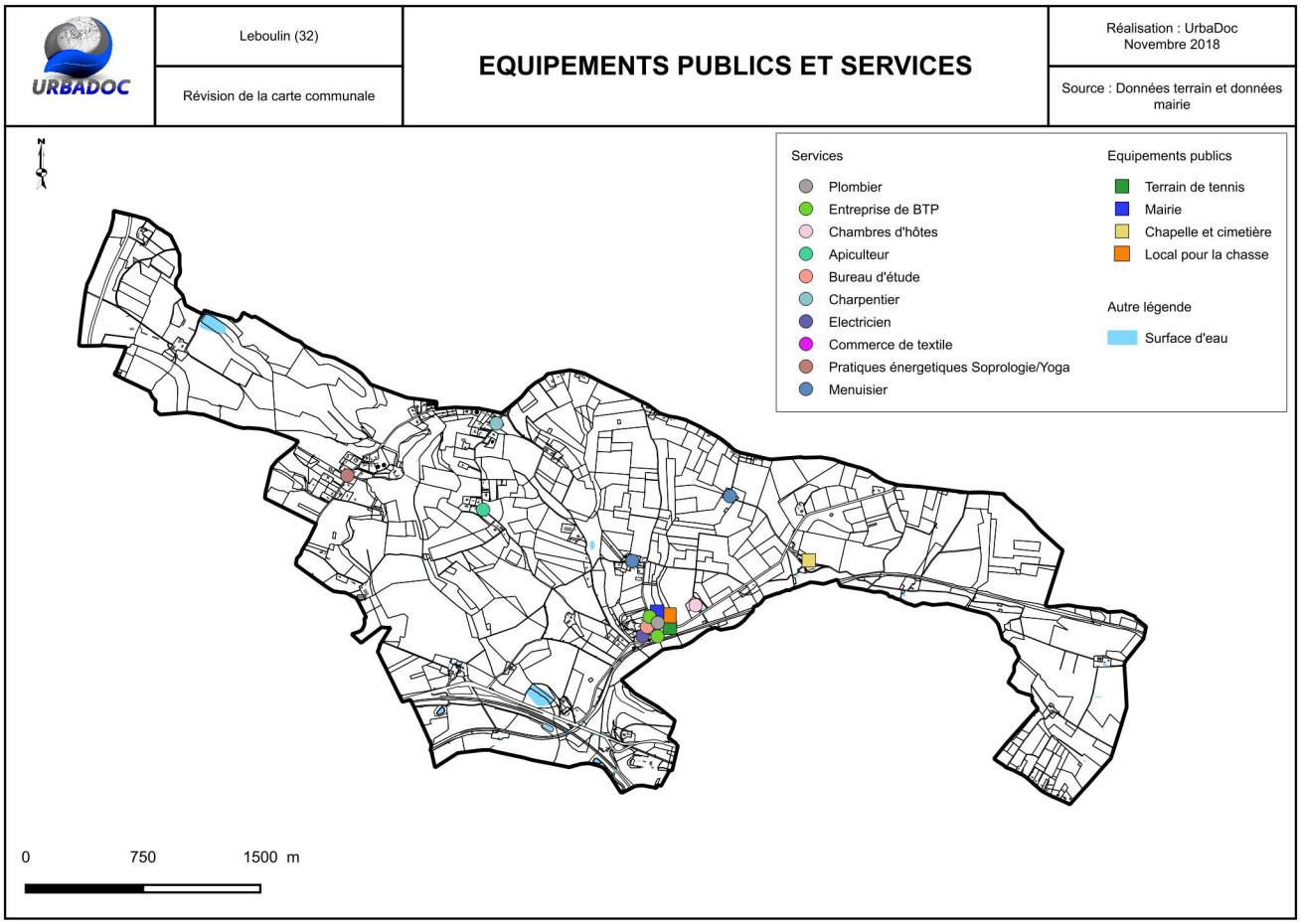


Illustration 23 : Équipements et services sur la commune de Leboulin ; UrbaDoc 2018

La Mairie



Partie salle des fêtes (Mairie)



Chapelle



Terrain de tennis



Local pour la chasse



Cimetière de la chapelle



Equipements, services et réseaux

1 Les équipements structurants

A Leboulin, il a été relevé en termes d'équipements, la Mairie et sa salle des fêtes, un terrain de tennis, une chapelle et son cimetière ainsi qu'un local pour la chasse. Nous pouvons noter la présence de deux anciennes gares qui ont été fermées. Ces structures correspondent aux principaux équipements que l'on retrouve dans les villages ruraux. Concernant les équipements de santé et de sécurité, les habitants de la commune sont dépendant du pôle voisin qu'est Auch.

1.1 Les cimetières

La commune possède un cimetière pour accueillir les sépultures. Il est intéressant de connaître le taux d'occupation de ces équipements afin d'éventuellement prévoir un agrandissement ou la création d'un nouveau cimetière. La commune a un total de 52 concessions et 10 places restent disponibles. La commune détient également un columbarium comprenant 5 concessions actuelles soit 7 concessions restantes. Un des objectifs de la carte communale est l'extension du cimetière et la création de son parking.

1.2 Les équipements scolaires

Aucune école n'est recensée sur la commune. En effet, depuis 1972 faute d'effectif, elle fut fermée. Aujourd'hui, sur la commune, seule les assistantes maternelles sont présentes. Au totale, 6 enfants sont en crèche ou chez une nourrice agrée, 10 enfants sont scolarisés dans une école maternelle, 21 enfants sont scolarisés en école primaire, 13 en collège et 15 au lycée. Concernant les établissements scolaires de niveau secondaire, ou supérieur, ils situent essentiellement sur son pôle voisin qu'est Auch.

2 Présence de commerces et activités

Au sein de la commune, on trouvera :

- Des assistantes maternelles ;
- Deux menuisiers ;
- Un charpentier ;
- Un électricien ;
- Un plombier ;
- Deux entreprises de BTP ;
- Un commerce de textile ;
- Un apiculteur ;
- Une entreprise de recyclage ;
- Un bureau d'étude d'ingénieurs spécialisé dans l'eau (assainissement, hydraulique, environnement…) ;
- Des chambres d'hôtes ;
- Une sophrologue et cours de yoga.

Les habitants doivent se tourner vers Auch voire Toulouse pour avoir un choix plus large de service et de commerce. Ce pôle est localisé à moins de 10 km soit environ 20 minutes en voiture, un repère pour les habitants.
Cette dynamique, le fait d'avoir recours à l'extérieur, favorise le développement d'une multi-territorialité des usages, une multiplicité des ancrages et sentiments d'appartenance.

3 Les associations [a]

Aucune association n'est recensée sur la commune.

4 Bilan : des pôles de services à proximité

La commune dispose d'un niveau d'équipement caractéristique des petites communes rurales. Très peu de services et commerces ont été relevés et identifiés. De cette façon, la commune est fortement dépendante de Auch pour une partie de la gamme d'équipements de proximité, et de la quasi-totalité des gammes intermédiaire et supérieure[b].
Dans une moindre mesure, la commune, en utilisant un moyen de transport motorisé (essentiellement la voiture), offre une gamme d'équipements et de services de proximité en mesure de satisfaire certains besoins des habitants.

---

a Source : données communales.

b *Selon la classification du RPE de l'INSEE, BPE 2014*

TABLEAU DE BORD

Illustration 24 : Défense incendie - UrbaDoc 2018

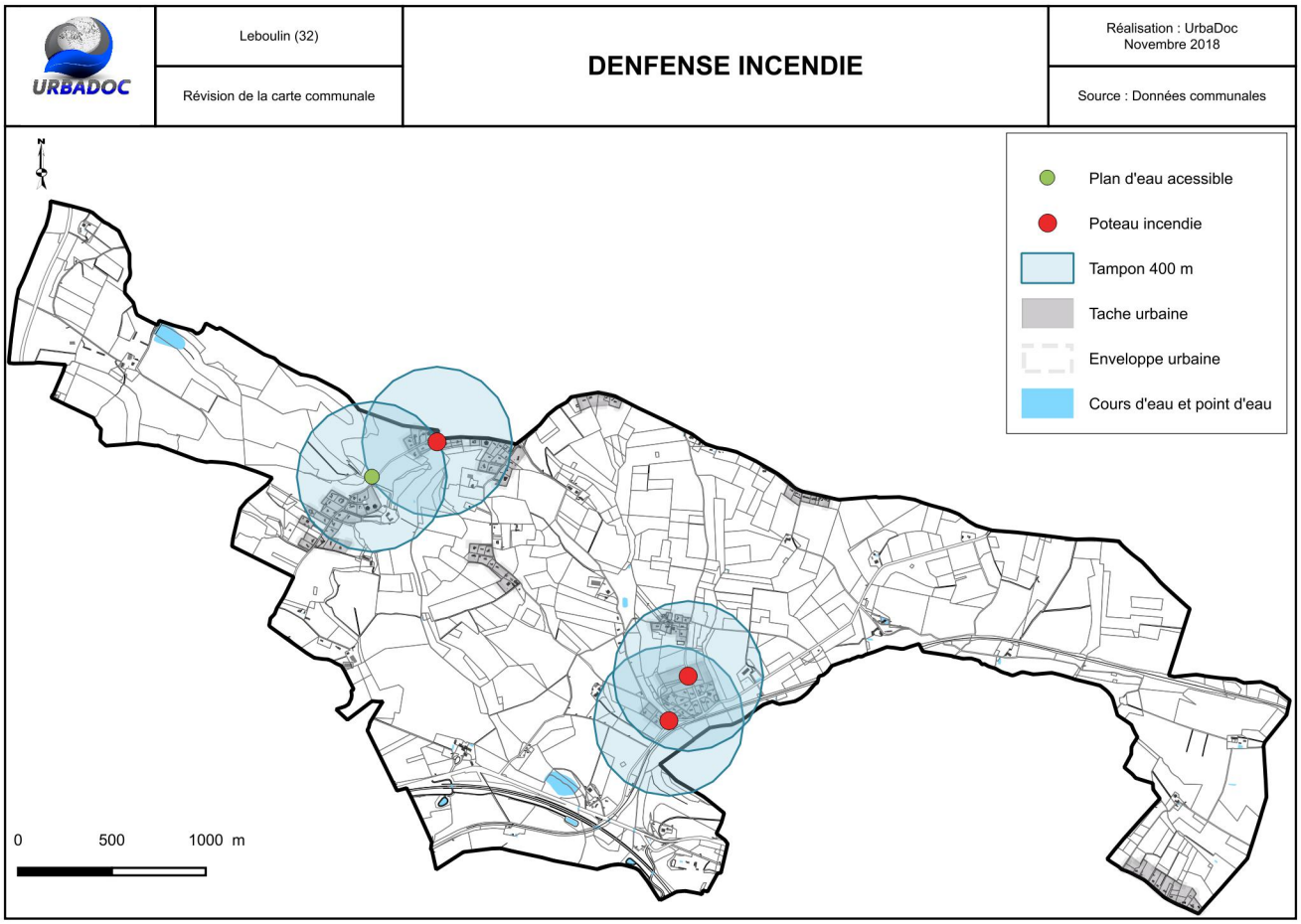
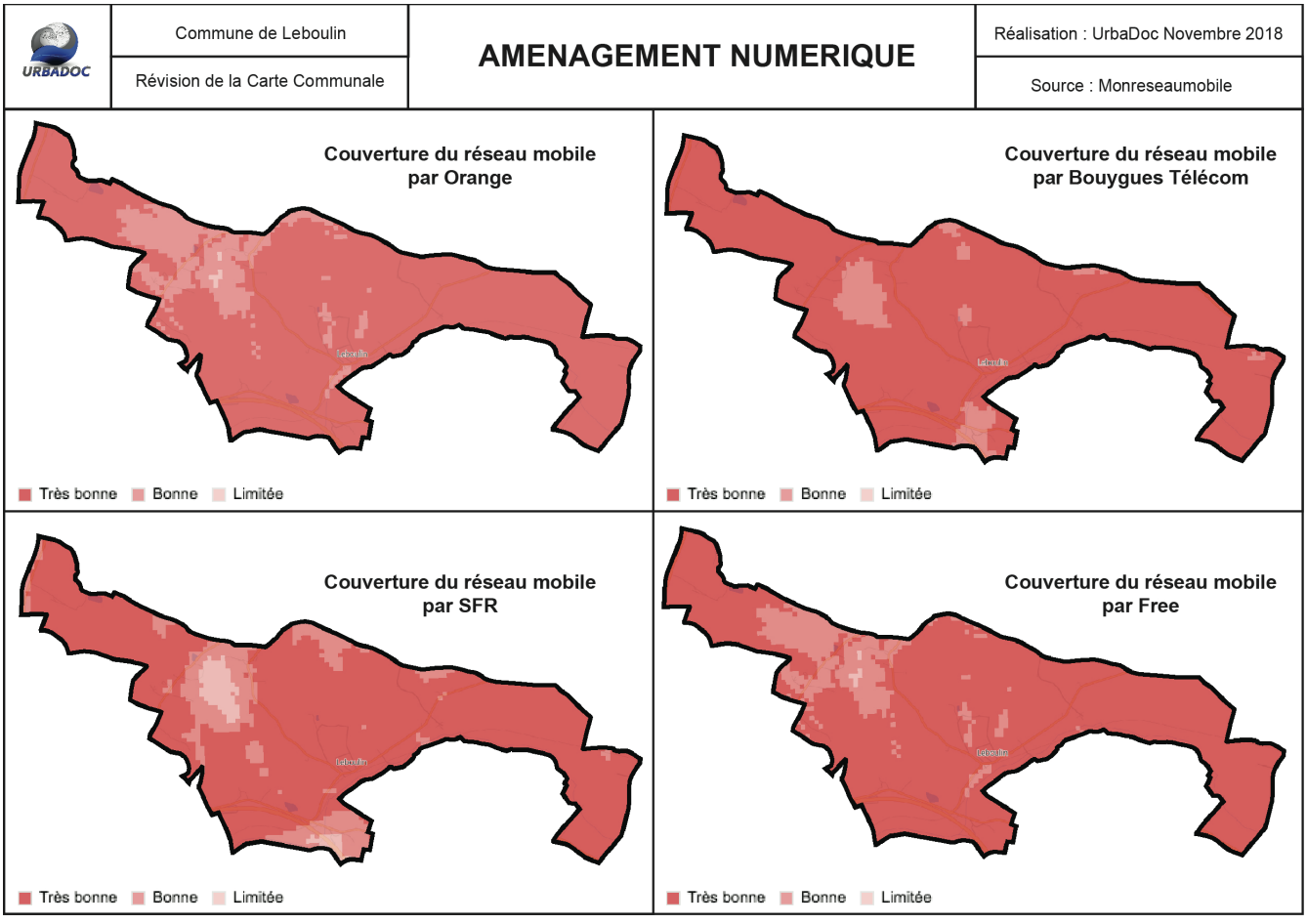


Illustration 25 : Aménagement numérique - UrbaDoc 2018



5 Les réseaux

5.1 La distribution de l'eau potable

La commune dépend du Syndicat Mixte du Gers (Trigone) pour la distribution et la gestion de l'eau potable. Le périmètre du syndicat couvre 19 communes et environ 8000 habitants. La définition des zones constructibles devra prendre en compte les réseaux existants afin d'optimiser leur utilisation avant d'en créer de nouveaux.

5.2 La défense incendie

La commune ne possède pas de point de prélèvement AEP. Sur le territoire, trois bornes incendies ont été relevé, deux localisées dans le lieu-dit Monplaisir et une troisième au sein du lieu-dit Mouliérous. A ce jour, le réseau de défense incendie ne semble pas suffisant car plusieurs secteurs habités ne sont pas couverts. Il appartient aux autorités municipales, aux maires en particulier de prévenir les incendies sur leur commune et de faciliter la lutte contre ce risque. Le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2212-2-5° prévoit que le maire, en tant qu'autorité de police, doit « prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents (...) tels que les incendies ». L'article 1424-3 et 4 du même code permet au maire, dans l'exercice de ses pouvoirs de police ou pour exercer des actions de prévention des risques, de mettre en œuvre les moyens relevant des services d'incendie et de secours. Toute nouvelle zone ouverte à la construction devra être desservie par les dispositifs de défense incendie. Selon les règles nationales, un point d'eau est considéré comme un dispositif de défense incendie efficace s'il dispose d'un débit de 60 m3 par heure pendant 2h, soit 120 m3. La distance réglementaire de défense autour du point d'eau est de 200 mètres en zone urbaine et 400 mètres en zone rurale. Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie a apporté de nouvelles modifications à la réglementation. Le décret précise que « les règles d'implantation et de gestion des points d'eau servant à la défense contre l'incendie dans les communes suscitent des difficultés de mise en œuvre. Jusqu'alors, leur cadre juridique reposait sur les seuls pouvoirs de police générale des maires et sur d'anciennes circulaires. Le présent texte clarifie ces règles. La défense extérieure contre l'incendie communale n'est plus définie à partir de prescriptions nationales : les règles sont fixées, par arrêté préfectoral, au niveau départemental après concertations locales. Elles sont ensuite déclinées au niveau communal ou intercommunal. Ce dispositif précise les compétences des différents intervenants (maire, président d'établissement public de coopération intercommunale notamment) et les conditions de participation de tiers à ce service. Il met en place une approche réaliste, tenant compte des risques identifiés et des sujétions de terrain. Il ne détermine pas des capacités en eau mobilisées de façon homogène sur l'ensemble du territoire mais fixe une fourchette de ressources en eau devant être disponibles en fonction des risques. Il définit la notion de points d'eau incendie et les opérations de contrôle dont ils font l'objet ».

5.3 L'assainissement

La compétence assainissement est divisée en deux catégories, l'assainissement collectif et l'assainissement non-collectif. La commune est gérée en assainissement non-collectif et ne dispose pas de réseau de collecte des eaux usées.
La compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) dont dépend Leboulin est Trigone. Toutes les prestations sont assurées en régie.

5.4 L'aménagement numérique

Une grande totalité du territoire est couvert par la 4G de l'ensemble des opérateurs et le haut-Débit par le réseau Bouyges Telecom. Le réseau est faible au Centre-Ouest de la commune notamment pour les réseaux SFR mais également pour Orange et Free, dans une moindre mesure. Un bon accès aux réseaux numériques et mobiles est un enjeu primordial pour attirer de nouvelles populations. En effet, internet est pleinement entré dans les modes de vie et les difficultés d'accès au réseau peuvent constituer un frein à l'installation de nouveaux arrivants. Dans une logique d'optimisation des réseaux qui pourrait permettre le développement des télécommunications et du télétravail, les nouvelles zones urbanisables doivent veiller à offrir un accès réseau suffisant.

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Illustration 26 : Entités paysagères du département du Gers, CAUE 32 et Arbre et Paysage 32

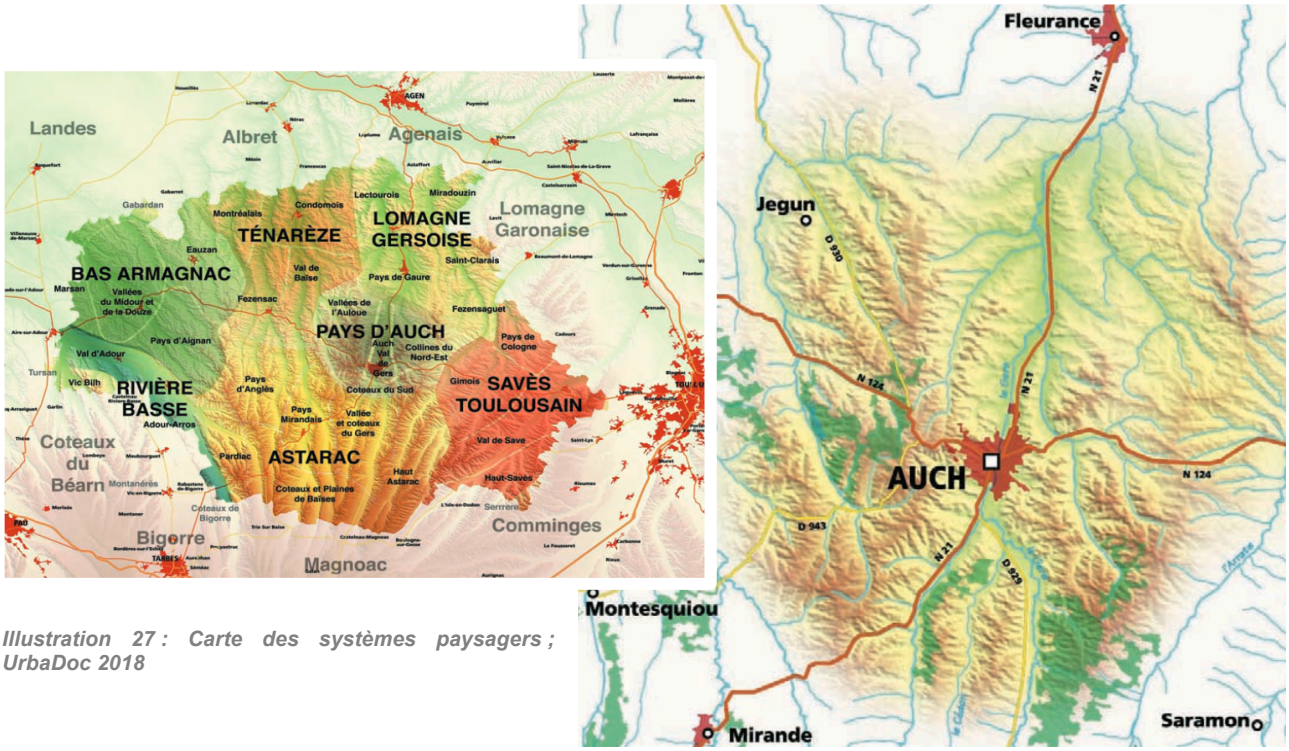
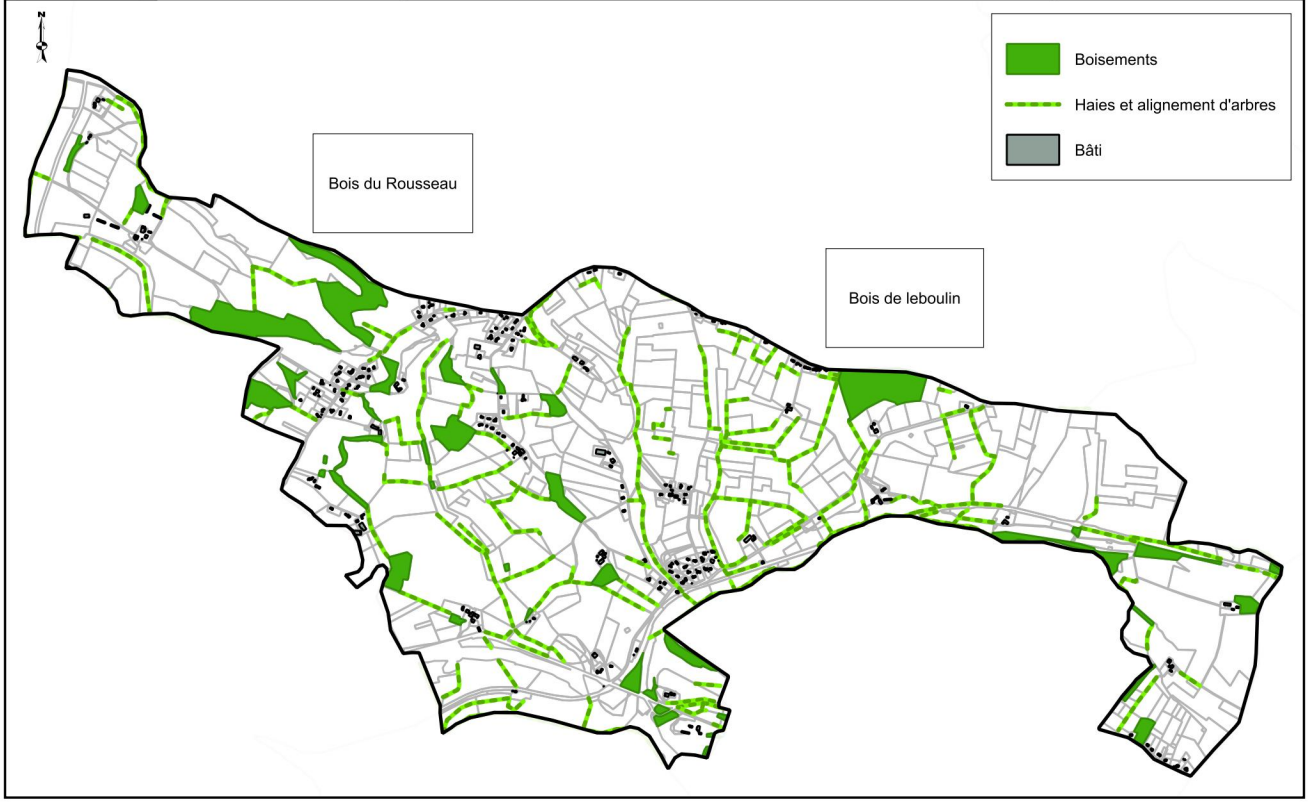


Illustration 27 : Carte des systèmes paysagers ; UrbaDoc 2018

URBADOC	Leboulin (32)	SYSTEMES PAYSAGERS	Réalisation : UrbaDoc Novembre 2018
	Révision de l acarte communale		Source : Terrain



Aménagement de l'espace

1 Les paysages, porteurs de l'identité locale

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif. De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire. En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun[a].Le paysage est la conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine, c'est donc un héritage naturel et patrimonial.

Le département du Gers s'inscrit entièrement dans « l'éventail Gascon et de la Gascogne » regroupant conjointement reliefs et arrière-pays mais formant une unité paysagère homogène. De l'Est à l'Ouest, du Nord au Sud, collines, vallons, coteaux et vallées au relief modeste alternent successivement. Il n'y a aucune grande rupture paysagère ni aucun changement brutal. Plusieurs « entités paysagères » peuvent cependant être distinguées : la commune de Leboulin se situe dans l'entité paysagère Auch, Val de Gers.

1.1 Le paysage de Auch, Val de Gers

Au cœur du département, proche de d'Auch et remontant le long de la N21 s'étend une vaste vallée correspondant au paysage de Auch, Val de Gers. La présence de cet axe routier, de par sa linéarité, traverse le paysage qui lui, est rythmé par la succession de coteaux et petites vallées. De plus, les paysages sont remarquables directement depuis l'axe de communication. Ces vallées offrent à la fois des paysages à la fois sauvages et cultivés marqués par une polyculture où l'élevage occupe encore une place très importante.

La confluence de Cédon/Gers/Sousson délimite cette entité paysagère.

1.2 Le pays d'Auch

Le pays d'Auch carrefour d'influence et paysager rassemble harmonieusement collines et vallées. Le relief y est plus ou moins prononcé et les polycultures sont très présentes, offrant ainsi une diversité visuelle.

La prédominance du calacaire dans la terre explique que plusieurs villages sont sur un promontoire.

1.3 Les paysages de la commune

Dans la commune de Leboulin, l'ouest est typique des paysages du pays d'Auch. La commune est vallonnée, toutefois, à l'est de la commune, le relief s'atténue, les parcelles sont plus grandes illustrant une agriculture bien présente. La faible quantité d'espace boisé est dû au duo coteaux/ruisseaux du territorie communale qui est essentilelement dédié à l'agriculture. Les espaces agricoles y sont diversifiés entre polyculture et élevage.

Toutefois, les terres sont principalmenet argileuses, compactes et froide, difficiles à cultuiver. Plusieurs ruisseaux traversent la commune cimme Capdet, Labarthe, Leboulin, Larrousagnet, Hauquoi, l'Arçon, Bidet, Vignaux, Caoudas.

Sur l'ensemble de la commune, l'urbanisation y est modérée et très diffuse.

De nombreux points de vue sont remarquables et présentent un interet paysager.

1.4 Des atouts paysagers à préserver

Le territoire est inscrit dans un cadre paysager remarquable, les paysages de la Gascogne Gersoise. Le relief, les grands ensembles naturels et les motifs paysagers donnent de l'épaisseur au paysage. Cette mosaïque vient structurer le territoire.

Ainsi, les enjeux de préservation des motifs paysagers (boisements, haies, vallons…), de covisibilité et d'accès aux points de vue essentiels à préserver pour pérenniser le cadre de vie qu'on peut qualifier de qualité et pouvant la promouvoir le territoire notamment via le tourisme. Le projet pourra jouer avec les perspectives et les points de vue sur le paysage afin de valoriser un contexte géographique et paysager exceptionnels.

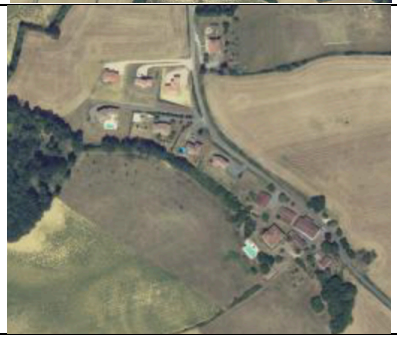
C'est pour ces raisons que le développement à venir ne doit pas impacter les atouts paysagers et naturels du territoire. L'urbanisation doit venir s'implanter en harmonie avec le cadre paysager et les formes traditionnelles anciennes afin de conserver ce qui fait la force du territoire : son cadre de vie privilégié au cœur des grands ensembles naturels et paysagers.

---

[a] *Source : conférence européenne du paysage.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 28 : Quelques traits d'évolution des paysages à Leboulin, Géoportail 2018 et séries historiques 1950-1965

MADRID ET LE GRAND JOUAN : remembrement des îlots agricoles et développement linéaire.		
LIEU DIT MANDURET : remembrement des îlots agricoles et urbanisation linéaire.		
MOULIEROUS ET LE GOUZIAN : extensions pavillonnaires greffées le plus souvent en appui d'un noyau originel (bâtisse ancienne, corps de ferme).		
L'ECHAC s'est développé de façon linéaire et tend à se rapprocher du bourg. MONPLAISIR correspond au bourg centre, sujet aux extensions pavillonnaires, le développement se greffe en appui d'un noyau originel (mairie) tout en se structurant entre les axes de circulations communale.		
LE BIDET : développement linéaire le long de l'axe routier.		
LE SERROT : développement linéaire entre une haie et la route.		

Compte tenu des nombreuses inscriptions en ligne de crête, la prise en compte des enjeux paysagers et de l'adaptation des constructions aux courbes de niveau constituent un préalable nécessaire dans la redéfinition des futures zones constructibles sur le village.

L'urbanisation se poursuit selon plusieurs lignes de force soit en fonction du tracé des principaux chemins communaux. Pour exemple :

- Lieu-dit Manduret : maisons pavillonnaires et contemporaines sur une ligne de crête. A proximité de secteur agricole

- Le bourg-centre est en extension à l'ouest (existant) et au nord (Demande de permis de construire déposée). Le village-centre et l'extension ouest sont séparés par des terres agricoles

- Lieux-dits Madrid et le Grand-Jouan : Maisons implantées en pente.

- Le Bidet : mélange constructible récente 60/80 mixtes.

2 Morphologie urbaine

L'analyse de l'organisation d'un territoire permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse détermine le type d'habitat existant et préfigure les objectifs du document d'urbanisme en la matière.

2.1 Une armature urbaine qui intéresse principalement les coteaux Ouest

Le fait urbain dispersé sur la commune se caractérise par la présence d'un bourg-centre et de huit hameaux aussi étendus que le cœur de village qui ne renvoie pas d'ailleurs pas à l'image d'un « bourg ». Le centre-bourg dispose de la proximité de la D175 reliant directement l'enveloppe urbaine aux autres axes de communication stratégiques permettant ainsi de se rendre dans les pôles économiques et d'emploi. Le développement linéaire produit un cloisonnement du paysage.

Au sien de la commune, l'habitat individuel est largement dominant, presque quasi exclusif. En effet, l'urbanisation au sein de ces secteurs engendre des enjeux distincts en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques : proximité de voies routières structurantes, degré de privatisation des fenêtres paysagères et des points de vue, proximité des exploitations agricoles, etc. La majorité de ces quartiers abrite une urbanisation récente ayant été autorisée dans la carte communale de 2010 mise à jour en 2017. Toutefois certaines bâtisses signalent néanmoins des socles anciens à l'urbanisation, comme la chapelle existante.

- Le village de Leboulin

Sans faire l'objet de fouilles archéologiques, la commune de Leboulin témoigne de l'occupation gallo-romaine puisque de nombreux objets ont été retrouvé sur la commune (clés, monnaie d'or romaine, lampe en bronze...). Les spécialistes pensent qu'il y avait une villa gallo-romaine d'un riche commerçant appelé « Bullius ». C'est d'ailleurs de son nom que vient l'appelation « Leboulin ».
Avant 1767 Leboulin et la commune d'Auch ne faisaient qu'un. Ce n'est que le 22 novembre 1767 que Leboulin née comme commune indépendante.

Illustration 29 : Armature urbaine et les principaux quartiers constitutifs du tissu urbanisé ; UrbaDoc 2018

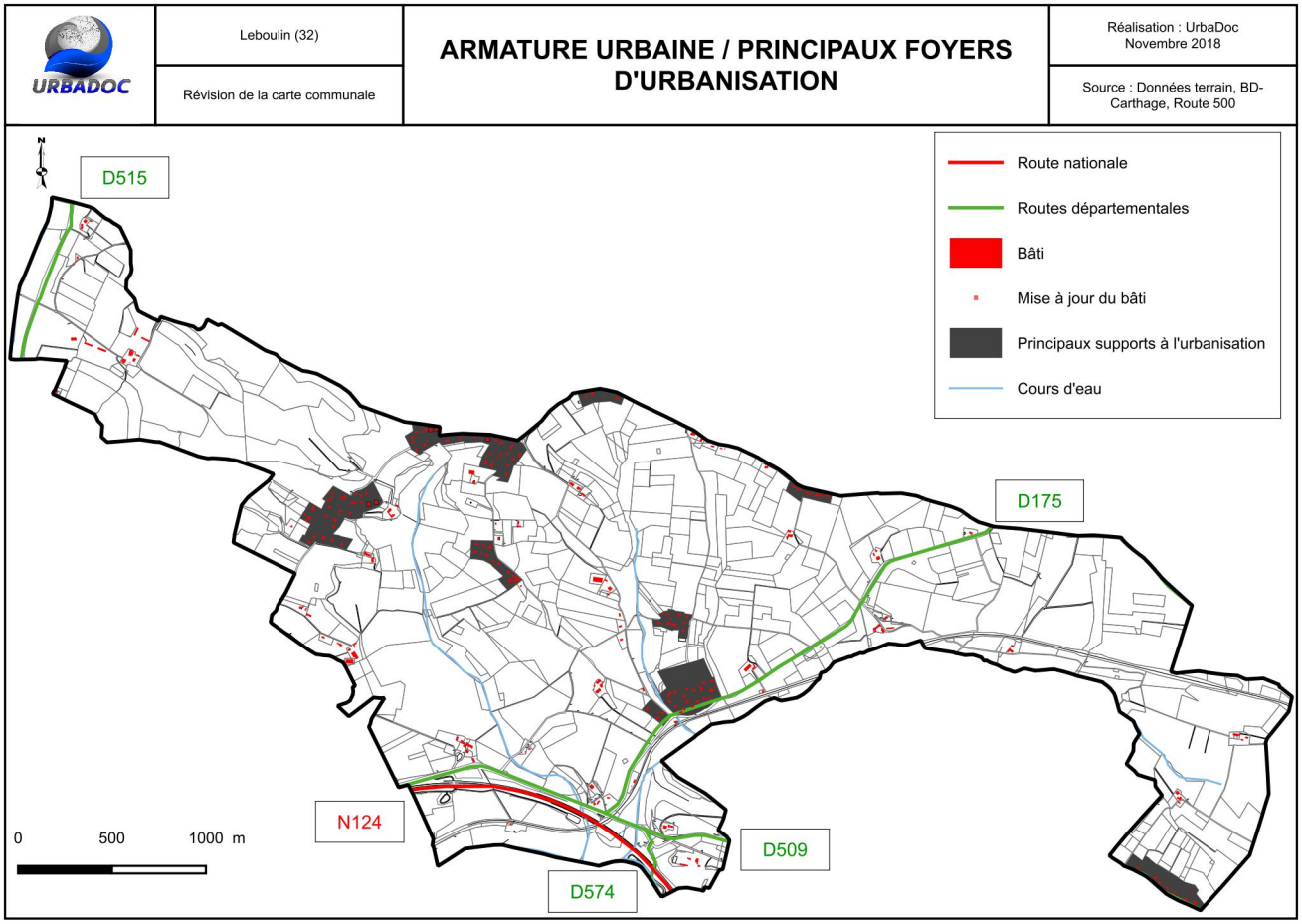
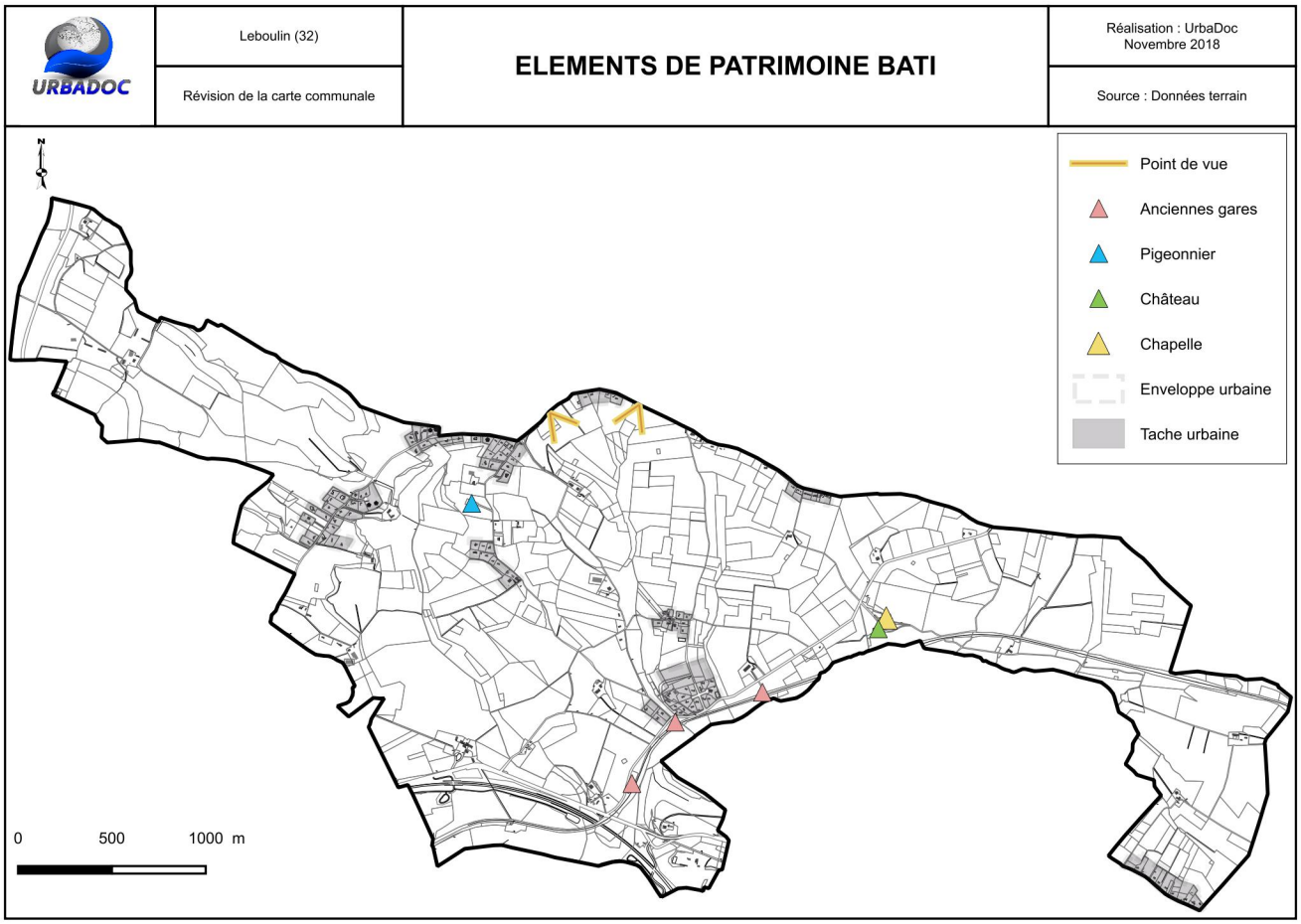


Illustration 33 : Éléments de patrimoine ; Données communales ; UrbaDoc 2018



2.1 Une périurbanisation généralisée

La confrontation ville-campagne est directement lisible dans le paysage comme en atteste la proximité de l'habitat avec l'activité agricole. C'est effectivement la commune d'Auch qui capte les dynamiques urbaines en tant que pôle économique principale. Toutefois, l'ensemble de la campagne environnante fait l'objet de développement pavillonnaire qui, renvoie le plus souvent à la problématique d'insertion paysagère à fortiori dans une campagne dominée par des secteurs de coteaux portant au loin les visibilités sur le grand paysage.

L'urbanisation récente concerne l'ensemble des hameaux. Il s'agit d'un habitat pavillonnaire construit le plus souvent en retrait des limites d'emprises publiques, au centre des parcelles. Ce développement a tendance à étirer considérablement les entités urbaines et à amplifier les besoins en matière de réseaux. Le contexte rural de la commune impose d'être vigilant sur l'implantation des constructions mais aussi le choix des matériaux. Les extensions pavillonnaires doivent être maitrisées afin de renforcer les logiques urbaines, tout en restant vigilent sur les secteurs présentant de fortes sensibilités paysagères.

2.2 Un bâti traditionnel bien représenté

Au sein de la commune, le bâti y est diffus. En effet, plusieurs corps de ferme constituent des hameaux agricoles isolés témoignant ainsi de la vocation rurale du territoire et illustrant une campagne habitée. Les unités bâties traditionnelles forment parfois des fermes-équerre, en « L » avec une petite cours ouvrant vers l'Est et le Sud.

L'habitat de type maison est groupé, le plus souvent positionné à hauteur de coteaux, soit en bordure directe des voies ou bien en léger retrait avec un chemin d'accès accompagné quelque fois d'un cortège végétal.

3 Enjeux architecturaux et patrimoniaux

L'identité communale se caractérise par son paysage naturel et urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser un secteur, l'architecture en est aussi un élément essentiel. Les entités bâties traditionnelles et anciennes sont rare dans la commune (présentes dans le lieu-dit le Serrot) et constituent un élément essentiel à préserver, garant du maintien du cadre de vie et de l'identité locale.

Il n'a pas de véritables hameaux anciens. Plus caractéristique de la commune, les nouvelles constructions et extensions pavillonnaires, où l'habitat y est peu dense.

A ces entités, s'ajoutent également de nombreux éléments revendicatifs du caractère rural du territoire et qui participent tout autant à entretenir une image pittoresque du territoire : Le château de domaine d'Emmare (château privé) mais emblématique de la commune, les ruines d'une tour et celles d'un moulin à vent, une stèle de commémoration du 28 juillet 1944 en bordure e la RN 124… La chapelle est éloignée de toute construction… Deux anciennes gares ont été repérées et une maison à passage à niveau. Elles témoignent d'un patrimoine architectural notable et d'autant plus précieux qu'il est fragile. Aujourd'hui seule la voie ferrées travers la commune mais aucun train ne s'y arrête.

Tous ces éléments contribuent à l'identité du territoire et entretiennent la mémoire ainsi, il convient de les préserver.

TABLEAU DE BORD

Illustration 34 : Distance-temps moyenne aux principaux pôles du territoire ; UrbaDoc 2018

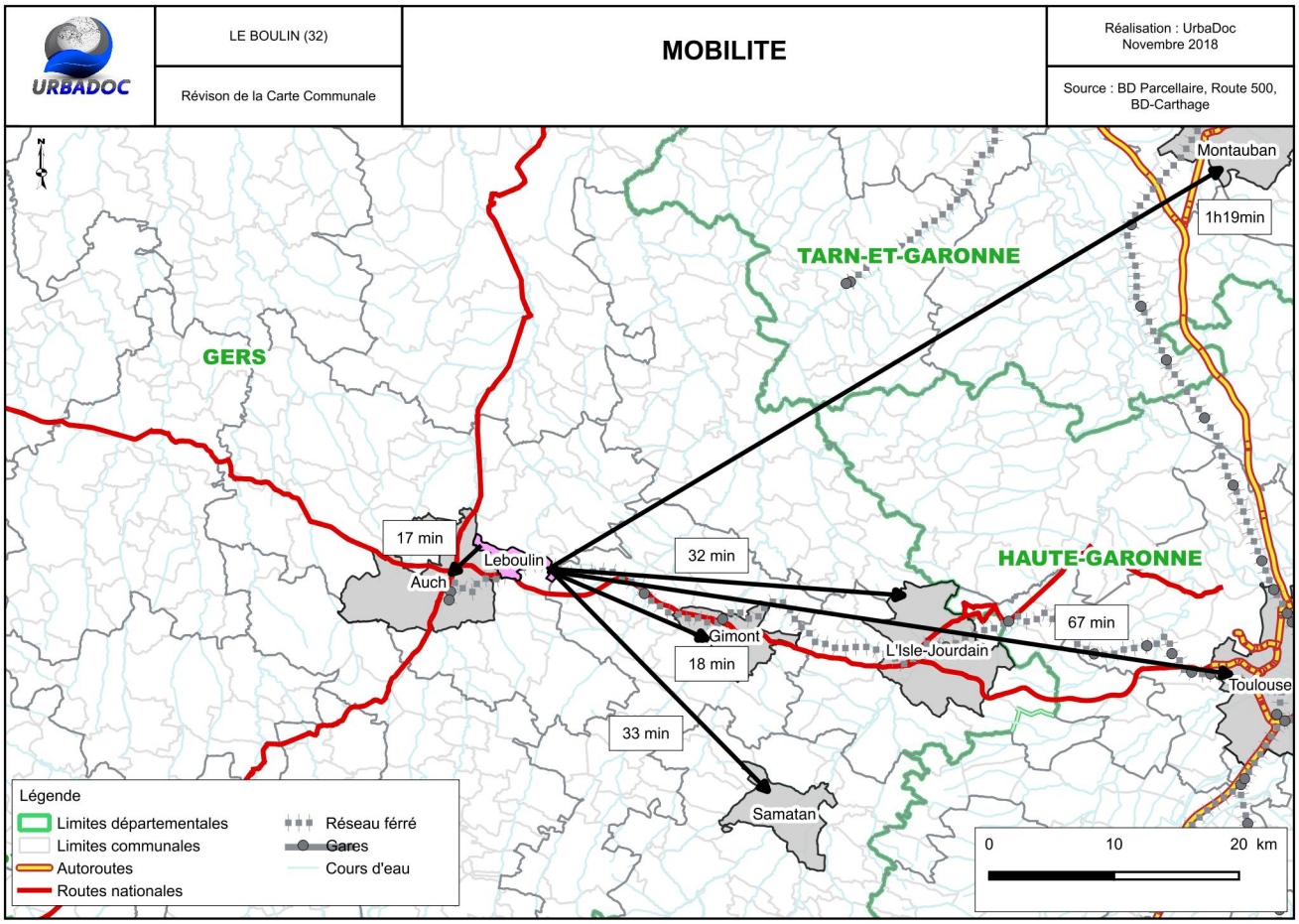


Illustration 35 : Route nationale n°124 sens Toulouse-Leboulin ; UrbaDoc 2018



Illustration 36 : Route départementale D175 sens Nord-Sud ; UrbaDoc 2018



Illustration 37 : Parking : proximité poubelles / tri sélectif / relais textile / Mairie) ; UrbaDoc 2018



Illustration 38 : Chemin piétonnier végétalisé (Parking / Mairie / tennis) ; UrbaDoc 2018



Illustration 39 : Place de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (Mairie) ; UrbaDoc 2018



Illustration 40 : Place de stationnement (Mairie / salle des fêtes) ; UrbaDoc 2018



Mobilités

1 Rappel législatif

L'article L121-2 modifié par la loi ALUR relate que la carte communale doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés[a] et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. Repose sur cette nouvelle législation les piliers du développement durables initiés par la loi SRU. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

2 Des déplacements contraints par le facteur distance-temps

2.1 Les mobilités supra-communales

Vivre dans une commune rurale comporte des avantages certains pour la qualité du cadre de vie. Mais l'un des principaux inconvénients concerne l'accessibilité aux zones d'emplois et aux équipements. Au regard des grands axes de circulation qui traversent la commune, Leboulin bénéficie d'une bonne desserte supra-communale. Auch est relié à la commune de par la D924. De cette façon la commune peut accéder à ce pôle en 17 min. La N124 reliant Auch à Toulouse est un axe stratégique pour la commune et où les déplacements en direction des pôles d'emplois et de services y sont effectués. Ainsi, Toulouse et Montauban sont accessibles en un peu plus d'une heure. Les pôles de moindre importance comme Gimont (18min), L'Isle-Jourdain (32 min) et Samatan (33 min) sont accessibles plus rapidement et permettent de satisfaire l'essentiel des besoins en termes d'emploi, de service et commerce. La N124 et la D924 permettent d'ouvrir le territoire à une échelle bien plus large en le connectant à de grands et petits pôles en termes d'emplois et de services. Ainsi, le territoire communal est connecté aux pôles économiques voisins et profite de leurs équipements et leur dynamisme économique pour attirer des actifs.

2.2 Migrations pendulaire[8] et modes de transports

Comme dans de nombreux territoires, les trajets domicile-travail (migration pendulaire) sont les plus important. En 2015, 78% des travailleurs travaillent dans une autre commune que la commune de résidence, ce qui témoigne de l'inscription de la commune dans un réseau économique territorial. Toutefois en 2010, l'écart était plus grand avec 86,2% des travailleurs qui travaillent dans une autre commune. De plus, 91% des 178 actifs du territoire utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Ainsi, les mobilités se mesurent à une échelle supra-territoriale.

2.3 Les mobilités communales

La D175 traverse le territoire sur un axes Nord-Sud et permet d'accéder au bourg principal. Elle constitue l'axe principal à partir duquel les divers cheminements communaux se greffent permettant de desservir les foyers d'urbanisation essentiellement développés à l'ouest de l'axe. L'usage de mode de transport doux est peu sécurisé au regard du trafic routier relativement importants, du marquage au sol peu présent et sans la présence de piste cyclable.

3 Le stationnement

Les capacités de stationnements sont suffisantes au regard des dimensions des équipements communaux (hormis pour le cimetière). La commune envisage la création d'un parking pour les besoins de stationnement liés au cimetière. De plus, la quasi-totalité des logements de la commune possèdent des places de stationnement privées. Toutefois, en fonction de l'évolution démographique de la commune, il conviendra d'être attentif à l'adaptation de ces capacités de stationnement en fonction de l'évolution possible de ces équipements.

4 Les points dangereux

Comme toutes départementales à proximité de zone d'habitat, celles-ci sont dangereuses et nécessite une mise en sécurité. Il conviendra de veiller à la visibilité de la signalétique au sol et des panneaux stop, comme déjà présent. Aucun autre point de dangerosité n'a été relevé.

---

[a] *D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le ministère de l'écologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.*

TABLEAU DE BORD

Illustration 41 : Suivi piézométrique de la nappe phréatique des sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour-Garonne au cours des 40 dernières années

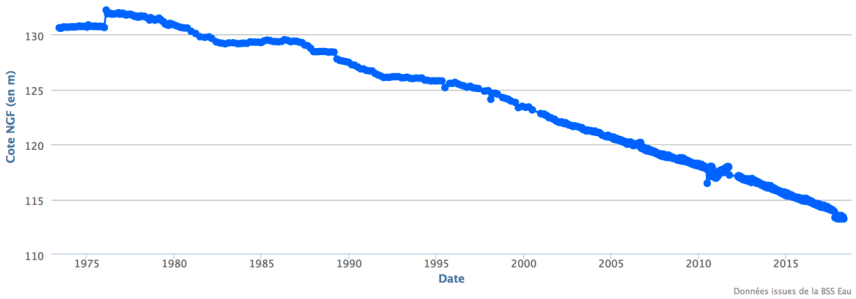


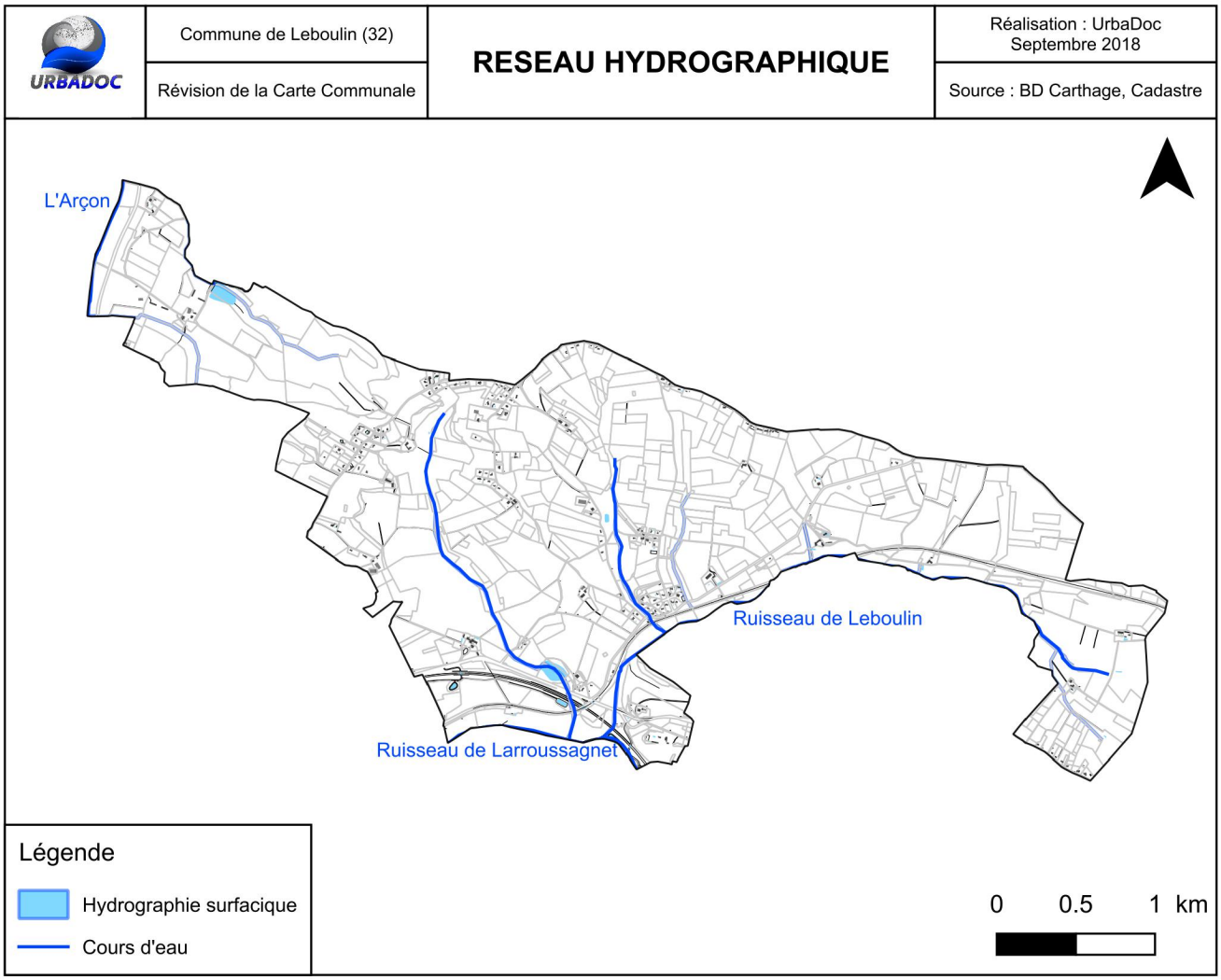
Tableau 2 Détail des règles pour chaque type d'exposition au risque incendie

Qualification du risque	NATURE DE BATIMENT/STRUCTURE					CARACTERISTIQUES DE LA DECI		
	Habitation	ERP	Code du travail (ERT)	Agricole (hors ICPE)	Autres	Quantité d'eau de référence	Nombre de PEI	Distance maximum PEI / risque
RISQUE NON COUVERT	Habitation individuelle isolée ≤ 50 m²	Sans objet	Sans objet	Sous condition et par dérogation de l'autorité administrative	Bâtiment isolé ≤ 50 m² sauf habitation, ERP ou ERT	Sans objet	Sans objet	Sans objet
RISQUE COURANT FAIBLE	Habitation individuelle non isolée ≤ 100 m² Habitation individuelle isolée > 50 m² et ≤ 250 m²	Tout ERP isolé sans locaux à sommeil ≤ 100 m²	Isolé ≤ 100 m²	Isolé ≤ 250 m²	Habitation légère de loisirs isolée	30 m³/h pendant 1 h ou 30 m³	1	400 m
RISQUE COURANT ORDINAIRE	Habitation individuelle non isolée > 100 m² et ≤ 250 m² Habitation individuelle isolée > 250 m² et ≤ 500 m²	Tout ERP isolé sans locaux à sommeil > 100 m² et ≤ 250 m²	Non isolé ≤ 100 m²	Non isolé ≤ 250 m²	Aire d'accueil des gens du voyage	60 m³/h pendant 1 h ou 60 m³	1 ou 2	200 m
	Habitation collective de la 2ème famille R+1 maxi	Tout ERP isolé avec locaux à sommeil ≤ 250 m²	Isolé > 100 m² et ≤ 500 m²	Isolé > 250 m² et ≤ 500 m²	Camping	(Bâtiment agricole : 30 m³/h pendant 2 h ou 60 m³)		(Bâtiment agricole : 1er PEI à 200 m avec un minimum de 30 m³, le second PEI à 400 m maximum)
RISQUE COURANT IMPORTANT	Habitation de la 1ère et 2ème famille ne relevant pas des cas précédents	Tout ERP isolé > 250 m² et ≤ 500 m²	> 500 m² et ≤ 1000 m²	> 500 m² et ≤ 1000 m²		60 m³/h pendant 2 h ou 120 m³	Habitation, ERP, ERT : 1 ou 2 PEI dont au moins 1 PI ou BI	Habitation, ERP, ERT : à 200 m maximum (réduit à 60 m si présence d'une colonne sèche)
	Quartiers saturés d'habitations					(Bâtiment agricole : 45 m³/h pendant 2 h ou 90 m³)	(Bâtiment agricole : 1 à 2)	(Bâtiment agricole : 1er PEI à 200 m avec un minimum de 30 m³, le reste du besoin en eau à 400 m maximum)
RISQUE PARTICULIER	Habitation de la 3ème et 4ème famille	> 500 m²	> 1000 m²	> 1000 m²	Bâtiment à forte valeur patrimoniale classé ou inscrit au titre des monuments historiques	conforme à la D9		
						Bâtiment agricole : 45 m³/h ou 90 m³ pendant mini 2 h pour les premiers 1000 m² et 30 m³/h ou 60 m³ pour les autres tranches de 1000 m²	Bâtiment agricole : 1 à 4	Bâtiment agricole : 1er PEI délivrant 90 m³ minimum à 200 m maximum, le reste à 400 m maximum

Nota : - les surfaces sont celles des planchers
"isolé" s'entend par un espace libre de 8 mètres minimum entre les bâtiments

N.B. : les ERP dits "spéciaux" (PA, CTS, SG, PS, GA, EF) font l'objet d'une étude au cas par cas visant à qualifier le risque et à déterminer les besoins en eau afférents à l'ERP.

Illustration 42 : Réseau hydrographique communal



Contexte hydrographique

1. Méthodologie

L'analyse du contexte hydrographique de la commune se veut synthétique et vise à présenter le contexte dans lequel s'inscrit l'environnement naturel de la commune. Ce volet de l'étude repose essentiellement sur un travail bibliographique qui ne saurait correspondre à une monographie exhaustive, mais qui vise à collecter les informations adaptées aux particularités du territoire et aux intentions d'aménagement.

2. Résultats

2.1 Garantir l'alimentation en eau

L'usage « alimentation en eau potable » est prioritaire sur les autres usages possibles de l'eau (irrigation, industriel, etc.). A ce titre, la protection de la qualité et de la quantité de la ressource en eau brute doit être une priorité. Aucun forage piézométrique ne se trouve sur la commune de Leboulin. Le plus proche se situe sur la commune de Polastron à une vingtaine de kilomètres au Sud-est. Cet ouvrage mesure la quantité d'eau disponible dans la nappe souterraine « sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif » (figure ci-contre), qui s'étend du département du Tarn à celui des Landes. Au cours des 40 dernières années, le niveau de cette nappe a baissé de plus de 15 mètres. La commune a confié sa compétence eau potable au syndicat mixte TRIGONE et qu'elle est concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Rambert alimentant ses habitants. Du point de vue de la qualité, en 2017, la conformité bactériologique de l'eau distribué est de 100%, et la conformité physico-chimique au robinet est de 76,2%. Le rendement du réseau de distribution n'est que de 69,8%, avec des pertes en réseau évaluées à 1 m^3/km/j. La défense extérieure contre l'incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin. Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Gers a été approuvé le 22 novembre 2017. Il porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments, et ne traite pas des espaces naturels, des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), des sites particuliers comme les ouvrages routiers ou ferroviaires. Le RDDECI fixe les règles à respecter pour chaque type d'exposition au risque incendie (figure ci-contre). Par ailleurs, la commune et classée en zone sensible (bassins versants particulièrement sensibles aux pollutions dans lesquelles les rejets de phosphore et/ou d'azote doivent être réduits). A ce titre, les obligations réglementaires imposées qui en découlent correspondent à la mise en place d'un système de collecte et de station d'épuration avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique. La commune est classée en zone vulnérable : une partie du territoire est sujet à la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. La commune est classée en ZRE (ensembles hydrographiques caractérisés par une insuffisance autre qu'exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins). La commune ne compte aucun cours d'eau classé. La commune est également concernée par le nouvel arrêté désigant es zones vulnérables à la pollution aux nitrates d'origine agricole dans le bassin Adour-Garonne en date du 21 décembre 2018.

2.2 Préserver le réseau hydrographique

Le paysage hydrographique de la commune est plutôt discret. Quelques petits cours d'eau drainent les vallons du centre de la commune, les cours d'eau plus importants se trouvant en limites communales (l'Arçon à l'Ouest et les ruisseaux de Larroussagnet et de Leboulin au Sud). Enfin, le paysage hydrographique communal est marqué par la présence de quelques retenues collinaires et d'un bassin créé consécutivement à l'abandon d'une carrière dans le secteur de Le Bidet. L'état écologique et la pression de cette masse d'eau devront être pris en compte pour preserver ce milieu naturel.

3. Synthèse des enjeux

En matière d'alimentation en eau potable, les secteurs constructibles devront bénéficier du réseau de distribution en eau potable. En matière de défense incendie, les zones habitées devront disposer d'une défense correspondant à leur exposition au risque. Par ailleurs, la constructibilité des terrains devra reposer sur l'aptitude des sols à gérer l'assainissement autonome, dans l'attente d'un raccordement à un réseau d'assainissement collectif. Enfin, une attention particulière devra être portée à la délimitation des zones constructibles à proximité du réseau hydrographique.

Illustration 43 : Schéma régional de cohérence écologique

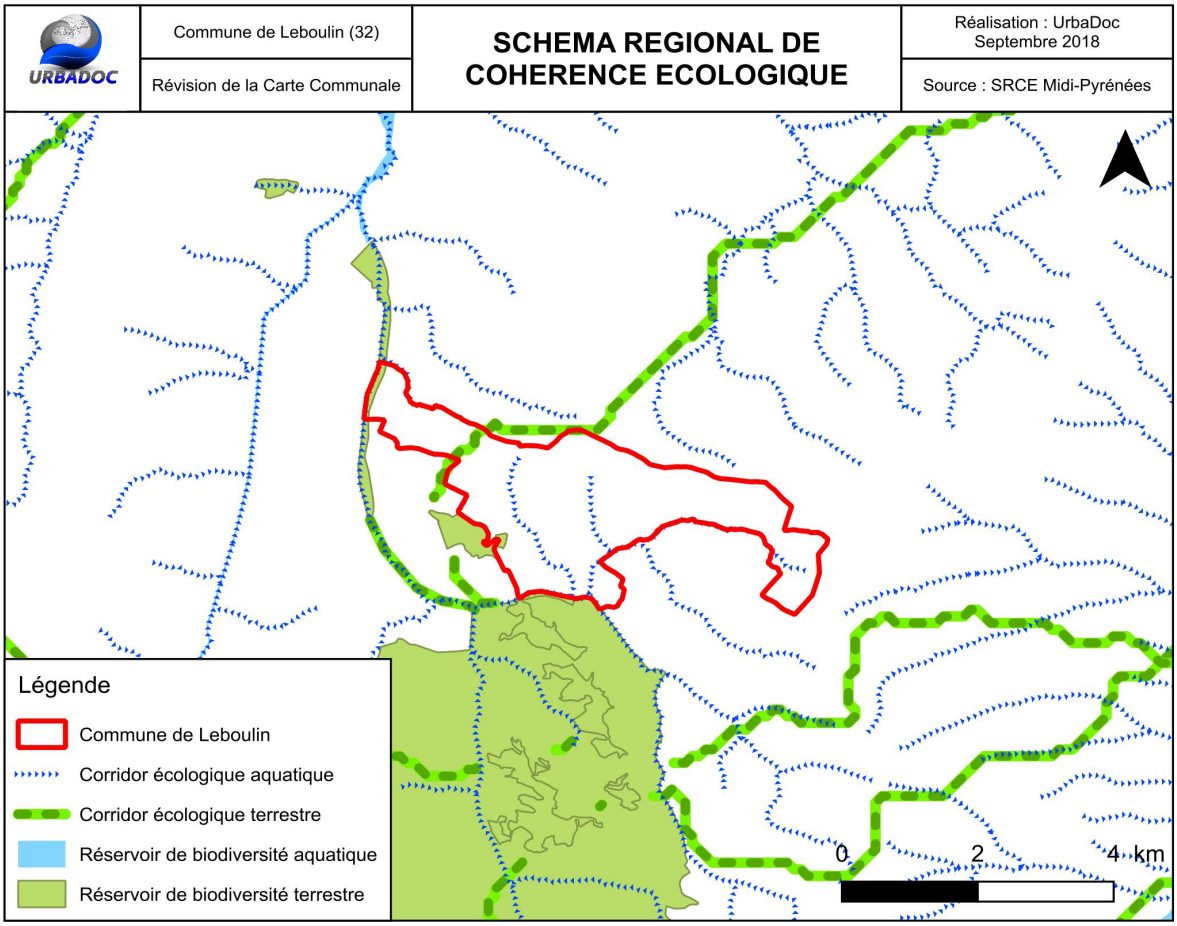
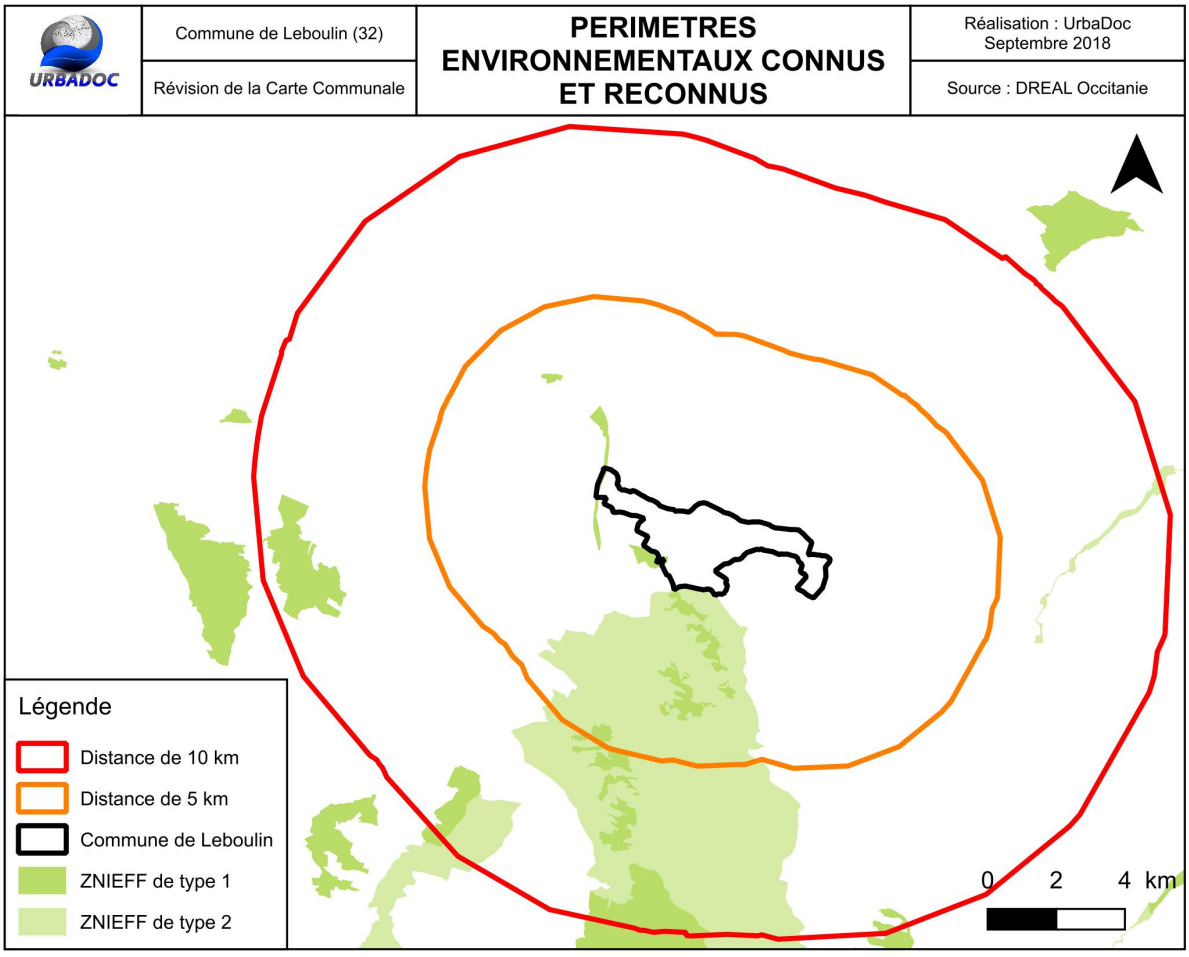


Illustration 44 : Périmètres environnementaux reconnus autour de Leboulin



Environnement naturel

1. Méthodologie

L'analyse du contexte environnemental de la commune de Leboulin a été réalisée en deux temps. En premier lieu, l'analyse a reposé sur l'étude d'un ensemble d'éléments bibliographiques décrivant l'environnement de la commune, des communes limitrophes et du département. Dans un second temps, l'analyse a consisté à prospecter le terrain communal afin d'affiner les sensibilités et enjeux environnementaux pressentis.

1.1 Application d'une méthodologie progressive proportionnelle et adaptée

L'approche proposée vise à offrir au conseil municipal un outil d'aide à la décision en matière environnementale, qui soit adapté aux enjeux de développements de la commune et proportionnée aux enjeux environnementaux pressentis. A cet effet, l'analyse de l'environnement naturel de la commune a consisté à recenser et étudier les périmètres environnementaux reconnus situés sur, ou à proximité de la commune, puis à analyser les raisons ayant justifié la désignation de ces périmètres. Enfin, le travail de terrain a consisté à réaliser une analyse de l'occupation du sol afin de déterminer les enjeux de conservation environnementaux s'appliquant à chaque composante du paysage. Ce travail a été réalisé à deux échelles. La première échelle, générale, a été réalisée à l'échelle de l'ensemble de la commune selon une approche parcellaire non exhaustive afin de préciser le travail de photo-interprétation réalisé préalablement. La seconde échelle de travail a été réalisée exhaustivement à une échelle parcellaire fine au sein d'aires d'études correspondant aux enveloppes urbaines et aux parcelles attenantes susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre de la nouvelle carte communale, en ayant à l'esprit que contrairement à un PLU, la carte communale ne peut que définir un zonage binaire composé de zones constructibles et non constructibles, sans pouvoir opposer de principes d'aménagement spécifiques. Lors de ce travail de précision, une attention particulière a été portée aux habitats naturels patrimoniaux et aux habitats d'espèces protégées.

1.2 Limites méthodologiques

Les prospections de terrain ont été conduites en Septembre 2018, dans des conditions d'observation optimales. Une journée de travail a été consacrée à cette expertise environnementale réalisée par Thomas SIRE, écologue chez UrbaDoc.

2. Résultats

2.1 Éléments bibliographiques connus

Le SRCE de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014, et arrêté le 27 Mars 2015. Ce schéma traduit à l'échelle régionale la Trame Verte et Bleue (TVB) instituée par la loi Grenelle 2. Il assure la cohérence des dispositifs existants et les complète par son approche en réseaux. Son élaboration, réalisée selon une approche éco-paysagère et une cartographie de l'occupation du sol, vise à délimiter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. A Leboulin et à proximité immédiate de la commune, le SRCE identifie trois principaux réservoirs de biodiversité terrestre, reprenant les périmètres des ZNIEFF de type 1 et 2 décrites ci-dessous. En outre, ce même SRCE définit un corridor écologique terrestre à l'ouest de la commune, reliant les principales entités boisées présentes à l'ouest du Bidet, selon un axe Sud-ouest – Nord-est. Chacune des composantes du SRCE a été visitée et des ajustements et compléments ont été apportés afin de préciser, à l'échelle communale, quelle était la trame écologique effective. L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention particulière. La jurisprudence considère que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas de nature à interdire tout aménagement, le juge administratif a sanctionné à plusieurs reprises la non prise en compte dans les décisions d'urbanisme du caractère remarquable d'un espace naturel attesté par son inscription à l'inventaire ZNIEFF. La commune est concernée par 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2, correspondant respectivement à l'ancienne carrière de Saint-Cricq, aux Prairies et mares de bord de l'Arçon, aux coteaux de Montégut et aux Coteaux du Gers d'Aries-Espénan à Auch. L'ensemble de ces sites se situe sur le pourtour communal. Une attention particulière devra être portée à tous les projets susceptibles d'impacter les habitats naturels et les habitats d'espèces ayant justifié la désignation de l'ancienne carrière de Saint-Cricq au sein de l'inventaire ZNIEFF, le cas échéant, dans la mesure où des secteurs bâtis se trouvent à proximité immédiate du périmètre.

Illustration 45 : Autres éléments de connaissance environnementale

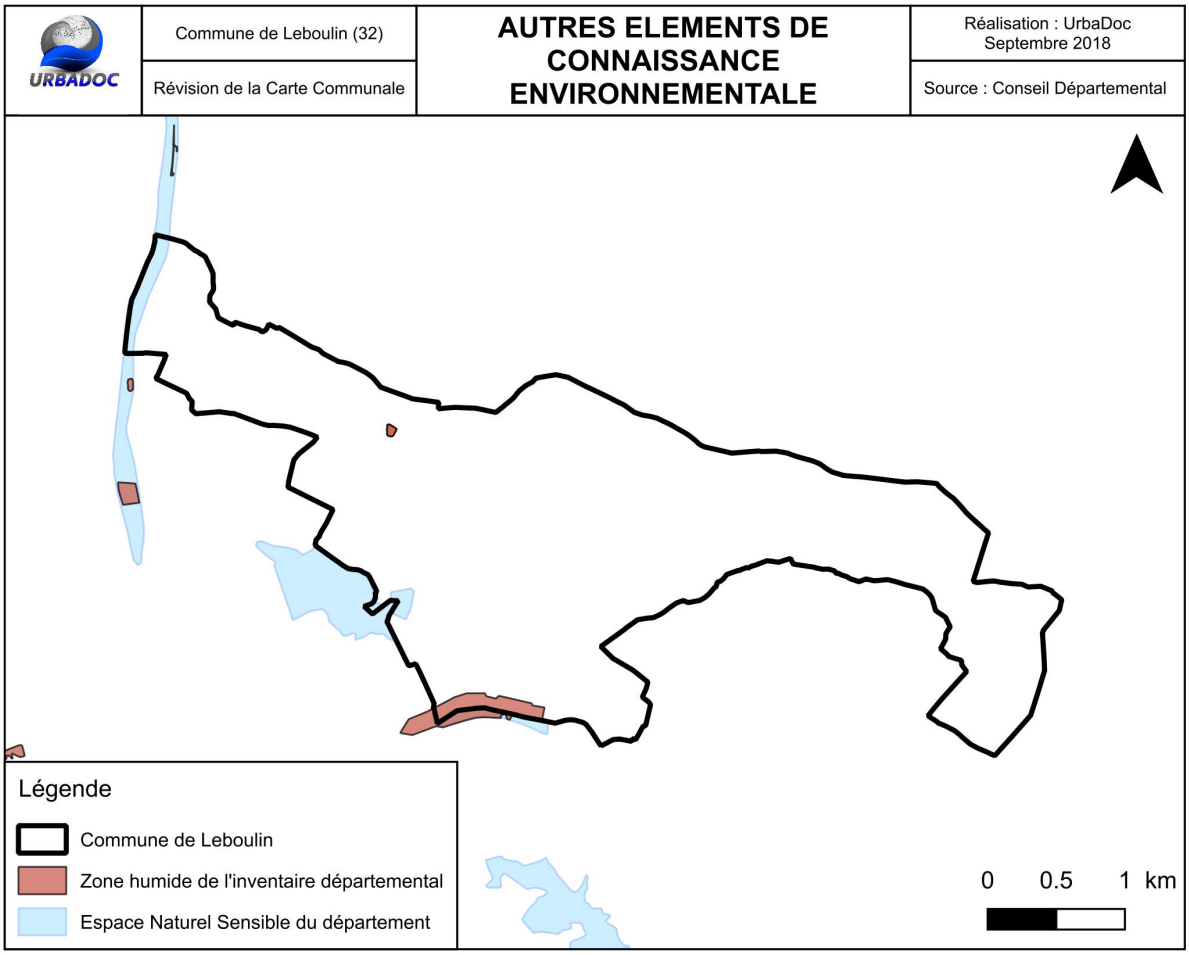
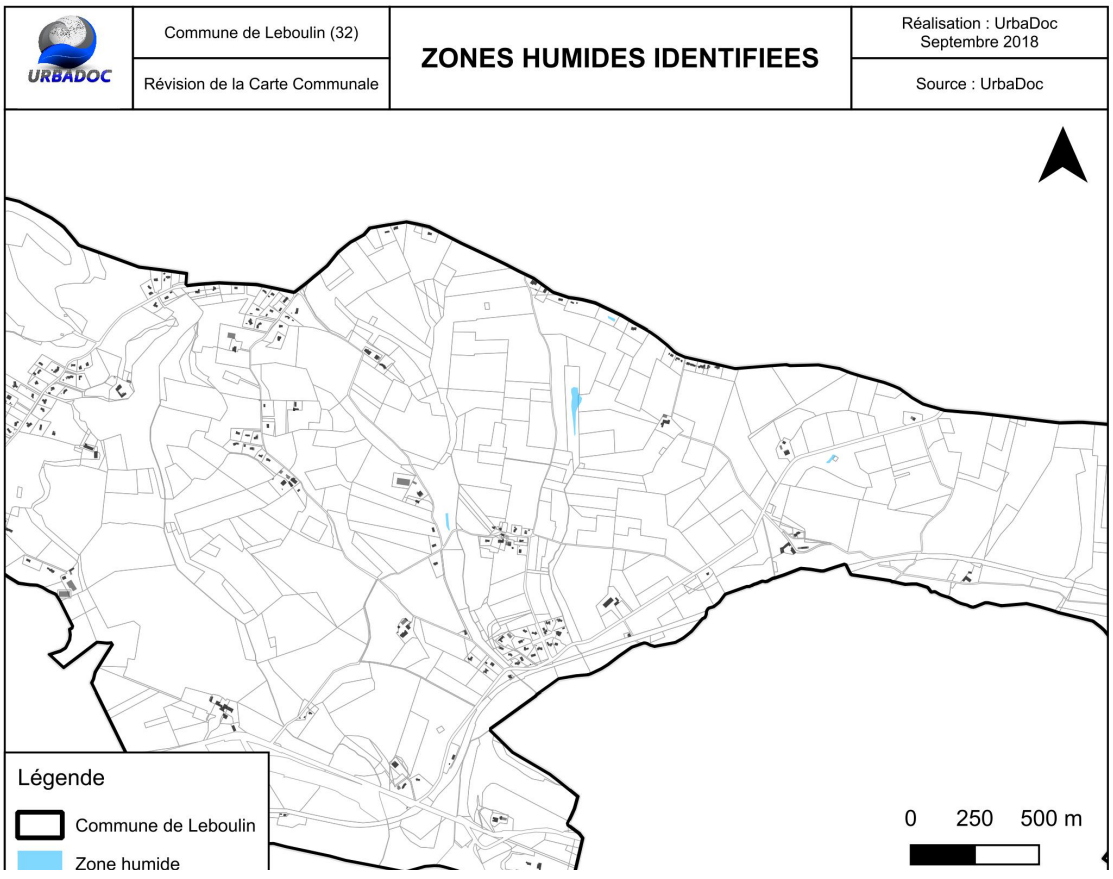


Illustration 46 : Zones humides identifiées à l'occasion des inventaires de terrain par UrbaDoc



Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles. 74 sites ont été retenus sur l'ensemble du département du Gers. La commune est concernée par deux ENS, qui reprennent strictement la délimitation des ZNIEFF de l'ancienne carrière de Saint-Cricq et des prairies et mares de bord de l'Arçon.

Inventaire départemental des zones humides

En décembre 2007, le Conseil Général du Gers a lancé un inventaire des zones humides à l'échelle du département. Cet inventaire a permis d'identifier cinq grands types de zones humides au cours de 4 années d'étude, correspondant à plus de 3 000 zones humides. Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : *les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*. Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin 2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français. Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques et floristiques objectifs précis. Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies en France, participant ainsi à la diminution de leur rôle dans la gestion est crues et des étiages. En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé. Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles sur la commune, mais leur valeur environnementale et sociétale reste forte. Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été et des épisodes de crues toujours plus importants. Sur la commune, deux zones humides ont été inventoriées par le Conseil Départemental. La première correspond à une ancienne carrière située à Le Bidet. La seconde correspond à la mosaïque de milieux humides de Bazieres, qui présente une patrimonialité très élevée du point de vue écologique, avec de nombreuses espèces végétales et animales protégées, notamment une importante population de Jacinthe de Rome, de nombreuses orchidées et invertébrés ainsi que la Cistude d'Europe et deux habitats naturels d'intérêt communautaire. Trois autres zones humides ont été identifiées à l'occasion des inventaires de terrain. D'autres zones humides ont été relevées par l'ADASEA2 en limite de commune Lahitte et Montégut.

Illustration 47 : photographies des zones humides identifiées (ancienne carrière à La Bidet, Mégaphorbiaie et saule blanc vers La Tuilerie, Typhaie vers Le Grand Jouan et fossé à Vigneaux









Prairie de fauche au bord du ruisseau de Larroussagnet



Coulée empruntée par la faune terrestre vers Le Bidet



Lande et friche herbacée vers l'Echac de Darré



Friche herbacée, chemin d'Enguilhemot



Mosaïque agricole vers l'Echac de darré



Prairie pâturée vers Le Gavachon



Chênaie de la forêt de Saint-Cricq



Panneau d'accueil de l'ancienne carrière de Saint-Cricq



2.2 L'environnement de la commune

Les grands types de milieux

6 grands types de milieux ont été inventoriés sur la commune : les milieux fortement anthropisés, les milieux cultivés, les prairies, les boisements, les landes et les espaces aquatiques et humides.

Les milieux agricoles labourés : L'occupation du sol est dominée par les terres labourées, qui occupent environ 635 ha, soit 70% de la superficie communale. La grande majorité de ces espaces correspond à des paysages ouverts d'openfield, les haies et fossés ayant été supprimé au cours des dernières décennies.

Les formations herbacées pérennes : Les prairies et friches herbacées occupent une superficie de 92 ha, soit un peu plus de 10% de la superficie communale. Quelques prairies, notamment celles accompagnant les cours d'eau semblent n'avoir jamais été retournées et présentent, à ce titre, une grande diversité floristique.

Les espaces remaniés : Les parcelles bâties et urbanisées occupent 78 ha, soit près de 9% de la superficie communale.

Les formations boisées : Les boisements recouvrent 54 ha sur la commune, soit 6% de la superficie communale. Les haies sont encore présentes sur la commune, et il semblerait que des travaux de replantation aient été effectués le long des routes communales et départementales. Au total, 32,3 km de haies ont été repérés, soit un ratio de 36 mètres de haie par hectare.

Les milieux de transition : Les landes et friches arbustives représentent une superficie de 38 ha, correspondant à un peu plus de 4% de la superficie communale. La plupart de ces formations sont consécutives à l'abandon des pratiques agricoles et bien qu'elles puissent sembler peu intéressantes au premier abord, elles représentent souvent un refuge pour de nombreuses espèces, notamment d'insectes et d'oiseaux.

Les espaces aquatiques et humides : Enfin, les espaces aquatiques et humides occupent 7 ha, soit moins de 1% de la superficie communale. Intrinsèquement, les plus grandes pièces d'eau présentent un intérêt environnemental faible comparativement aux plus petites, en raison notamment des perturbations physico-chimiques qu'elles entraînent sur les cours d'eau, mais les milieux humides qui les entourent parfois sont d'intérêt majeur.

Enjeux de conservation : L'enjeu de conservation de chaque type de milieu dépend des caractéristiques qui lui sont propres mais également de l'organisation plus globale du paysage qui l'entoure. Ainsi, certaines prairies peuvent présenter un enjeu de conservation faible intrinsèquement, par exemple parce qu'elles abritent une diversité floristique faible, en raison d'un amendement important ou de travaux récents du sol, mais peuvent présenter un enjeu de conservation fort lorsqu'elles se trouvent au sein d'une mosaïque bocagère qui leur confère un potentiel écologique élevé. Les boisements présentent également des enjeux de conservation écologiques variables, en fonction des peuplements qui les composent, de leur ancienneté, du caractère fragmenté des massifs boisés et de leur superficie.

Flore commune et patrimoniale

Aucune espèce de flore protégée n'a été observée à l'occasion des inventaires de terrain. Dans la mesure où les inventaires ont été réalisés en septembre, on ne peut exclure la présence d'espèces patrimoniales, notamment dans les prairies permanentes fauchées et pâturées, en particulier dans les vallées et sur les coteaux exposés au Sud et qui pourraient être observées au printemps.

Faune commune et patrimoniale

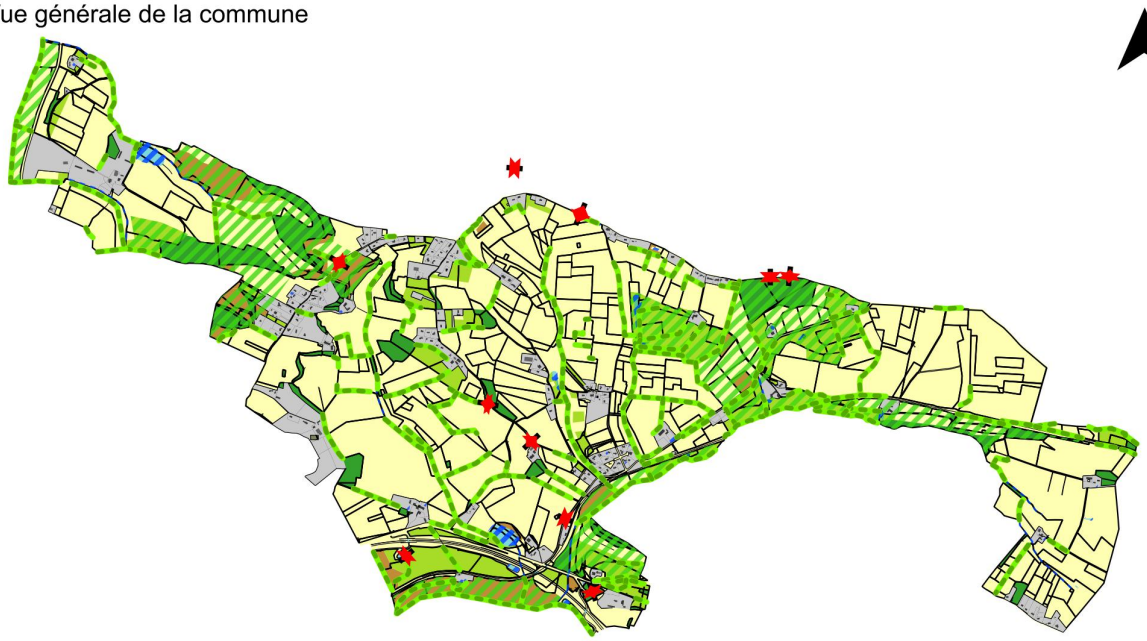
Quelques espèces protégées communes ont été observées à l'occasion des prospections de terrain. C'est notamment le cas de plusieurs espèces de rapaces, notamment le faucon crécerelle et la buse variable. Des espèces inféodées aux espaces agricoles extensifs et aux milieux de transition ont également été observés, avec une grande représentativité au sein des prairies, friches et landes. C'est le cas du Tarier pâtre, un petit passereau observé dans le secteur de La Fontaine. En outre, il est probable qu'une diversité importante d'amphibiens fréquente les boisements et les espaces aquatiques et humides des secteurs Ouest de la commune. En effet, toutes les espèces décrites dans le Gers auraient été inventoriées au sein du site de l'ancienne carrière de Saint-Cricq. Enfin, la faune cynégétique fréquente le territoire, comme en témoigne le grand nombre de coulées observées, justifiant la désignation des nombreux secteurs de chasses gardées et réserves de chasse.

TABLEAU DE BORD

Illustration 48 : Occupation du sol et continuités écologiques

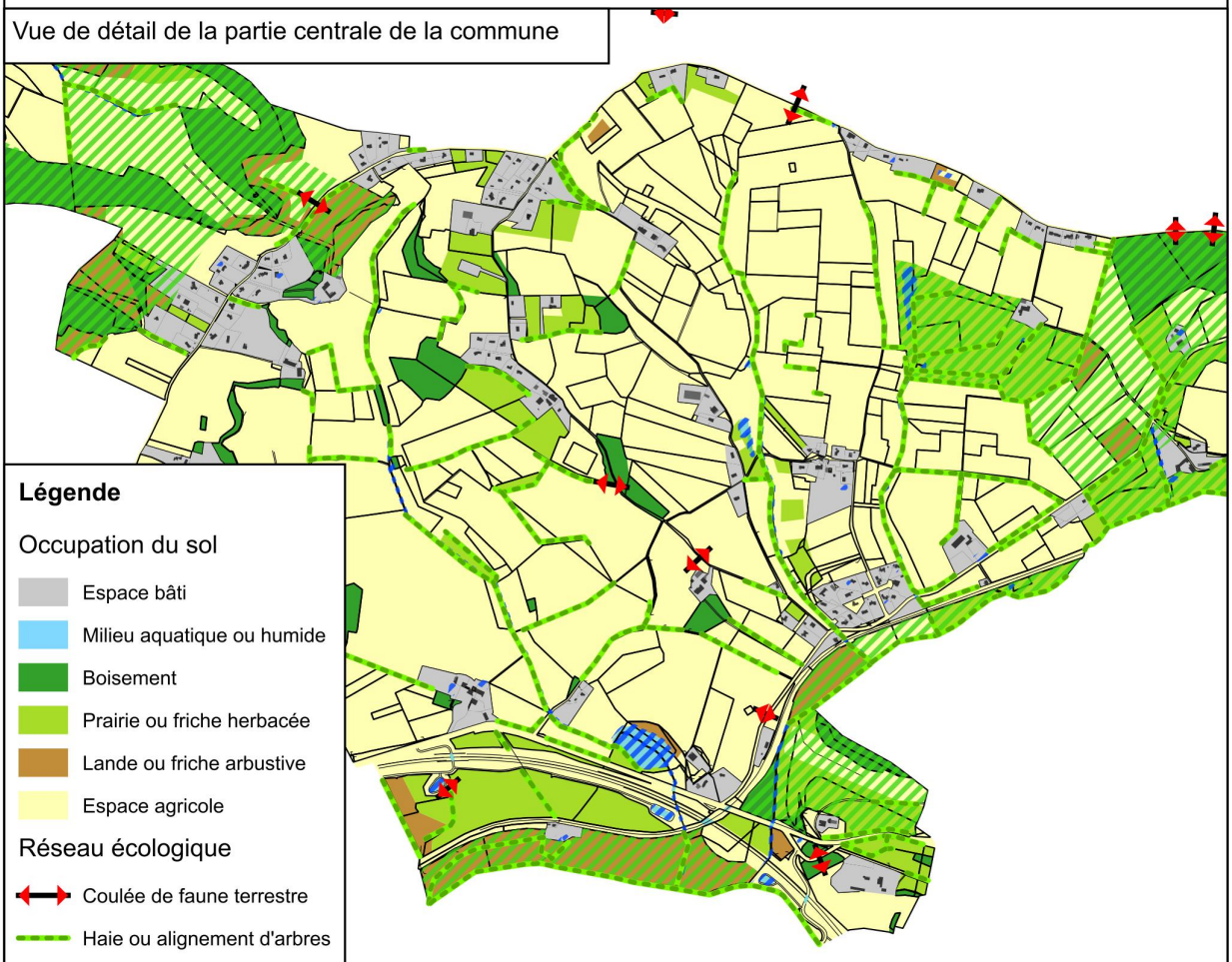
URBADOC	Commune de Leboulin (32)	**OCCUPATION DU SOL ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2018
	Révision de la Carte Communale		Source : UrbaDoc

Vue générale de la commune



0 1 2 km

Vue de détail de la partie centrale de la commune



0 500 1000 m

2.3 Perspectives d'évolution des enveloppes et de leurs environs

Une expertise écologique fine a donc été conduite sur les secteurs actuellement constructibles, leurs environs, ainsi que les secteurs pressentis pour devenir constructibles dans le cadre de la révision. Les résultats de cette expertise sont présentés dans la cartographie d'occupation du sol présentée ci-contre. Sans être exhaustifs, les inventaires réalisés permettent de dégager les enjeux écologiques potentiels et avérés et ainsi d'orienter les réflexions.

2.4 La TVB communale

L'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme précise que *la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées (…) dès lors qu'elles (…) ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* (…). En outre, l'article L. 101-2 du même Code stipule que *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (…) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.* La TVB correspond à ce réseau de continuités écologiques. Elle est composée de deux principales entités, elles-mêmes composées de deux sous-entités chacune : la Trame verte (réservoirs de biodiversité verts et corridors écologiques verts) et la Trame bleue (réservoirs de biodiversité bleus et corridors écologiques bleus).

Un réservoir de biodiversité correspond à un espace abritant une biodiversité patrimoniale. Un corridor écologique correspond à un lien physique permettant aux espèces de rallier différents réservoirs de biodiversité. Ces corridors peuvent être linéaires (par exemple des haies), en pas japonais (un réseau de mares reliant deux zones humides) ou paysager (par exemple un secteur bocager). Les entités vertes correspondent aux milieux terrestres, alors que les entités bleues correspondent aux milieux aquatiques et humides. Plusieurs secteurs de continuités écologiques ont été identifiés, suite à une analyse fine réalisée dans un premier temps par la prise en compte d'éléments bibliographiques, l'intégration du SRCE et sa définition parcellaire et la réalisation de prospections générales et ciblées de terrain. Les vallées des trois principaux cours d'eau (l'Arçon et les ruisseaux de Leboulin et Larroussagnet) ont été identifiées à ce titre. En outre, l'ensemble des cours d'eau, leurs abords immédiats, ainsi que les espaces aquatiques et humides de la commune ont été identifiés comme faisant partie de la trame bleue. Par ailleurs, deux secteurs correspondant à des mosaïques boisées et bocagères ont été identifiées au titre de la trame verte en raison notamment de la présence de vastes prairies, de vastes formations boisées, de haies et d'alignements d'arbres.

Ce que peut (et ne peut pas) faire la carte communale

Contrairement aux PLU, la carte communale fonctionne sur un schéma binaire ne permettant que de distinguer les secteurs constructibles des secteurs non constructibles. Les continuités écologiques ne peuvent ainsi être préservées que par leur inscription en zone non constructible. Néanmoins, les éléments de paysage identifiés comme faisant partie intégrante de cette trame verte et bleue, ou identifiés comme présentant des enjeux de conservation écologiques (voire paysagers) peuvent être protégés par l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme : *sur un territoire non couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut,* […]*, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection*.

Biodiversité ordinaire

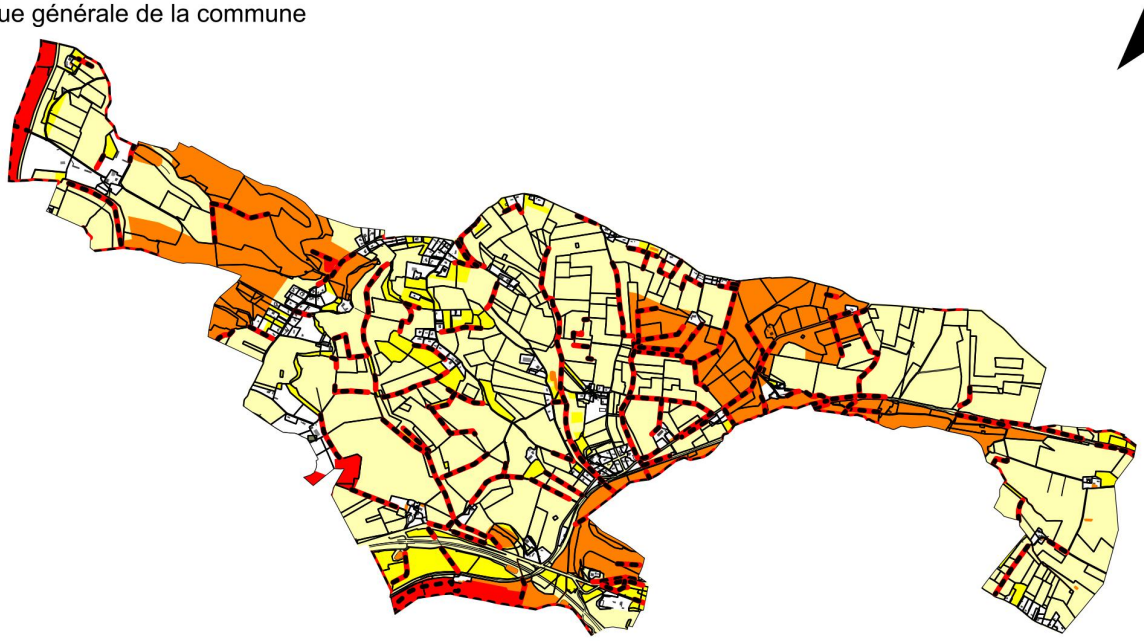
La biodiversité dite ordinaire désigne cette biodiversité qui nous entoure au quotidien, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, dans les parcs, etc. Les espèces autrefois communes deviennent à leur tour progressivement rares puis menacées de disparition. C'est notamment le cas des espèces spécialistes des milieux agricoles extensifs comme certaines espèces d'orchidées, les abeilles, perdrix, les coquelicots, les papillons… A la lumière de ces éléments, une réflexion doit être portée sur la valeur d'enjeu de conservation définie par le conseil municipal dans le cadre de son projet de carte communale afin de la confronter aux enjeux doctrinaux et réglementaires présentés dans le présent document.

TABLEAU DE BORD

Illustration 49 : Synthèse des enjeux de conservation écologiques

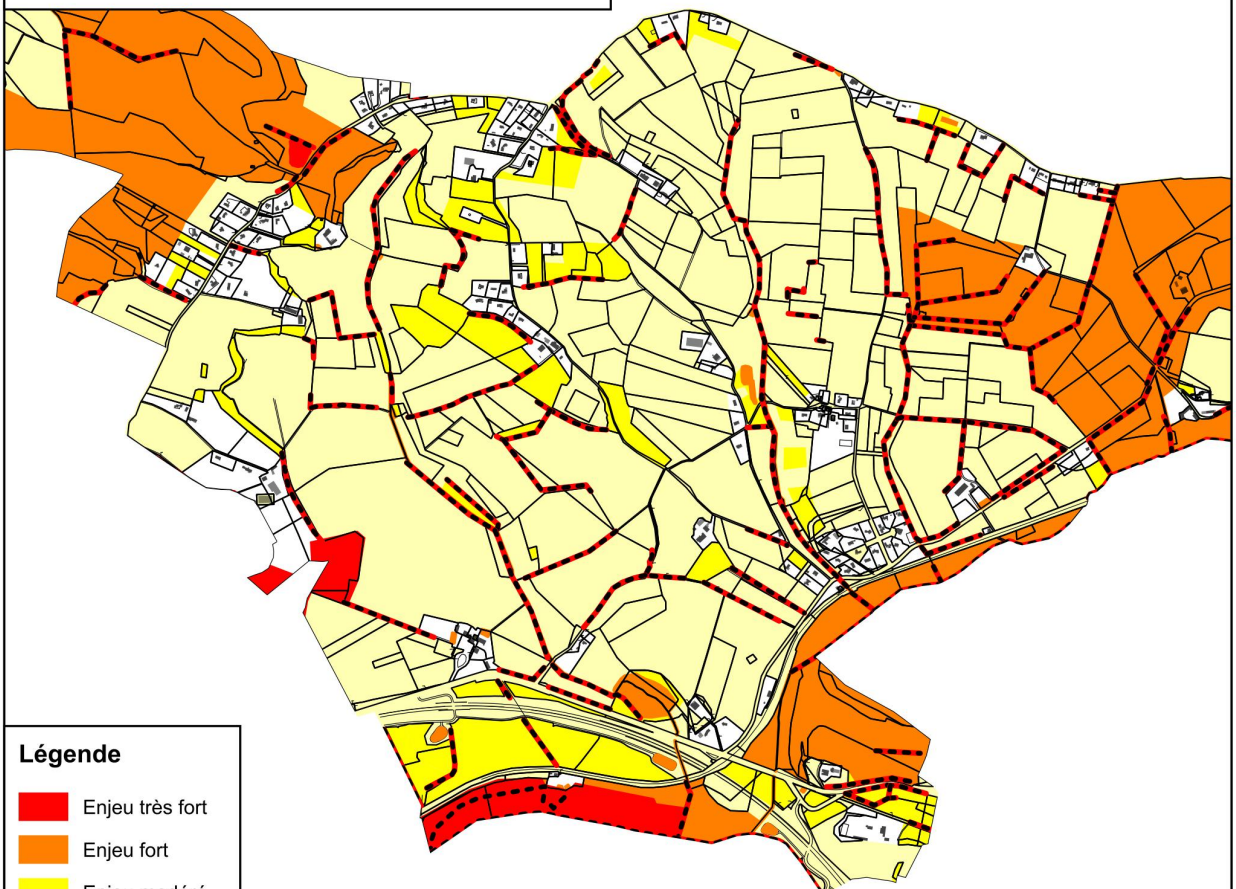
URBADOC	Commune de Leboulin (32)	**SYNTHESE DES ENJEUX DE CONSERVATION ECOLOGIQUE**	Réalisation : UrbaDoc Septembre 2018
	Révision de la Carte Communale		Source : UrbaDoc

Vue générale de la commune



0 1 2 km

Vue de détail de la partie centrale de la commune



2.5 Synthèse des enjeux

Les enjeux écologiques ont été définis en tenant compte de la valeur intrinsèque de chaque habitat naturel ou anthropique, et en intégrant la notion de fonctionnalité écologique. 5 classes d'enjeux ont été définies. Les enjeux très forts correspondent aux habitats naturels d'intérêt communautaire (y compris les habitats prioritaires) ou aux habitats d'espèces d'intérêt communautaire. Sur la commune, c'est également le cas des espaces identifiés au titre des Espaces Naturels Sensibles par le conseil départemental ainsi que de l'ancienne carrière de Le Bidet, listée dans l'inventaire départemental des zones humides. Les enjeux forts correspondent aux cours d'eau, leur espace de fonctionnalité, aux haies et alignements d'arbres et ripisylves, à l'hydrographie surfacique ainsi qu'aux espaces présentant une fonctionnalité écologique peu altérée et identifiés à ce titre comme constitutifs de la TVB communale. Les enjeux modérés correspondent quant à eux aux prairies naturelles, friches, landes ainsi qu'à certains boisements. Les grandes cultures présentent un enjeu de conservation écologique faible. Enfin, les parcelles bâties et urbanisées présentent globalement un enjeu de conservation très faible du point de vue environnemental.

2.6 Recommandations

En matière d'aménagement du territoire, très peu d'enjeux écologiques peuvent réellement grever les possibilités d'urbanisation. Néanmoins, dans un souci d'optimisation de l'acceptation sociale et d'acceptation par les services instructeurs, le diagnostic environnemental réalisé a été construit afin de fournir un outil d'aide à la décision opérationnel fidèle à la doctrine locale et respectueux des dispositions réglementaires en vigueur. Ainsi, la définition des zones constructibles devra être strictement évitée dans les secteurs à enjeux forts et très forts, en raison d'enjeux patrimoniaux et réglementaires. Ces enjeux réglementaires peuvent correspondre à la nécessité d'élaborer un dossier de déclaration ou d'autorisation dit « loi sur l'eau » en cas d'aménagement d'une zone humide ou d'un cours d'eau ou à celle d'élaborer un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement pour destruction d'habitat ou d'individus d'espèces protégées. Au sein des secteurs présentant des enjeux modérés, une attention particulière devra être portée aux milieux abritant une biodiversité dite « ordinaire » lors de l'aménagement, le cas échéant. A cet effet, des orientations d'aménagement pourront être proposées dans le rapport de présentation afin de guider l'ouverture à l'urbanisation, sans toutefois trouver la portée réglementaire que peuvent avoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un PLU. Du point de vue environnemental, l'urbanisation des parcelles présentant un enjeu faible ou très faible ne présente pas de restrictions particulières et doit être privilégiée.

TABLEAU DE BORD

Illustration 50 : Évaluation de la consommation des espaces entre 2008 et 2018 ; Données communales ; UrbaDoc 2018

	Consommation foncière entre 2008-2018				
	Nombre de lots consommés	*Superficie consommée m2*	*Superficie consommée ha*	*Superficie moyenne m2*	*Superficie moyenne ha*
Leboulin	34	73232	7,32	2153,88	0,21

Illustration 51 : Comparaison des potentiels de restructuration avec les enjeux agricoles et environnementaux ; Données communales, départementales et relevé terrain ; UrbaDoc 2018

	Relevés terrain		Enjeux environnementaux		Enjeux agricoles	
	Dents Creuses	*Potentiels de Restructuration*	*Dents Creuses*	*Potentiels de Restructuration*	*Dents Creuses*	*Potentiels de Restructuration*
	606,7	4942,7	0	0	0	0
	1798,6	2758	0	0	0	0
	3892,5	1712,8	0	0	0	0
	3334,2	2828,5	0	0	0	0
	/	2816,9	0	0	0	0
	/	5025,4	0	0	0	0
Total m2	9632	20084,3	0	0	0	0
Total ha	0,96	2	0	0	0	0

Illustration 52 : Projection du nombre de logements à produire d'ici 2030 ; UrbaDoc2018

	Population en 2015	Nouveaux arrivants à l'horizon 2030	Taille des ménages en 2030	Besoin en logements à l'horizon 2030	Besoin en surface en ha, à l'horizon 2030 (parcelles moyennes de 1300 m^2)
BV	352	84	2,2	42	5,46
Leboulin	352	137	2,2	68	8,90

Illustration 53 : Projection du nombre de logements à produire d'ici 2030 en tenant compte du desserrement des ménages et des logements vacants ; UrbaDoc2018

	Prise en compte du desserrement des ménages	Objectif de logements vacants : 10%	Nombre de logement à produire (prise en compte du desserrement des ménages et du nombre de logement vacants)	Besoin en surface en ha, à l'horizon 2030 (parcelles moyennes de 1300 m^2)
BV	29	1	71	9,23
Leboulin	29	1	96	12,48

Gestion econome de l'espace

1 La gestion économe de l'espace, une nécessité ?

1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter ce qui peut nuire considérablement à l'activité agricole. Il est nécessaire que l'urbanisation se soucis de préserver les espaces agricoles et les plus-values paysagères. Outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et dans le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. Par ailleurs, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, cela contribue aux flux de déplacement des individus, induisant inévitablement des rejets de gaz à effet de serre.
La carte communale est un levier pour faire face à cette problématique. En effet, en définissant des zones constructibles elle a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens, le projet urbain doit adopter une démarche de densification au sein des tissus agglomérés existants. Ainsi, l'urbanisation pourra être maitrisée et les réseaux rentabilisés avant d'en envisager un déploiement.

1.2 Les attendus réglementaires

Face à ces constats frappants, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) ont depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines. La carte communale doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. C'est pour cela que le rapport de présentation analyse la consommation foncière sur au minimum 10 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante.

2 7,32 hectares consommés depuis 2008 à vocation d'habitat

Dans ce contexte, quelle est la situation de la commune ? Le repérage terrain et l'exploitation des données communiquées par la mairie sur les permis accordés entre 2008 et 2018, permettent de mesurer une évolution sur 10 ans. Depuis 2008, 34 permis ont été accordés. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 2 153 m^2. Ces nouvelles constructions sont exclusivement des pavillons individuels construits en continuité linéaire du tissu existant et le long des axes de communications. Cette consommation foncière à usage d'habitat témoigne de l'attractivité de la commune auprès des populations qui aspirent à la maison individuelle et ce, dans un cadre de vie privilégié.

3 Scénario de prélèvement

Si l'on considère un scénario au fil de l'eau (indépendant du choix des élus mais permettant de les orienter) en poursuivant la dynamique démographique (+2,6%) telle que cela a été observée sur la période 2008-2015, les objectifs à l'horizon 2030 prévoient l'arrivée de 137 habitants sur la commune. Si l'on considère la taille des ménages s'élevant à 2,2 d'ici 2030, le nombre de logements à produire pour les nouveaux résidents correspond à 68 unités (137/2=68,5). De plus, il faudrait 29 logements pour maintenir la population actuelle sur la commune car il y a des besoins liés au desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages). Il faudrait réhabiliter un logement vacant (10% du total en 2015). Ainsi, le besoin en nouveaux logement s'élèverait à 96 (68+29-1). Par conséquent, si l'on considère qu'en moyenne les parcelles oscillent autour de 1 300 m^2, le besoin en surface constructible – sachant que les possibilités d'action sur la réhabilitation du bâti vacant sont nulles – est de 12,48 ha.

Ce scénario a également été adapté au regard de la dynamique du bassin de vie, soit selon une progression à 0,4%. Les objectifs à l'horizon 2030 prévoient l'arrivée de 21 habitants sur la commune. Le nombre de logements à produire pour accueillir la population nouvelle serait de 10 unités. Il faudrait par ailleurs 29 logements sur la commune pour maintenir la population actuelle. Ainsi, si l'on prend en compte les besoins liés au desserrement et les logements vacants (10% du total en 2015), le besoin en logement s'élèverait à 40. Alors, le besoin en surface constructible est d'environ de 5,2 ha.

Il appartient aux élus le choix de choisi le taux le plus approprié pour définir leur projet communal.

TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Potentiels de densification par la qualification des dents creuses et de restructuration des fonds de jardins ; UrbaDoc 2018

URBADOC

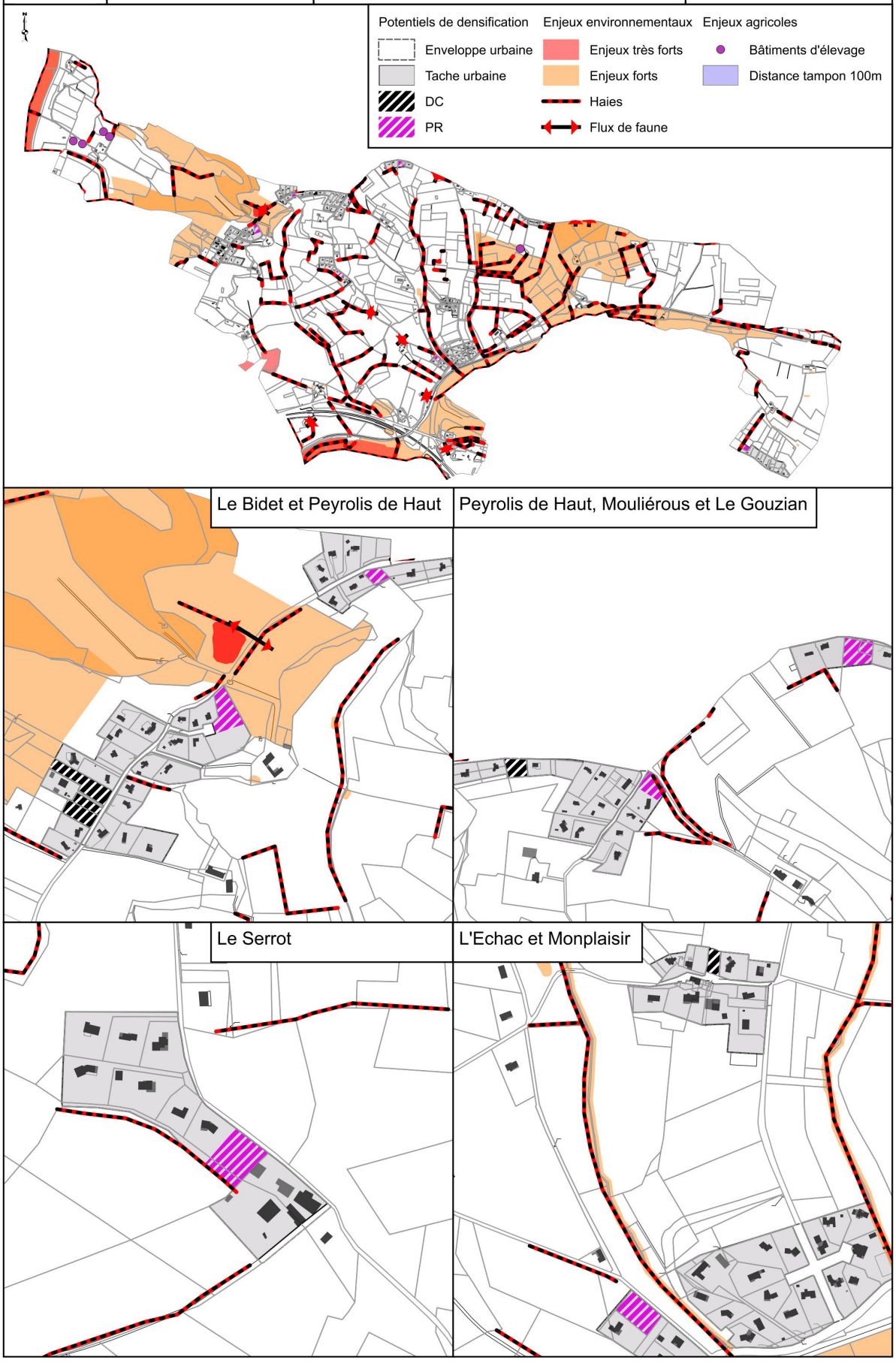
Commune de Leboulin (32)

Révision de la Carte Communale

CROISEMENT DES ENJEUX ET DES POTENTIELS

Réalisation : UrbaDoc
Novembre 2018

Source : UrbaDoc



4 Des potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines

4.1 Les dents creuses : 0,9 ha bruts

Ce que l'on nomme « dents creuses » correspond à des parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Enveloppe urbaine correspondant à une ensemble bâti constitué d'au moins 5 maisons espacés d'au maximum 100m.

Généralement, du fait de leur petite taille et de leur cloisonnement dans le tissu urbain, l'activité agricole y est impossible. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité. Ainsi, il est possible de densifier, d'économiser de l'espace, d'optimiser les réseaux déjà présents sur les tissus agglomérés et de rapprocher les populations des équipements.

Ces secteurs sont le plus souvent identifiés sur les grandes parcelles, pouvant atteindre 3000 m^2. Au total, ce sont 0,9 ha en surface brute – rétention foncière non comptée – qui ont été identifiés sur la commune soit 4 parcelles qui pourraient fait l'objet de densification. Ainsi, cela aurait pour double effet de rapprocher la population des équipements présents sur le village, mais également sur les écarts d'optimiser l'offre en réseaux afin de ne pas multiplier les coûts d'extension de ces derniers, à la charge de la commune.

4.2 Les fonds de jardins, un potentiel de restructuration de 2 ha bruts

Les potentiels de restructuration correspondent à des parcelles bâties qui, du fait de leur taille et de leur accessibilité, peuvent accueillir une ou plusieurs autres constructions. Pour cela il est nécessaire que cet espace soit accessible en mutualisant l'accès principal de la parcelle où la maison est déjà présente, le cas échéant une seconde route doit exister à l'arrière de la parcelle. Ces possibilités d'investir les fonds de jardin représentent un potentiel équivalent à celui des dents creuses avec 2 ha à mobiliser.

Néanmoins, ces potentiels de restructuration sont plus difficiles à mobiliser. En effet, le propriétaire de la parcelle est le seul à choisir ou non de vouloir détacher une partie de son terrain pour la construction. De par le potentiel que les fonds de jardin constituent, cette solution est donc intéressante mais elle doit se faire avec l'accord des propriétaires. Or, par peur d'un voisinage trop oppressant, peu de propriétaires sont susceptibles de céder une partie de leur terrain, à fortiori au sein d'un territoire rural où la recherche d'un foncier confortable est une des données clé en ce qui concerne l'installation de la population. Cela dépend donc souvent d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui pourrait amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le zonage de la carte communale dans la délimitation des zones constructibles devra intégrer ces possibilités futures, autorisant ainsi la construction d'un second logement pour densifier les enveloppes urbaines existantes.

TABLEAU DE BORD

Habitat

État des lieux / Chiffres clés

- **163** logements en 2015 dont **118** résidences principales et **4** résidences secondaires
- **+32** logements entre 2010 et 2015
- **78,2 %** de propriétaires en 2015
- **97,5 %** de logements individuels en 2015
- **5,5 %** de logements vacants en 2015

Dynamiques résidentielles importantes
Logements à prévoir à l'horizon 2030 :
entre +40 et +98 logements.

Équipements, services et réseaux

État des lieux / Chiffres clés

- L'offre de commerce et service est limitée
- Les équipements structurants dans le village : mairie, salle des fêtes, chapelle, terrain de tennis.
- Dépendance aux pôles de services voisins en termes de commerces, services et d'équipements : essentiellement Auch

Une commune dépendante des pôles voisins
Urbanisation à prévoir en continuité des réseaux existants et selon les possibilités de couverture contre le risque incendie

Mobilités

État des lieux / Chiffres clés

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- La N124 et les départementales desservent la commune et orientent les mobilités vers les pôles extérieurs
- Des capacités de stationnement suffisantes sur le bourg

Commune bien desservie à l'échelle supra-communale
Dépendance à la voiture
Absence de liaisons douces et de transport en commun

Cadre de vie

État des lieux / Chiffres clés

- Un territoire rural, cultivé et préservé, bien relié aux pôles d'emplois voisins
- Les extensions pavillonnaires concernent l'ensemble des foyers d'urbanisation
- De très fortes sensibilités paysagères qui limitent considérablement les possibilités de développement

Poursuivre l'urbanisation du village en investissant uniquement les dents creuses et préférer l'urbanisation sur des secteurs moindrement impactant d'un point de vue paysager

Démographie

État des lieux / Chiffres clés

- **352** habitants en 2015
- Variation annuelle de la population en 2010 et 2015 : **+2,6 %**
- **43** habitants de plus entre 2010 et 2015
- Un indice de jeunesse supérieur témoignant d'une population jeune : **1,28** en 2015
- Taille des ménages : **2,4** personnes/logement en 2015
- Un solde migratoire à **+2,6%** et un solde naturel nul **0%.**

Une population qui croît grâce à l'apport migratoire, synonyme d'attractivité résidentielle. Structure de la population assez jeune.
Prévisions démographiques en 2030 :
Entre +84 et +137 habitants.

Economie

État des lieux / Chiffres clés

- **178** actifs en 2015
- **+26** actifs entre 2010 et 2015
- Indicateur de concentration d'emplois : **20,79**
- Ratio emplois/actifs fort : **50,57**
- **29** établissements actifs et **24** emplois en 2015
- Entre 2000 et 2010 : **-3** exploitations agricoles et **-118** ha de SAU

Un modèle d'économie basé principalement sur l'agriculture et les services.
Une forte attractivité résidentielle.
L'activité agricole est à préserver tant dans un souci économique que dans un souci de cadre de vie.

Bilan analytique

La commune de Leboulin enregistre depuis 1975 une hausse continue de sa population et ce jusqu'à aujourd'hui. Cette croissance démographique et économique soumet la commune à des enjeux démographiques et d'aménagement qu'il est nécessaire d'anticiper. Le solde migratoire positif démontre bien que la commune de Leboulin est attractive et qu'elle détient un potentiel de développement non négligeable.

Au regard du solde naturel nul exprimant que les décès compensent les naissances, les données observées illustrent tout de même une population jeune sur la commune. En effet, ce sont principalement les jeunes ménages avec enfants qui se laissent captiver par l'opportunité d'accéder à la propriété dans un cadre de vie rural à deux pas des centralités. Les effectifs communaux entre 2010 et 2015 traduisent une augmentation des 0-19 ans passant de 21,5% de la population à 27,3%. Simultanément, les plus de 65 ans ont augmentés passant de 17,7% de la population communale en 2010 à 20% de la population en 2015. Cette attractivité auprès des nouveaux ménages est *de facto* nécessaire et interroge différents leviers d'action permettant de fixer sur la durée une population de jeunes actifs en proposant notamment une offre foncière attractive et des équipements adaptés.

Le développement de Leboulin devra être structuré sur un modèle économique agricole et résidentiel. De plus, la santé économique de la commune dépend d'une part de sa capacité à préserver les activités présentes sur la commune et de tirer profit d'autre part des dynamiques économiques du pôle d'Auch. Tant que les bassins d'activités voisins proposeront des offres de services, d'équipements et d'emplois satisfaisants, la commune pourra prétendre à un pouvoir attractif pour des ménages à la recherche d'un foncier accessible et d'un cadre de vie agréable, puisque c'est bien le cadre de vie qui est l'atout majeur du territoire communal. Les réseaux routiers, les prix du foncier et le cadre de vie rural sont les principaux arguments de vente qui attirent de nouveaux ménages. En effet, les qualités du site sont indéniables en termes d'environnement, de paysages. Ce sont des atouts majeurs de l'attractivité de la commune. Ainsi, le projet devra mettre en avant la capacité du site à recevoir le développement à venir sans compromettre les caractéristiques communales.

L'accueil de nouvelles populations est essentiel au renouvellement démographique et au dynamisme de la commune mais ne doit pas pour autant conduire à la dénaturer. Ainsi, le diagnostic stratégique propose deux scénarii – fil de l'eau selon la dynamique communal et fil de l'eau selon la dynamique du bassin de vie – qui se rejoignent sur un objectif de développement entre 84 et 137 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Les besoins en foncier induisent inévitablement une réflexion qui porte sur l'organisation harmonieuse de l'espace et la pérennité des activités agricoles et économiques. Le développement en cours doit donc faire l'objet d'une réflexion globale sur les nouvelles formes urbaines et les densités adaptées au site. Il faut répondre au besoin de développement, certes, mais cela ne se fera pas au détriment de la gestion économe de l'espace ou des paysages naturels ou cultivés. Cette rationalisation de l'espace est un atout pour la qualité de l'environnement mais aussi pour que le village continue de proposer un cadre de vie de qualité.

Ainsi Leboulin, fort de son accessibilité et de ses plus-values paysagères, se positionne comme réceptacle d'une population qui vient s'installer sur la commune pour être proche des commerces, services et proche de la nature, tout en travaillant sur les pôles d'emplois voisins notamment à Auch. La commune doit à la fois penser son développement dans un réseau de pôles d'emplois et d'équipements mais aussi selon des logiques touristiques.

Le projet de la carte communale doit donc tenir compte des atouts et faiblesses du territoire en termes de logements, d'économie, de mobilité et de qualité du cadre de vie :

- Prendre en compte les servitudes et les contraintes qui impactent le territoire
- Optimiser le rapport logement/espace consommé en priorisant l'urbanisation des délaissés urbains ;
- Mettre en valeur ou à minima préserver le cadre de vie qui est un atout certain du territoire en termes d'attractivité touristique et résidentielle. Cela doit passer par le maintien des perspectives visuelles sur le grand paysage et le lointain, y compris dans les entités urbaines les plus densément bâties.

CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS

LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

1. L'objectif général de la carte communale

La carte communale est au cœur du développement durable de la commune. La municipalité de LEBOULIN souhaite aujourd'hui ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, permettant de répondre à la demande de populations souhaitant venir s'installer sur la commune. A travers la révision de la carte communale, la municipalité souhaite répondre aux exigences du développement durable : ***« un développement qui répond aux besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures »***.
La mise en place d'un document d'urbanisme de type carte communale est un moyen pour la commune d'instituer la règle d'occupation et d'utilisation des sols :
- constructible : urbain ;
- inconstructible : agricole, naturel et forestier.

Le développement urbain et l'occupation des sols de la commune sont déjà régis par une carte communale. En plus d'ouvrir de nouvelles zones constructibles, la mise en place de la carte communale doit contribuer à organiser la commune et à trouver une harmonie dans l'organisation du territoire.

Pour fixer et délimiter les zones constructibles, il faut dans un premier temps définir les « parties actuellement urbanisées » de la commune, pour ensuite s'appuyer sur l'ancien document d'urbanisme.

La notion de « partie actuellement urbanisée » a été précisée par la jurisprudence, qui a dégagé certains critères, librement appréciés par le juge en fonction des circonstances de fait :
- le nombre de constructions ;
- la distance par rapport aux constructions existantes ;
- la contiguïté ou la proximité immédiate d'un bourg ou d'un hameau ;
- des terrains voisins déjà construits ;
- la desserte par des équipements ;
- la présence d'un obstacle ou d'une coupure géographique, etc.

En définissant les zones constructibles, la carte communale permet au conseil municipal de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

2. Les objectifs de la municipalité

2.1. Développement démographique et du parc de logements

Depuis 1975, **la population communale n'a cessé d'augmenter** à un rythme relativement soutenu grâce à un solde migratoire positif. Depuis 1975, la population communale a augmenté de 43 habitants supplémentaires correspondant à une progression de 13%. La commune souhaite donc maintenir cette bonne dynamique en accueillant de nouveaux ménages.

L'objectif de la commune à horizon 2028 est :
- D'accueillir 72 habitants supplémentaires correspondant à 32 habitants supplémentaires ;
- De répondre à la diminution de la taille des ménages (le desserrement des ménages) en favorisant la construction de 14 logements supplémentaires.

Au total, ce seront 46 logements supplémentaires qui seront mobilisés sur le territoire à horizon 2028.
Cet objectif démographique est différent des scénarios observés dans le diagnostic qui sont de 84 habitants supplémentaires (selon le bassin de vie) et 137 (selon le fil de l'eau : dynamique communale).
La commune a choisi un seuil bien en dessous de la dynamique observée au niveau du bassin de vie avec un objectif qui consiste à préserver l'identité territoriale.
En ce qui concerne le parc de logements, il a également augmenté de 32 constructions supplémentaires entre 2010-2015, correspondant à une progression de 27%.

Depuis 2008, ce sont 34 permis de construire qui ont été délivrés pour la construction de nouvelles habitations pour une consommation foncière de plus de 7,4 hectares.

Dans la continuité du rythme d'accueil de la population, sur la période 2010-2015, Leboulin a pour objectif :

Projet communal à l'horizon 2028							
Population 2015	Variation de la population (bassin de vie)	Population 2028	Taille des ménages en 2028	Logements en 2028	Desserrement des ménages	Total des besoins en nombre de logements	Besoin en foncier sur une densité de 6-7 logements à l'hectare
352	**1,59**	**+72**	**2.2**	**+32**	**+14**	**+46**	**5,98**

Pour utiliser l'espace de façon économe et rationnelle, les densités prévues à horizon 2028 sont fixées à 6-7 logements à l'hectare, soit en moyenne des parcelles de 1300 m^2, soit 60% de réduction.
Le potentiel foncier à libérer pour accueillir les nouveaux arrivants s'élève à 5,98 hectares.

2.2. Conforter le bourg et les hameaux équipés

Pour maintenir le dynamisme de la commune, le conseil municipal souhaite élargir sa zone constructible afin d'accueillir de nouveaux ménages, mais aussi de contenir l'urbanisation au plus proche du village et des principaux hameaux, sur des secteurs où les réseaux sont déjà présents ou partiellement suffisants.

La commune est relativement contrainte par plusieurs éléments :
- l'agriculture principale activité de la commune ;
- des paysages à sauvegarder ;
- de l'absence de réseaux sur certains hameaux ;
- et d'une partie de la commune concernée par le risque inondation ;
- une route de grande circulation qui impose une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

L'urbanisation se doit d'être pensée à long terme de la continuité du bâti existant afin de préserver le bâti et les paysages existants. La planification est donc importante pour :
- déterminer les zones bâties et à développer ;
- penser les modalités d'intégration au bâti existant.

Au niveau de **l'activité économique**, la commune, profondément rurale, est tournée vers l'agriculture. Leboulin souhaiterait favoriser le développement d'une ferme photovoltaïque sur le secteur « La Fontaine » en bordure de la RN124. Une étude Amendement Dupont a été réalisée pour permettre l'implantation des panneaux à moins de 100 mètres de l'axe de la RN124.

La **dimension environnementale** est également majeure dans le projet communal. Les espaces naturels sont garants d'un paysage de qualité, et forment l'identité de la commune. C'est aussi ce qui rend la commune attrayante pour les nouvelles populations et qui est garant de la qualité du cadre de vie. Le caractère rural de la commune doit être maintenu.
Le maintien des paysages et de la qualité de vie est placé au centre du projet d'élaboration de la carte communale.
Il s'agit sur ce point de limiter l'étalement urbain, de contrôler les limites de l'urbanisation et de préserver le rôle fédérateur du village. Ainsi l'urbanisation linéaire et lâche réalisée notamment sur les entrées de bourg devra être contenue et un travail sur l'épaisseur du village et la qualification des dents creuses devront être réalisé.

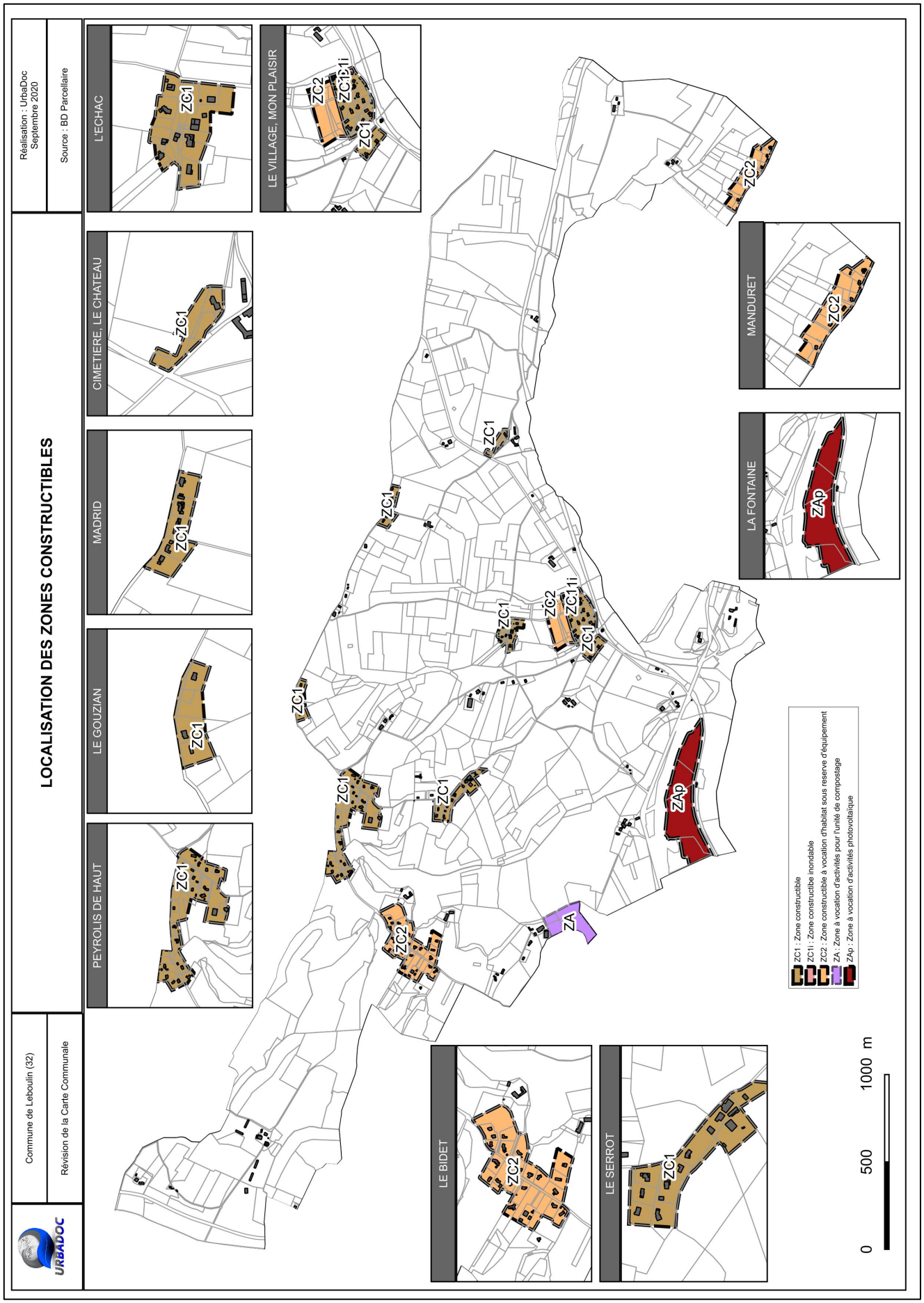
Conformément aux objectifs prônés par la loi SRU, **l'urbanisation future de la commune devra s'effectuer en tenant compte des enjeux suivants** :
- Conserver le caractère rural de la commune ;
- Diversifier les modes d'habiter, facteur de mixité sociale, en proposant une offre foncière adaptée ;
- Répartir l'urbanisation dans la continuité du noyau villageois et investir en priorité les secteurs délaissés (dents creuses) ;

- Développer en priorité les sites actuellement urbanisés et ne pas amplifier le phénomène de mitage ;
- Limiter les extensions urbaines, tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisantes pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic ;
- Construire des logements à proximité d'infrastructures de voirie, de réseaux, d'équipements publics et de services de proximité ;
- Préserver et valoriser les éléments naturels (espaces boisés, espace agricole, abords des cours d'eau...) et les continuités paysagères en limitant la consommation de ces espaces ;
- Intégrer les projets d'urbanisation au sein de leur espace environnant ;
- Ne pas multiplier les contacts habitat-agriculture sujets à de nombreux conflits : borner physiquement les limites des zones urbanisées.
- Tenir compte du risque inondation dans les projets d'urbanisation future.

Tenir compte de la traversée de la commune par la route nationale 124, classée voie de grande circulation.

TABLEAU DE BORD

Carte25 : Localisation des zones constructibles ; UrbaDoc-2019



LES ZONES STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES

L'évaluation des possibilités de développement urbain au sein des zones localisées prioritairement en continuité des entités d'ores et déjà bâties permet d'identifier divers secteurs jugés stratégiques en matière de densification du bâti. Ces secteurs serviront de support à une urbanisation harmonieuse en lien avec les préoccupations environnementales et identitaires.
Afin d'être en accord avec les principes de la loi SRU en matière de gestion rationnelle et économe de l'espace, le conseil municipal a la volonté d'urbaniser prioritairement les abords du secteur les plus densément peuplés, à savoir :

- A vocation d'habitat

Le bourg de Leboulin
Madrid ;
L'Echac
Le Gouzian
Le Mouliérous
Le Serrot
Le Bidet
Cimetière, le château
Manduret

- A vocation économique

Une ferme photovoltaïque sur le lieu-dit « La Fontaine » en bordure de la RN124.
Une unité de compostage sur le lieu-dit « Le Sicard » au Sud-Ouest de la commune.

1. Zones constructibles (zone ZC1)

Carte26 : Localisation des zones constructible ZC1 et ZC1i ; UrbaDoc-2019

URBADOC

Commune de Leboulin (32)

Révision de la Carte Communale

LOCALISATION DES ZONES ZC1

Réalisation : UrbaDoc
Septembre 2020

Source : BD Parcellaire



Le village de Leboulin – Mon plaisir





Leboulin dispose d'un petit bourg formé autour de la Mairie avec des constructions récentes sous forme de lotissement. La salle des fêtes est implanté dans ce secteur.
La zone ZC1 du village comprend l'ensemble des parcelles déjà bâties qui pourront recevoir de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine.
Cette zone s'étend sur une superficie de 4,7 ha.
La zone ZC1 du bourg offre un potentiel à bâtir correspondant à un fond de jardin de 0,2 ha qui pourrait permettre la construction d'une habitation supplémentaire. Une partie de la zone du bourg est classée en ZC1i en raison du risque inondation. L'urbanisation future de la zone ZC1i devra tenir compte du risque inondation.
La zone ZC1 du centre-bourg est correctement desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Cette zone est également défendue contre le risque incendie (présence de 2 poteaux incendie).

L’échac

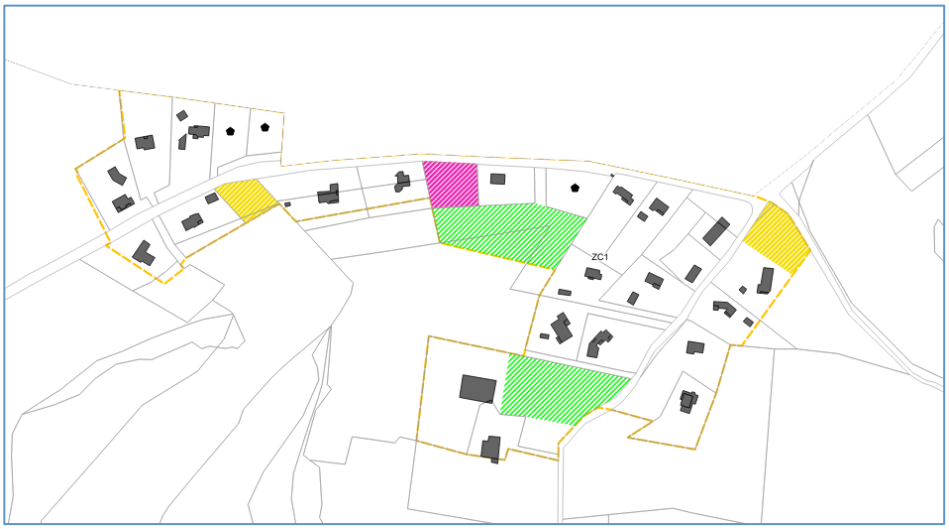




Ce hameau s’est développé au Nord du bourg au milieu d’un espace agricole.
La zone ZC1 comprend des parcelles déjà bâties et une parcelle en friche qui pourrait recevoir une nouvelle construction au sein de l’enveloppe urbaine.
Cette zone s’étend sur une superficie de 1,86 ha.
La zone ZC1 du bourg offre un potentiel à bâtir correspondant à 0,06 ha qui pourrait permettre la construction d’une habitation supplémentaire.
La zone ZC1 est correctement desservie par les réseaux d’eau potable et d’électricité. Cette zone est également entièrement défendue contre le risque incendie (1 poteaux incendie situé dans le bourg couvre cette zone).

Mouliérous





Ce hameau est situé au nord de la commune, en limite communale avec la commune de Montaut-les-Créneaux. Il s'est développé en plein cœur des espaces agricoles. Cette urbanisation s'appuie sur la costruction située de l'autre coté de la voie sur la commune de Montaut-le-Créneux. De même, il pourrait être précisé qu'une partie de la zone du document actuel a été déclassé.

La zone ZC1 comprend un ensemble déjà bâties et différentes parcelles mobilisables pouvant recevoir de nouvelle construction au sein de l'enveloppe urbaine. Cette zone fait l'objet de deux extensions (parcelles vertes).

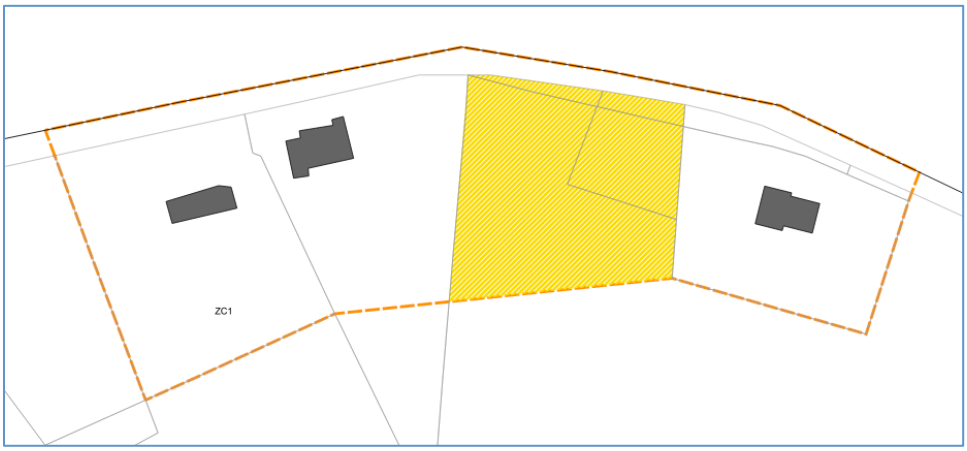
L'ensemble de la zone s'étend sur une superficie de 8,86 ha.

La zone ZC1 offre un potentiel global à bâtir de 1,57 ha pouvant accueillir 10 habitations supplémentaires.

La zone ZC1 est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Toutefois, l'intégralité du hameau n'est pas couverte par le réseau de défense incendie. De ce fait, la commune devra renforcer ce réseau pour tout projet d'urbanisation et d'extension de la zone, sur les parcelles concernées (le poteau incendie situé sur la zone ZC1 ne défend pas l'intégralité des parcelles 543, 544, 555, 558 (situées à l'Ouest du hameau).

Le Gouzian

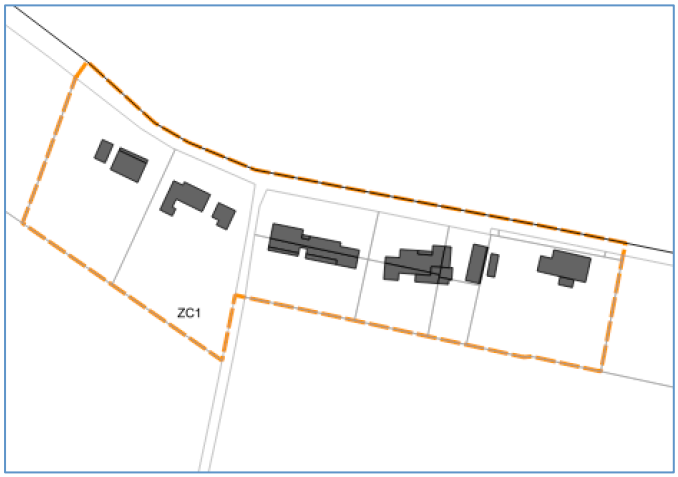




Ce hameau est également situé au nord de la commune, en limite communale.
La zone ZC1 comprend trois habitations situées sur la commune de Leboulin et une quatrième sur la commune de Montaut-les-Créneaux. Une parcelle est mobilisable pour recevoir de nouvelle construction au sein de cette enveloppe urbaine.
L'ensemble de la zone ZC1 s'étend sur une superficie de 1,50 ha.
Le potentiel à bâtir qu'offre cette enveloppe urbaine correspond à 0,35 ha. Ainsi, il est possible d'implanter 2 habitations supplémentaires sur cet espace disponible.
La zone ZC1 est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Toutefois, ce hameau n'est pas couvert par le réseau de défense incendie (aucun point d'eau ni poteau incendie n'est accessible). La commune devra donc renforcer ce réseau pour qu'il couvre l'ensemble de la zone ZC1..

Madrid





Ce hameau est également situé au nord de la commune, en limite communale avec la commune de Montaut-les-Créneaux.
L'ensemble de la zone ZC1 s'étend sur une superficie de 1,43 ha.
Aucune parcelle n'est mobilisable pour faire l'objet d'un potentiels de densification puisque la limite de la zone constructible est resserrée au plus près des habitations.
La zone ZC1 est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Cependant, il n'est pas desservi par le réseau de défense incendie (aucun point d'eau ni poteau incendie n'est à proximité). La commune devra donc renforcer ce réseau pour qu'il couvre l'ensemble de la zone ZC1.

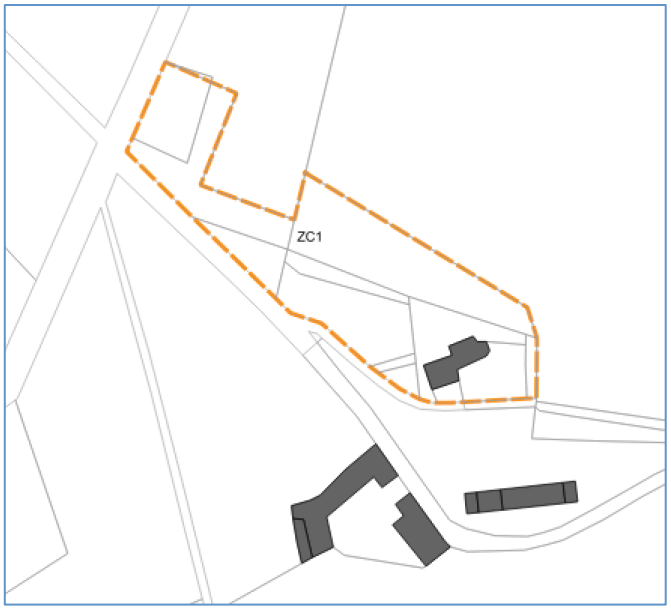
Le Serrot





Ce hameau s'est développé le long de la route au milieu d'un espace agricole.
La zone ZC1 comprend un ensemble déjà bâties et du potentiel mobilisable pouvant recevoir de nouvelle construction au sein de l'enveloppe urbaine.
Cette zone s'étend sur une superficie de 2,51 ha.
La zone ZC1 offre un potentiel à bâtir correspondant à 0,2 ha qui pourrait permettre la construction d'une habitation supplémentaire.
La zone ZC1 est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Toutefois, la commune devra renforcer le réseau de défense incendie la zone n'est pas défendue contre le risque incendie (aucun poteau incendie ne couvre la zone).

Cimetiere – le Château

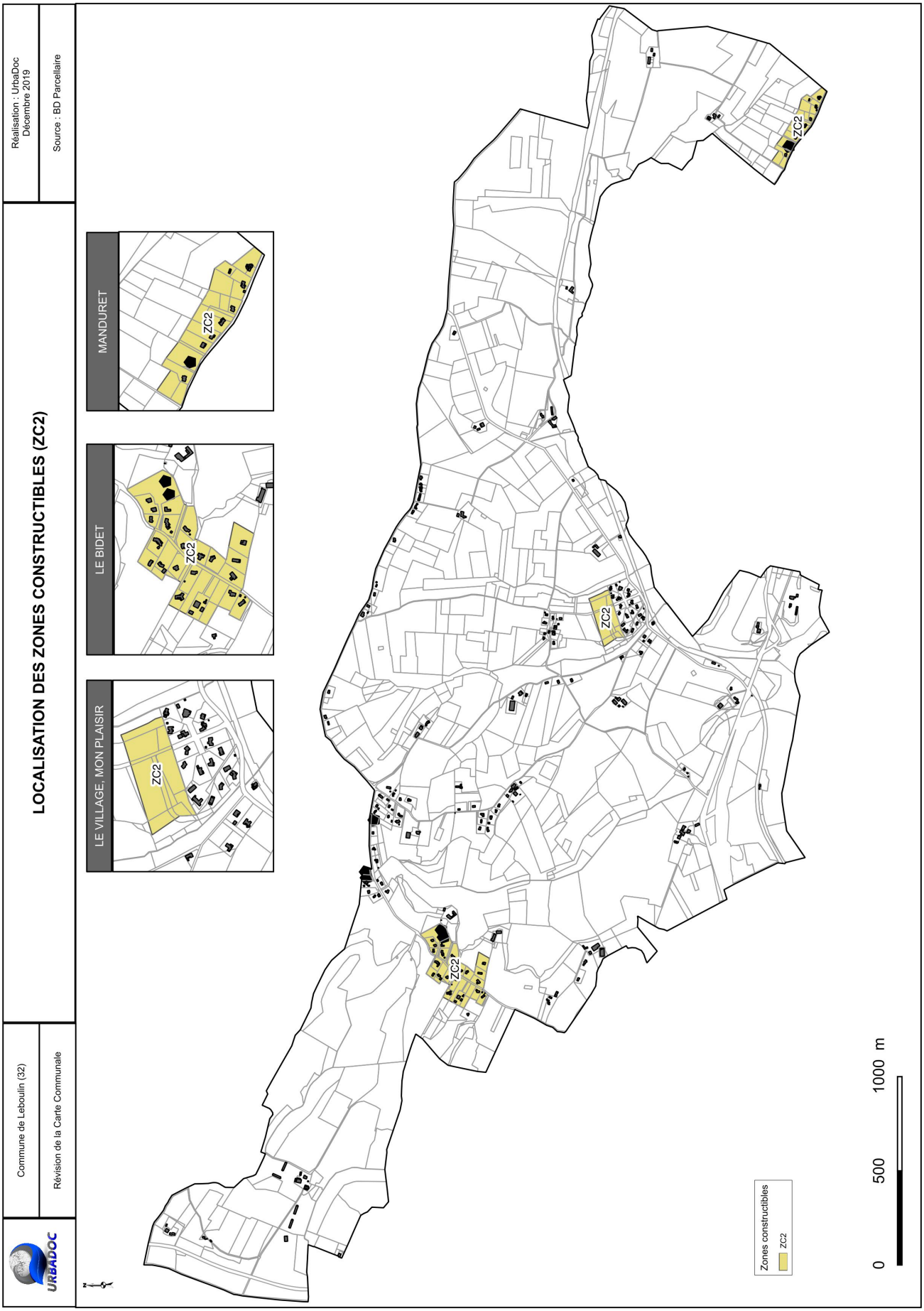




Cette zone est destinée a accueiilir le projet communal de création d'un parc de stationnement et extension du cimetière. La création du parking en limite du cimetière permettrait de répondre à l'insuffisante de stationnement pendant les évenements (enterrement, etc…).
La zone ZC1 s'étend sur une superficie de 0,73 ha.

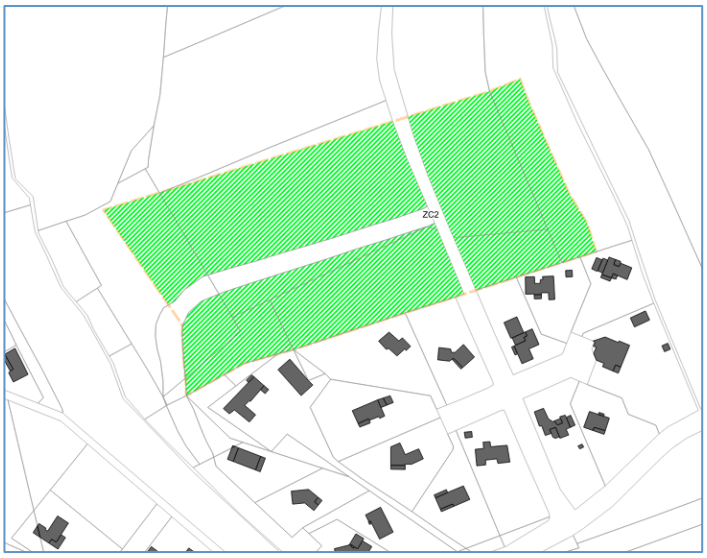
2. Zones constructibles sous conditions (zone ZC2)

Carte27 : Localisation des zones constructibles ZC2 ; UrbaDoc-2019



Le village – Monplaisir





Cette zone ZC2 est située au nord du bourg. De cette façon, ces parcelles ouvertes à l'urbanisation correspondent à à une extension du bourg, en continuité avec le tissu bâti déjà existant. Ainsi, le développement ne se fait pas de façon linéaire mais sous forme de noyaux.
La zone ZC2 s'étend sur une superficie de 2,95 ha. La surface mobilisable pour acceuillir de nouvelles constructions est de 2,67 correspondant à une capacité de 20 logements.
La zone ZC2 est déjà desservie par les réseaux d'eaux et l'éléctricité. La défence indencie est également présente du fait qu'un poteux incendie est implanté sur la zone.

LE BIDET





La zone ZC2 est située à l'Ouest de la commune. La superficie de la zone correspond à 7,94 ha. Le potentiel de densification présent dans cette enveloppe est de 1,27 ha ainsi, la zone a la capacité d'acceuillir 9 logements.

La présence des réseau d'eau et d'éléctricité est suffisante. En revanche, la défense incendie ne couvre pas l'ensemble de l'enveloppe ZC2. En effet, le plan d'eau acessible pour lutter contre un éventuel incendie ne permet pas de défendre les parcelles 81, 268, 300, 301, 302, 304, 312, 327 et 445. Par ailleurs, la couverture du réseau mobile pourrait être améliorer puisqu'elle est limitée pour les réseaux d'SFR, FREE et Orange.

MANDURET

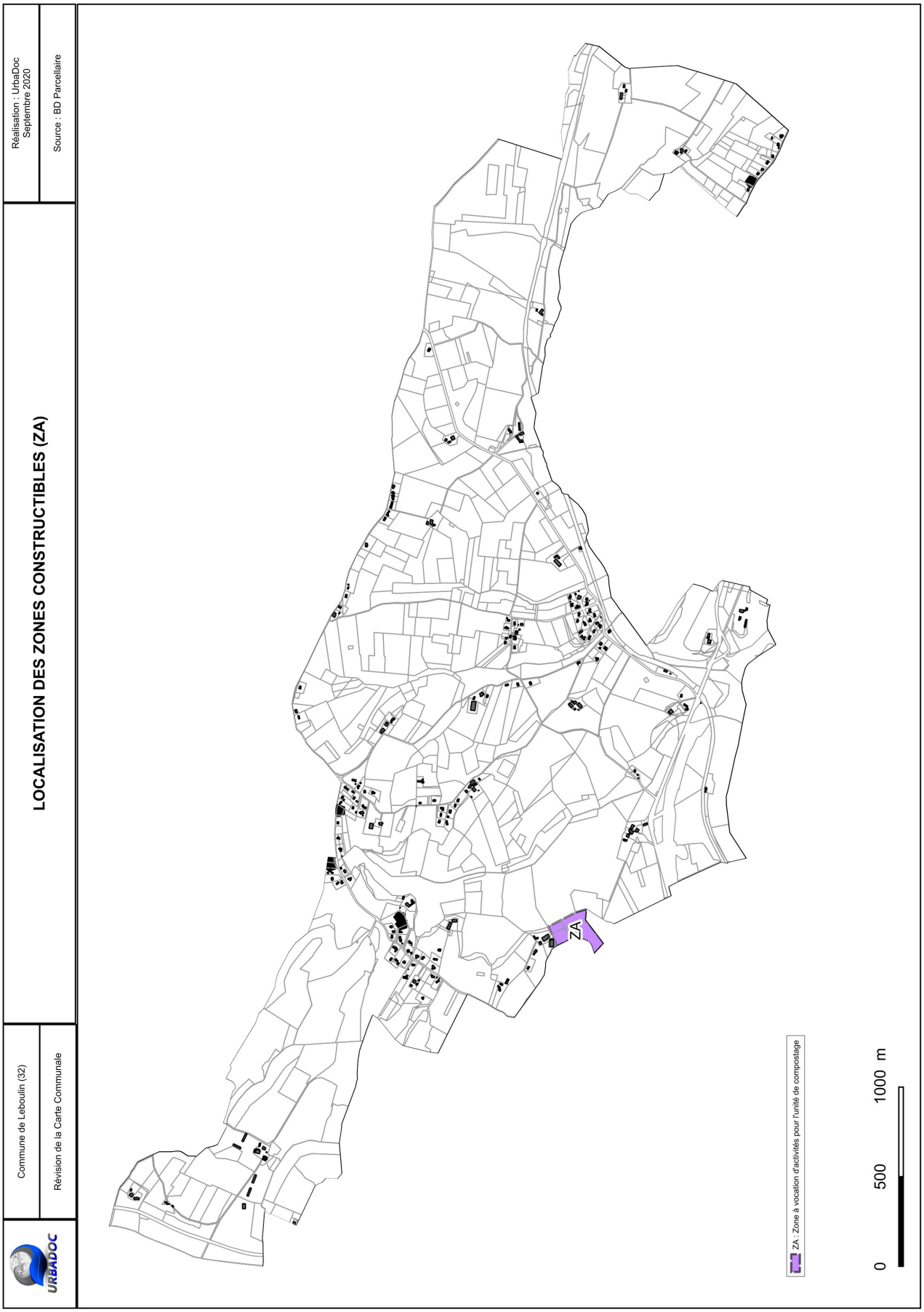




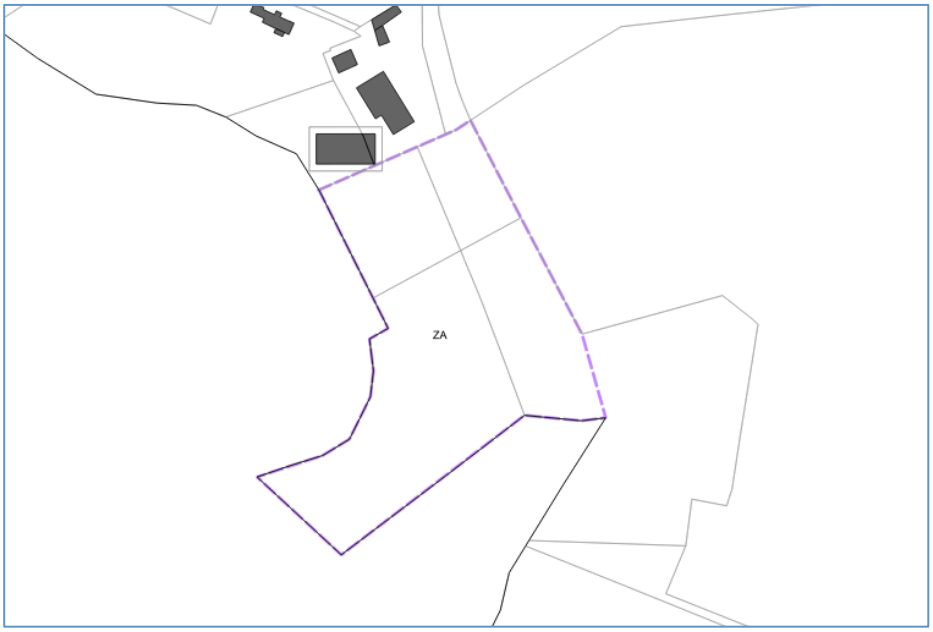
Situé au Sud-Est de la commune, l'éloignement de cette zone par rapport au bourg induit qu'elle ne fait pas partie des priorités de développement pour la commune. Ainsi, son classement est en zone ZC2. Ce classement en zone ZC2 permettra à la commune de renforcer ulterieurement les réseaux tel que la défense incendie qui ne couvre aucune parcelle de cette enveloppe. Les réseaux d'éléctricté et d'eau sont déjàa présent et suffisants.
La zone ZC2 s'étend sur une superficie de 3,82 ha et dispose d'un potentiel de densification de 0,26 ha. Cette enveloppe a donc la capacité d'acceuillir un logement.

3 Zones constructibles (zone ZA)

Carte28 : Localisation des zones constructibles ZA ; UrbaDoc-2019



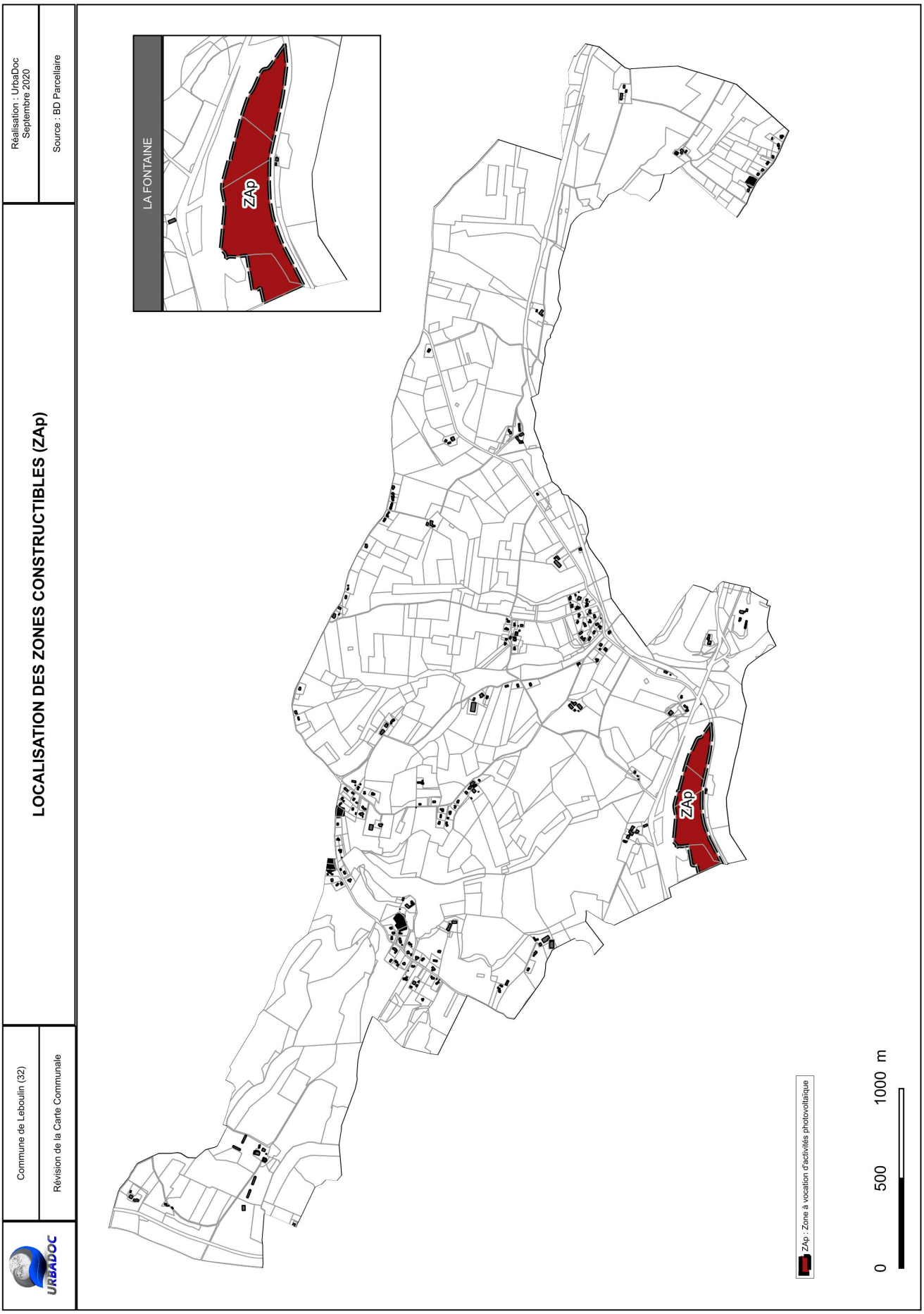




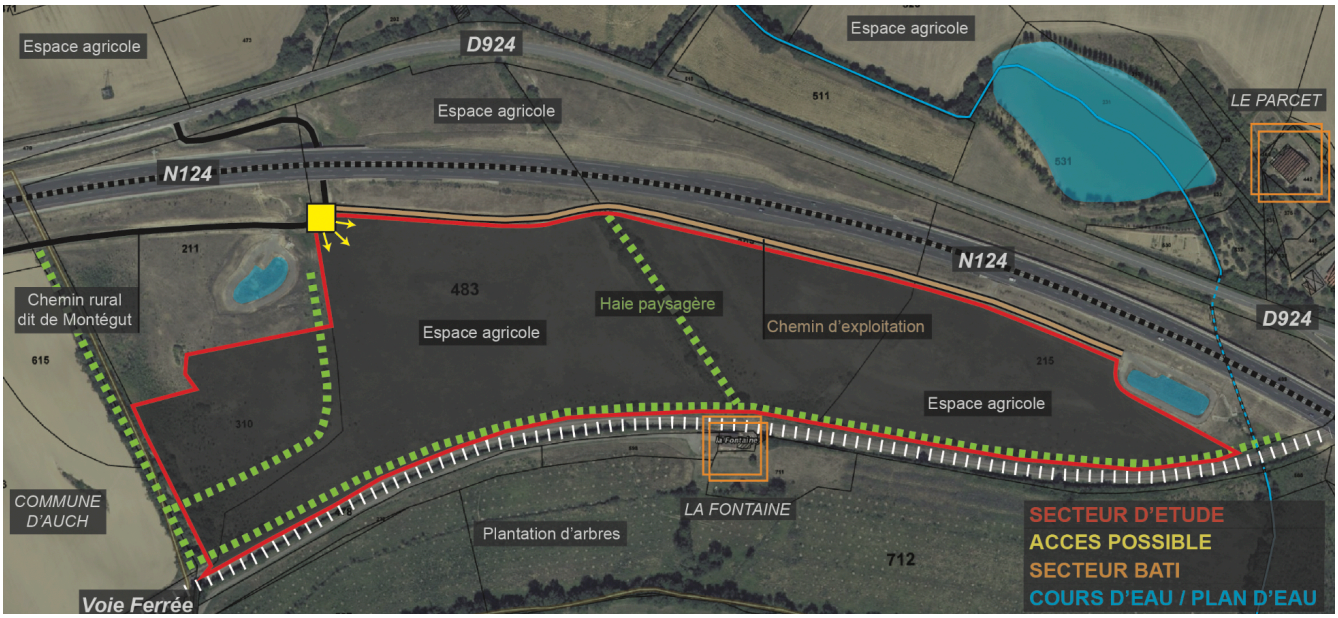
Situé au Sud-Ouest de la commune, cette zone d'activité abrite une plate forme de compostage déjà en activité. Eloignée des zones constructibles dût aux nuisances qu'elle peut engendrer, cette installation classée ICPE, s'étend sur une surface de 3,54 ha. Ainsi, son classement en zone ZA permettra à la commune de faciliter de perénisation et le développement de cette activité. Sur cette plate-forme de compostage sont traités des déchets en provenance de la SAUR, de véolia, des déchets BTP ainsi que des déchets verts en provenance d'Auch et des communes du département.

4 Zones constructibles (zone ZAp)

Carte29 : Localisation des zones constructibles ZAp ; UrbaDoc-2019



LA FONTAINE





Cette zone est destinée un projet de champ photovoltaïque aux abords de la route de grande circulation : la RN124 classée route de grande circulation.
La zone ZAp s'étend sur une superficie de 10,46 ha.
Le secteur se situe entre deux limites anthropiques : la voie ferrée au Sud, et la RN 124 au Nord. Il est positionné en retrait du centre-bourg de Leboulin. Ce dernier s'inscrit dans un secteur de plaine. La majeure partie du terrain est en pente douce. La pente est plus marquée dans la partie Nord de l'aire d'étude, à proximité de la RN 124. La topographie est donc propice à l'implantation de panneaux photovoltaïques.
Aujourd'hui, les terrains sont à vocation agricole. Plusieurs haies paysagères sont présentes sur le site, notamment en extrémité Sud, en bordure de la voie ferrée.
Au Nord, un chemin d'exploitation est présent afin de permettre l'accès à un bassin de rétention des eaux pluviales. Un deuxième bassin est également présent, au Nord-Ouest de la zone.
L'accès au site est uniquement possible, grâce au chemin rural dit de Montégut, dans l'angle Nord-Ouest du site, en passant sous la RN 124, en venant du centre-bourg de Leboulin.
L'installation d'une centrale photovoltaïque ne présente pas de contrainte sonore, de sécurité (par de personnel sur le site) et semble un bon compromis pour la valorisation de ce site en friche.

La réalisation de ce projet nécessite une étude d'amendement Dupont relative à la loi Barnier de 1995. En parallèle, une étude d'impact a été réalisée pour analyser les incidences sur l'environnement.

5 Synthèse de la superficie des zones de la carte communale

Illustration 29 : Prospectives démographiques et habitat selon le fil de l'eau ; INSEE - UrbaDoc

	2015	Prospective 2028
Population	352	489 (+137)
Nombre de logements	150	189 (+39)

Ce tableau illustre la dynamique au fil de l'eau observée entre 2010 et 2015 sur le territoire (taux à 2,60%).

*Illustration 30 : **Récapitulatif** des superficies de la carte communale*

Superficies totales des zones constructibles (ZC1, ZC2, ZA et ZAp)	Superficies des zones naturelles	Superficies des zones naturelles inondables
50,72 hectares	77,72 hectares	60,56 hectares

*Illustration 31 : **Détail** de la superficie des zones constructibles*

Détail de la superficie des zones constructibles à vocation d'habitat	
ZC1-ZC1i – Village	4,91
ZC1 – Echac	1,86
ZC1 – Mouliérous	8,86
ZC1 – Gouzian	1,5
ZC1 – Madrid	1,43
ZC1 – Serrot	2,74
ZC1 – Cimetière	0,73
ZC2 – Village	2,95
ZC2 – Bidet	7,94
ZC2 - Manduret	3,82

Illustration 32 : Superficies des potentiels constructibles au sein des zones constructibles

	ZC1 – Village	ZC1 – Echac	ZC1 – Mouliérous	ZC1 – Gouzian	ZC1 – Madrid	ZC1 – Serrot	ZC1 – Cimetière	ZC2 – Village	ZC2 – Bidet	ZC2 - Manduret
Superficies	0,2	0,06	1,29	0,35	0	0,2	0	2,67	1,27	0,26
Nombre de logements	1	1	9	2	0	1	0	20	9	1
	Total : soit un potentiel de 44 logements									

6 Perspectives de développement

Le conseil municipal de Leboulin souhaite réviser sa carte communale dans le but de permettre la création d'un parc de stationnement et extension du cimetière. De plus, le but est de pouvoir implanter le projet de champ photovoltaïque aux abords de la route de grande circulation et en outre d'approuver un nouveau PPR inondation et de requalifier le zonage avec un double objectif :

- Réduire les possibilités de développement de l'urbanisation sur les zones constructibles excentrées du document actuel et des secteurs bloqués sur le plan foncier d'une part ;
- Et privilégier un développement cohérent du village d'autre part.

Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de favoriser l'accueil de nouvelles populations avec un maintien du rythme actuel. Si la commune doit produire 39 logements d'ici 2030, le rythme annuel sera de 3 logements par an pendant 9 ans avec 6 années à 2 logements par an.

Ainsi, le nombre de logements serait alors porté à 189 et la population à 489 habitants avec une taille des ménages estimée à 2,2.

Les prospectives démographiques réalisées dans le cadre du diagnostic montrent l'évolution de la commune au fil de l'eau, ce qui donne (39-7 permis de construire = 32 logements).

Cependant, le projet communal fait état d'un besoin de nombre de logements égal à 32 logements pour acceuillir la future population et de 14 logements pour maintenir la popluation actuelle soit un total de 46 logements pour les 10 prochaines années.

7 Les dispositions de la carte communale

Les différentes données croisées avec les contraintes présentes sur la commune a conduit à découper la commune en plusieurs zones :
- ZC1 et ZC1i – zone constructible (le bourg, Mouliérous, Le Gouzian, L'Echac, Le Serrot, Le Château, Le Martinat) ;
- ZC2 – Zone constructible sous réserve des équipements (Le Bourg, Manduret, Le Bidel, L'Echac de Darré) ;
- ZA – zone à vocation d'activités pour l'unité de compostage (Le Sicard)
- ZAp – Zone à vocation d'activités photovoltaïque (La Fontaine)
- ZN – zone naturelle (dont une partie est inondable ZNI)

7.1 ZC1 – zone constructible

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute 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.
Les raisons de ce classement sont multiples et ont été appréhendés tout au long du diagnostic. Cette zone répond à des contraintes aussi bien fonctionnelles (densité, voirie, équipements) que paysagères (urbanisation concentrée, gestion rationnelle de l'espace...). Cette zone concerne le centre bourg ainsi que les hameaux de Mouliérous, Le Gouzian, L'Echac, Le Serrot, Le Château, Le Martinat .
Elles présentent l'avantage d'être correctement desservie par l'ensemble des réseaux. L'assainissement se fait en assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

La zone du bourg délimite un secteur constructible inondable (ZC1i):
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisances ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

7.2 ZC2 – zone constructible sous réserve des équipements

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute 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.
Cette zone concerne le nord du bourg et les hanmeaux de Le Bidel, L'Echac de Darré et Manduret.
La densification à l'intérieure de l'enveloppe urbaine est possible sous réserve des équipements suffisants (réseaux, accès, ...).

7.3 ZA et ZAp – zone constructible à vocation d'activités

Dans cette zone, la priorité de préserver et favoriser l'unité de compostage.
Cette zone concerne principalement le hameau Le Sicard.
A la différence de la zone ZA, la zone ZAp fait l'objet d'une zone d'activité pour le projet d'implantation photovoltaique. Cette zone se stitue au Sud de la commune, sur le secteur La Fontaine, bordant la N124.

7.4 ZN – zone naturelle

Ce sont des zones à protéger de l'urbanisation pour diverses raisons. Cela peut être en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse du sol, de la qualité des sites tant du point de vue paysager, culturel qu'historique.

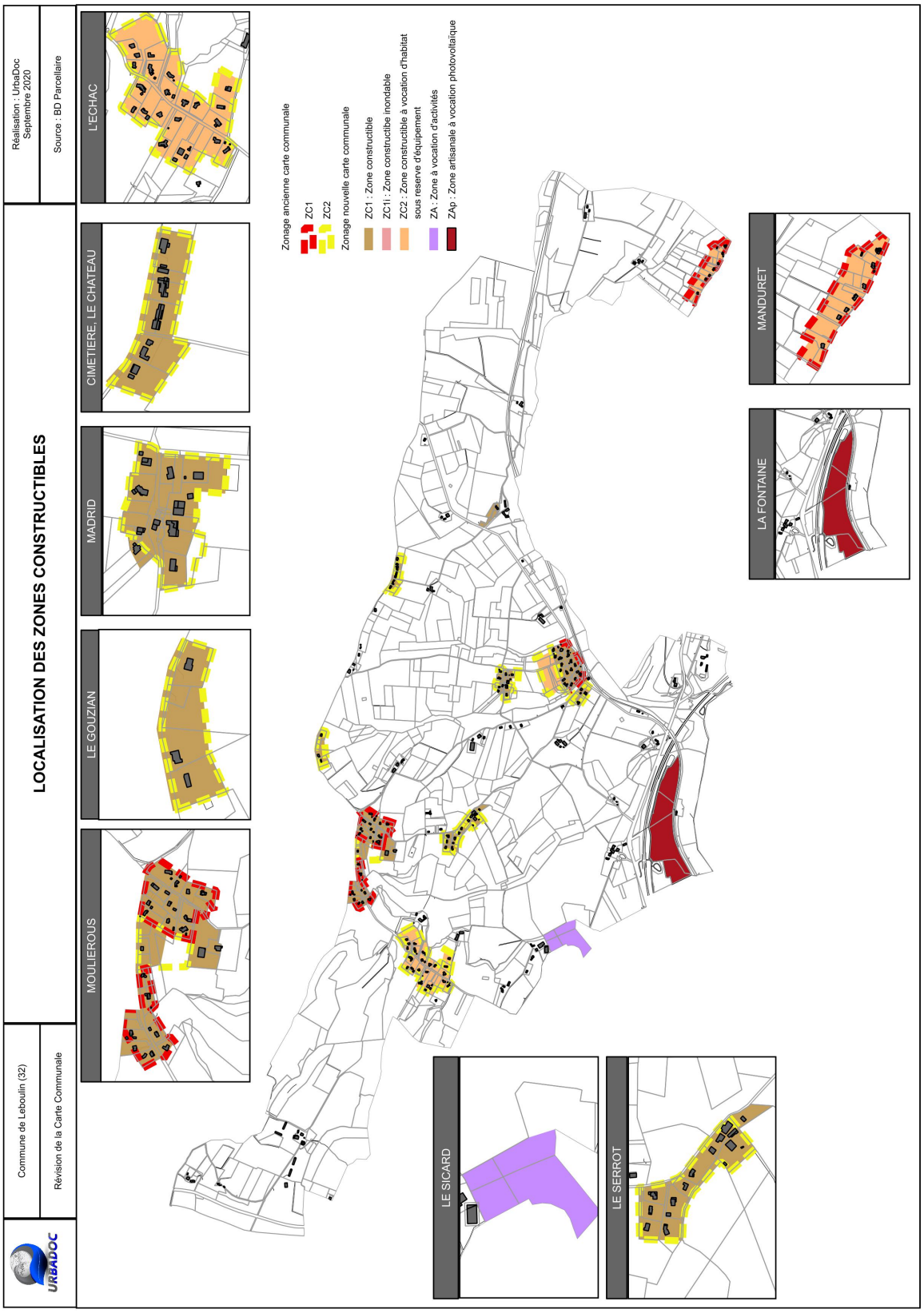
Il existe un sous-secteur :
- Les constructions admises en zone (ZNi) devront tenir compte du risque inondation, tel que mentionné dans le PPRI.

8 Bilan du projet de la carte communale

Le projet de la carte communale s'établit comme tel :
Population en 2015 : 352 habitants
Objectif démographique en 2028 : + 72 habitants supplémentaires
Taille des ménages à horizon 2028 : 2,2
Besoins en nombre de logements à horizon 2028 : 72/2,2 = +32 logements

Desserrement des ménages : +14 logements
Nombre de logement total à réaliser : 32+14 = 46 logements
Densité moyenne par parcelle : 6/7 logements/ha
Potentiel foncier à libérer à horizon 2028 pour répondre aux besoins des nouveaux : 46*1300 = 5,98 hectares.

9 Bilan croisé de l'ancienne carte communale avec la nouvelle carte communale

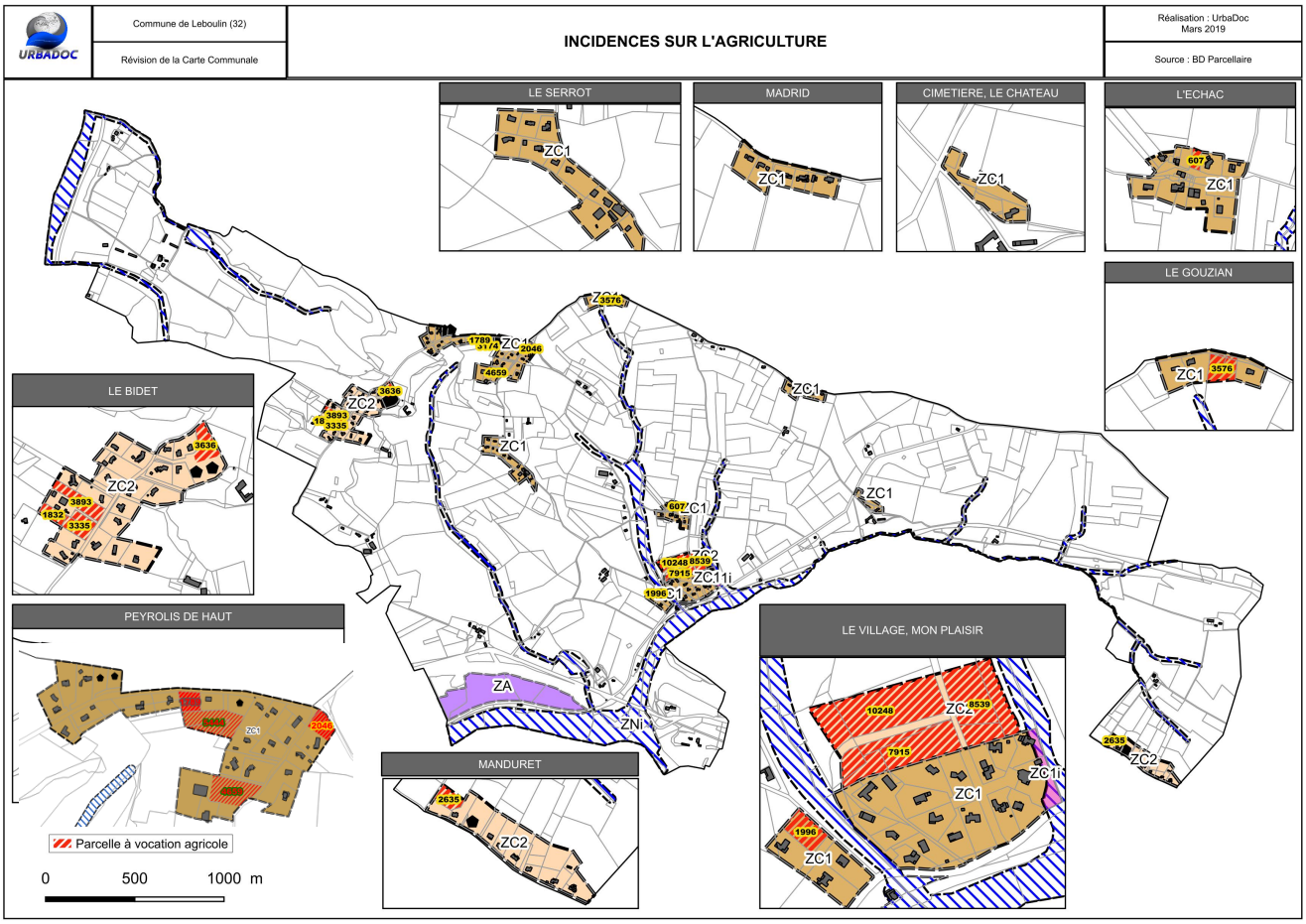


La comparaison des zones constructibles de l'ancienne carte communale avec la nouvelle carte communale fait état de secteurs supplémentaires dans ce nouveau document d'urbanisme, qui représentent une surface de 16,18 ha (dont 13,94ha en ZA et ZAp, 36,78 ha en ZC contre 34,54 ha dans l'ancienne carte communale). Ce différentiel s'explique principalement par la volonté d'établir un projet photovoltaïque au Sud de la commune et par l'extension prévue du cimetière.

CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT

TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Prise en compte de l'agriculture dans la définition des zones constructibles ; UrbaDoc-2018



Carte 5 : Prise en compte de la protection de l'environnement et des paysages dans la définition des zones constructibles ; UrbaDoc-2018



LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES

En fixant les utilisations du sol, les objectifs de la carte communale consistent à assurer une croissance démographique et le maintien d'une zone d'activité sans mettre en péril le cadre de vie communal.

3. La prise en compte de la notion de « grands équilibres »

3.1. Gestion économe des sols

S'imposant à tous les documents d'urbanisme, les articles L.110 et 121-1 du code de l'urbanisme préconisent notamment une gestion économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, en respectant les objectifs du développement durable.

L'article L.121-1 stipule que les documents d'urbanisme déterminent des conditions permettant d'assurer :

- La protection des espaces naturels et paysagers ;
- La satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités (...) en tenant compte en particulier de la gestion des eaux ;
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'usage économe des sols doit être priorité et la loi du 13 décembre 2000 insiste sur la recomposition de la ville plutôt que son expansion.

Les objectifs définis dans la carte communale permettent :

- d'augmenter la capacité d'accueil du village ;
- de favoriser un renouvellement de la population ;
- de préserver le patrimoine agricole et paysager car ils font partie de l'histoire de la région et de la commune en particulier ;
- Préserver et assurer le développement de la zone d'activité de Sicard.

Les dispositions retenues pour assurer cette protection du paysage agricole et du paysage sont :

- d'éviter le mitage qui déstructure le paysage et les espaces agricoles ;
- de réglementer l'utilisation et l'occupation du sol. La carte communale crée un secteur destiné uniquement aux agriculteurs où seuls les bâtiments à usage d'activité agricole ou à usage d'habitation strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitions agricoles existantes sont admis.

3.2. La qualité du cadre de vie

Elle ne sera pas modifiée car l'extension urbaine est prévue dans des espaces situées à proximité immédiates du village et dans les hameaux de Mouliérous et Le Bidet, secteurs desservis par les réseaux.

3.3. La défense incendie

Sur le territoire, il existe au total 2 poteaux incendie et 3 réserves d'eau.

A ce jour, les zones ouvertes à la construction sont bien couvertes par la défense incendie.

4. La prise en compte de l'agriculture

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, etc. ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs de la carte communale est de préserver l'identité rurale du territoire, notamment par le maintien d'une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants (terres irrigables, vignoble, terres épandables, terres labellisées).

La réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a notamment permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles, que le règlement graphique a pris en compte afin de respecter les périmètres de réciprocité. Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sanitaires, sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité.

En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, la carte communale limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage. Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la

cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que la part du foncier agricole prélevé est faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune.
En effet, les potentiels identifiés en zones ZC1 correspondent à 1,78 ha et à 1,38 ha des terres agricoles de la commune (identifiés au RPG 2017). Les potentiels identifiés en ZC2 correspondent à 4,20 ha et 3,18 de terres agricoles inscrites au RPG 2017 seraient prélevées.
Les parcelles identifiées en ZA n'impactent pas les terres agricoles de la commune (inscrites au RPG 2017).
Au total, ce sont 4,56 ha qui sont prélevés sur le foncier agricole, soit 0,51% du territoire.
Le prélèvement des terres agricoles, reste limité en termes de superficie prélevée et est circonscrit aux pourtours immédiats de secteurs déjà urbanisés sur des secteurs distincts géographiquement.

Limpact sur la pérennité de chacune des exploitations concernées peu donc être considéré comme faible.

5. La prise en compte de la préservation de l'environnement

La prise en compte de l'environnement dans les démarches de planification répond à des enjeux multiples et croisés tels que :
- assurer pour tous les individus un environnement sain, sûr et de qualité ;
- préserver les ressources non renouvelables (l'eau, les carrières…) indispensables aux générations actuelles et à venir ;
- renforcer l'attractivité économique du territoire, facteur du développement local, grâce à la qualité de l'environnement ;
- penser une diversité des modes de déplacements pour tous ;
- créer des espaces collectifs de solidarité et de rencontre.

La préservation du patrimoine naturel fait partie des objectifs de la carte communale. De plus, aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune, ni même une ZNIEFF.

6. La prise en compte de la protection et de la mise en valeur des paysages

La carte d'occupation des sols a permis de repérer les différents types de paysages existants sur la commune. Le territoire communal reste fortement marqué par l'activité agricole. Quelques masses boisées et linéaires boisés structurent ponctuellement le paysage. Au total, ce sont 6 grands types de milieux ont été inventoriés sur la commune : les milieux fortement anthropisés, les milieux cultivés, les prairies, les boisements, les landes et les espaces aquatiques et humides. Les enjeux écologiques ont été définis en tenant compte de la valeur intrinsèque de chaque habitat naturel ou anthropique, et en intégrant la notion de fonctionnalité écologique. 5 classes d'enjeux ont été définies. Il en ressort que l'urbanisation prévue dans la carte communale s'opèrera de manière raisonnée et surtout respectueuse de la préservation et de la valorisation des paysages.
Les zones de développement prévues dans le cadre de la carte communale s'inscrivent dans cette dynamique : elles sont en continuité des zones bâties, proches des réseaux et sur des secteurs qui prennent en compte la qualité des paysages et la valeur agronomique des terres.

7. La prise en compte des servitudes et des dispositions supra-communales

La carte communale a pris en compte toutes les servitudes d'utilité publique affectant le territoire.
Les servitudes d'utilité publique présentes sur la commune sont les suivantes :
- AC1 : Servitude relative au périmètre des sites et monuments historiques classés
- EL11 : Voie classée à grande circulation (voie express) et sa bande inconstructible des 75 mètres
- SUP1 : zone de danger relative aux canalisations de gaz
- I3 : Servitude relative à la distribution et au transport de gaz
- I4 : Servitude relatives aux canalisations électriques
- T1 : Servitude relative aux chemins de fer
- T5 : Servitude aéronautique relative au dégagement
- PM1 : Plan de prévention du Risque Inondation (PPRI).

Prise en compte des documents supracommunanux (SDAGE,SAGE, etc..) : les zones qui ont été urbanisées se situent dans la continuité du bâti existant et par conséquent préserve tous ces milieux.

ANNEXES

MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Zone constructible (ZC1) :
Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (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.

Secteur constructible inondable (ZC1i):
Dans ce secteur, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (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 L111-11, si les équipements manquent.

Zone constructible à usage d'activités (ZA)

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à usage d'activités (industrielle, artisanale, commerciale, services, bureaux). Cette zone correspond unité de compostage ...). Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Zone constructible à usage d'activités photovoltaïque (ZAp)

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à usage d'activités photovoltaïque. Celles-ci devront respecter les dispositions des Règles Générales d'Urbanisme.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.
L'étude Entrée de ville faite en application de l'article L111-9 du Code de l'Urbanisme et annexée au dossier définit les conditions d'aménagement de la zone, à respecter par les autorisations d'urbanisme.

Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R111-26, 111-27 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant

2°) 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

- 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 des équipements collectifs

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

5°) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière *

6°) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production *

7°) les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole *

* rappel : Ces constructions et installations sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

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, ne sont admises que les constructions et installations citées en zone ZN et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).
La zone est définie selon le tracé du PPRI.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE **4**
1 Les objectifs de la carte communale 4
2 Les attendus réglementaires d'une carte communale 5
3 Le contenu d'une carte communale 6
3.1 Le rapport de présentation 6
3.2 Le ou les documents graphiques 6
4 La procédure 6

CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS **8**
articulation avec les autres documents **10**
1 L'articulation avec les autres documents 10
2 Les documents avec lesquels la carte communale doit être compatible 10
3 Absence de SCOT 10
4 Les documents à prendre en compte 10
5 Les documents de références 10
L'inscription territoriale **12**
1 La Situation Géographique 12
1.1 Leboulin 12
1.2 Le Département du Gers 12
1.3 Le PETR du Pays d'Auch 12
1.4 La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne 12
1.5 Le bassin de vie de Auch 12
2 Les servitudes d'utilité publique 12
2.1 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) 12
2.2 Servitude AC1 - relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine 13
2.3 Servitude T1 - relative aux chemins de fer 13
2.4 Servitude T5 - dite « servitude aéronautique de dégagement » 13
2.5 Servitude T7 – Servitude aéronautique hors dégagement 13
2.6 Servitude I3 relative au transport de gaz naturel et SUP1 au périmètre de danger relatif aux canalisations de gaz 13
2.7 Servitude I4 relative au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine 13
3 Les prescriptions 13

CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC **15**
La démographie **17**
1 Une croissance démographique depuis 1975 17
2 Un solde migratoire positif, témoin de l'attractivité du territoire 17
3 Une diminution de la taille des ménages 17
4 Prospectives 2030 : Quels sont les enjeux de développement ? 17
Equilibre social de l'habitat **19**
1 Un parc de logements en progression 19
2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement 19
3 Prospectives Habitat en 2030 19
Economie **21**
1 Situation Générale 21
2 Une économie locale tournée vers les services et l'agriculture 21
3 Prospectives économiques à l'horizon 2030 21

Economie agricole **23**
1 L'agriculture, moteur économique et identitaire du territoire 23
1.1 Prédominance des cultures céréalières 23
2 Objectifs pour un maintien de l'activité agricole 23
Equipements, services et réseaux **25**
1 Les équipements structurants 25
1.1 Les cimetières 25
1.2 Les équipements scolaires 25
2 Présence de commerces et activités 25
3 Les associations 25
4 Bilan : des pôles de services à proximité 25
5 Les réseaux 27
5.1 La distribution de l'eau potable 27
5.2 La défense incendie 27
5.3 L'assainissement 27
5.4 L'aménagement numérique 27
CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **28**
Aménagement de l'espace **30**
1 Les paysages, porteurs de l'identité locale 30
1.1 Le paysage de Auch, Val de Gers 30
1.2 Le pays d'Auch 30
1.3 Les paysages de la commune 30
1.4 Des atouts paysagers à préserver 30
2 Morphologie urbaine 32
2.1 Une armature urbaine qui intéresse principalement les coteaux Ouest 32
2.1 Une périurbanisation généralisée 34
2.2 Un bâti traditionnel bien représenté 34
3 Enjeux architecturaux et patrimoniaux 34
Mobilités **36**
1 Rappel législatif 36
2 Des déplacements contraints par le facteur distance-temps 36
2.1 Les mobilités supra-communales 36
2.2 Migrations pendulaire et modes de transports 36
2.3 Les mobilités communales 36
3 Le stationnement 36
4 Les points dangereux 36
Contexte hydrographique **38**
Environnement naturel **40**
Gestion econome de l'espace **50**
1 La gestion économe de l'espace, une nécessité ? 50
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain 50
1.2 Les attendus réglementaires 50
2 7,32 hectares consommés depuis 2008 à vocation d'habitat 50
3 Scénario de prélèvement 50
4 Des potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines 52
4.1 Les dents creuses : 0,9 ha bruts 52
4.2 Les fonds de jardins, un potentiel de restructuration de 2 ha bruts 52
Bilan analytique **54**
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS **55**
LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE **56**
LES ZONES STRATEGIQUES CONSTRUCTIBLES **60**
3 Zones constructibles (zone ZA) 75
4 Synthèse de la superficie des zones de la carte communale 77
5 Perspectives de développement 77
6 Les dispositions de la carte communale 78
6.1 ZC1 – zone constructible 78
6.2 ZC2 – zone constructible sous réserve des équipements 78
6.3 ZA – zone constructible à vocation d'activités 78

6.4 ZN – zone naturelle 78
7 Bilan du projet de la carte communale 78
CHAPITRE V : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'ENVIRONNEMENT 80
LES INCIDENCES DES DISPOSITIONS RETENUES 82
ANNEXES 84

LEXIQUE

[1] **Droit de préemption :** Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité

[2] **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou Loi Grenelle II** : La loi ENE (loi du 12.7.10 : JO du 13.7.10) constitue le second volet du Grenelle de l'environnement. En 257 articles elle fixe de nouvelles règles environnementales et de performance énergétique pour le bâtiment, les transports, l'urbanisme, l'eau, l'énergie… Elle comporte des mesures propres à faire évoluer les pratiques dans tous les bâtiments y compris les logements.

[3] **Zone Natura 2000** : Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau Natura 2000 comprend 1758 sites.

[4] **Atlas des Zones inondables** : L'atlas des zones inondables est un document cartographique de connaissance et d'information sur les zones inondables par débordement de cours d'eau. Un atlas des zones inondables a pour objet de porter à la connaissance des services de l'État, des collectivités et du public des éléments d'information sur le risque d'inondation sous forme de textes et de cartes. Il permet d'orienter les réflexions relatives à l'aménagement du territoire. L'atlas des zones inondables ne constitue pas un document réglementaire directement opposable mais contribue à une prise en compte du risque d'inondation.

[5] **Atlas des paysages** : L'atlas des paysages permet de dresser l'état des lieux des paysages départementaux et régionaux ainsi que les dynamiques qui les transforment, sous la forme d'un document de référence, destiné à l'ensemble des acteurs de l'aménagement.

[6] **Servitudes d'utilité publique** : Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées à la carte communale conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme. D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :
- servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites)
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- servitudes relatives à la défense nationale
- servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

[7] **Démographie** : La démographie est l'étude quantitative et qualitative de l'âge des populations et de leurs dynamiques, à partir de caractéristiques telles que la natalité, la fécondité, la mortalité, la nuptialité (ou conjugalité) et la migration. Le démographe analyse les variations de ces phénomènes dans le temps et dans l'espace, en fonction des milieux socio-économiques et culturels.
Sur cette base la prospective démographique est en mesure d'établir différents scenarii d'évolution : de type tendanciels, alternatifs, de crise ou de ruptures, etc.

[8] **Migrations pendulaires** : Phénomène caractéristique des métropoles et des zones périurbaines, dû à l'étalement urbain et la division spatiale des activités. L'expression désigne les déplacements quotidiens des personnes de leur domicile à leur lieu de travail et inversement.