

BOULAU

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**
 - DEMOGRAPHIE
 - LOGEMENTS
 - ACTIVITES - EMPLOIS

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - MORPHOLOGIE DU SITE
 - OCCUPATION DU SOL

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**
 - LES SYSTEMES PAYSAGERS
 - LES SYSTEMES HYDRAULIQUES / LES BOIS
 - LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE
 - LE SYSTEME URBAIN
 - LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX
 - PATRIMOINE
 - SERVITUDES

2ème Partie : PROJET DE CARTE COMMUNALE

- I - CONTRAINTE**

- II - ZONAGES**

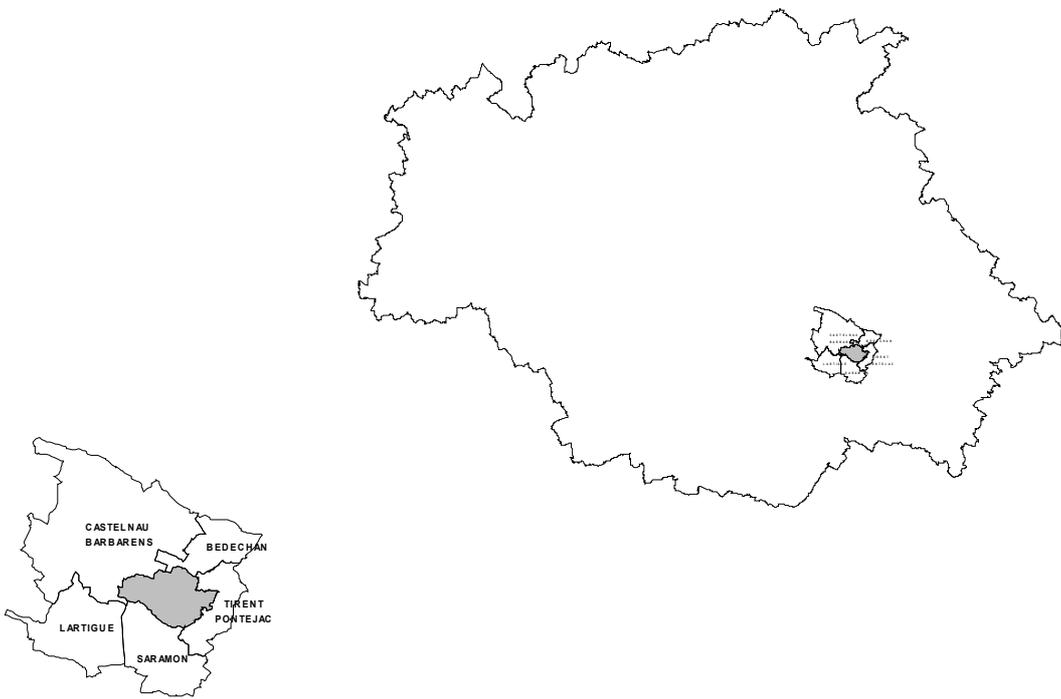
- III - TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES D'ACCUEIL**

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

PLAN DE SITUATION



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

La commune de Boulaur est située dans l'entité paysagère de l'Astarac, ensemble paysager gersois qui couvre le Sud du département. C'est la Gascogne originelle, là où une grande majorité des pays gersois prennent racines au pied du plateau de Lannemezan d'où sont issues les principales rivières. C'est le pays des vallées dissymétriques, avec ses paysages des serres, ourlets boisés continus, ponctués de prairies. Ils semblent venir directement de la barrière pyrénéenne toute proche au Sud et ils se succèdent d'Est en Ouest à l'horizon soulignant le cloisonnement des vallées.

D'une superficie de 903 hectares, elle est limitrophe des communes de Castelnau-Barbarens, Bédéchan, Tirent-Pontéjac et Saramon.

Située à quelques kilomètres du chef lieu de canton : Saramon, elle se trouve installée à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est du chef lieu du département Auch.

Elle est traversée par deux axes de communication importants, la route départementale n°626 vers Auch et la route départementale n°12 qui relie Saramon au Sud et Gimont au Nord.

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

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

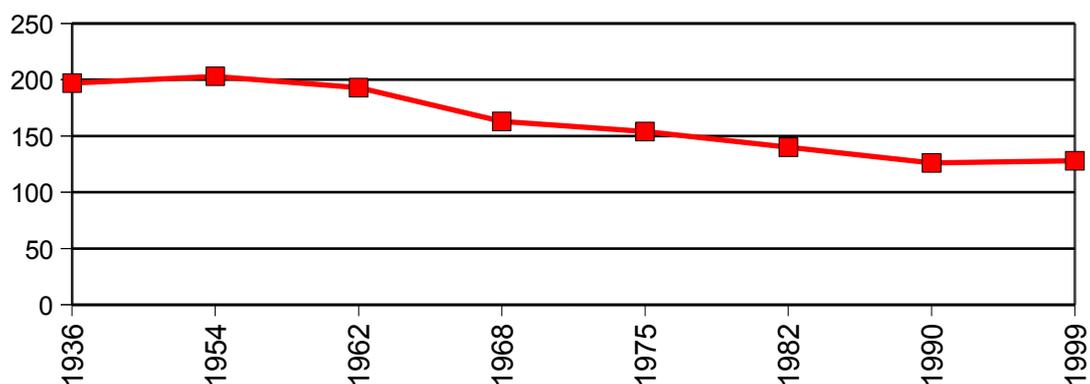
- augmentation mesurée de la population
- ouverture de terrains à la construction autour du village et des principaux hameaux
- prise en compte de la présence de l'abbaye
- préservation des exploitations agricoles et des élevages
- programmation des investissements en matière de réseaux
- limitation de l'urbanisation en bordure des routes départementales
- préservation des espaces sensibles (secteurs submersibles)
- Préservation des boisements

- DEMOGRAPHIE

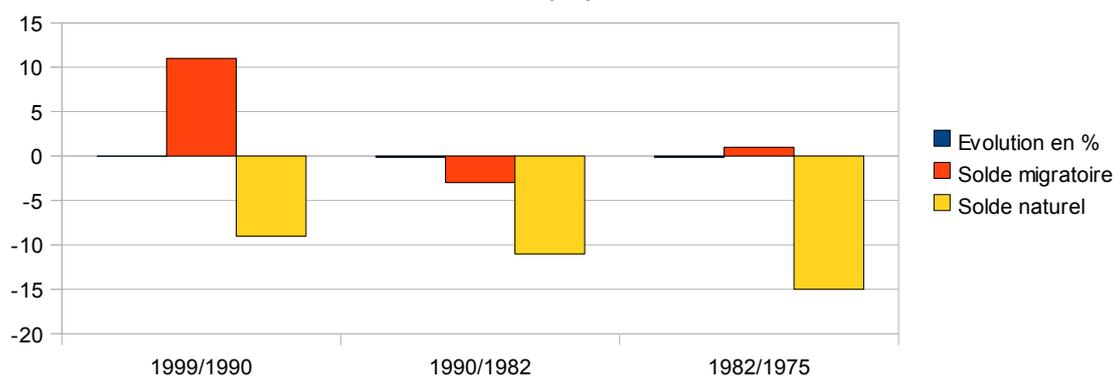
Dynamique démographique :

La population de Boulaur stabilisée autour des 200 habitants jusqu'en 1962 s'est réduite petit à petit à chaque recensement jusqu'aux années 1990. En 1999, cette diminution s'est enfin arrêtée, on observe même un léger redressement.

Cette stabilisation est essentiellement due à un solde migratoire nettement positif, parallèlement, on voit un solde naturel négatif mais qui tend à se réduire.



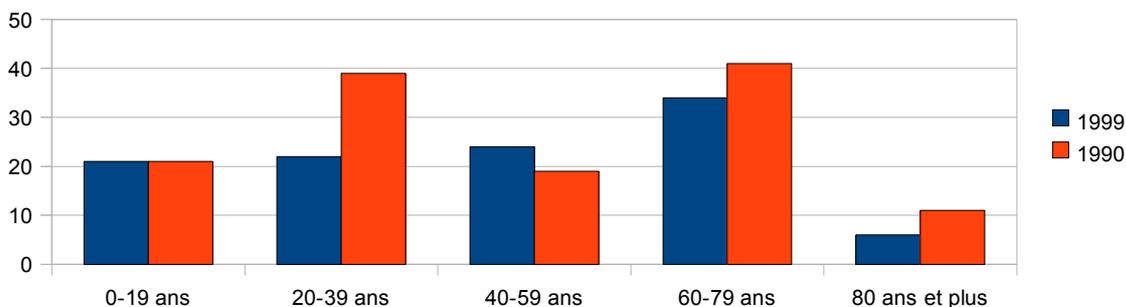
Soldes population



Composition de la population :

Sur les deux derniers recensements, on peut observer une certaine stabilité des différentes tranches d'ages

Evolution population par âge



- LOGEMENTS

Dynamique de la construction :

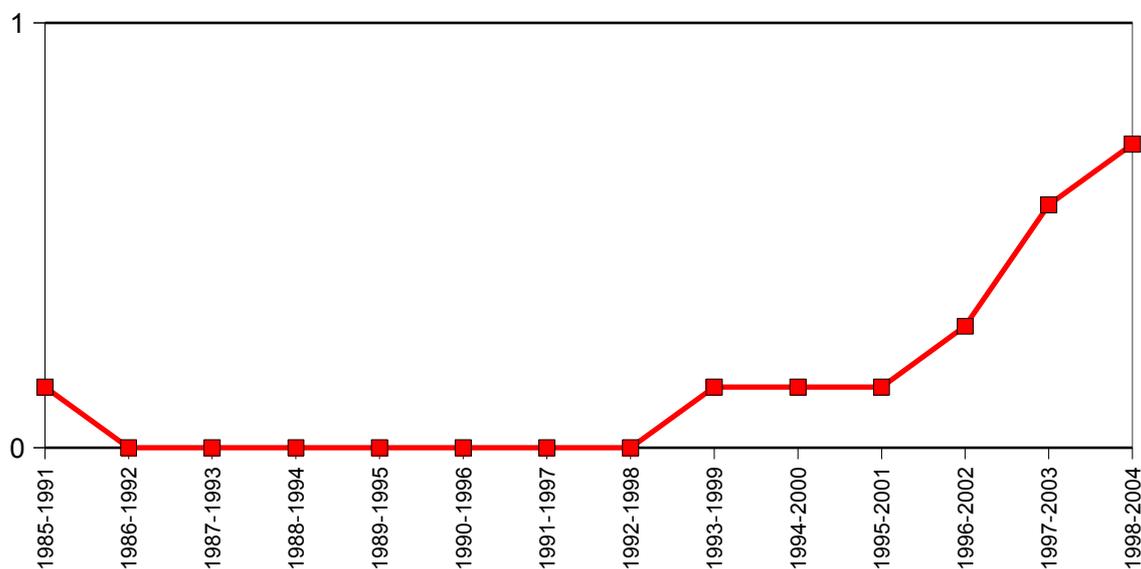
La construction sur la commune a été faible voir inexistante jusque dans les années 1995. A partir de cette date, une légère reprise c'est fait jour, c'est à partir des années 2000 que ce frémissement semble se confirmer mais la construction reste faible .

Le rythme sur une moyenne glissante est d'environ un logement neuf par an.

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

On dénombre sur la commune un parc de résidences secondaires conséquent avec 10 logements.

Au recensement de 1999, on trouvait encore 10 logements vacants sur le territoire communal.

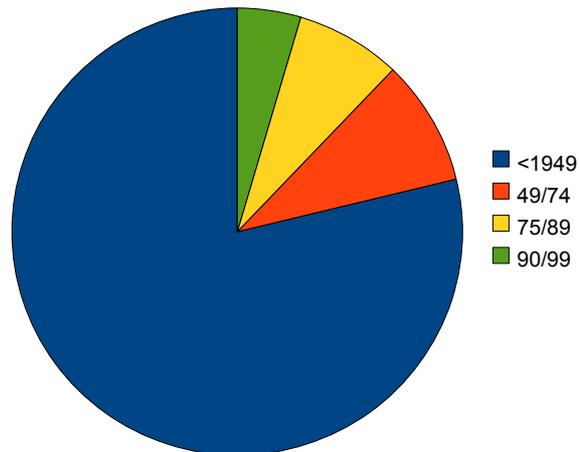


Structure et état du parc

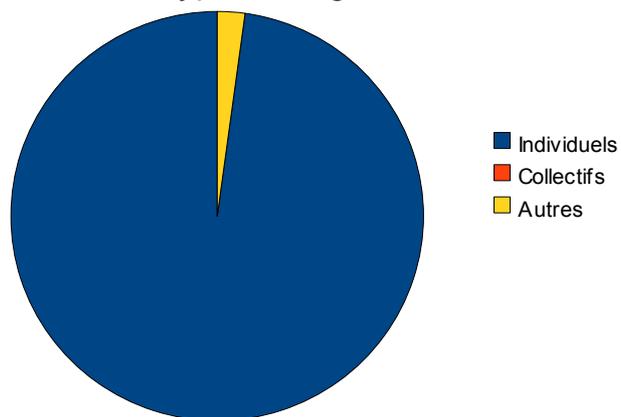
Dans un parc très ancien où plus de 75 % des résidences ont été édifiées avant 1949, la résidence individuelle est quasiment le seul type de logement, aucun logement collectif n'est recensé. Le rajeunissement du parc prendra beaucoup de temps.

La plupart des résidences sont occupées par leur propriétaire, on trouve peu de logements locatifs.

Âge du parc de logement



Résidences principales types de logement



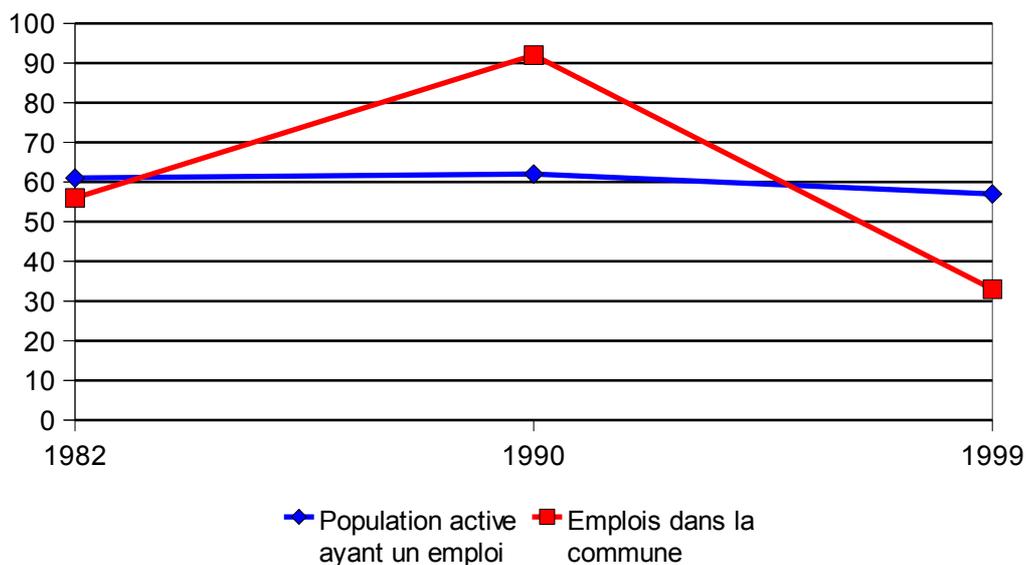
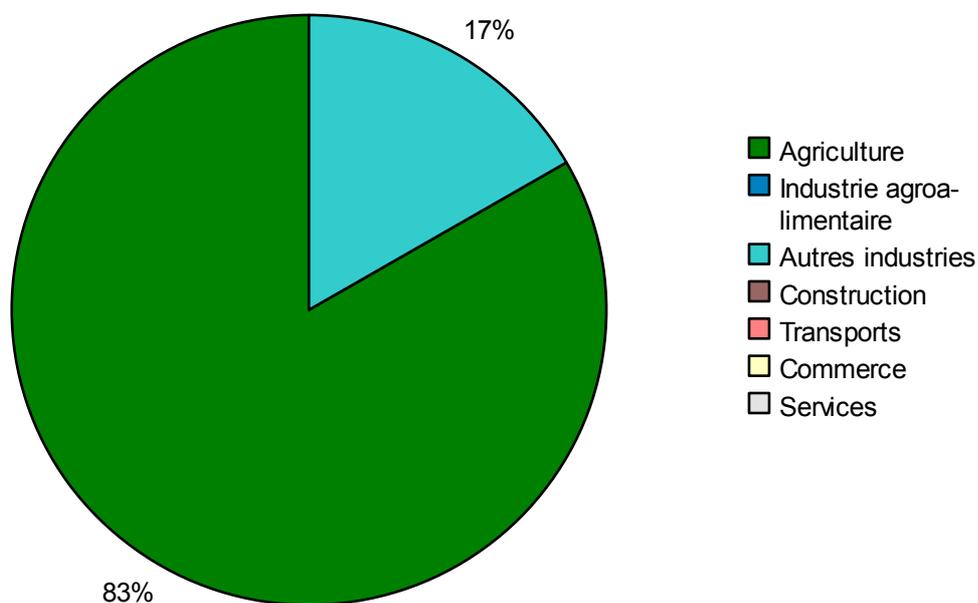
- ACTIVITES - EMPLOIS

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

Parallèlement, la commune offre encore un certain nombre d'emplois qui sont occupés par moitié par les actifs de la commune. Les autres actifs travaillent essentiellement sur la zone d'emploi à Saramon.

C'est l'activité agricole qui reste le premier secteur d'emplois, l'industrie permet d'offrir également quelques emplois, cependant la fermeture récente de la briqueterie va modifier ce pourcentage.

Emplois par secteurs d'activités en 1999



II – ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

- MORPHOLOGIE DU SITE

La découpage régulier du relief est cependant loin d'être synonyme de monotonie. L'Astarac reste avant tout un patchwork de lieux et de milieux, de couleurs et de teintes des plus variés liés justement à la polyculture, mélange subtil de champs, de prairies, de bois. Chaque vallée montre un visage différent, possède sa propre personnalité tant et si bien qu'on pourrait aisément distinguer un Astarac Nord et un Astarac Sud, un Astarac oriental et un occidental.

La présence régulière, quoiqu'intermittente, de la chaîne pyrénéenne dans le paysage rappelle l'origine géologique de ce terroir. L'Astarac est le pays de la molasse, cette terre issue de l'érosion des Pyrénées. C'est un terroir aux reliefs et aux sols contraignants, le plus accidenté, qui impose toujours une agriculture à dominante polycole.

Le territoire se décompose en deux entités distinctes, la vallée de la Gimone en limite Sud-Est et les coteaux coté Ouest où l'on retrouve le village dominant la vallée.

Les altitudes varient de 163 mètres au Nord-Est dans la vallée de la Gimone à plus de 267 m sur les points hauts des coteaux à l'ouest du territoire.

Quelques bois ont été maintenus sur la commune, ils se situent essentiellement sur la partie Est des coteaux.

Boulaur est desservie principalement par la route départementale n° 12 qui longe coté Est la vallée de la Gimone. Une autre route départementale, RD la N°626 rejoint coté Sud Lombez et au Nord vers Auch.

Le bourg de Boulaur est implanté au dessus de la vallée en dehors des grands axes de communication. Il se situe à une altitude de 201 mètres.

- OCCUPATION DU SOL

a) Habitat

La mollasse confère également leurs couleurs particulières aux maisons d'argile et aux nombreux patrimoines bâtis en grès, chapelles, bastides, castelnaux... Pourtant, les bourgs et les villages agglomérés sont rares, on retrouve comme ici, un petit « village église » typique souvent implantée entre serre et boubée.

b) Les grandes végétations

Le territoire communal reste marqué par la présence végétale. On trouve une multitude de petits massifs formant une chaîne sur la partie Ouest au dessus de la vallée de la Gimone. Le massif le plus important de la commune est implanté au centre du territoire, c'est le bois du Bédât.

c) Les ripisylves

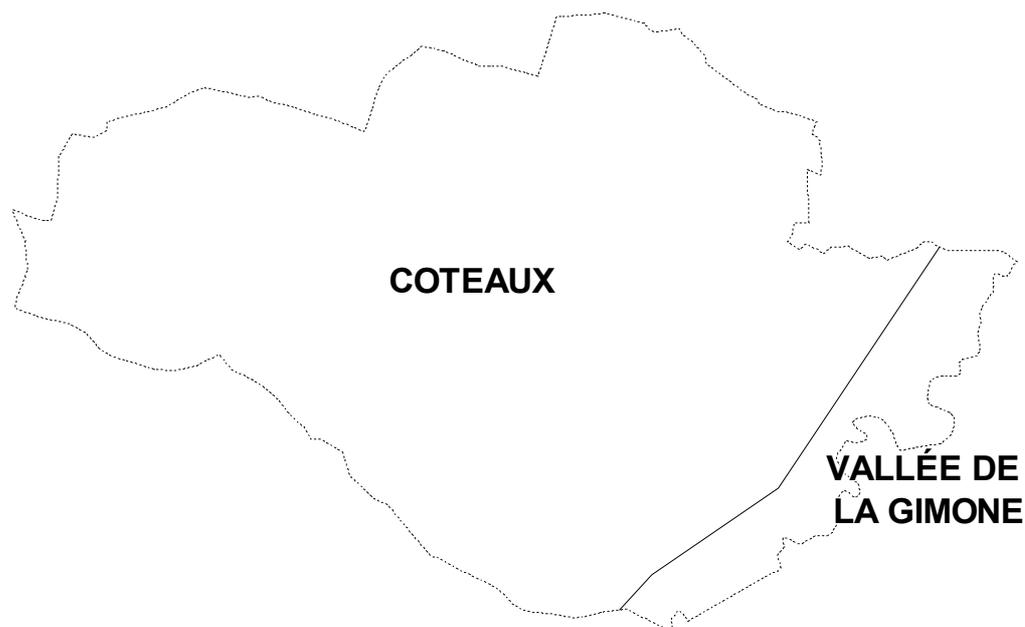
Elles sont en accompagnement de la Gimone et marque la limite communale avec Tirent-Pontéjac.

d) Les cultures

Du fait des contraintes du relief, des pentes et des sols, les parcelles restent cantonnées à l'intérieur du vallon et ne débordent que rarement sur plusieurs vallons successifs. Dans cette valorisation des terres difficiles, la forêt et l'élevage jouent un rôle fondamental. La déprise agricole et le déclin de l'élevage marquent profondément ce territoire avec notamment l'enfrichement des coteaux secs, ces paysages de friches, de landes ou de garrigues. La nature s'affirme de plus en plus dans de nombreux espaces solitaires et sauvages.

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

- LES SYSTEMES PAYSAGERS



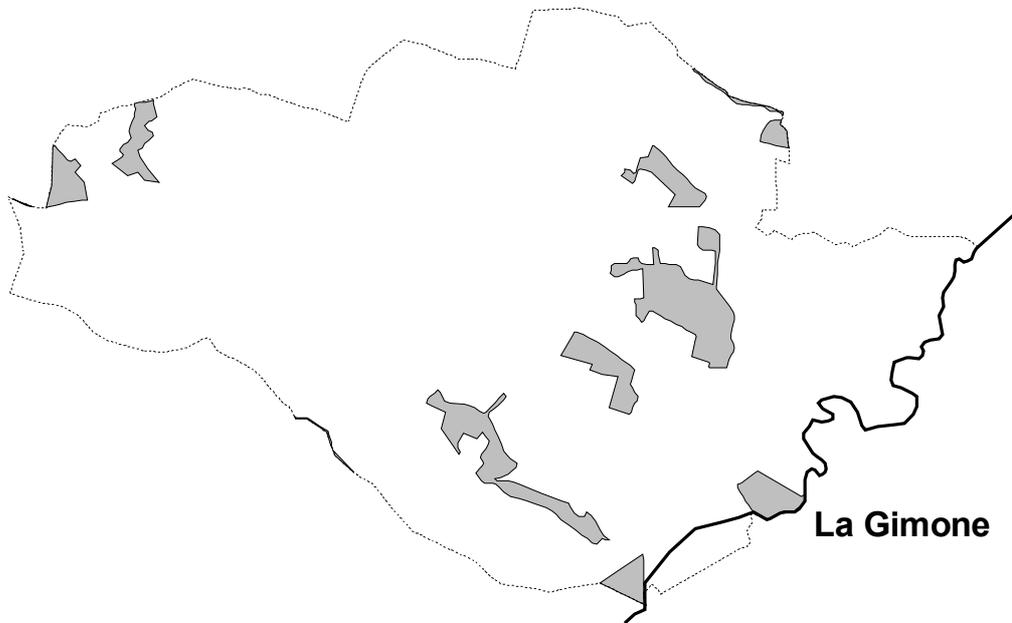
1 - La vallée de la Gimone:

La Gimone longe toute la limite communale Est entre Boulaur et Tirent-Pontéjac. Cette vallée longe les coteaux qui constituent l'ensemble du territoire communal. En partie inondable, l'urbanisation ne s'y est pas développée, l'occupation des sols est essentiellement agricole avec quelques prairies et plantations de peupliers. Elle est longée sur toute sa longueur par la route départementale n°12.

2 – Les coteaux:

D'orientation Nord-Sud, ils sont essentiellement réservés à l'agriculture. Les voies transversales empruntent les lignes de crête. Des ruisseaux recueillent les eaux de ruissellement vers la Gimone. Plusieurs masses boisées ont été préservées, elles contribuent au verdissement du territoire. Le bourg est installé en point haut au dessus de la vallée qu'il domine.

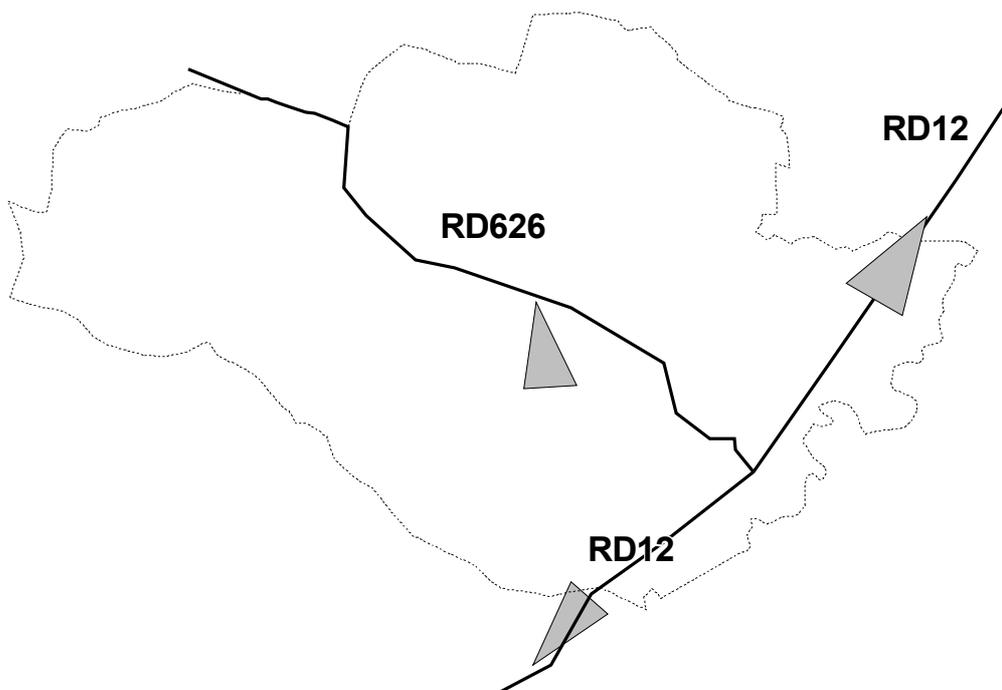
- **LES SYSTEMES HYDRAULIQUES – LES BOIS**



La Gimone reste la rivière principale de la commune. Elle coule du Sud vers le Nord en limite communale Est. Un secteur submersible a été défini tout le long. Elle contribue à la collecte des eaux de ruissellement des coteaux environnants.

Les bois participent à l'image du territoire, ils sont essentiellement répartis sur la partie Est des coteaux au dessus de la vallée de la Gimone.

- LES SYSTEMES DE VOIRIE ET POINTS DE VUE



La route départementale n°12, traverse le territoire dans sa partie Est en suivant la vallée de la Gimone. Cet axe relie Gimont au Nord et Saramon au Sud. On accède au village à partir de cette voie. Une autre route départementale la RD n°626 coupe transversalement la commune, elle relie à l'Est Lombez et à l'Ouest Auch.

Ces deux axes offrent plusieurs points de vue vers la campagne environnante et vers le village et son monument classé.

- **LE SYSTEME URBAIN**



1 – Le bourg : le village est implantée sur un éperon qui domine la vallée de la Gimone. Le coeur du bourg est constitué par l'ensemble immobilier de l'abbaye et de l'église. Les constructions se sont développées autour du centre et en bordure de la voie communale n°1. A l'arrière du monastère se trouve un plateau avec un chemin de ronde qui a été préservé de toute construction.

2 – Les extensions : elles se sont développées en continuité du centre en bordure de la voie communale n°1 au Padouhen. Il s'agit d'un habitat diffus constitué de maisons individuelles ou de fermes. Ce développement a tendance à étaler la construction.

3 – A la Julie : petit ensemble de constructions implantées en bordure de la route départementale n°626 au nord du village. Le développement de ce site doit se faire en épaisseur en évitant les accès vers la RD.

- LES EQUIPEMENTS URBAINS, LES RESEAUX

Réseau électrique:

- Le Village: réseau basse tension souterrain en place sur la VC 1 et devant l'abbaye. Plateau pas desservi en totalité.
- Au Padouhen : le réseau basse tension est en faible section
- A la Julie : zone globalement desservie, le transformateur est en place sur le chemin rural

Alimentation par le réseau d'eau potable:

- Le Village: réseau en place
- Au Padouhen : le réseau est faible
- A la Julie : réseau en place sur la RD mais saturé, nécessité de création d'un réseau pour les terrains à l'arrière

Réseau d'assainissement:

Le schéma d'assainissement a été réalisé, il préconise les filières de filtration. L'ensemble du territoire est soumis à l'assainissement individuel.

Voirie:

Le développement de la zone à la Julie devra s'organiser à partir de voies internes et sorties vers la voirie communale.

– **PATRIMOINE**

Le patrimoine naturel de la commune reste un atout pour son développement. Le bâti outre l'abbaye présente également d'importantes fermes des plus remarquables.

– **SERVITUDES**

AC 1 Protection des Monuments Historiques

Immeubles inscrits: Couvent: église et bâtiments conventuels en totalité à l'exclusion des dépendances.

PM 1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

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

T 7 Relations aériennes – Zone hors dégagement – Installations particulières

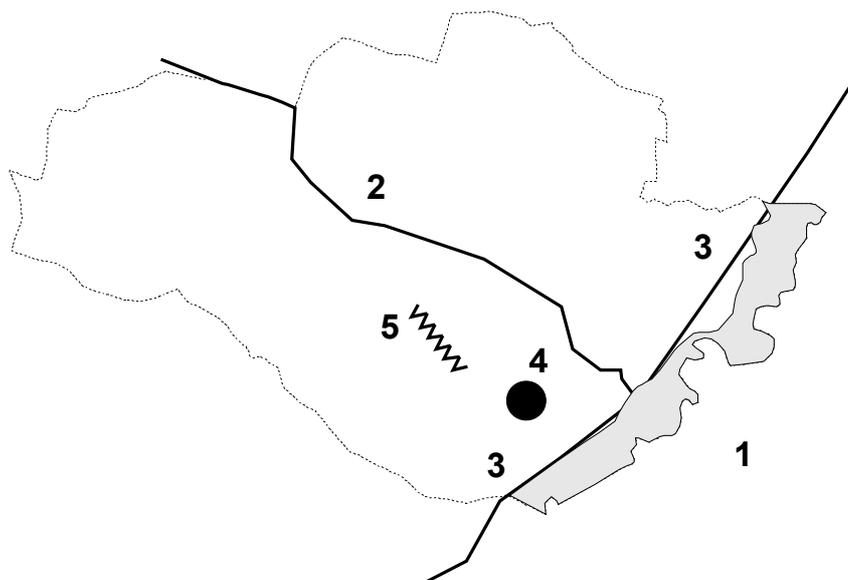
- Contraintes

Risques naturels:

Risques inondations: la Gimone

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I - CONTRAINTES



- 1 – Zone submersible de la Gimone
- 2 – route départementale n°626
- 3 – route départementale n°12
- 4 – plateau aux abords de l'abbaye
- 5 – étalement linéaire de la construction

- ZONAGES

ZONAGE

ATOUTS – CONTRAINTES – VOCATIONS

ZC 1 Le Village	Cette zone reprend le centre ancien organisé autour de l'abbaye, de la Mairie, de l'école et de l'église. Le glacis au Sud et à l'Ouest resteront en zone naturelle afin de préserver cet espace. La zone est correctement desservie par les réseaux.
ZC 2 Au Padouhen	Zone de développement naturel du village en bordure de la voie communale n°1. L'urbanisation coté Sud est stoppée par les fortes pentes et l'urbanisation du plateau aux abords de l'abbaye nécessite un projet global prenant en compte la préservation du site. Le réseau électrique et le réseau d'eau sont limités et nécessiteront des renforcements. Aussi la construction sera limitée en linéaire ce qui évitera également l'étalement urbain.
ZC 2 A Saint Roch	Petit hameau situé en bordure de la voie communale n°1 au delà du village. La zone consiste à étendre légèrement coté Nord. Les réseaux sont en place mais restent limités.
ZC 2 A la Julie	C'est un petit hameau qui s'est formé en bordure de la route départementale n°626. Le développement de ce secteur peut se réaliser en épaisseur avec création de voie afin d'orienter les sorties vers le réseau communal. Les réseaux sont en place à proximité, la desserte à l'intérieur des terres devra être assurée.
ZN i La Gimone	C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison des risques d'inondation auxquels elle est soumise. Elle reprend le secteur submersible de la Gimone
ZN	C'est le reste du territoire qui est essentiellement agricole. Peu de constructions y sont admises afin de maintenir cet espace naturel

- TABLEAU DES SUPERFICIES ET POSSIBILITES DE CONSTRUCTIONS

Zones	Lieux dits	Superficie en hectares	Possibilités d'accueil
ZC 1	Le Village	3,83	3
ZC 2	Au Padouen	8,62	15
ZC 2	A Saint Roch	1,57	3
ZC 2	A la Julie	5,36	8
ZN i	La Gimone	66,57	/
ZN	le reste du territoire	817,05	/

ZC 1	TOTAL	3,83	3
ZC 2	TOTAL	15,55	26
ZN	TOTAL	883,62	/

3ème Partie : LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

I - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

Habitat

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

L'extension du bourg s'est orientée à proximité du centre ancien et autour des constructions existantes. Elle permettra aux nouveaux habitants de participer à la vie du centre bourg.

L'urbanisation de la commune a repris les hameaux existant. Le développement s'est assuré en continuité avec pour objectif de regrouper la construction et d'arrêter l'étalement.

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

Voirie :

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

Les secteurs retenus s'orientent principalement autour des voies communales ou vers des voies à créer.

Les sorties vers la route départementale n° 626 seront interdites.

Assainissement :

L'assainissement de l'ensemble du territoire se fait par assainissement individuel avec rejet vers le milieu naturel.

II - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Patrimoine :

Le développement autour du centre ancien et des hameaux a été maîtrisé, le développement autour de l'abbaye a été limité. Le développement futur du village s'intègre dans la continuité pour tenir compte des réseaux et du monument classé

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

Environnement et Paysages :

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

Les constructions devront respecter la qualité du patrimoine environnement.

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

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

Les espaces boisés ont été maintenus en secteur naturel.

Les espaces naturels agricoles ont été préservés.