

# COMMUNE DE DURBAN (32)

## Carte Communale

*Juin 2011*



### **Pièce 1 : Rapport de Présentation**

Bureau d'études TADD  
Antenne « 32 » : La Tuilerie – 32140 Lourties Monbrun  
Antenne « 65 » : 56 rue du Pic du Midi – 65190 Poumarous  
Tel : 05 62 35 59 76 / 06 73 36 25 73 / [amandine.cortes@tadd.fr](mailto:amandine.cortes@tadd.fr)

Enquête Publique  
Du 12/04/2011  
Au 13/05/2011

Approbation par le  
Conseil Municipal le  
21/06/2011

*Monsieur Le Maire,*

Approbation par arrêté  
Préfectoral le

.....  
*Monsieur Le Préfet,*





<b><u>1</u></b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>3</b>
1.1	CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
1.2	PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL : LA COMMUNE DE DURBAN	3
<b><u>2</u></b>	<b><u>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>6</b>
2.1	PRESENTATION PHYSIQUES ET GEOGRAPHIQUES	6
2.1.1	CLIMATOLOGIE	6
2.1.2	GEOLOGIE (SOURCE : BRGM)	7
2.1.3	MORPHOLOGIE / TOPOGRAPHIE	7
2.2	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	9
2.2.1	D'UNE MANIERE GENERALE	10
2.2.2	BOISEMENTS / HAIES	12
2.2.3	PRAIRIES	13
2.2.4	PROTECTIONS REGLEMENTAIRES	14
2.2.5	PAYSAGES	14
2.2.6	AGRICULTURE ET PAYSAGE NATUREL	17
2.2.7	ATOUTS ET FAIBLESSES	18
2.3	POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX	18
2.3.1	AIR / BRUIT	18
2.3.2	EAUX : REJETS / ASSAINISSEMENT (D'APRES L'AVIS DU SM3V)	19
2.3.3	SOLS	20
2.3.4	DECHETS	20
2.3.5	ATOUTS ET FAIBLESSES	21
2.4	RESSOURCES	21
2.4.1	EAU	21
2.4.2	MATIERES PREMIERES, SOLS ET ESPACE	23
2.4.3	ENERGIE	24
2.4.4	ATOUTS ET FAIBLESSES	24
2.5	RISQUES	25
2.6	SITES NATURELS ET BATIS	27
<b><u>3</u></b>	<b><u>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u></b>	<b>28</b>
3.1	ASPECTS DEMOGRAPHIQUES	28
3.1.1	DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	28
3.1.2	PROFILS DE POPULATION	29
3.2	ASPECTS ECONOMIQUES	29
3.2.1	LA POPULATION ACTIVE	29

3.2.2	LES MIGRATIONS ALTERNANTES	30
3.2.3	COMMERCES, ARTISANAT, SERVICES, ASSOCIATIONS	30
<b>3.3</b>	<b>ANALYSE URBAINE</b>	<b>31</b>
3.3.1	IMPLANTATION ET MORPHOLOGIE DU BATI	31
3.3.2	EQUIPEMENTS PUBLICS	32
<b>3.4</b>	<b>HABITAT</b>	<b>33</b>
3.4.1	DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION	33
3.4.2	STRUCTURE DU PARC EXISTANT	33
<b>3.5</b>	<b>PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN TERME DE DEMOGRAPHIE ET D'HABITAT</b>	<b>34</b>
<b>3.6</b>	<b>SERVITUDES ET CONTRAINTES</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b><u>OBJECTIFS RETENUS ET CHOIX DE ZONAGE</u></b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>LES OBJECTIFS RETENUS</b>	<b>35</b>
<b>4.2</b>	<b>PROPOSITIONS DE ZONAGE – SUPERFICIES</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b><u>PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE</u></b>	<b>37</b>
<b>6</b>	<b><u>ANNEXES CARTOGRAPHIQUES</u></b>	<b>39</b>



# 1 PREAMBULE

## 1.1 Cadre Législatif et Réglementaire

L'article R. 124-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du rapport de présentation d'une carte communale comme suit :

« *Le rapport de présentation :*

*1/ Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*

*2/ Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L. 121-1, 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 ».*

Le rapport de présentation est accompagné de documents graphiques délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées.

Enfin, la carte communale ne comportant pas de règlement, un document explique les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, la carte communale se place comme un véritable outil de planification territoriale au service des collectivités.

## 1.2 Présentation du contexte local : la commune de Durban

En 2020, quel sera le visage de Durban ? A quoi ressembleront son village, ses regroupements d'habitations, ses paysages ? A quel rythme sa population va-t-elle s'accroître ? Les réponses à ses questions seront abordées dans la carte communale. Ce plan guidera ainsi le développement de la commune à l'horizon 2020.

C'est en 2008 que le Conseil Municipal de Durban a décidé de doter la commune d'une carte communale afin d'inscrire la collectivité dans un schéma de développement durable. Ainsi, la carte communale de Durban devra être réalisée avec comme objectifs principaux :

- d'organiser le développement de la construction,
- de stopper le mitage,
- d'adapter l'urbanisation aux réseaux existants et futurs,
- de dégager une vision à long terme du développement local,
- de sauvegarder le cadre de vie notamment en préservant les espaces naturels.

## En bref :

L'élaboration de la carte communale de Durban est motivée par l'utilité pour la commune de maîtriser l'urbanisation sur son territoire en proposant aux habitants des zones constructibles, en réponse à une certaine demande en matière de terrains à bâtir, ainsi que par la nécessité de préserver les paysages et le patrimoine naturel et bâti de la commune. En effet, sa situation stratégique à une vingtaine de minutes de routes d'Auch fait de la commune de Durban un lieu de résidence de plus en plus demandé.

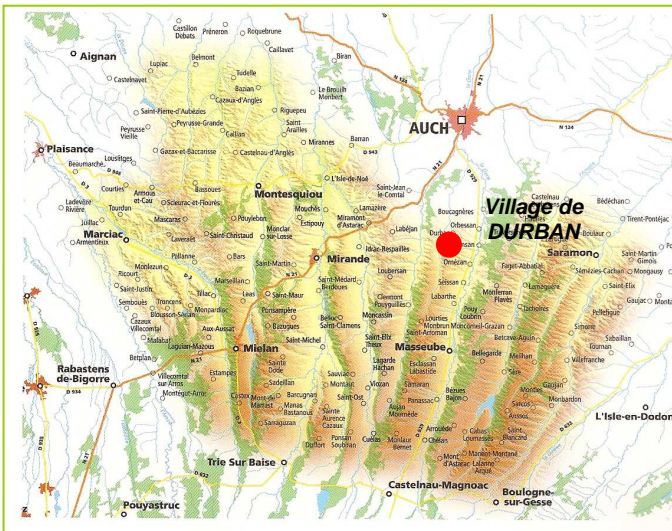


### REPÈRES :

Population : 166 habitants (2007)

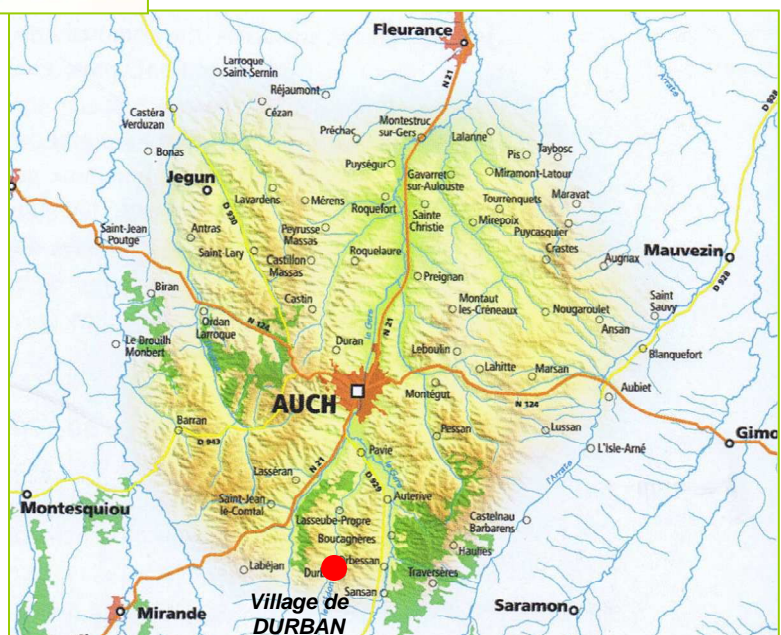
Superficie : 1740 hectares  
dont 22.5 % de zones boisées,  
dont 3.1 % de surfaces urbanisées,  
dont 74.5 % de zones naturelles et agricoles

Située en limite de la région de l'Astarac et du Pays d'Auch, ce secteur agricole localisé dans le Sud du département du Gers, s'est implanté à une quinzaine de kilomètres d'Auch, dans le Canton d'Auch-Sud-Ouest.



### L'Astarac

(Extrait de « Paysages du Gers », Edition du Rouergue)



### Le Pays d'Auch

L'Astarac se déploie au pied du plateau de Lannemezan pour couvrir la partie Sud du département, entre Arros et Gimone. C'est un pays de vallées dissymétriques qui se dessinent le long de couloirs linéaires, bordés de coteaux abruptes et boisés, et dont on peut distinguer la disposition en un éventail régulier...

Le Pays d'Auch, quant à lui, est placé au cœur de l'éventail gascon. Il se déploie autour de la vallée du Gers et de la ville d'Auch, pivot de l'économie et de l'administration gersoise, mais surtout principal nœud de communication. Au sud, l'Astarac vient confluer, en amont de la ville d'Auch, offrant des paysages de plus en plus habités où le grès et la molasse laissent progressivement la place au calcaire.

Situation dans l'armature locale :

15 Kms d'Auch

7 Kms de Seissan

30 Kms de Castelnaux Magnoac

55 Kms de Lannemezan

85 kms de Toulouse

70 kms de Tarbes

Aux portes d'Auch, Durban se situe entre les rivières du « Gers » (hors commune) et du « Sousson » (en rive gauche du « Gers » et en rive droite du « Sousson », desservie d'Est en Ouest par la route départementale n°504 qui relie la route départementale n°929 (Axe Auch-Lannemezan) et la route départementale n°150 (vallée du Sousson). Ensuite, de nombreuses voies communales desservent l'ensemble du territoire.

Cette commune est limitrophe des communes suivantes : Orbessan, Sansan, Artiguedieu, Labéjan, Saint-Jean le Comtal et Lasseube propre et fait partie de la communauté de communes « Val de Gers ».

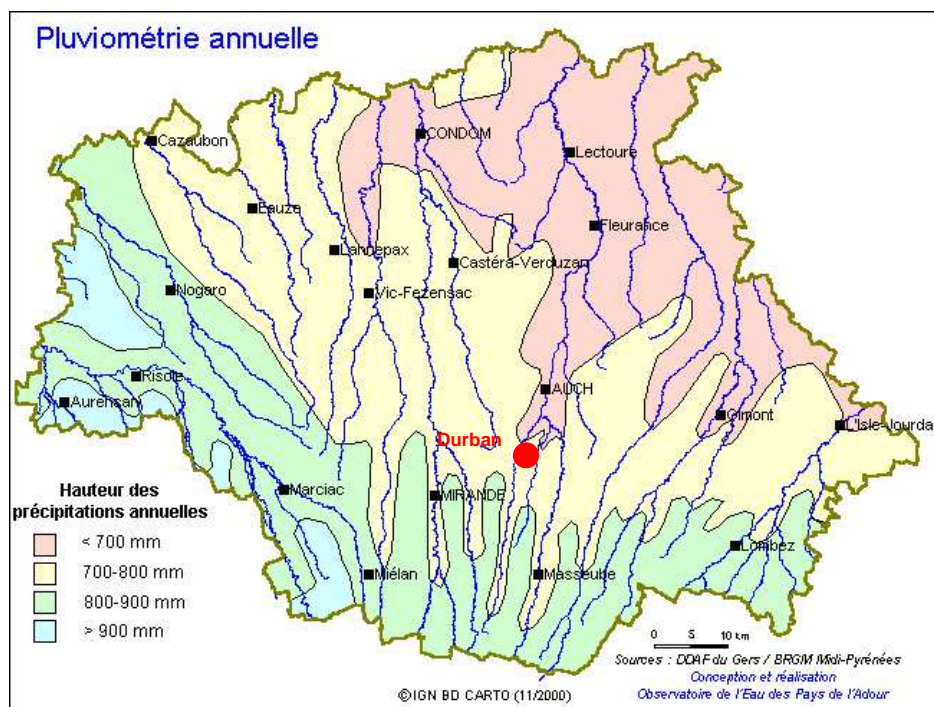
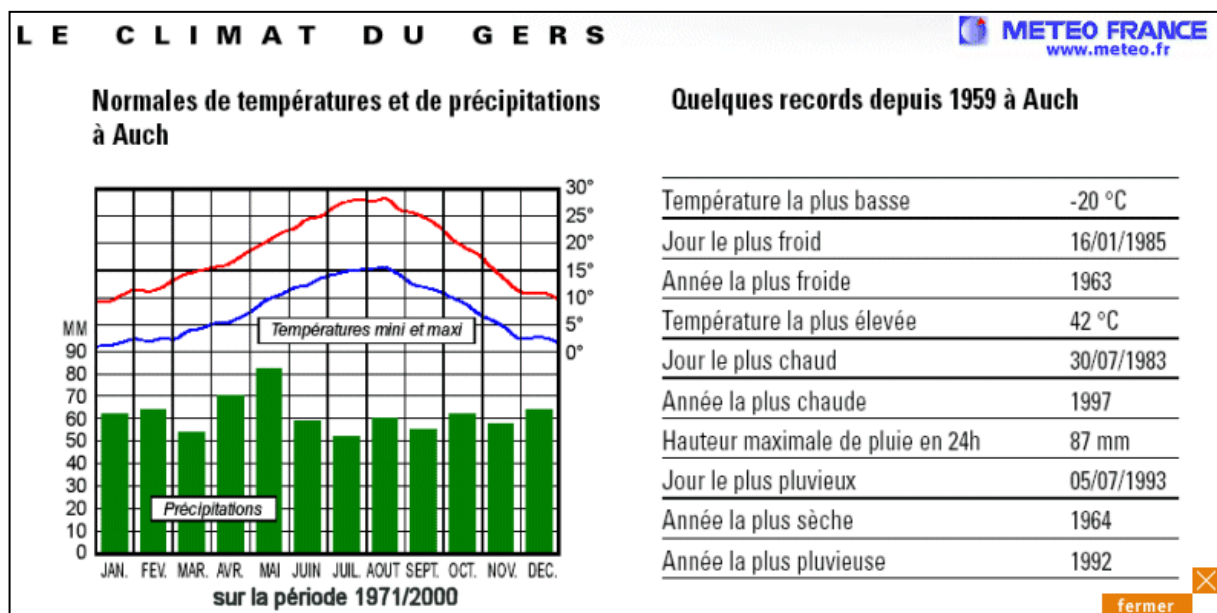
*Cf. Carte 1 « Localisation et description générale »*

## 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1 Présentation physiques et géographiques

#### 2.1.1 Climatologie

Le climat est doux en hiver, chaud et sec en été. Le département du Gers est soumis à des conditions climatiques relatives instables d'influence océanique et méditerranéenne. Les moyennes annuelles de précipitations sont de l'ordre de 700 mm (Auch).





### 2.1.2 Géologie (source : BRGM)

Cf. Carte n°2 « Topographie / Géologie ».

Situé dans la partie méridionale de l'Aquitaine, le territoire du Pays d'Auch, aux confins de l'Astarac et du Haut Armagnac, est traversé par deux affluents de la Garonne, parallèle entre eux. Ils rassemblent les eaux provenant de nombreuses rivières en éventail provenant des Pyrénées : la Baïsole, la Petite Baïse qui rejoignent la Baïse ; le Sousson et le Cédon puis se jettent dans le Gers.

Petites ou grandes, les vallées sont dissymétriques : le flanc en pente douce à l'Ouest est recouvert de formations résiduelles et de colluvions, tandis que le flanc Est, abrupt, est taillé à vif dans les terrains miocènes

Sur la commune de Durban, comme le montre l'encart concernant la géologie, nous sommes en présence de sols tertiaires composés de dépôts molassiques et de calcaires ainsi que de formations résiduelles sur terrains miocènes.

### 2.1.3 Morphologie / topographie

La commune de Durban est située à environ 15 kilomètres au sud d'Auch et 7 kilomètres de Seissan, accessible par la route départementale D504 puis par des voies communales. Commune du Canton d'Auch-Sud-Ouest, sa superficie est particulièrement grande et représente 1740 hectares.

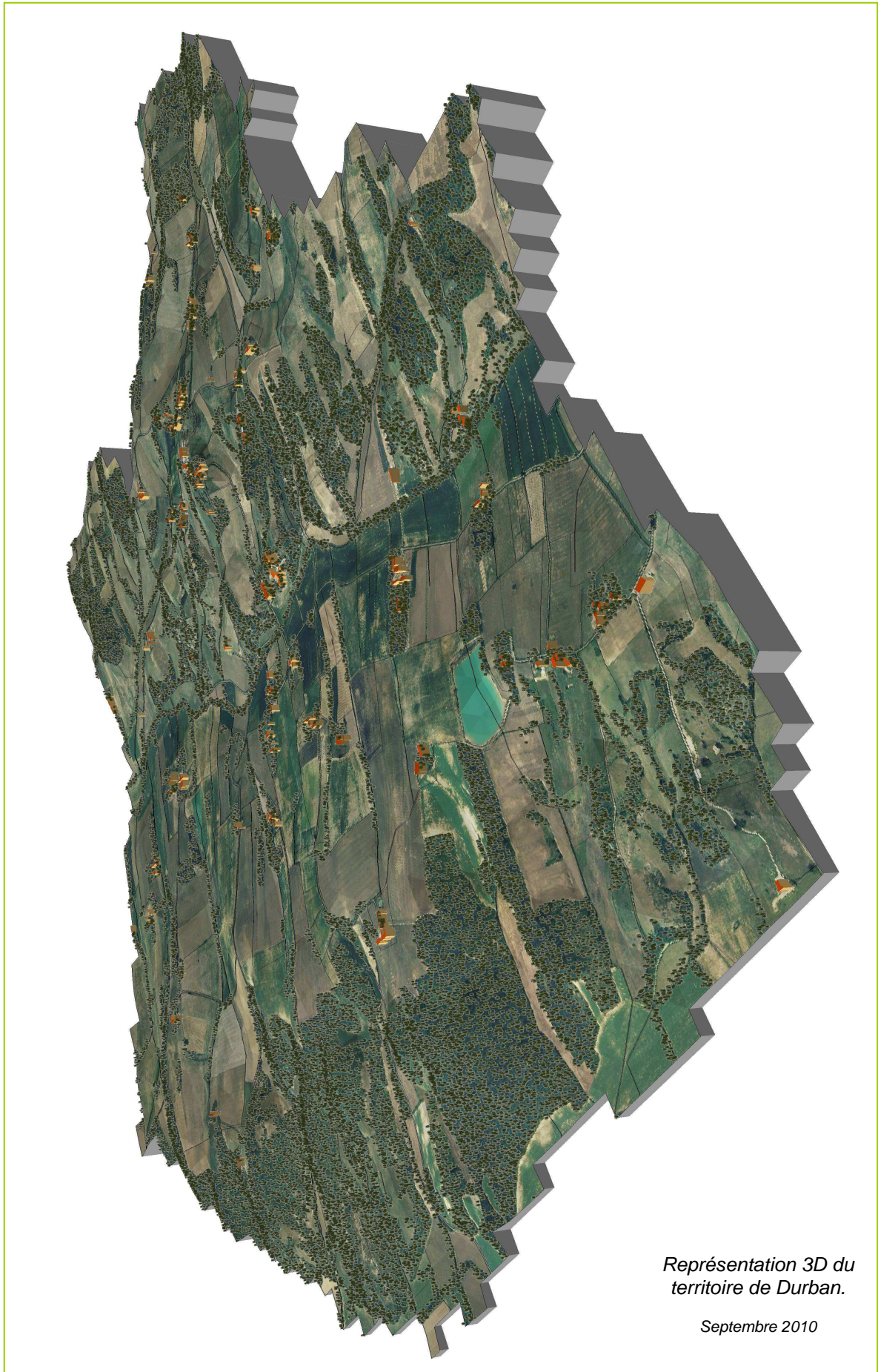
Le centre du village est implanté sur les hauteurs des coteaux entre les vallées alluviales du Gers (hors commune) et celle du Sousson. Le Cédon traverse le territoire en son centre du sud au nord.

Le reste du territoire s'étend sur deux vallées typiques de l'Astarac, avec une alternance de Boulbènes et de terrefort comprenant la rive gauche du Gers, l'ensemble des coteaux du Cédon et la rive droite de Sousson.

Un peu excentré vers l'Est, dominé par les ruines du château bâti sur un éperon rocheux, le village se trouve à 271 mètres d'altitude, point culminant du territoire communal. Cette altitude tombe à 220 mètres en rejoignant la RD929 (Auch/Lannemezan) et à 164 mètres en limite occidentale, en vallée du Sousson.



Vue depuis la RD504 en arrivant de la vallée du Gers.



*Représentation 3D du territoire de Durban.*

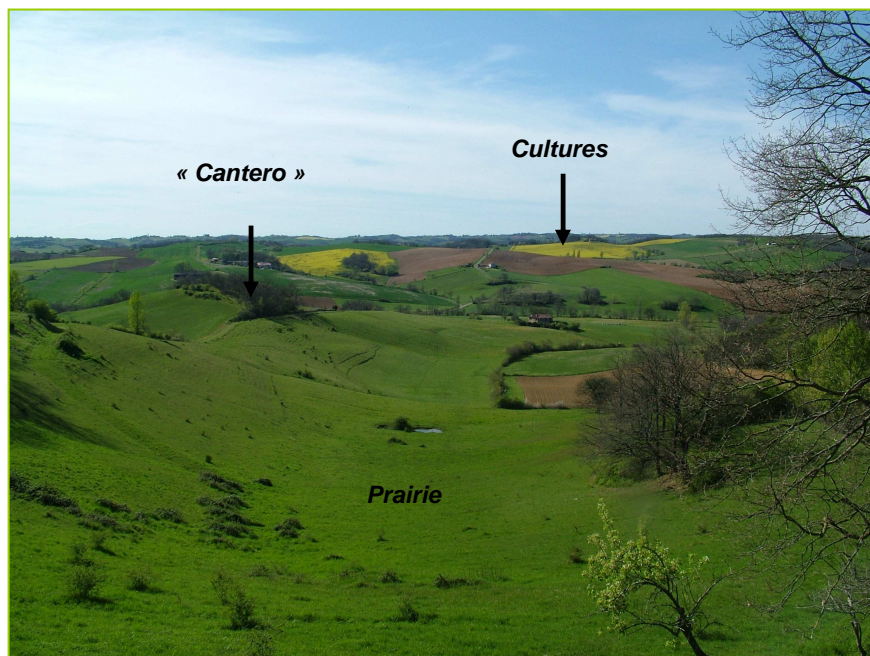
*Septembre 2010*

## 2.2 Biodiversité et Milieux Naturels

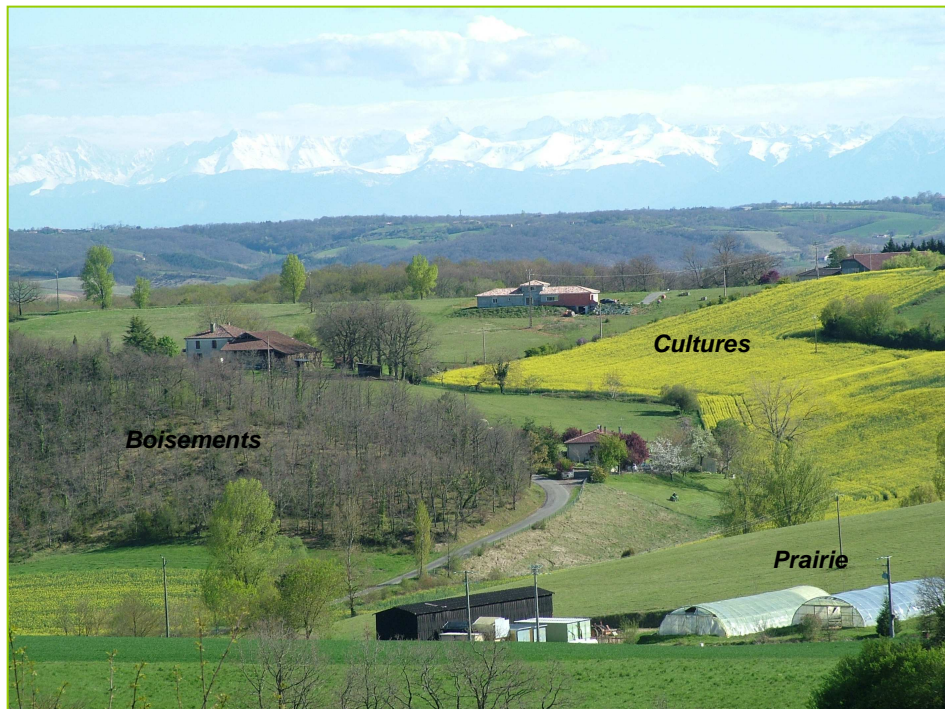
Les forêts, prairies et zones cultivées se partagent harmonieusement le territoire communal.

Sources : Paysages du Gers (Editions du Rouergue), Association botanique Gersoise.

Cf. Carte 3 « Occupation du sols »



Vue depuis le Château / village vers le Nord.



Vue depuis le Château / village vers le Sud

### 2.2.1 D'une manière générale

Les milieux naturels se répartissent de la manière suivante : (Classification CORINE LAND COVER)

<i>Dénomination</i>	<i>Code CORINE</i>	<i>Descriptifs</i>	<i>Surf. (ha)</i>	<i>% de la surf. communale</i>
<i>Forêts de feuillus</i>	311	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	193	11.4
<i>Forêts et végétation arbustives en mutation</i>	324	Végétation arbustive ou herbacée avec arbres épars. Formations pouvant résulter de la dégradation de la forêt ou d'une recolonisation / régénération par la forêt.	199	11.4
<i>Terres arables hors périmètres irrigués</i>	211	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Les prairies permanentes sont exclues.	942	54
<i>Systèmes culturaux et parcellaires complexes</i>	242	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et/ou de cultures permanentes.	44	2.5
<i>Prairies</i>	231	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Sont comprises les zones avec haies (bocages).	262	15

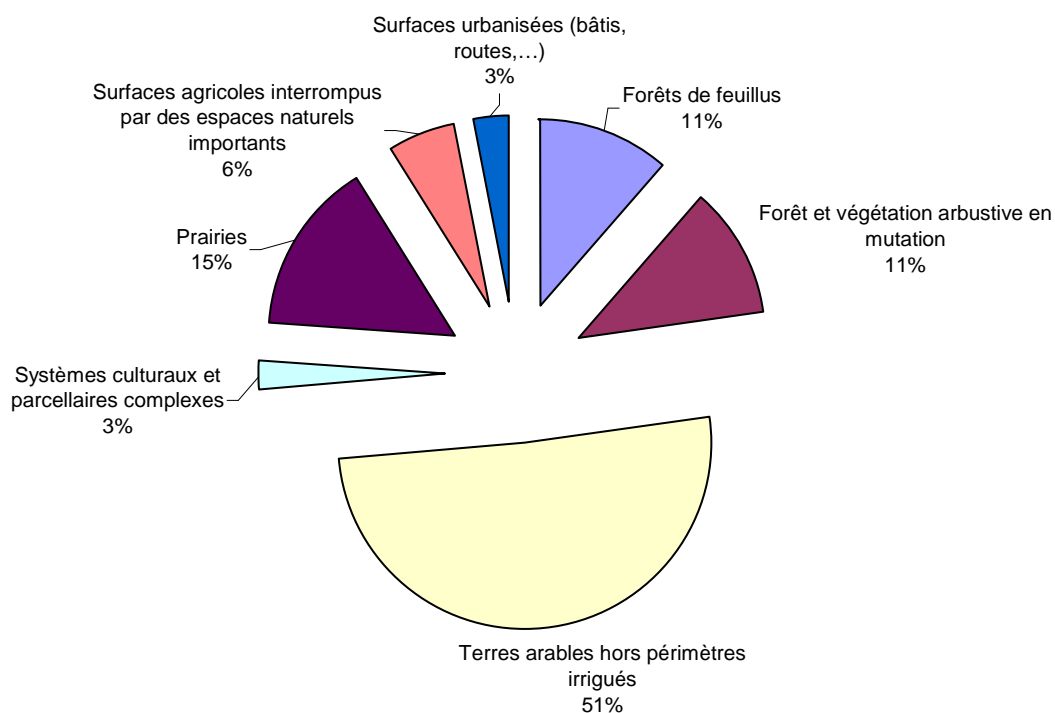
<i>Surfaces agricoles interrompues par des espaces naturels importants</i>	243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants. Dans ces unités, aucun sous-ensemble homogène de 25 ha ou plus ne peut être isolé en territoire agricole ou en espaces naturels (végétation naturelle, forêts, landes, pelouses, plans d'eau ou rochers à nu). Les terres agricoles occupent entre 25 % et 75 % de la surface totale de l'unité.	99	5.7
<b>TOTAL</b>			<b>1735</b>	<b>100</b>

La classification « CORINE » ne prend pas en compte les surfaces bâties de moins de 25 hectares d'un seuil tenant. Sur le village de DURBAN, aucun « tissu urbain » n'est recensé.

Cependant, par photo-interprétation, nous avons pu estimer les surfaces suivantes :

- emprise des routes : environ 50 hectares,
  - emprise des secteurs constructibles de la carte communale : environ 5 hectares.
- Soit près de 3.16 % de territoire urbanisé.*

### Occupation du territoire (d'après classification "CORINE")



## 2.2.2 Boisements / haies

A la limite entre le territoire de l'Astarac et le Pays d'Auch, la commune de Durban semble donc relativement boisée et représentative des coteaux de l'Astarac avec près de 22,8 % de bois ce qui est largement au dessus de la moyenne du secteur (17,8%).

En effet, à la fois cultivée et « sauvage », l'Astarac est la deuxième région forestière du département avec près de 17.8 % de surfaces boisées, essentiellement sur les serres (coteaux étroits et abrupts s'élevant en rive droite au dessus de la ribère – plaine alluviale).

Sur ces coteaux, les fortes pentes et l'exposition créent des conditions plus chaudes et sèches : on retrouve ainsi des essences calcicole tels que d'Erable champêtre, l'Orme, le Cornouiller sanguin, le Genévrier, le Genêt d'Espagne, le Rosiers des chiens, la Viorne lantane, l'Aupépine,...



Boisement

**Ripisylve** : Le long des deux rivières parcourant le territoire (le « Sousson » et de « Cédon »), comme le long de la quasi-totalité des petites rivières du sud du département, on retrouve principalement l'aulnaie-frênaie. Ces formations boisées, jamais très larges, se caractérisent par la présence d'essences telles que l'Aulne Glutineux, le Frêne et le Saule cendré. Chêne sessile et Peuplier noir les accompagnent également. On retrouve dans la strate arborée bon nombre d'espèces de la saulaie-peupleraie.

Ces ripisylves sont encore très présentes sur la commune et donc doivent être préservée en les maintenant en zone naturelle non constructible. En effet, près de 34 kilomètres de rivières parcourent le territoire du Sud vers le Nord et au moins 70 % est boisé.

Ces milieux présentent un intérêt cynégétique en apportant des refuges aux gibiers.



Le Cédon

**Haies** : Les haies représentent 38 kilomètres linéaires en cumulé. Ces haies sont largement présentes, notamment sur les coteaux Est où, grâce à la rigueur des pentes, le remembrement n'a que peu touché le milieu bocager.



Les haies  
compartiments le  
territoire communal

Le maintien de ce type d'organisation du territoire, qui concilie activité agricole et milieu naturel est essentiel à la préservation de nombreuses espèces. Les haies, par leur rôle de brise-vent, de régulateur et d'épurateur des eaux, de protection contre l'érosion présentent ainsi un grand intérêt écologique et paysager.

Ces haies sont composées d'essences arbustives à fleurs ou à baies : aubépine, noisetier, troène, prunellier... Elles servent ainsi de refuges à une grande diversité d'espèces faunistique. Enfin, les arbres morts qui composent ces haies offrent le gîte à de nombreuses espèces cavernicoles.

### 2.2.3 Prairies

Les prairies cohabitent étroitement avec des cultures intensives.



Prairies

Outre les prairies de fauche, dont la plupart sont intensives, faisant l'objet d'amendements importants et réguliers pour supporter plusieurs fauches par an ou un chargement animal

important, on retrouve quelques prairies et pelouses sèches calcaires. Ces pelouses se retrouvent essentiellement en coteaux, sur de petites surfaces. Elles se caractérisent par une richesse et une originalité floristique indéniables (nombreuses espèces à affinités méridionales ou steppiques, nombreuses orchidées).

Nombre de ces pelouses ou prairies ne se maintiennent que grâce au pâturage (pelouse) ou à la fauche (prairie), empêchant ainsi la reprise de l'évolution progressive vers la forêt. Ces milieux sont sensibles à l'érosion (piétinement et surpâturage), à l'eutrophisation (apports de minéraux par amendements) et à la déprise agricole (fermeture du milieu si abandon des pratiques agricoles).

#### 2.2.4 Protections réglementaires et inventaires naturalistes

Le territoire communal n'est pas concerné par des protections réglementaires (type NATURA 2000,...)

Deux nouvelles ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sont présentes sur le territoire. Il s'agit de ZNIEFF 2<sup>ème</sup> génération issu de l'inventaire de modernisation. Les descriptifs ne sont actuellement pas disponibles (DREAL ; descriptifs non validés pour le moment).

#### 2.2.5 Paysages

Les grandes unités paysagères (Cf. Carte 4 : Unités paysagère)

Le territoire de la commune de Durban, comme beaucoup de communes de ces secteurs de coteaux, est fortement marqué par l'orientation Est-Ouest d'une multitude de coteaux convergeant vers des vallées plus importantes, ici celle du Sousson et du Cédon.

Deux types de structures de terrains se retrouvent : les coteaux avec des versants à pentes fortes présentant majoritairement des sols de type « terrefort » argilo-calcaire et les coteaux avec glacis en pente douce à dominance de sol de type « boubènes ».

Le paysage de la commune de Durban peut ainsi se décrire selon trois grandes unités :

- les grands versants cultivés à « boubènes » en rive gauche du Gers (hors commune) et du Cédon: ces versants se caractérisent par une pente relativement faible et une assez grande homogénéité. L'occupation du sol est essentiellement agricole ; néanmoins, quelques secteurs boisés sont présents. Ces secteurs sont les plus habités.
- les coteaux en « terreforts » en rive droite du Sousson et du Cédon. ils se caractérisent par un relief tourmenté avec de nombreux talwegs secondaires orientés Est-Ouest et des pentes abruptes. Ces coteaux se présentent sous la forme d'une mosaïque diversifiée et complexe de bois (feuillus et résineux), de taillis, de landes plus ou moins ouvertes, de pelouses sèches, de prairies pâturées et de quelques cultures. Les altitudes s'échelonnent entre 160 (vallée du Sousson) et 270 mètres (implantation du centre du village) ce qui permet d'offrir par endroit une vue dégagée sur les coteaux de l'Astarac, le Pays d'Auch et la chaîne des Pyrénées. Ces vues lointaines donnent un sentiment d'espace au territoire.



- Les vallées inondables du Sousson et du Cédon.

Cette organisation paysagère qui résulte directement de la géomorphologie locale est typique de l'Astarac. Elle constitue une trame paysagère que l'on retrouve dans plusieurs communes de coteaux voisines.

*BILAN : Le paysage communal est un paysage essentiellement agricole, diversifié, fortement structuré par la géomorphologie local (situation de bas de vallée et de coteaux, nombreux talwegs secondaires, plateau,...).*

### Evolutions paysagères

Comme nous l'avons vu précédemment, l'espace paysager de la commune est principalement agricole, mais deux parties très boisées (terreforts), en rive droite des rivières, compartimentent le territoire. L'évolution récente des pratiques agricoles a conduit à renforcer cette structure dichotomique de la commune et à en accentuer les déséquilibres :

- les fonds de vallée et les coteaux peu pentus (boulbènes) du territoire communal, ont vu leurs parcelles augmenter en taille par la suppression des haies. Ces zones sont alors plus ouvertes et plus homogènes. L'empreinte de l'homme est forte et permanente.
- Les coteaux pentus des rives gauches (terrefort), plus pentus, sont moins utilisés par l'homme. Des signes de déprise agricole sont présents : boisements spontanées, landes,...L'évolution de ces secteurs se traduit donc par une fermeture de ces milieux. A long terme, dans cette logique, ces zones devraient être complètement recouvertes de bois.

Depuis maintenant quelques décennies, on observe une tendance de transformation des espaces agricoles : la disparition des haies occasionnent une perte évidente d'identité des paysages agricoles. Néanmoins, sur la commune de Durban, ces linéaires boisés sont encore bien présents (38 kms cumulés) et doivent être conservés pour la structure du paysage.

*BILAN : Dans les années à venir, les mutations des paysages de la commune à prévoir seraient : une fermeture des paysages des coteaux abrupts liée à la déprise agricole et une perte d'identité des espaces agricoles sur le fond de vallée et les coteaux peu pentus.*

*Le Paysage de Durban en images ...*



*Les Boulbènes, arrondis,  
cultivés, avec quelques  
bosquets ...*



*Les Terreforts, pentus, boisés,  
avec de nombreux talwegs  
secondaires ...*



## 2.2.6 Agriculture et Paysage Naturel

Malgré des handicaps liés au relief, au climat ou à la qualité discutable des sols, le Gers a toujours préservé et développé sa vocation agricole. C'est dans cette tradition que *l'activité agricole est dominante* sur le territoire de Durban, avec une Surface Agricole :

- Base de Données AGRESTE (2000) : SAU (Surface Agricole Utile) représentant 80.5 % du territoire communal soit 1401 hectares.

- Base de données CORINE : surfaces strictement utilisées pour l'agriculture de 1248 hectares (terres arables, prairies, systèmes culturaux et parcellaires complexes) et surfaces agricoles de moins de 25 hectares d'un seul tenant interrompue par des espaces dits naturels représentant 99 hectares. Au total, près de 1347 hectares semblent réservés strictement ou partiellement à l'agriculture.

***En résumé, environ 1400 hectares du territoire communal sont réservés à l'activité agricole.***

Ainsi, on observe clairement l'emprise forte et bien visible du foncier agricole dans le paysage de la commune malgré la baisse du nombre d'agriculteurs au fil des années. Pour une commune de près de 1740 hectares, les surfaces agricoles occupent environ 80 %. De part la présence d'un habitat dispersé, la dynamique agricole cohabite étroitement avec les secteurs bâtis habités.

15 exploitations sont installées sur la commune contre 18 en 2000 (AGRESTE). Les productions sont variées. Ainsi, on retrouve : des céréales / oléagineux et de l'élevage. 7 élevage sont classés ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

*Cf Carte 5 : Localisation des élevages.*

L'activité agricole a un impact certain sur l'environnement et le paysage. En effet, l'agriculture permet l'entretien des paysages mais en parallèle a un impact négatif sur celui-ci : l'intégration paysagère des bâtiments est à réfléchir ainsi que la gestion des déchets.



*Exploitation agricole d'Encienné, Durban*

## 2.2.7 Atouts et Faiblesses

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Présence d'une mosaïque de milieux : boisements, haies, prairies ; Des zones sans aménagement ;	Fermeture des milieux (déprise agricole) ; Présence de nombreuses exploitations agricoles (risque de nuisances).

Les enjeux écologiques majeurs sont donc :

- le maintien et le développement d'une dynamique écologique avec des habitats fonctionnels (boisements, haies, prairies) ;
- la préservation des espaces naturels et ruraux ;
- la protection des forêts.

## 2.3 Pollution et qualité des milieux

### 2.3.1 Air / bruit

#### Air : Pollutions liées aux infrastructures de transport ?

Aucune voie de circulation n'est classée « à grande circulation » sur la commune.

#### Air : Pollutions liées aux activités ?

L'activité agricole peut être à l'origine de pollutions notamment olfactives. Les secteurs de développement de l'habitat devront alors être réfléchis et organisés en tenant compte de cette nuisance ; notamment aux abords des bâtiments d'élevage (Cf. carte 5 : Localisation des exploitations agricoles)

Ainsi les futures zones urbanisables devront se situer à distance de ces bâtiments. Une zone « tampon » est obligatoire pour allier agriculture et habitations :

- 50 mètres pour les installations soumises au Régime Sanitaire Départemental (RSD),
- 100 mètres pour les installations soumises au classement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

*Les services instructeurs du département du Gers préconisent de doubler ces distances afin de limiter tout risque de nuisances.*

De plus, les constructions sur des parcelles utilisées pour l'épandage seront à éviter.

Enfin, Durban se situe dans le Département du Gers, territoire à forte identité agricole ; ainsi la population est habituée à vivre dans ce contexte est à accepter ce type de nuisance.

#### Bruit : Sources potentielles ou existantes de bruit à l'échelle de la commune ?

L'environnement sonore de la commune est de bonne qualité.

### 2.3.2 Eaux : rejets / assainissement (d'après l'avis du SM3V)

Compte tenu du caractère dispersé des habitations existantes, l'ensemble de la commune est en assainissement autonome. Le SPANC localisé à Seissan (SM3V : Syndicat Mixte des 3 Vallées) a pour mission de conseiller et de contrôler les installations.

La carte d'aptitude des sols indique, pour les secteurs concernés, les filière de traitement à mettre en place. Dans le cas où des zones constructible serait définies en dehors de ces secteurs étudiés :

Le rejet systématique des eaux usées épurés vers un fossé a été extrêmement limité par l'arrêté du 07/09/2009. Selon ce texte, les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h. Si la perméabilité du sol en place sous-jacent est inférieure à 10 mm/h, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine des végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire (servitude – acte notarié) ou du gestionnaire du milieu récepteur (autorisation de voirie), s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Compte tenu de la nature argileuse des sols gersois, il est indispensable que les futurs parcelles constructibles fassent l'objet d'une étude de sol, seule susceptible de définir s'il est possible ou non d'infiltrer les eaux usées sur la parcelle concernée.

A noter que les réseaux d'irrigation ou d'infiltration des eaux usées sont très consommateur d'espace. S'ils sont mis en place, les parcelles constructibles devront présenter des surfaces supérieures à 2000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, l'infiltration des eaux usées n'est pas envisageable sur des terrains présentant des pentes supérieures à 10 %.

Enfin, la pose d'ouvrages d'assainissement est interdite dans un rayon de 35 mètres autour d'un puits, forages ou sources dont l'eau est employée à des fins domestiques.

#### **Choix des filières d'assainissement :**

Les eaux usées domestiques seront exclusivement traitées par des ouvrages listées par l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A) ou agréés par les Ministères de l'Ecologie et de la santé à l'issue du protocole d'évaluation mentionné dans ce même arrêté ; la liste de ces ouvrages est publiée au journal officiel.

Le cas échéant, les rejets d'eaux usées épurées vers le milieu hydraulique superficiel doivent être soumis à l'autorisation préalable du gestionnaire ou du propriétaire de l'exutoire concerné :

- ❖ rejet dans un fossé bordant une voie communale : une demande de rejet est déposée en mairie. La demande est ensuite transmise au gestionnaire de voirie, accompagnée de l'avis du maire ;
- ❖ rejet dans un fossé bordant la voie départementale : une demande est déposée auprès du gestionnaire de voirie ;

- ❖ rejet dans un fossé privé : la demande est faite au propriétaire de l'exutoire. En cas d'accord, l'autorisation de rejet deviendra une servitude d'écoulement (acte notarié).

*Le choix des zones constructibles devra prendre en compte la capacité des sols à recevoir un assainissement autonome avec comme contraintes :*

- terrains supérieurs à 2000 m<sup>2</sup>,
- pentes inférieures à 10 %,
- distance minimum de 35 mètres par rapport aux puits, forages et sources employées à des fins domestiques,
- choix de la filière d'assainissement.

### 2.3.3 Sols

Au vu des informations disponibles (DREAL notamment), la commune ne présente pas de sites pollués ou de friches industrielles. Il n'y a également pas de CET (Centre d'Enfouissement Technique) sur le territoire communal.

### 2.3.4 Déchets

*La politique d'élimination des déchets est généralement définie à une échelle supra communale. Cependant, il peut être intéressant pour la commune de Durban de se pencher sur l'origine des déchets produits au niveau local et de la manière dont ils sont collectés et traités ; l'objectif étant de s'interroger sur les capacités et l'efficacité des équipements existants en cas d'extensions des zones constructibles, et de ce fait, sur l'opportunité de réorienter les politiques locales en matière de gestion des déchets.*



Point de collecte au croisement de la RD504 et de la voie communale menant au village (lieudit « Nivelon »)

La collecte des déchets est réalisée par le SICTOM Centre. Le traitement des déchets est réalisé par la société TRIGONE à Auch.

Il n'existe pas de collecte aux portes à portes. Les habitants déposent leurs déchets dans un des points de collecte installés sur le territoire communal. L'aménagement et l'entretien de ces points de collecte est à la charge de la commune.

Le ramassage s'effectue une fois par semaine par containers pour les ordures ménagères et tous les quinze jours pour le tri sélectif. Ces points de collecte proposent deux type de bacs : un pour les ordures ménagères et un pour le tri sélectif. Un conteneur à verre est également à disposition des habitants.

### 2.3.5 Atouts et Faiblesses

Atouts	Faiblesses
Pas de sites et sols pollués ; Assainissement autonome contrôlé par le SPANC (SM3V); Gestion des déchets par le SICTOM Centre	Sources de nuisances principales : exploitations agricoles.

Les enjeux majeurs sont donc :

- Préservation de la qualité de l'air :
  - o Maintenir une qualité de l'air qui ne nuise pas à la santé et au cadre de vie des habitants,
- Prévention des changements climatiques :
  - o Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
  - o Maîtriser et organiser l'offre et la demande de transport,
- Gestion durable des déchets :
  - o Faciliter le tri et la collecte sélective,
- Préservation de la qualité et de l'ambiance acoustique :
  - o Reconnaître un droit au calme pour tous,
  - o Diminuer les impacts du bruit en gérant l'exposition de la population aux nuisances sonores

## 2.4 Ressources

### 2.4.1 Eau

*Politique de l'eau : Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015*

Le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, est un outil de planification décentralisée qui a pour objectif de déterminer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Le SDAGE Adour Garonne, élaboré par le Comité de Bassin a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le **1<sup>er</sup> Décembre 2009**

Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE et les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs.

Les 6 orientations fondamentales qui se dégagent de l'ensemble des mesures constituant le SDAGE Adour - Garonne sont les suivantes (Elles intègrent les objectifs de la DCE et du SDAGE précédent qu'il est nécessaire de poursuivre ou de renforcer) :

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques

- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire

### Fonctionnement de la Ressource en Eau :

Le territoire de Durban est composé de nombreux cours d'eau parcourant le territoire :  
(Cf Carte 6 : Réseau hydrographique)

- la rivière du « Sousson », en limite Ouest,
- la rivière du « Cédon », au centre,
- de nombreux ruisseaux.

De même, un certain nombre de retenues collinaires ont été créées afin de répondre aux besoins de l'agriculture (irrigation). Ces plans d'eau artificiels font partie aujourd'hui du paysage des coteaux de Durban. Certaines de ces retenues ne sont que très peu perceptibles du fait de l'ondulation des terrains. Elles se donnent uniquement à voir au détour d'un chemin et crée alors une véritable ambiance paysagère.

On en retrouve 5 au niveau des lieudit suivants : « Bourdette », « Gaouatch », Peyret », « Monchapeau » et « Coutérous ».



Retenue Collinaire proche du lieudit « Bourdette ».



### **Qualité des eaux :**

Cf Carte 7 « Réseaux ».

Aucune recherche précise sur la qualité des eaux des milieux naturels n'a été réalisée dans le cadre de cette étude.

Le syndicat « Auch Sud » a la compétence de l'alimentation en eau potable de la commune de Durban.

Ce syndicat confie, par l'intermédiaire d'un contrat d'affermage, la gestion du service de l'eau à une seule société fermière sur tout le territoire du syndicat : VEOLIA – EAU.

La nature des compétences déléguées sont l'exploitation et l'entretien des installations pour produire et distribuer l'eau potable.

La capacité de ce réseau est bien évidemment une des caractéristiques principales à prendre en compte dans les choix des zones potentiellement constructibles.

## **2.4.2 Matières Premières, Sols et Espace**

### ***Matières premières :***

Il n'existe pas de gisement et d'exploitation de matières premières sur le territoire communal.

### ***Occupation du sol :***

Avec près de 392 hectares de forêts, environ 23 % du territoire de Durban est boisé.

De plus, on note la présence d'un linéaire important de haies, soit environ 38 kilomètres. Cette caractéristique du territoire est importante à mettre en avant car ces haies ont de nombreux intérêts : écologique, agronomique et paysager.

Les terres agricoles sont soit cultivées (céréales, oléagineux), soit utilisées pour l'élevage ovins et bovins (intensif et extensif).

### ***Evolution comparée de chacun des types d'occupation du sol :***

- Boisements : subsistent au niveau de la Ribère (plaine alluviale) et sous la forme de quelques bosquets au niveau des boubènes (coteaux amples et arrondis) ; surtout en rive gauche du Cédon. Tendent à disparaître au profit de champs agricoles. Largement présents au niveau des terreforts (coteaux abrupts). D'ailleurs, par déprise agricole, ces milieux tendent à se fermer.
- Haies : tendent à disparaître au profit de larges champs cultivés.
- Prairies intensives ou extensives et champs cultivés : surtout au niveau des boubènes où les pentes moins pentues permettent de cultiver plus facilement la terre.

### ***Marché Foncier :***

Actuellement, la commune ne dispose pas de terrains communaux.

### 2.4.3 Energie

Le réseau électrique est géré par le SDEG (Syndicat d'Electricité du Gers). Cette thématique est également un facteur essentiel à prendre en compte lors du choix des zones constructibles.

*Cf Carte 7 « Réseaux ».*

### 2.4.4 Atouts et Faiblesses

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Politique Publique : présence du SDAGE Adour-Garonne ; Présence de retenues collinaires pour l'irrigation ; Territoire composé d'une mosaïque de milieux, largement boisé.	Quantité d'eau potable disponible inégale selon les secteurs de la commune ; Capacité du réseau électrique inégale en fonction des secteurs de la commune.

Les enjeux majeurs sont donc :

- Préservation des capacités d'alimentation en eau potable et électricité des habitants en gérant de manière locale et concertée la disponibilité de la ressource et les prévisions démographiques,
- Préservation de la qualité des eaux : cours d'eau, retenues collinaires, nappes souterraines,...
- Gérer la végétation des berges ;
- Limiter la consommation d'espace.

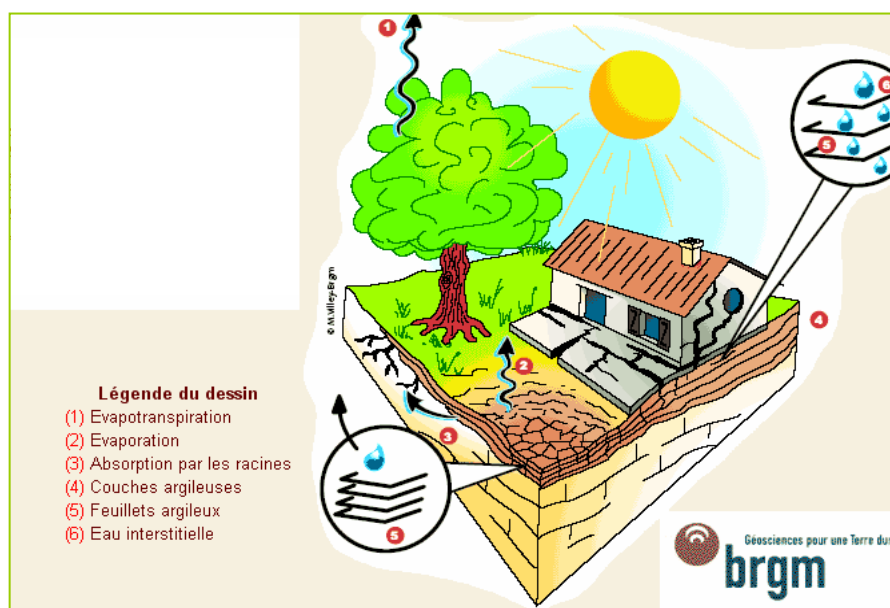
## 2.5 Risques

Cf Carte n°8 « Servitudes d'Utilité Publique ».



Le territoire communal est concerné par le risque « inondation » dans les plaines alluviales du Sousson et du Cédon.

De plus, l'ensemble du territoire de la commune de Durban est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) « mouvements de terrain » prescrit par arrêté du 04/11/2005



### Nature du phénomène :

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

### Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et

particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

L'aléa « retrait-gonflement des argiles » est qualifié de moyen sur la commune.

A compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011, la commune sera classée en zone de sismicité 2 (faible).

<i>Atouts</i>	<i>Faiblesses</i>
Les risques probables sont localisés et connus grâce à la CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables).	

L'enjeu majeur est donc la sécurité des biens et des personnes.

## 2.6 Sites naturels et bâtis



Les paysages ruraux ont une valeur naturelle, culturelle et historique remarquable. Ainsi, le paysage de la commune de Durban représente un atout écologique (biodiversité), esthétique (vues remarquables), économique (agriculture, tourisme dans une moindre mesure) et social (appartenance à un territoire, mémoire locale).



On remarque la présence d'une « nature ordinaire », celle qui au quotidien nous entoure, en dehors des espaces dits « protégés ». Fruits de tout un ensemble d'activités humains et notamment des pratiques agricoles qui l'ont façonnées au cours du temps, elle est fondamentale car elle présente une richesse patrimoniale et paysagère souvent ignorée, et permet également de mettre en relation les espaces protégés et/ou remarquables (réseaux / corridors écologiques).



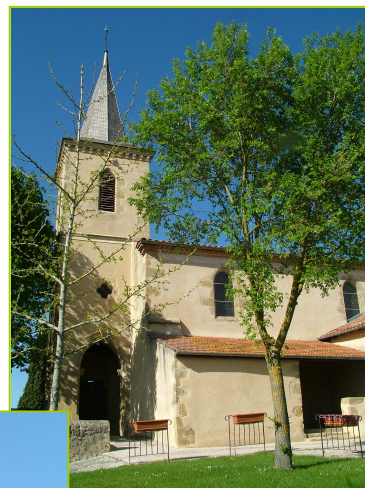
Pour ce qui est des sites bâtis et du patrimoine historique, on note la présence de deux éléments remarquables : (Source : Société Archéologique du Gers)

Si Durban a connu une certaine importance au Moyen-âge, les seuls vestiges de cette glorieuse période résident dans les ruines du château fortifié.

La commune ne compte en effet aucun objet ou monuments classés

L'église actuelle date de 1867.

Enfin, plusieurs croix sont présentes sur le territoire communal.



## 3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 3.1 Aspects démographiques

#### 3.1.1 Dynamique démographique

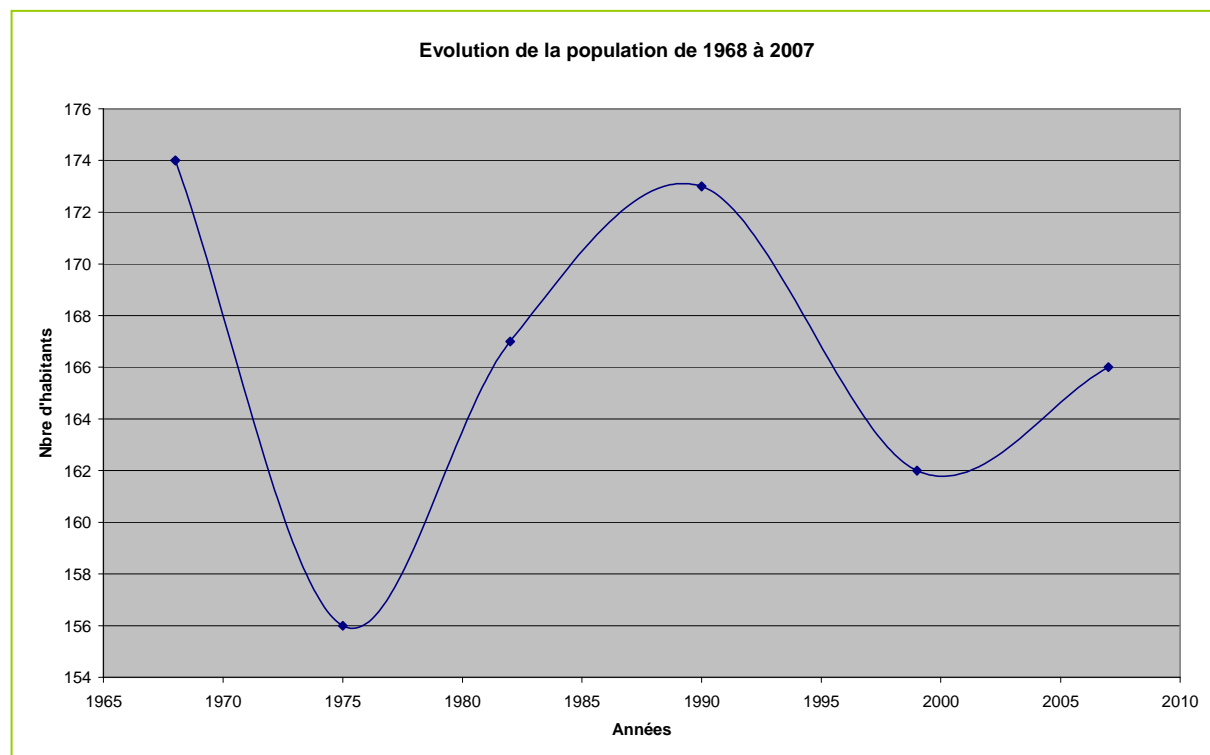
D'après le dernier recensement de l'INSEE (2007), Durban compte 166 habitants.

La population de Durban a évolué de la manière suivante :

- 1968 / 1975 : baisse de 10 % lié principalement à l'exode rural. Le solde naturel est proche de « 0 » tandis que le solde migratoire est largement négatif.
- 1975 / 1990 : augmentation de près de 11 % ; Les soldes naturels et migratoires sont légèrement positifs.
- 1990 / 1999 : baisse de 6.3 %. Les soldes naturels et migratoires sont légèrement négatifs.
- 1999 / 2007 : augmentation de la population où le solde migratoire positif compense le solde naturel légèrement négatif.

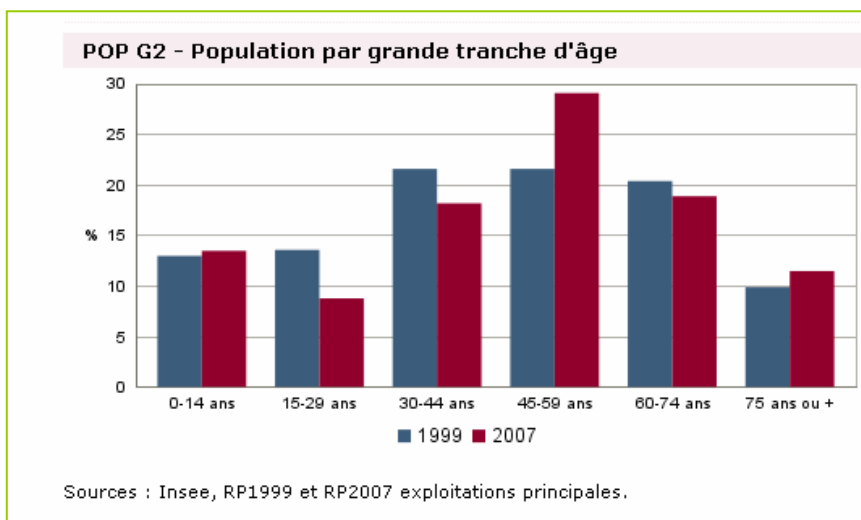
Années	2007	1999	1990	1982	1975	1968
Population sans doubles comptes	166	162	173	167	156	174

Source : INSEE



### 3.1.2 Profils de population

Les graphiques suivants montrent de manière simplifiée la répartition par tranche d'âges de la population de Durban. Ainsi, on observe une population qui aurait tendance à vieillir, typique du département ; bien que les 0-14 ans soit légèrement en hausse.



Enfin, la taille des ménages ne cesse de baisser avec une moyenne en 2007 de 2,4 personnes par ménage.

## 3.2 Aspects économiques

### 3.2.1 La population active

Les données disponibles auprès de l'INSEE actuellement pour ce type de données datent de 2007.

	2007	1999
Population totale de 15 à 64 ans*	109	104
Population active (%)	73.2	63.5
Dont ayant un emploi (%)	69.1	60.6
Chômage (%)	4.1	2.1

Source : INSEE, 2007

\* en âge de travailler.

Par rapport à la population totale, la population active est en augmentation par rapport à 1999 ce qui confirme l'augmentation de la population en âge de travailler.

Le taux de chômage a largement augmenté depuis 1999 mais est inférieur à la moyenne départementale de l'époque (5.3 %). De ce fait, d'une manière générale, la situation de l'emploi reste satisfaisante pour les habitants de la commune.

Cependant, ces chiffres datent de 2007 et ne prennent donc pas en compte les données des trois dernières années.

### 3.2.2 Les migrations alternantes

→ Les migrations alternantes comptabilisent les déplacements journaliers entre le domicile et le lieu de travail de actifs ayant un emploi. (INSEE)

<b>ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone</b>				
	<b>2007</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>75</b>	<b>100,0</b>	<b>64</b>	<b>100,0</b>
Travaillent :				
dans la commune de résidence	30	40,3	30	46,9
dans une commune autre que la commune de résidence	45	59,7	34	53,1
située dans le département de résidence	43	56,7	32	50,0
située dans un autre département de la région de résidence	1	1,5	2	3,1
située dans une autre région en France métropolitaine	1	1,5	0	0,0
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Bien que la situation de l'emploi soit à priori globalement satisfaisante pour les habitants de la commune avec un taux de chômage de 4.1 %, cela ne signifie pas forcément que les actifs occupent un emploi sur leur commune de résidence.

D'après les chiffres ci-dessus, nous observons que près de 40.3 % de la population active occupe un emploi sur la commune ; la majorité travaillant dans une autre commune.

### 3.2.3 Commerces, artisanat, services, associations

**Services** : La commune dispose d'une mairie et d'une salle des fêtes.  
Les équipements publics se trouvent principalement à Seissan et Auch.

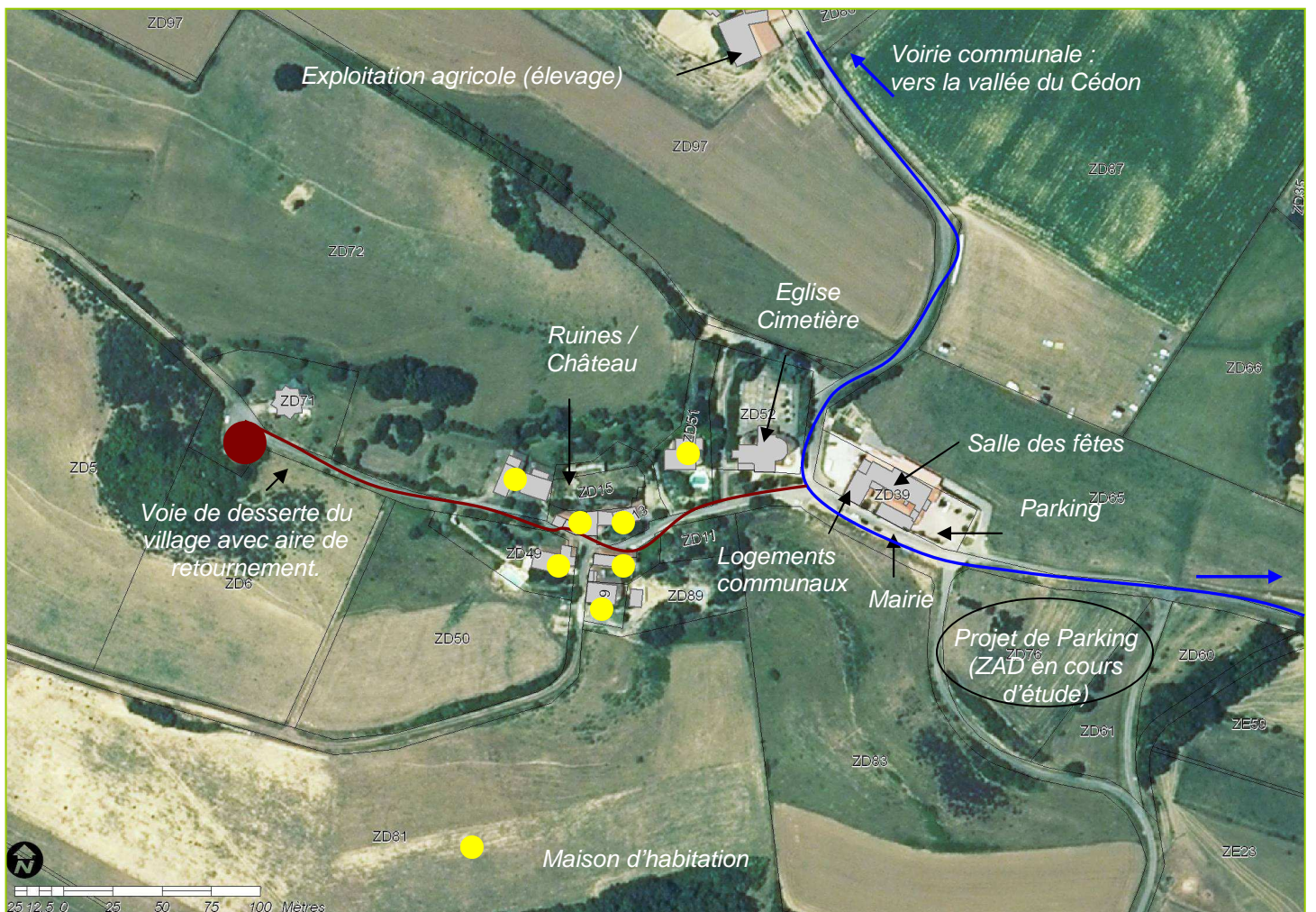


### 3.3 Analyse Urbaine

#### 3.3.1 Implantation et morphologie du bâti

Le centre bourg (mairie, église, salle des fêtes, plusieurs habitations) est installé au sommet d'un coteau, en rive droite du Cédon, véritable nid d'aigle d'où la vue porte très loin.

Ce centre de village se compose de 7 maisons d'habitations desservies par une voie en cul-de-sac descendant du coteau ; une aire de retournement est prévue plus bas permettant aux habitants de faire demi-tour. Les maisons sont anciennes.



Ainsi, la composition urbaine de Durban est structurée autour du village et de plusieurs regroupements d'habitations qui se dégagent de la carte n°9 (densité urbaine) par des relations intra bâtiments fortes (traduction de la densité du bâti – distance au bâtiment voisin le plus près mettant en évidence les regroupements d'habitations) :

→ « Encienné » : au nord du village, composé d'une exploitation agricole et de deux maisons d'habitations ;

→ « Pampeligue » : à l'ouest du village, dans la vallée du Cédon (rive gauche), composé d'une exploitation agricole et de trois maisons d'habitations ;

→ « Monchapeau » : au sud du territoire communal, composé de quatre maisons d'habitations ;

→ « En Martin » : au sud du village, composé d'une exploitation agricole et de quatre maisons d'habitations ;

→ « Soulan de Barrue » : à l'Est du village, composé de trois maisons d'habitations.

De plus, de nombreuses habitations isolées se dispersent sur les coteaux. Cet habitat dispersé se mélange avec une trame rurale (bois, haies, champs) largement présentes. Cette trame végétale diversifiée est à conserver pour maintenir la cohérence du territoire.

Les maisons d'habitations traditionnelles ont un volume imposant souvent à deux niveaux : « la borde ». Ces anciennes fermes ont en commun d'être anciennement des petites unités de productions agricoles reposant sur une polyculture vivrière imposée par la diversité des terres. La plupart du temps, elles sont implantées à l'écart des grandes routes, au bout d'une longue allée, au centre du terroir à valoriser. Beaucoup de dépendances (chais, granges, poulailler, ...) peuvent être présentes.

Les possibilités d'extension urbaine offertes par la configuration de Durban sont assez limitées. Elles ne pourront se réaliser qu'autour des zones d'habitats existantes car la topographie du site et l'activité agricole dominante à préserver limitent les possibilités d'extension.

### 3.3.2 Equipements publics

**Voirie** : La commune est traversée par une voies principales : la route départementale n° 504 qui relie la RD929 (Vallée du Gers) à la RD150 (Vallée du Sousson). Les hameaux et habitations dispersés sur le territoire sont desservis soit par cette artère principale, soit par des voiries communales.

Cette voirie fait partie du réseau cantonal. Il s'agit d'une route départementale devant pendre en compte les dispositions suivantes : (Délibération du Conseil Général du 11/09/2004 relative aux accès aux routes départementales)

→ Les accès directs des zones à usage d'habitation aux routes départementales inscrites au schéma directeur routier sont interdits hors agglomération. Seuls peuvent être autorisés sous réserve de prescriptions, les accès indirects, c'est-à-dire ceux à partir des voies débouchant sur les RD du schéma directeur en rase campagne. Ces prescriptions concernent l'aménagement de carrefours permettant d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité. La commune de Durban n'est pas concernée par cette disposition car la RD504 n'est pas inscrite au schéma directeur routier.

→ Quelle que soit la zone considérée, chaque unité foncière initiale ne peut bénéficier que d'un accès à la route départementale et les parcelles doivent être prioritairement desservies par les voies où la gêne et le risque pour la circulation sont les moindres.

→ Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès, doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes ( le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à 6 secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égale à 16 secondes). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers dans le secteur considéré, il est donc possible de calculer les distances de visibilité maximales. Ainsi, pour le cas d'une vitesse de 50 km/h (V85 = 50 km/h), les règles énoncées ci avant demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h (V85 = 90 km/h), elles demanderaient 200 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès.

→ En ce qui concerne les accès directs ou indirects en agglomération, les mesures de police de circulation incombant au maire, il est de sa compétence d'autoriser ou pas au plan de la sécurité, le principe de réalisation des accès considérés. Il lui appartient donc d'apprécier des distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et sortie des accès.

**Stationnement** : On compte un parking « officiel » au village, à côté de la mairie / salle des fêtes / école.

### 3.4 Habitat

#### 3.4.1 Dynamique de la construction

L'évolution de la construction neuve sur la commune est relativement faible.

Ainsi, en 2007, la commune comptait 74 logements contre 63 en 1999, soit un gain de 17.5 % en 8 ans. A noter qu'il s'agit principalement de résidences principales (94.1 %). Il est également intéressant de remarquer que le nombre de résidences secondaires a augmenté passant de 3 maisons secondaires en 1999 à 4 en 2007.

La proportion de logements vacants est nulle (0).

#### 3.4.2 Structure du parc existant

Le logement individuel en maison représente 98.5 % du parc, ce qui est caractéristique du milieu rural.

A peine 4.8 % des résidences principales sont occupés par les locataires contre 90.3 % de propriétaires.

De plus, on note que 71.9 % des résidences principales ont été achevées avant 1949 d'où un parc à caractère ancien.

### **3.5 Perspectives d'évolution en terme de démographie et d'habitat**

Si la population poursuivait le rythme de croissance observé entre 1999 et 2007 (2.5 %), Durban pourrait compter un peu plus de 170-175 habitants d'ici une dizaine d'année. Or, ces « prévisions » ne tiennent pas compte de la mise en place de zones constructibles sur le territoire communal. Ainsi, une augmentation de population de l'ordre de 15 à 20 habitants semble être des objectifs réalisable en vu du contexte actuel (soit 6 – 7 maisons supplémentaires)

### **3.6 Servitudes et contraintes**

**Les servitudes applicables au territoire sont les suivantes (Cf carte n7 des servitudes Utilités Publiques):**

- PM1 – Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles  
PPR Retrait et Gonflement des Argiles du Gers Sud-Est  
Art. L562-1 à 562-9 du Code de l'Environnement  
Décret 95-1089 du 5 octobre 1995  
Prescrit le 04/11/2005.  
*« Réglementation ou interdiction de tout type d'occupation ou d'utilisation des sols selon l'arrêté d'instauration de la servitude. »*
  
- T7 : Relations aériennes zones hors dégagement installations particulières (Code de l'aviation Civile) - Article R 425-9 du Code de l'Urbanisme  
Arrêté du 25/07/1990  
*« Cette servitude concerne tout le territoire communal à l'exception des zones de dégagement des aérodromes. Sont soumises à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées toutes installations de plus d 50 mètres de hauteur hors agglomération et de plus de 100 mètres en agglomération ».*

**Les contraintes applicables au territoire sont les suivantes :**

- Risques Naturels inondations : le Sousson et le Cédon

## 4 OBJECTIFS RETENUS ET CHOIX DE ZONAGE

### 4.1 Les objectifs retenus

L'élaboration d'une carte communale est motivée par la nécessité pour la commune de définir des zones constructibles, en réponse à une demande croissante en matière de disponibilité foncière et la volonté de la municipalité de préserver l'environnement naturel, culturel et social de la commune. Ainsi, les objectifs généraux sont :

- Préserver les secteurs sensibles,
- Créer des secteurs d'extension pour permettre l'implantation de nouvelles constructions sur des zones favorables au niveau de la topographie, du paysages, des réseaux,...

C'est ainsi que la municipalité de Durban a souhaité :

- Conforter la zone du village en la classant en « reconnaissance de l'existant » ;
- Proposer une nouvelle zone constructible à « Champagne / Soulan de Barrue », permettant la construction de 6 à 7 nouvelles maisons.

### 4.2 Propositions de zonage – superficies

Le village ainsi que les 5 regroupements d'habitations ont été étudiés. Il en ressort le bilan suivant :

Secteurs	Topographie	AEP	Electricité	Voirie	Agriculture	Autres
<i>Village</i>	Pentes importantes de part et d'autres.			Desserte limitée à l'Ouest (Cul-de-sac)	Elevage au Sud	Nuisances liées à la salle des fêtes à l'Est.
<i>Encienné</i>	Pentes importantes à l'Est et à l'Ouest	bon	faible	Voirie communale correcte	Elevage dans la zone	
<i>Pampeligue</i>	favorables	bon	correct	Voirie communale correcte	Elevage dans la zone	Servitude de « vue » sur les terrains potentiellement constructibles.
<i>Monchapeau</i>	Favorables	faible	faible	Voirie communale correcte		
<i>En Martin</i>	Favorable	correct	faible	Route Dép <sup>ale</sup> : conditions de visibilité non respectée	Elevage dans la zone	
<i>Soulan de Barrue</i>	Favorable	correct	correct	Voirie communale correcte	Elevage au nord-ouest	

**Suite à cette expertise, les deux zones suivantes sont retenues :**

- ❖ le secteur du village comme « reconnaissance de l'existant » ; aucune nouvelle construction ne pourra y être faite.

A noter que la parcelle ZD89, classée non constructible mais sur un périmètre de projet de ZAD, n'est pas incluse dans le périmètre de la carte d'aptitude des sols. La zone dispose d'un exutoire de surface bordant la voie communale.

- ❖ le secteur de « Soulan de Barrue / Champagne » ; la distance réglementaire (100 mètres – ICPE) avec l'élevage de canard au sud-ouest de la zone est respectée. 2 hectares sont potentiellement constructibles, desservis par l'ensemble des réseaux et sans impacts majeurs sur l'environnement.

A noter que ces parcelles sont incluses dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement (document disponible en mairie) ; cette dernière préconise des filières d'assainissement drainées avec rejet obligatoire des eaux usées épurées vers un fossé existant ou un cours d'eau. La zone dispose d'un exutoire susceptible de capter les eaux usées épurées : fossé bordant la voie communale et fossé privé au sud-ouest.

*Ces zones sont présentées en détails sur des cartes individuelles (fond « orthophotos plans»). Ces cartes d'analyse montrent de manière graphique les zones bâties / urbanisées (ZC2u) correspondant aux maisons existantes et aux jardins aménagés et les zones non bâties / à urbaniser (ZC2au) correspondant aux terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ce zonage est donné à titre indicatif et se retrouve donc sur le plan A0 sous la dénomination générale ZC2 (Zone constructible sous réserve d'équipements).*

**Tableau récapitulatif des possibilités d'urbanisation par site :**

Secteurs	Superficie urbaniser (ZC2u)	Superficie à urbaniser (ZC2au)	Possibilités de constructions nouvelles	Superficie à usage d'activités (ZA2)
Village	2.08	0	0	0
Soulan de Barrue	0.67	2.25	6 à 7	
<b>TOTAL</b>	<b>2.75 hectares</b>	<b>2.25 hectares</b>	<b>6 à 7 constructions neuves</b>	<b>0 ha</b>

Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole et boisée devant rester naturelle (ZN), et une zone ZNi pour les secteurs inondables en vallée du Sousson et du Cédon.

**BILAN :**

Sur l'ensemble des sites décrits, la commune a la possibilité d'accueillir entre **6 à 7 maisons supplémentaires**, soit entre **15 et 20 habitants supplémentaires**.

## 5 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA CARTE COMMUNALE

Thématiques	Enjeux à intégrer	Expression dans la Carte Communale
Biodiversité et Milieux Naturels	Maintien et Développement d'une dynamique écologique avec des habitats fonctionnels (boisements, haies, prairies)	Classement en Zone "N" (Naturelle) des espaces naturels et agricoles.
	Préservation des espaces Naturels et ruraux	
	Protection des forêts	
Pollution et qualité des milieux	Préservation de la qualité de l'air (santé et cadre de vie des habitants)	Afin de réduire au maximum les nuisances olfactives pouvant résulter de l'agriculture, une zone "tampon" de 50 mètres inconstructible a été mise en place aux abords des bâtiments d'élevage (classement RSD) et 100 mètres aux abords des bâtiments classés ICPE.
	Gestion durable des déchets / Faciliter le tri et la collecte sélective	En fonction du nombre d'habitants supplémentaires, le nombre de contenants devra être adapté.
	Préservation de la qualité et de l'ambiance acoustique en reconnaissant un droit au calme pour tous et en diminuant les impacts du bruit en gérant l'exposition de la population aux nuisances sonores	Afin de réduire au maximum les nuisances sonores pouvant résulter de l'agriculture, une zone "tampon" de 50 mètres inconstructible a été mise en place aux abords des bâtiments d'élevage (classement RSD) et 100 mètres aux abords des bâtiments classés ICPE.
Ressources Naturelles	Préservation des capacités d'alimentation en eau potable et électricité des habitants en gérant de manière locale et concertée la disponibilité de la ressource et les prévisions démographiques	Réfléchir à l'implantation de nouvelles zones constructibles en fonction de la capacité des réseaux; chiffrer les travaux obligatoires si nécessaire.

	Préservation de la qualité des eaux.	Contrôle des installations d'assainissement par le SPANC (SM3V)
	Gestion de la végétation des berges	Classement en Zone "Ni" (Naturelle Inondable) donc inconstructible.
	limiter la consommation d'espaces	Permettre l'installation de nouvelles populations sur des secteurs clairement définis et limités, ici le regroupement d'habitations de « Soulan de Barrue / Champagne »
Risques	Sécurité des biens et des personnes	Classement en Zone "Ni" (Naturelle Inondable) donc inconstructible.
Cadre de vie & Paysage	Préserver les espaces naturels et ruraux	Classement des massifs boisés, des parties sommitales et du patrimoine historique en zone naturelle donc non constructible, constructions possibles en continuité des hameaux existants.
	limiter le mitage	
	Préserver les vues remarquables et la lisibilité des paysages	

### **Evaluation Environnementale :**

Le territoire de la commune n'est pas concerné par la présence de zones de NATURA 2000. La Carte Communale ne prévoit donc aucune zone constructible sur ce type de secteurs et n'entraîne donc aucun impact de ce point de vue.

En conséquence, la présente Carte Communale ne rentre pas dans le cadre d'une évaluation environnementale définie par l'article L111-10 2° du Code de l'Urbanisme.



## 6 ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

---

Carte 1	Localisation
Carte 2	Carte topographique / géologie
Carte 3	Occupation du sol
Carte 4	Exploitations agricoles
Carte 5	Réseau hydrographique
Carte 6	Réseaux
Carte 7	Servitudes d'utilités publiques
Carte 8	Unités Paysagères
Carte 9	Zonage général
Carte 10	Zonage « Village »
Carte 11	Zonage « Soulan de Barrue »