

SAINT-LEONARD

Rapport de Présentation

- SOMMAIRE -

1ère Partie : **DIAGNOSTIC COMMUNAL**

- I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES**

- II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS**
 - II-1 MORPHOLOGIE DU SITE**
 - II-2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

- III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE**

2ème Partie : **LE PROJET DE CARTE COMMUNALE**

- I - LES CONTRAINTES**

- II - LES ENJEUX**

- III - ETAT DES RESEAUX – ANALYSE**

- IV - CHOIX DU ZONAGE**

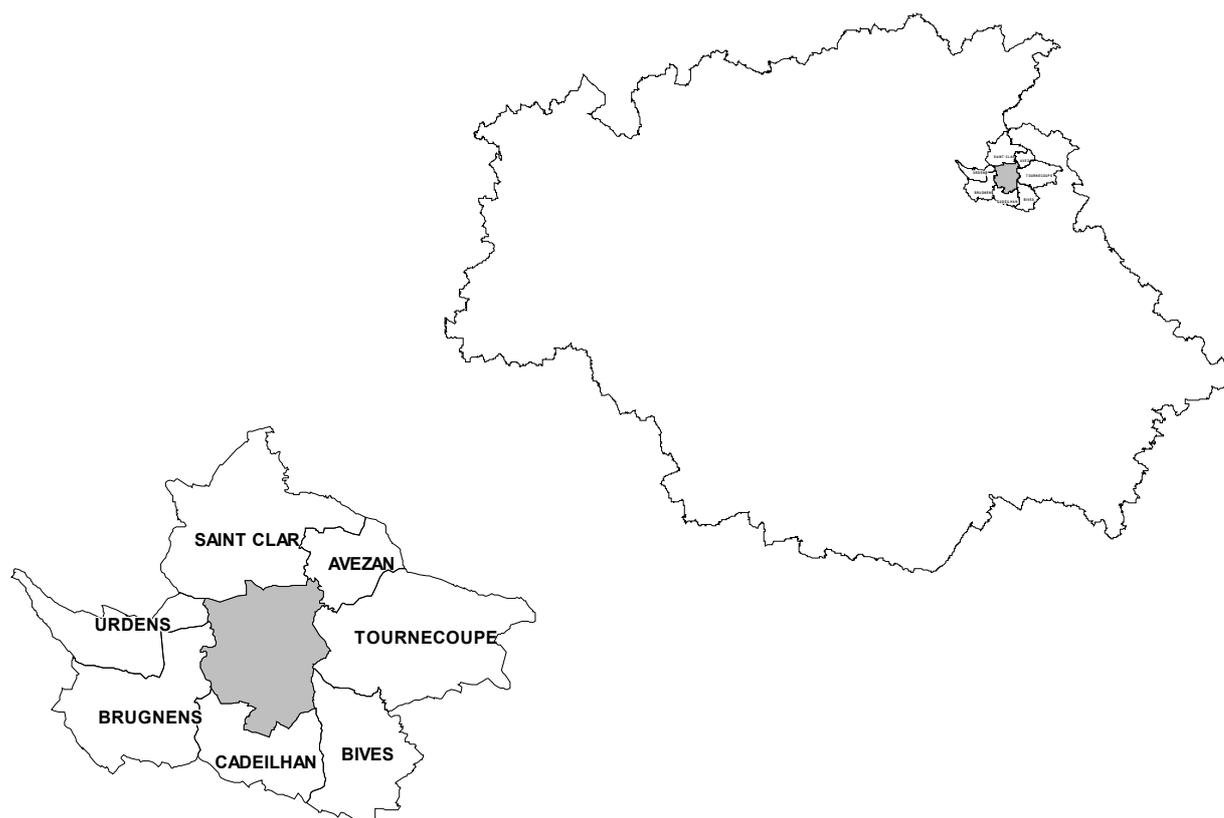
- V - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**
 - Préconisations**
 - Dispositions générales**

- V I - VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL**

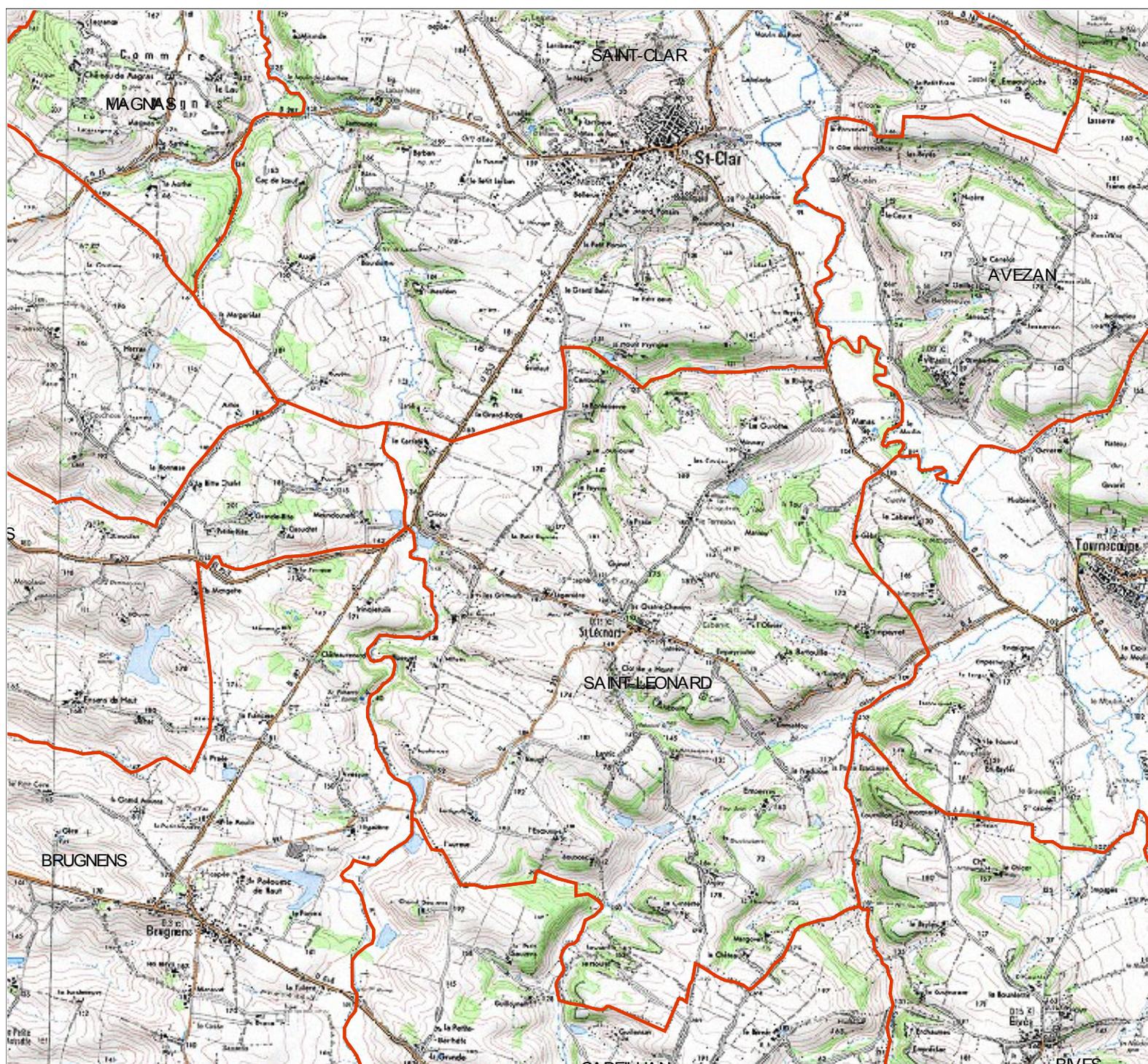
1ère Partie : DIAGNOSTIC COMMUNAL

La Commune de Saint-Léonard , située proche de Saint-Clar est desservie par les RD n°953 et 8. Elle fait partie du canton de Saint-Clar et est limitrophe avec les communes de , Avezan , Tournecoupe , Bivès , Cadeilhan ,Brugnens , Urdens et Saint-Clar.

SITUATION

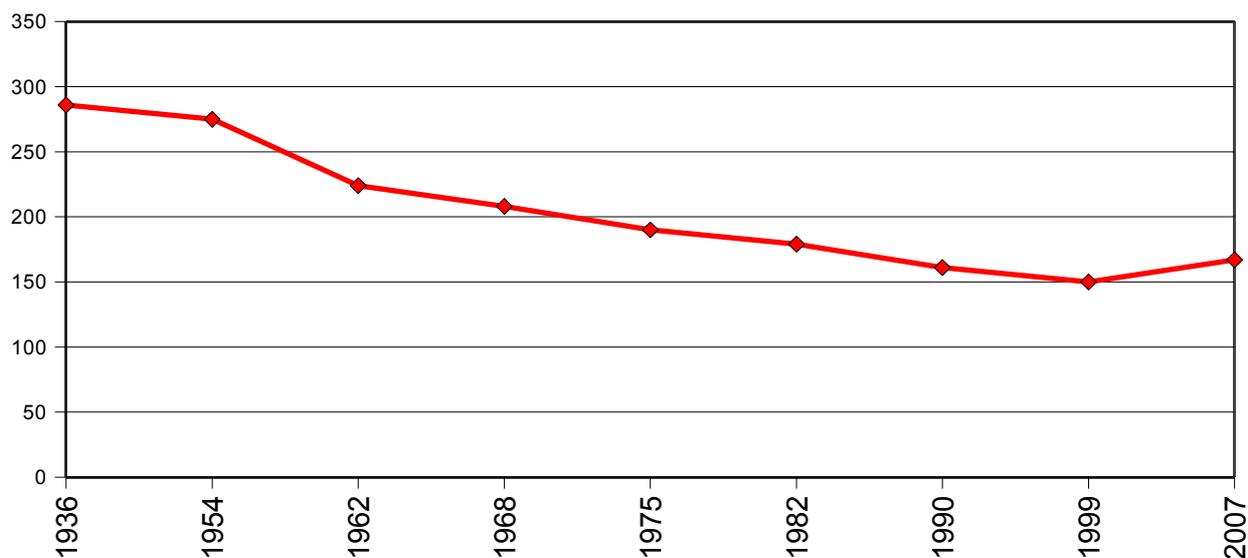


PLAN DE SITUATION



I- ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

Démographie



A partir de 1999 on remarque une augmentation de la démographie après que celle-ci n'ait cessée de décroître de façon constante depuis 1954.

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 |
|--|------|------|------|------|------|
| Population sans doubles comptes | 190 | 179 | 161 | 150 | 167 |

| | 1999/1990 | 1990/1982 | 1982/1975 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Evolution en % | -6,8% | -10,1% | -5,8% |
| Solde migratoire | -6 | -15 | -4 |
| Solde naturel | -12 | -3 | -7 |

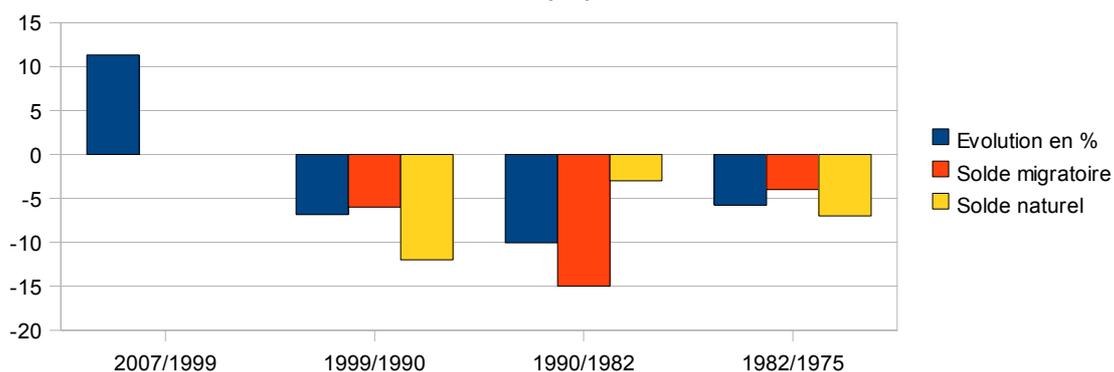
| Population par classe d'âge | 0-19 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60-79 ans | 80 ans et plus |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 1999 | 16 | 26 | 39 | 52 | 9 |
| En % | 11,3% | 18,3% | 27,5% | 36,6% | 6,3% |
| 1990 | 24 | 36 | 46 | 41 | 14 |
| En % | 14,9% | 22,4% | 28,6% | 25,5% | 8,7% |

Commune de

Saint-Léonard

Sources : INSEE / RGP

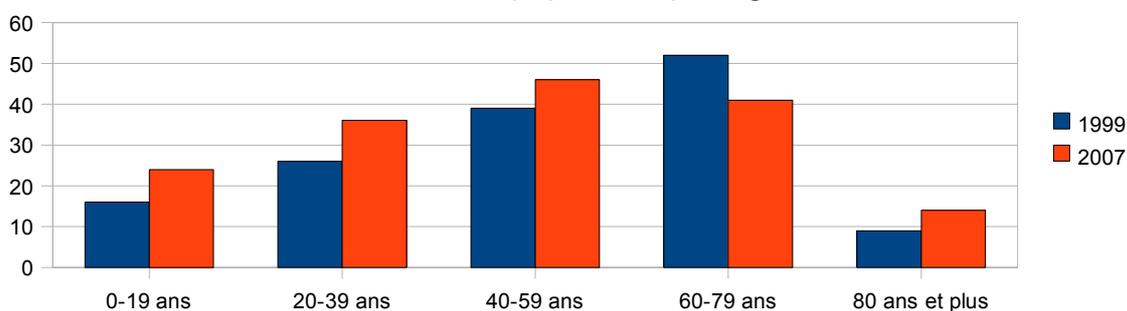
Soldes population



Composition de la population :

| | 2007/1999 | 1990/1982 | 1982/1975 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Evolution en % | 10,18 | 10,05 | 11,18 |
| Solde migratoire | 7 | -7 | -4 |
| Solde naturel | 10 | -11 | -7 |

Evolution population par âge



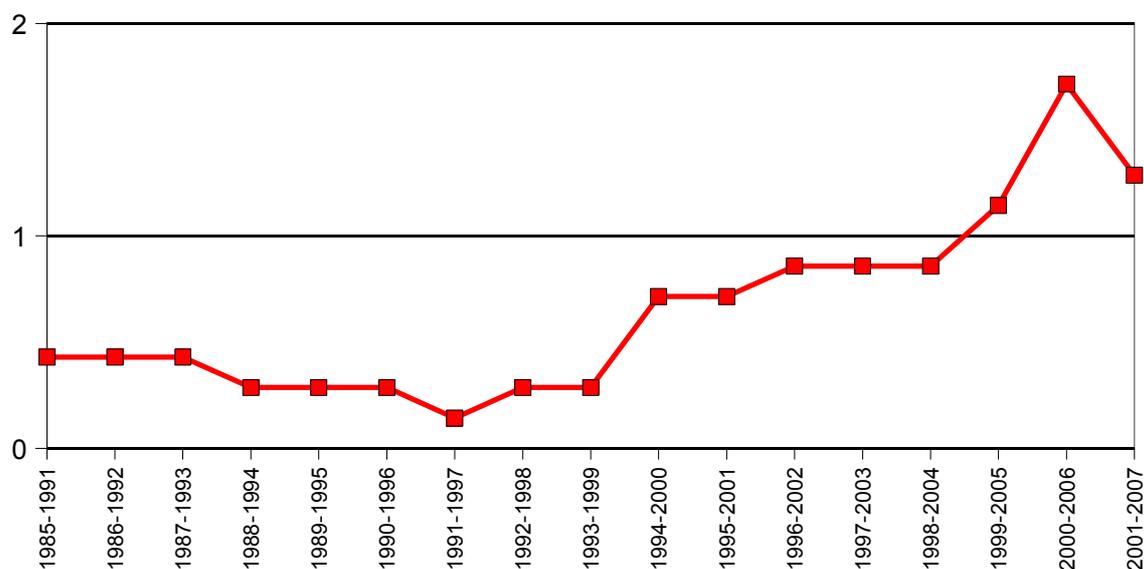
| Population par classe d'âge | 0-19 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60-79 ans | 80 ans et plus |
|-----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 1999 | 16 | 26 | 39 | 52 | 9 |
| En % | 11,3% | 18,3% | 27,5% | 36,6% | 6,3% |
| 2007 | 24 | 36 | 46 | 41 | 14 |
| En % | 14,9% | 22,4% | 28,6% | 25,5% | 8,7% |

Commune de

Saint-Léonard

Sources : INSEE / RGP

Logements et constructions :

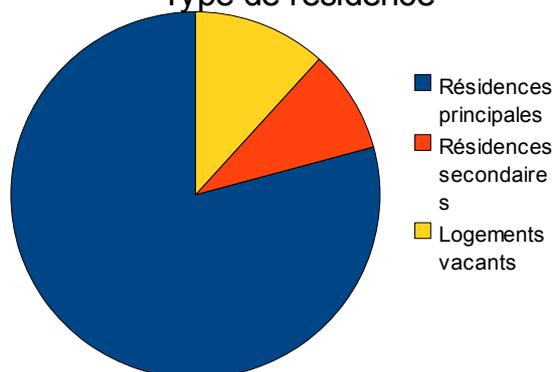


Construction neuve

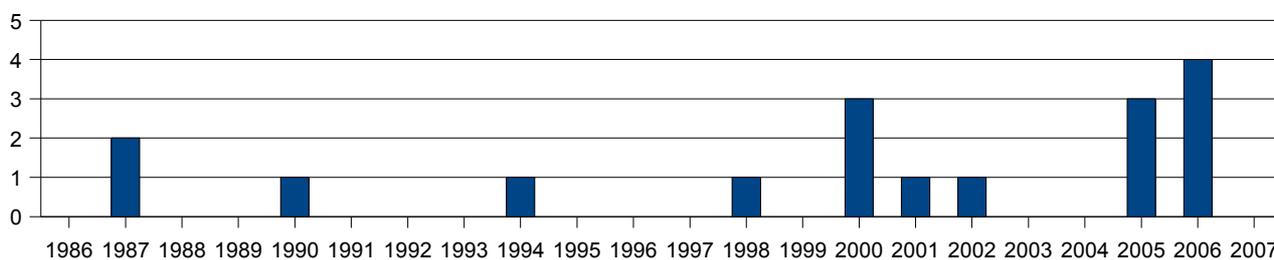
| | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 |
|------------|----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Individuel | 0 | 4 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 3 |
| Collectif | 2000-2007 0 | | | | | | | |

| Ensemble du parc | 1999 | 1990 | | 1999 | 1990 |
|------------------------|------|------|--------------|-------|-------|
| Résidences principales | 61 | 55 | En % du parc | 79,2% | 66,3% |
| Résidences secondaires | 7 | 14 | En % du parc | 9,1% | 16,9% |
| Logements vacants | 9 | 14 | En % du parc | 11,7% | 16,9% |

Type de résidence



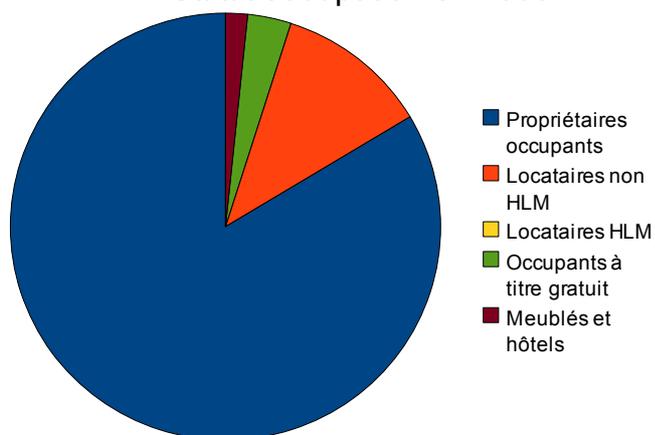
Activité de la construction par année



Résidences principales

| Statut d'occupation | Propriétaires occupants | Locataires non HLM | Locataires HLM | Occupants à titre gratuit | Meublés et hôtels |
|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| 1999 | 51 | 7 | 0 | 2 | 1 |
| En % | 83,6% | 11,5% | 0,0% | 3,3% | 1,6% |

Statut occupation en 1999



Commune de

Saint-Léonard

Sources : INSEE / RGP
DDE/SITADEL

Nombre et types de logements en 2008 sur la Commune de Saint-Léonard

- locatif Communal : 4
- locatif privé : 3
- logements H L M : 0
- résidences secondaires : 10
- gîtes ruraux : 1
- chambres d'hôtes : 3

ECONOMIE

Agriculture

L'activité agricole reste prédominante , orientée principalement vers l'agriculture céréalière (blé et tournesol) avec un peu d'élevage .

Aujourd'hui le blé occupe la plus grande surface (300 ha) , suivi du tournesol (250 ha) .

L'aïl est ici une spécialité , avec peu de maïs et de soja avec par contre un verger de pêchés de 7 ha .

L'élevage de bovins est maintenu dans 2 exploitations agricoles . Il existe deux élevages de volailles en plein air(15000 poulets) .

Le long de l'Auloue et du Galon subsistent des prairies naturelles (30 ha) et sur le plateau , des prairies artificielles (70 ha) .

Autre

- Un artisan charpentier
- Une entreprise de travaux et transports agricoles.

Bâtiments Publics

-Mairie

-Salle des Fêtes (Foyer)

Tourisme et Loisirs

- Chemins de randonnées ,

- Chambres d'hôtes ,

- Associations telles que Société de chasse et Comité des Fêtes .

EMPLOI

Sur le plan local , 5 emplois sur la Commune recensés en 2008 et répartis comme suit :

- 1 emploi partiel ; secrétaire de Mairie ,
- 2 emplois aux silos à grains et 2 emplois en charpente artisanale.

II - ANALYSE DES ESPACES ET MILIEUX NATURELS

II-1 LA MORPHOLOGIE DU SITE



La Commune de Saint-Léonard a une superficie de 1311 hectares et se situe à l'Ouest de Saint-Clar , son chef lieu de canton.

Le bourg , un Castelnaud , doté d'éléments fortifiés est tout en longueur. Une rue centrale bordée de quelques maisons .

L'église paroissiale a été reconstruite vers 1876, suite à un incendie , à l'extérieur de l'enclos à l'Est.
A l'Ouest du bourg se situe le Château qui en impose par sa masse .

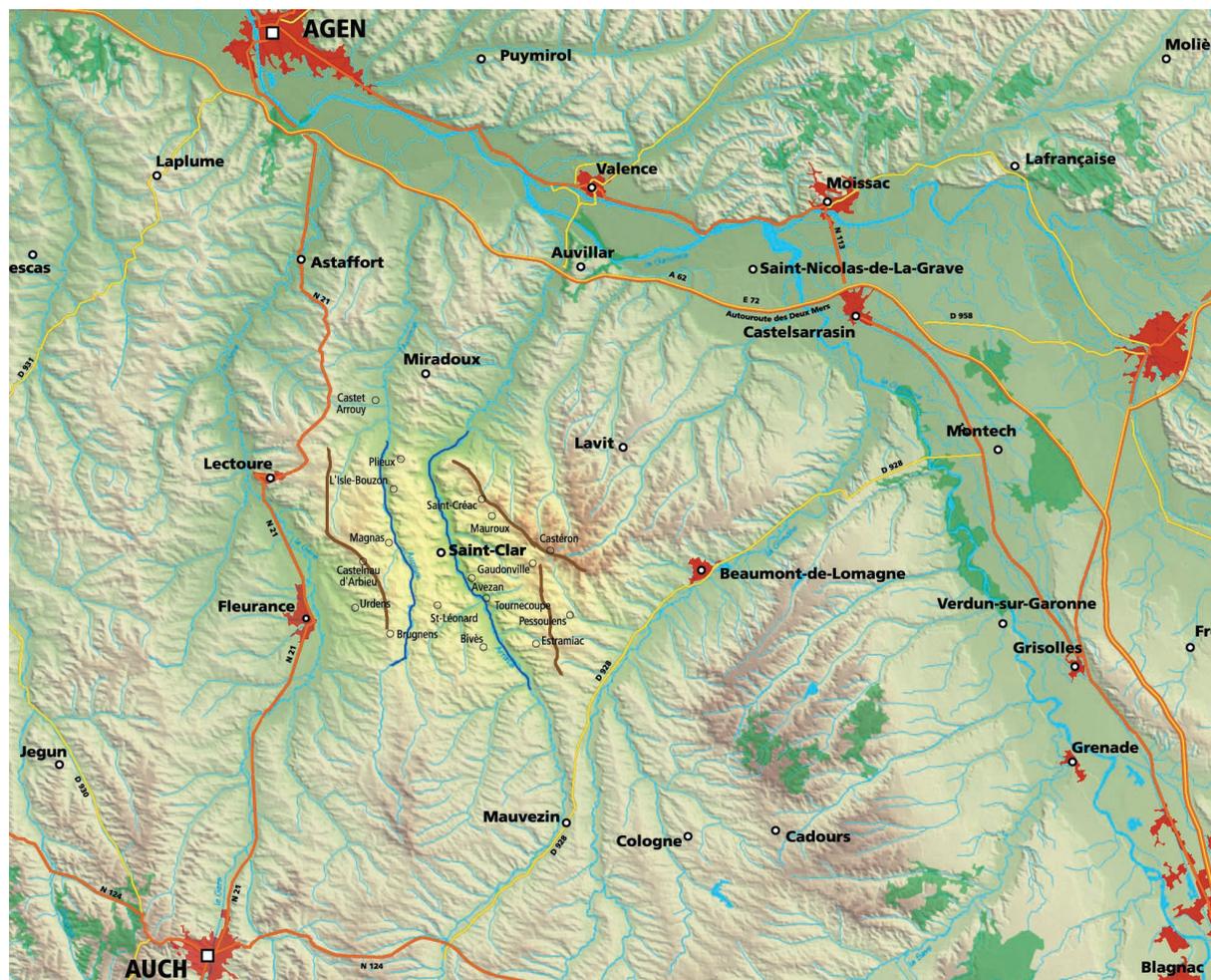
De forme presque carrée , le territoire Communal s'étend sur le plateau calcaire qui sépare la vallée de l'Arrats à l'Est à celle de l'Auroue , son affluent à l'Ouest.

Les écarts altimétriques vont de 137,00 m , aux abords de l'Auroue , à 194,00m au point le plus haut de la Commune.

La Commune est desservie par la Route Départementale n°8 vers Tournecoupe et vers la R D n°953 , liaison Fleurance / Saint-Clar.

Deux types de sol composent le terroir : des terrains argilo-silico-humifères sur le plateau avec quelques affleurements calcaires et des terrains silico-argileux (boubènes).

Ce territoire se situe au coeur de la Lomagne Gersoise et plus particulièrement dans le Saint-Clarais.



Avec ses **plateaux** élevés, ses “vieilles pierres“, ses pittoresques **villages perchés** au dessus de l'Arrats et de l'Auroue, le Saint-Clarais constitue le paysage le plus emblématique de la Lomagne gersoise.

A l'Ouest, il se raccorde aux plateaux du Lectourois, alors qu'à l'Est il vient buter contre la franche barrière de l'ourlet garonnais.

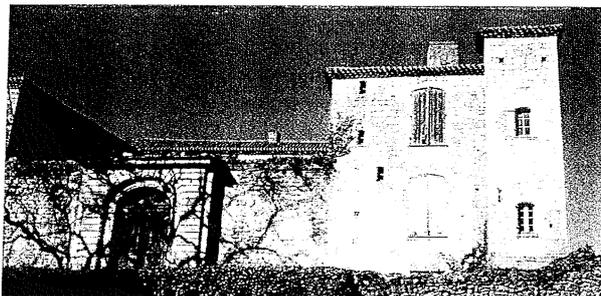
L'ancienne Bastide de Saint-Clar partage avec Beaumont-de-Lomagne, sa rivale tarn-et-Garonnaise, le titre de capitale de l'ail blanc. Mais elle est aussi une des capitales affectives les plus représentatives de La Lomagne Gersoise.

L' OCCUPATION DU SOL

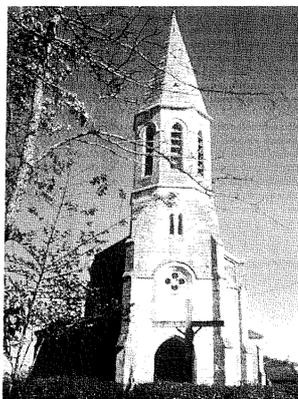
Le village constitue l' espace essentiel d'habitat regroupé avec des extensions mesurées au Nord et au Sud/Est.

L'urbanisation s'est opérée sous forme d'habitat diffus avec quelques regroupements au niveau de petits hameaux ou groupes d'habitations tels que "Aux Goujats ", "A Guinot" , "A Empeyrouton ", "Au Cluzet", "A Richemont ".

II-2 VOLET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL



Le château (cliché M. Mailhac)



L'église de Saint-Leonard (cliché M. Mailhac)

Le château du XVI^e/XVII^e siècle et l'église du XIX^e



Exemple de paysage Lomagnol



Ferme isolée





Exemple de hameau Lomagnol



Plateau de champ de blé



Culture de l'ail



Vallon de Lomagne encore voué à l'élevage



La végétation s'installe sur les bancs calcaires

III - ANALYSE URBAINE ET TECHNIQUE

LE PATRIMOINE

- Le Village est un ancien Castelnau ,
- Château de Saint-Léonard du XVI^e/XVII^esiècle , (immeuble inscrit sur la liste des Monuments Historiques)et parties anciennes (caves) du XI^e siècle,
- L'église du XIX^esiècle avec porche et abside polygonale à la mode néogothique,
- Une croix monumentale de 1676 , trois fontaines , huit pigeonniers , deux anciens moulins à vent .

Le périmètre de protection du château englobe l'église et l'ensemble du village.

LES SERVICES

***internes**

- Mairie
- Foyer rural

***externes**

- Sous Préfecture de Condom ,
- Trésorerie de Saint-Clar,
- Secours à Saint-Clar,
- Médico-Social , Hôpital/Hospice et Maison de Retraite à Saint-Clar,
- Equipement , Unité Territoriale de Condom ,
- La Poste , bureau de Saint-Clar,
- Gendarmerie de Saint-Clar,
- Routes Départementales : centre d'exploitation de Fleurance
- Sport ,Culture ,Loisirs à .Saint-Clar....

***Communauté de Communes du Coeur de Lomagne**, qui a en charge la voirie d'intérêt communautaire , contrôle de l'assainissement , les activités artisanales et industrielles , action sociale, collecte et traitement des déchets .

LES EQUIPEMENTS

- Salle des Fêtes (foyer) .

LES RESEAUX TECHNIQUES

➤ **Elimination des déchets**

La commune adhère au. SIDEL de Lectoure ,

➤ **Eau potable-assainissement collectif**

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de l'Arrats, le réseau étant géré par la SAUR,

Assainissement individuel : L'assainissement individuel est géré par la Communauté de Communes du Coeur de Lomagne , les contrôles techniques sont assurés par la S A U R.

La Commune a réalisé un schéma d'assainissement définissant les zones d'assainissement individuel et/ou collectif ainsi que les filières autonomes de traitement des eaux usées dans les secteurs constructibles de la Carte Communale et autres secteurs retenus par la Collectivité et le Bureau d'études .

Les zones étudiées se superposent pour l'essentiel avec le zonage de la Carte Communale.

Electricité : Syndicat Départemental d'Electrification du Gers (SDEG)

Voirie (voirie communale autre que la voirie d'intérêt communautaire) : programme spécifique géré par la Commune au niveau de la voirie Rurale .

LES TRANSPORTS

Il existe deux circuits de transport scolaire gérés par le Conseil Général du Gers , sur ce territoire.
Un seul poit d'arrêt au village avec un circuit vers Tournecoupe , pour le primaire et un circuit vers Lectoure pour le secondaire.

2ème Partie : LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

I-LES SERVITUDES ET CONTRAINTES

I-1-Servitudes

- Protection des Monuments Historiques
Immeubles inscrits:
 - * Le château en totalité y compris la grange et la chapelle
 - * Les abords du château de Avezan,

- Mouvements de terrains de type retrait-gonflement des argiles (règles constructives à mettre en œuvre pour les constructions).Plan de prévention des risques relatif au Retrait et Gonflement des argiles approuvé par arrêté Préfectoral du 04/11/2005 qui définit un risque moyen sur l'ensemble du territoire.

- Relations Aériennes , Zones hors dégagement , installations particulières
Servitudes Aériennes à l'extérieur des zones de dégagement.

Tout le territoire Communal est couvert , mais sans incidense sur les possibilités de constructions courantes.

I-2-Contraintes

- Risques Naturels ; Risques d'inondations de l'Arrats et de l'Auroue , définis par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) , (disponible sur le site internet de la Direction Régionale de l'Environnement ,de l'Aménagement et du Logement -DREAL-Midi Pyrénées) DRE-Midi-Pyrenees@equipement.gouv.fr

II - LES ENJEUX

- Faire face à une certaine pression foncière , certes mesurée , par le fait de quelques demandes de CU sur ces derniers mois et la délivrance de 7 permis de construire entre 2000 et 2007.

- Permettre une meilleure approche du développement de l'urbanisation sur le territoire communal ,

- Protéger le patrimoine bâti du village et les espaces naturels et agricoles ,

- Permettre un développement harmonieux de l'accueil de population,

- Offrir des possibilités d'extension (extension mesurée)de la zone constructible autour du village et conforter de façon limitative les quelques groupes d'habitations , sachant que ceux-ci sont parfois limités en suffisance de réseaux.

III – ETAT DES RESEAUX -ANALYSE

La synthèse des avis techniques des concessionnaires et gestionnaires des réseaux (eau et électricité) a permis d'établir les possibilités de construire dans les secteurs étudiés :

- **Au Village** ; zone assez globalement desservie en électricité et suffisamment desservie en eau potable ,
- **"A Richemont "** ; zone globalement desservie en électricité , mais avec un réseau de capacité limitée et globalement desservie en eau potable , mais la parcelle n°482 se trouve à 80 ml du réseau ,un branchement sera possible , à la charge du propriétaire ,
- **"A Empeyrouton "** ; zone globalement desservie en électricité et en eau potable,
- **" Aux Goujats "** ; zone globalement desservie en électricité et en eau potable ,
- **"A Guinot "** ; zone globalement desservie en électricité mais de capacité limitée , et suffisamment desservie en eau potable,
- **" Au Cluzet Sud "** ; zone globalement desservie en électricité mais de capacité très limitée et correctement desservie en eau potable.

IV - CHOIX DU ZONAGE

| Secteurs | Superficie totale (hectares) | Dont Déjà bâti | Disponible |
|----------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|
| Zone ZC2 du Village | 6.56 ha | 1.50 ha | 5.06 ha |
| Zone ZC2 " A Richemont " | 1.56 ha | 0.25 ha | 1.31 ha |
| Zone ZC2 " A Empeyrouton " | 1.71 ha | 0.65 ha | 1.06 ha |
| Zone ZC2 " Aux Goujats " | 3.30 ha | 0.50 ha | 2.80 ha |
| Zone ZC2 " A Guinot " | 2.57 ha | 0.30 ha | 2.27 ha |
| Zone ZC2 " Au Cluzet Sud " | 2.00 ha | 0.80 ha | 1.20 ha |
| | ----- | ----- | ----- |
| Totaux : | 17 , 70 ha | 4.00 ha | 13.70 ha |

(Le reste du territoire correspond pour l'essentiel à la zone agricole ou devant rester naturelle, intitulée ZN et ZNi pour le secteur inondable.)

Il en résulte que l'espace disponible ouvert à la construction est de : **13.70 ha** , ce qui représente **1,05%** de la surface totale de la Commune.

JUSTIFICATIF

Le choix de ce zonage s' appuie tout d'abord sur des secteurs déjà bâtis (principe porté par la Commune en préambule de cette étude et confirmé par le Maître d'oeuvre),

Le faible pourcentage d'espace disponible pour recevoir une extension de l'urbanisation sur ce territoire Communal fait ressortir que l'empiettement sur l'espace agricole est très très faible , voire négligeable ,

Que ce choix respecte la protection du patrimoine , des milieux naturels et agricoles,

Qu'en fait ce zonage établi au niveau de l'élaboration de la Carte Communale ne fait qu'étoffer les parties déjà bâties du territoire Communal.

Ce zonage est cohérent vis à vis des enjeux énoncés ci-avant.

Au- delà de cette analyse , il a été intégré et tenu compte de l'existence des élevages sur le territoire Communal , des contraintes liées à l'agriculture (épandages) , des conditions d'accès à partir de la voirie Communale , etc...

En conséquence et au vu de ce qui précède , les possibilités d'urbanisation par site , sont les suivantes :

Tableau récapitulatif des possibilités d'urbanisation par site

| Sites | Potentiel à court terme | Potentiel à plus long terme | Opportunité d'opération groupée | Intérêt |
|--------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|
| Village | 20-25 habitations | Extension possible mais mesurée vers le Nord-Nord/Ouest | Lotissement Communal ou/et logements à usage locatif | *** |
| "A Richemont" | 4-5 habitations | pas d'extension souhaitable dans l'état actuel | Néant | |
| "A Empeyrouton" | 3-4 habitations | pas d'extension souhaitable dans l'état actuel | Néant | |
| "Aux Goujats" | 9-10 habitations | pas d'extension souhaitable dans l'état actuel | Néant | |
| "A Guinot" | 7-8 habitations | pas d'extension souhaitable dans l'état actuel | Néant | |
| " Au Cluzet Sud " | 3-4 habitations | pas d'extension souhaitable dans l'état actuel | Néant | |

Conclusion

Sur l'ensemble des sites précédemment décrits, la commune a la possibilité d'accueillir entre 46 et 56 habitations supplémentaires, soit environ 115 à 140 habitants de plus sur une période évaluée à 15 /20 ans

V - INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Préconisations

Il convient de rester vigilant sur la qualité des futures opérations et au niveau de l'extension du village . Ce développement du village doit faire l'objet d'un aménagement qualitatif afin de ne pas dénaturer la structure urbaine et la silhouette du village (castelnaud).

En tout état de cause ce secteur est situé dans le périmètre de protection du Château y compris le secteur de « A Richemont » .

Dispositions générales

La limitation des zones constructibles autour du village et des groupes d'habitations existants minimisera l'impact sur les paysages et les espaces agricoles.

Les bois des particuliers, ne relevant pas du régime forestier, de plus de 4 hectares ou faisant partie d'un bois de plus de 4 hectares, ainsi que les bois relevant des collectivités et de certaines personnes publiques (quelle que soit la surface à défricher) sont soumis à autorisation de défrichement.

Aucun de ces espaces n'est situé dans les zones constructibles de la Carte Communale.

Deux zones inondables ont été prises en compte au niveau de l'Arrats et de l'Auroue pour intégrer les risques naturels , la protection et la qualité des eaux. Ces zones sont inconstructibles .

Cette étude résulte d'une analyse territoriale qui a intégré le volet paysager et environnemental , sur ce territoire communal.

VI - VUE EN RELIEF DU TERRITOIRE COMMUNAL
AVEC ZONAGE PROJETE

-  Zone ZC2
-  Zone ZNi

