

COMMUNE DE CRASTES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce 1

SIRE CONSEIL

Chef de projet :
Thomas SIRE
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

URBADOC

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION

09 février 2021

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DE LA MAIRIE

APPROBATION DE LA PREFECTURE

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1.1 Les objectifs de la carte communale	5
2 Les attendus réglementaires d'une carte communale.....	5
3 Le contenu d'une carte communale	7
3.1 Le rapport de présentation	7
3.2 Le ou les documents graphiques.....	7
4 La procédure	7
CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	8
L'INSCRIPTION TERRITORIALE	10
1 La Situation Géographique.....	10
1.1 Crastes	10
1.2 Le Département du Gers	10
1.3 Le PETR du Pays d'Auch	10
1.4 La Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne	10
1.5 Le bassin de vie de Mauvezin	10
1.6 Le SCoT de Gascogne	11
2 Les servitudes d'utilité publique.....	16
2.1 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques de Retrait gonflement des argiles 16	
2.2 La servitude PM1 – Plans de Prévention des Risques inondation	16
2.3 Servitude I4 – Electricité et établissement des canalisations électriques.....	16
2.4 Servitude T7 – Protection aéronautique	17
3 Les prescriptions	17
CHAPITRE II : EXPOSE DU DIAGNOSTIC	18
LA DEMOGRAPHIE	19
1 Une croissance démographique depuis 2008	19
2 Une démographie inégalement répartie au niveau départemental.....	19
3 La répartition de la population communale par tranche d'âge.....	20
4 Une diminution de la taille des ménages	21
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	22
1 Un parc de logements en progression.....	22
2 L'habitat individuel et l'accès à la propriété, deux moteurs de développement.....	23
ECONOMIE	24
1 Situation Générale.....	24
2 Le secteur d'activités de la commune	25
3 La voiture principal moyen de déplacement sur la commune	26
ECONOMIE AGRICOLE	27
1 L'agriculture, moteur économique et identitaire du territoire	29
2 Objectifs pour un maintien de l'activité agricole	29
EQUIPEMENTS, SERVICES ET RESEAUX	30
1 Les équipements structurants	30
2 Présence de commerces et activités.....	30
3 Les associations	30
4 Bilan : des pôles de services à proximité	30
5 Les réseaux	31
5.1 La défense incendie	31
5.2 L'aménagement numérique.....	31

CHAPITRE III: ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....	33
1 Les paysages, porteurs de l'identité locale.....	33
1.1 Les systèmes paysagers de la commune	34
1.2 Des atouts paysagers à préserver.....	35
2 Morphologie urbaine.....	37
2.1 Le bourg de Crastes	37
2.2 L'extension du bourg de Crastes	38
2.3 Les constructions dans les hameaux	40
2.4 Le bâti épars aux caractéristiques agricoles	41
3 Le patrimoine communal	42
MOBILITES.....	43
1 Des déplacements contraints par le facteur distance-temps.....	43
1.1 Les mobilités supra-communales	43
1.2 Migrations pendulaire et modes de transports	43
1.3 Les mobilités communales	44
2 Le stationnement.....	44
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE.....	45
1 Environnement physique	45
1.1 Topographie et pentes.....	45
1.2 Géologie	47
1.3 Pédologie.....	48
1.4 L'aléa retrait-gonflement des argiles	49
2 L'eau.....	50
2.1 Hydrographie	50
2.2 Zones humides	51
2.3 Hydrogéologie	56
2.4 Assainissement collectif	59
2.5 Eau potable (source RPQS 2020)	60
2.6 Remontées de nappe	61
3 Le fonctionnement écologique.....	62
3.1 Préambule	62
3.2 Méthodologie	62
3.3 Les zones naturelles remarquables.....	62
3.4 Les grands types de milieux naturels de la commune.....	66
3.5 Le patrimoine végétal	73
3.6 Les continuités écologiques supracommunales	75
3.7 Les continuités écologiques à l'échelle communale.....	77
3.8 Synthèse des enjeux de conservation écologique	79
PROSPECTIVE CLIMATIQUE	80
1 Comment adapter Crastes à la dérive climatique ?.....	80
2 Tendre vers la neutralité carbone : utopique ?	82
2.1 Pistes et solutions crédibles pouvant être mises en œuvre	83
SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	84
GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE.....	85
1 Utiliser l'espace de façon économique et rationnelle, une nécessité ?	85
1.1 Les nuisances de l'étalement urbain	85
1.2 Les attendus réglementaires	85
2 7,48 hectares consommés à vocation d'habitat de 2012 à 2022	85
3 Les principaux enjeux de la commune qui vont conditionner l'urbanisation future de la commune.....	86
CHAPITRE IV : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS.....	87

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	88
1 Objectifs généraux de la municipalité.....	89
1.1 Rentabiliser et assurer le bon fonctionnement de la station d'épuration	89
1.2 S'inscrire dans une logique de renforcement de l'urbanisation dans le bourg dans la structuration urbaine du territoire communal	89
1.3 Promouvoir un développement démographique permettant d'assurer la pérennité des vecteurs de la vie locale et enrayer le vieillissement de la population	90
2 Les autres projets de la commune pour dynamiser le village.....	90
JUSTIFICATION ET DEFINITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	91
1 Les zones constructibles (ZC1).....	91
2 Les zones constructibles sous condition (ZC2).....	92
3 Les zones non constructibles (ZN).....	93
4 Superficie des zones de la carte communale.....	93
CHAPITRE V : ANALYSES DES INCIDENCES PREVISIBLES	94
1 Incidences démographiques.....	95
2 Incidences agricoles.....	96
3 Incidences sur l'environnement.....	98
4 Incidences sur la ressource en eau.....	99
5 Prise en compte des risques et des nuisances	100
6 Incidences sur le cadre de vie	100
7 Incidences sur le changement climatique.....	101
8 Compatibilité avec le SCoT de Gascogne et la communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne.....	102
ANNEXES	103

PREAMBULE

1.1 Les objectifs de la carte communale

Par délibération en date du 09 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision de sa Carte Communale approuvée par la Préfecture le 11 mai 2007

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la commune dispose d'une carte communale qui délimite les zones constructibles, les zones inconstructibles et définit les modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme sur le territoire communal.

Ce document doit être révisé pour les raisons suivantes :

- développement harmonieux du village ;
- répondre aux demandes de terrains constructibles ;
- meilleure utilisation de la station d'épuration ;
- conserver la décision localement avant un éventuel Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2 Les attendus réglementaires d'une carte communale

La carte communale constitue l'un des documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur le territoire sur lequel elle s'applique.

Il s'agit d'un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune qui ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu.

Elle détermine les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme.

En délimitant les zones constructibles, la carte communale permet à la collectivité et aux propriétaires fonciers de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

Le code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme¹ puis les cartes communales et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels elles doivent satisfaire.

Pour rappel :

Les cartes communales acquièrent un premier fondement législatif grâce à un document nommé MARNU, créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983.

Les MARNU sont élaborées par la commune et l'État, et sont approuvées conjointement par délibération du conseil municipal ainsi que par arrêté préfectoral.

Les MARNU ont une durée de validité de quatre ans, car elles sont destinées à régir la commune durant le temps nécessaire à la mise en œuvre d'un Plan d'Occupation des Sols² ;

Les cartes communales ont été créées, comme les Plans Locaux d'Urbanisme³, par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Celles-ci présentent deux différences essentielles par rapport aux MARNU précédentes : elles ont une validité permanente⁴ et sont approuvées après une enquête publique, afin de garantir la transparence de l'action administrative et permettre l'expression des habitants.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les cartes communales peuvent introduire un droit de préemption ;

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en détaillant notamment les enjeux environnementaux et en intégrant une évaluation environnementale des cartes communales pour les communes concernées par un site Natura 2000 ;

¹ MARNU

² POS

³ PLU

⁴ Elles peuvent être révisées en fonction de l'évolution des besoins.

La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, toutefois la carte communale doit assurer la préservation des continuités biologiques, y compris en ce qui concerne la biodiversité ordinaire située en dehors de ces NATURA 2000 ;

Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové modifie à nouveau les cartes communales dans une perspective de transition écologique des territoires et étend l'obligation d'évaluation environnementale à toutes les cartes communales susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

La loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet désormais d'autoriser les occupations suivantes en zones ZN :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La loi Climat et Résilience : la loi n° 2021-1124 du 22 août 2021 (JO 24 août) adapte les règles d'urbanisme pour lutter plus efficacement contre l'artificialisation des sols.

Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols.

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, l'article 191 de la loi fixe le principe de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi.

Définition de la notion d'artificialisation des sols.

La loi Climat & Résilience définit cette notion comme étant « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (L. n°2021-1104, art. 192 ; C. urb., art L.101-2-1)

Un décret viendra préciser les conditions d'application de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme

Inscription des objectifs dans le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme.

L'objectif de tendre à limiter l'artificialisation des sols et d'aboutir, à terme au « zéro artificialisation nette » est inscrit parmi les objectifs généraux prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour ouvrir à l'urbanisation des sols naturels, agricoles ou forestiers, les collectivités territoriales devront justifier de l'absence de parcelle disponible pour leur projet dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces objectifs sont également intégrés aux différents documents d'urbanisme : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), schéma de cohérence territoriale (SCOT), plan local d'urbanisme (PLU) et carte communale. Afin de garantir une adaptation effective de ces documents dans un délai raisonnable, la loi fixe une limite temporelle.

Ces dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

3 Le contenu d'une carte communale

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

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

3.1 Le rapport de présentation

1° L'analyse l'état initial de l'environnement et la mise en lumière des prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

3.2 Le ou les documents graphiques

Conformément à l'article L161-4, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Contrairement au Plan Local d'Urbanisme, la carte communale ne comporte pas de règlement, et c'est donc le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

4 La procédure

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

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois.

A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale.

L'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités (affichage et insertion presse), la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.