

# Commune de LABEJAN (Département du Gers)

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## RAPPORT DE PRESENTATION

Document indicatif mettant en avant les modifications qui seront effectuées suite à l'avis des PPA au moment de l'approbation du PLU

(V2 : correction erreur sur STECAL Aa1 et surfaces générales PLU Mises à jour)

## 6.2 CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

---

L'affectation dans l'un ou l'autre des 4 grands types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) et le cas échéant dans l'une de leurs subdivisions est essentiellement basée sur l'utilisation des sols.

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies par les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

### 6.2.1 CHOIX DE ZONAGE

#### 6.2.1.1 Principe généraux

En premier lieu, les choix de zonage se sont appuyés sur les principes suivants :

- Création d'une zone urbaine Ua, à vocation dominante d'habitat correspondant aux limites actuelles du village ancien ;
- Identification de certains équipements publics dans une zone urbaine spécifique Uec : terrain de sports, église, cimetière, et espaces d'équipements en projet, ... Les zones prochainement équipées sont également classées en zone Uec (secteur de parkings et espaces verts au nord-est du village par exemple) ;
- Renforcement prioritaire du village, dans sa stricte continuité, avec différentes zones à urbaniser à vocation principale d'habitat 1AU à court terme ;
- Renforcement du hameau de « Barice » ;
- Limitation à l'existant du hameau du Hillet pour cause de faiblesse des réseaux ; les constructions existantes doivent pourvoir néanmoins évoluer ;
- **Création d'une zone UL destinée à la ferme pédagogique du Vallon des Rêves ;**
- Traduction de la trame verte et bleue par un zonage « N » (naturel) concernant notamment l'ensemble des boisements, haies et ripisylves (Sousson et affluents) ;
- Identification en éléments remarquables du paysage des éléments clés composant le territoire pour des raisons patrimoniales (puits, calvaire), paysagères et de lutte contre les risques (haies, boisements) ;
- Création de STECAL permettant la diversification des sièges d'exploitations agricoles (Aa) ;
- Mise en place d'une zone agricole préservée autour du village et du château de « En Claverie » pour des raisons paysagères mais aussi afin d'éviter les conflits d'usage.

Au final, le règlement s'organise de la manière suivante :

#### Zones urbaines :

Une zone urbaine Ua pour le centre-bourg ancien où la construction en limite de voirie est obligatoire afin de préserver le front bâti existant, notamment dans la rue principale.

Plusieurs zones urbaines Ub correspondent aux zones d'extensions du centre-bourg et au hameau de Barice (habitat traditionnel et plus récent).

Une zone urbaine Uc pour le hameau du Hillet. Du fait de la faiblesse des réseaux d'une part et du risque d'inondation d'autre part, ce hameau est identifié comme de l'existant ; aucun nouveau logement y est admis.

Plusieurs zones Uec correspondant aux équipements publics et/ou collectifs et sportifs/loisirs.

**Une zone UL permettant le fonctionnement de la ferme pédagogique du Vallon des Rêves.**

### Zones à urbaniser :

La zone 1AU d'extension du centre-bourg fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, définissant ainsi les densités minimum à atteindre, les accès, les haies à préserver et/ou à créer,...

### Zones naturelles :

La zone N correspondant aux espaces boisés et bordures des cours d'eau, qui s'inscrit dans le projet de trame verte et bleue.

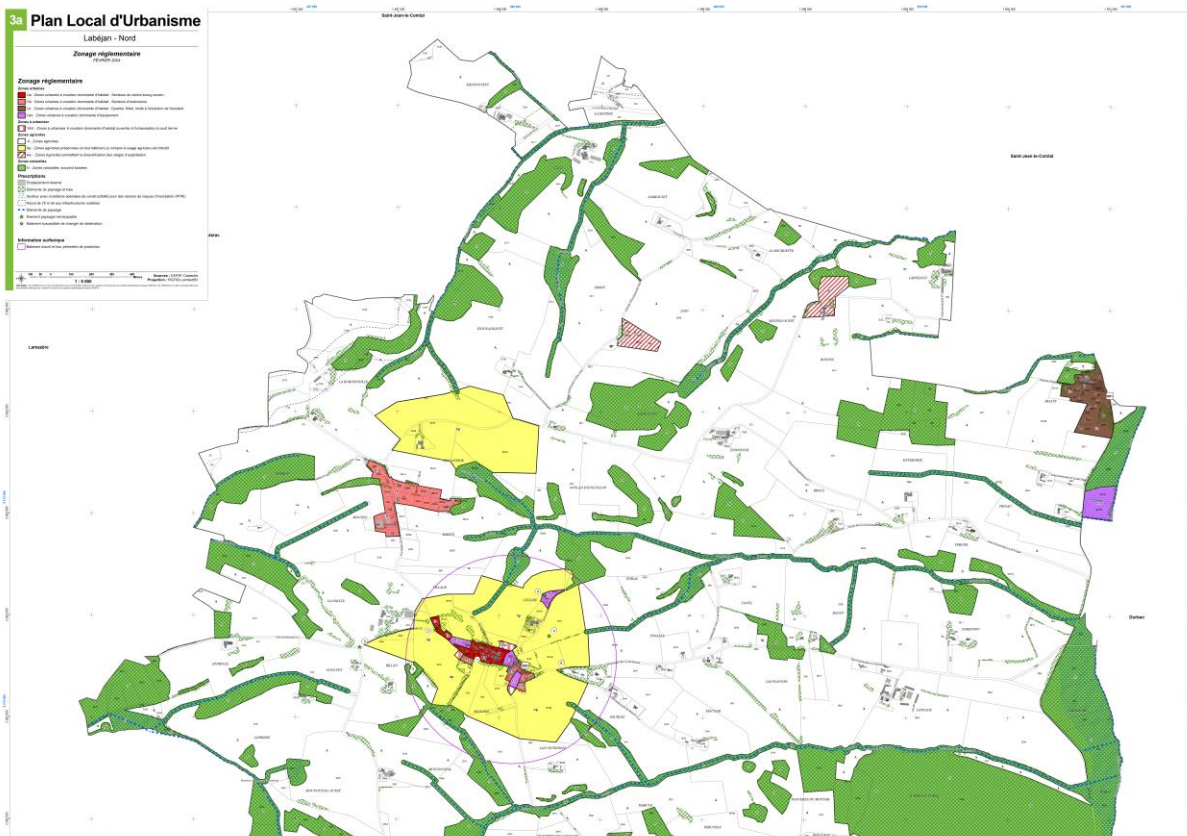
### Zones agricoles :

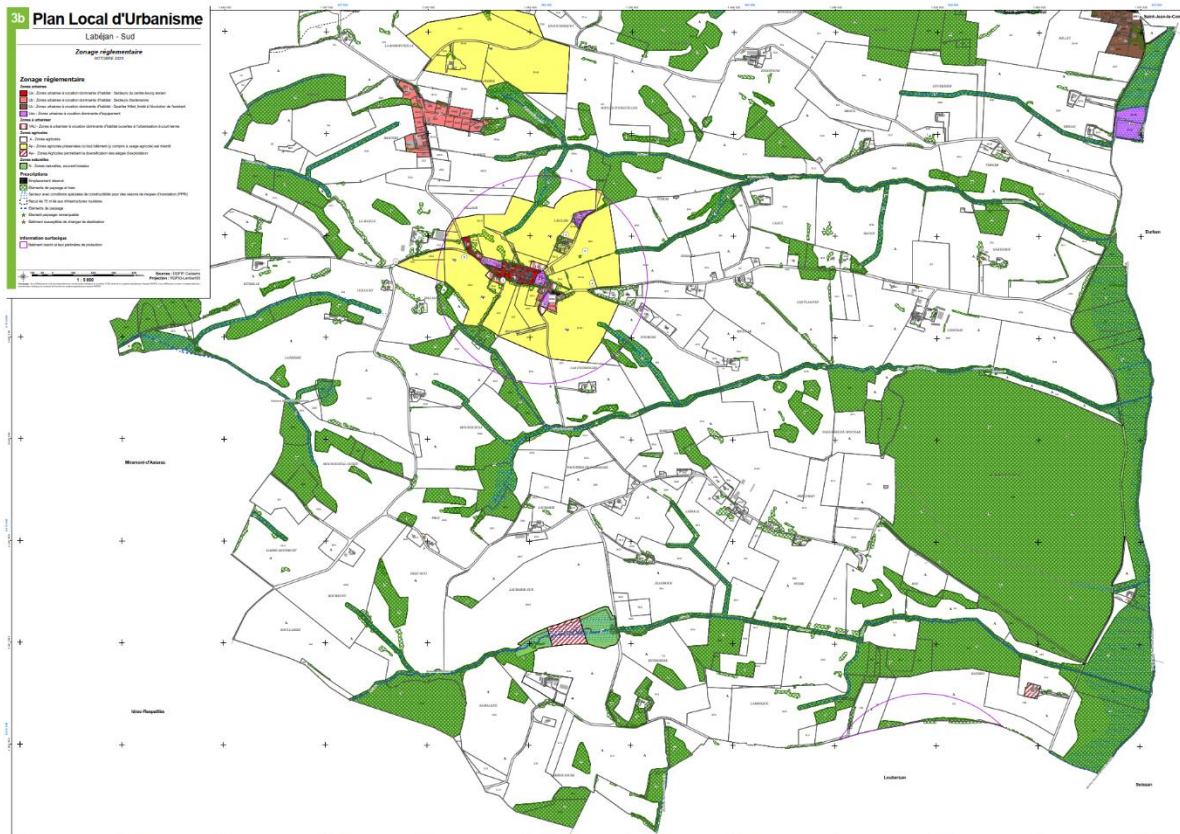
Une zone A destinée à accueillir les constructions et installations à vocation agricole ;

Une zone Ap destinée à la préservation des paysages où toutes les constructions et installations sont interdites, y compris celles à vocation agricole. Permet également, aux abords du village, de limiter les conflits d'usage.

Des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) permettant d'identifier les sièges d'exploitations agricoles (Aa) où des projets de diversification agricoles sont identifiés.

### **Vue générale du plan de zonage (règlement graphique –partie sud et nord)**





### 6.2.1.2 Zooms sur les zones urbaines et à urbaniser

#### ▪ Centre village

Le centre du village regroupe l'ensemble des équipements publics de la commune : église, mairie, salle des fêtes, terrain de tennis, école ; le cimetière se situe au nord de manière excentré (chapelle).

La municipalité a souhaité permettre le développement de ce centre bourg :

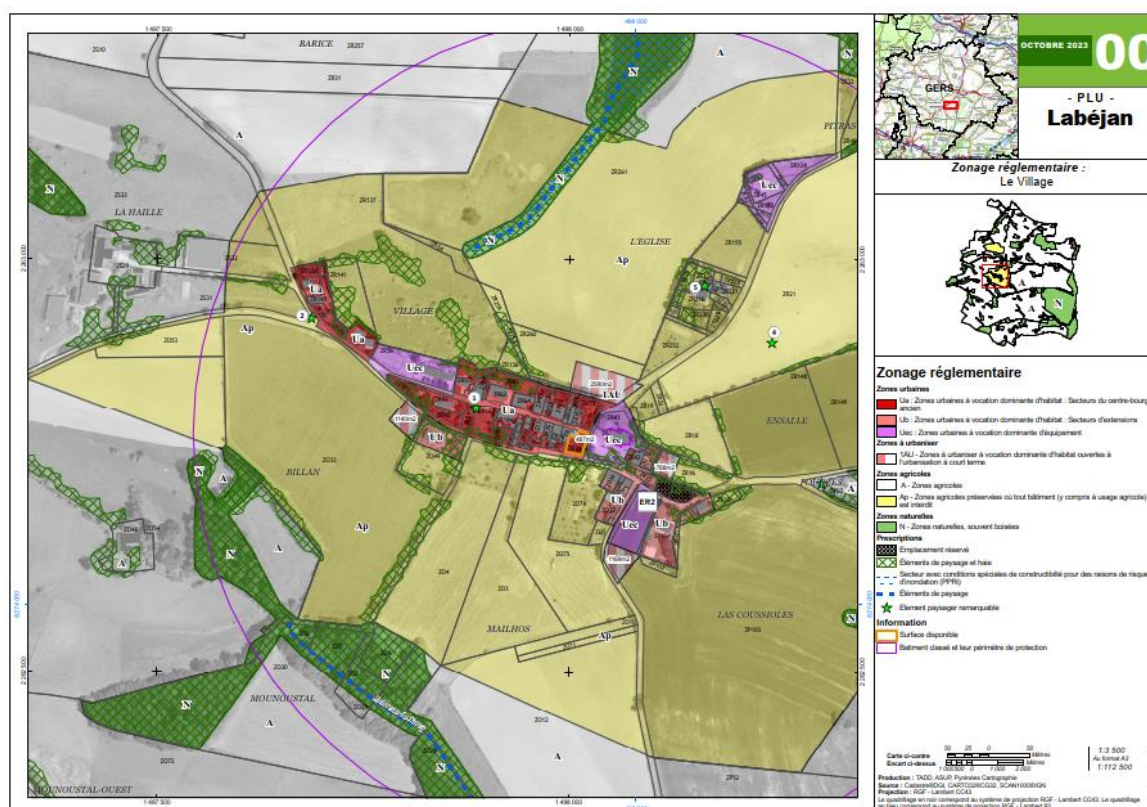
- Par densification : comblement des espaces encore disponibles, dont la capacité est estimée à 1 logement potentiel ;
- Par ouverture à court et moyen terme à l'urbanisation des parcelles en extension de la tâches urbaine (6-10 nouveaux logements) :
  - Au sud du centre-bourg ; ses terrains, en contre-bas du village, permettent de conforter le centre-bourg tout en préservant l'entité paysagère et architecturale du vieux village en crête et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
  - Au nord du centre-bourg ; sur la base d'une parallèle à la rue principale. Ses terrains font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
  - A l'est du centre-bourg, en continuité de l'urbanisation existante (O.A.P. également).
- Par la mise en place d'emplacements réservés permettant d'aménager le village (création d'un espace public)

Le développement du centre-bourg est limité :

- A l'ouest par la présence d'une exploitation agricole avec élevage
- Au nord et au sud par la topographie (versants pentus)



## Justification des choix / étude de densification – Centre village (carte pleine page en annexe)



La qualité du cadre de vie et les paysages sont préservés en classant en zone naturelle et en éléments remarquables du paysage (ERP) les bordures des cours d'eau et les espaces boisés (haies, boisements).

Sont également identifiés des éléments de paysage bâti à préserver.

La protection des paysages mais aussi des habitants contre les éventuelles nuisances liées aux bâtiments agricole est assurée par la mise en place d'un zonage « Ap » totalement inconstructible tout autour du village.

Enfin, à noter que l'église est classée « monument historique » et que, de ce fait, tout le village et ses zones d'extensions se trouvent dans le périmètre des 500 mètres soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

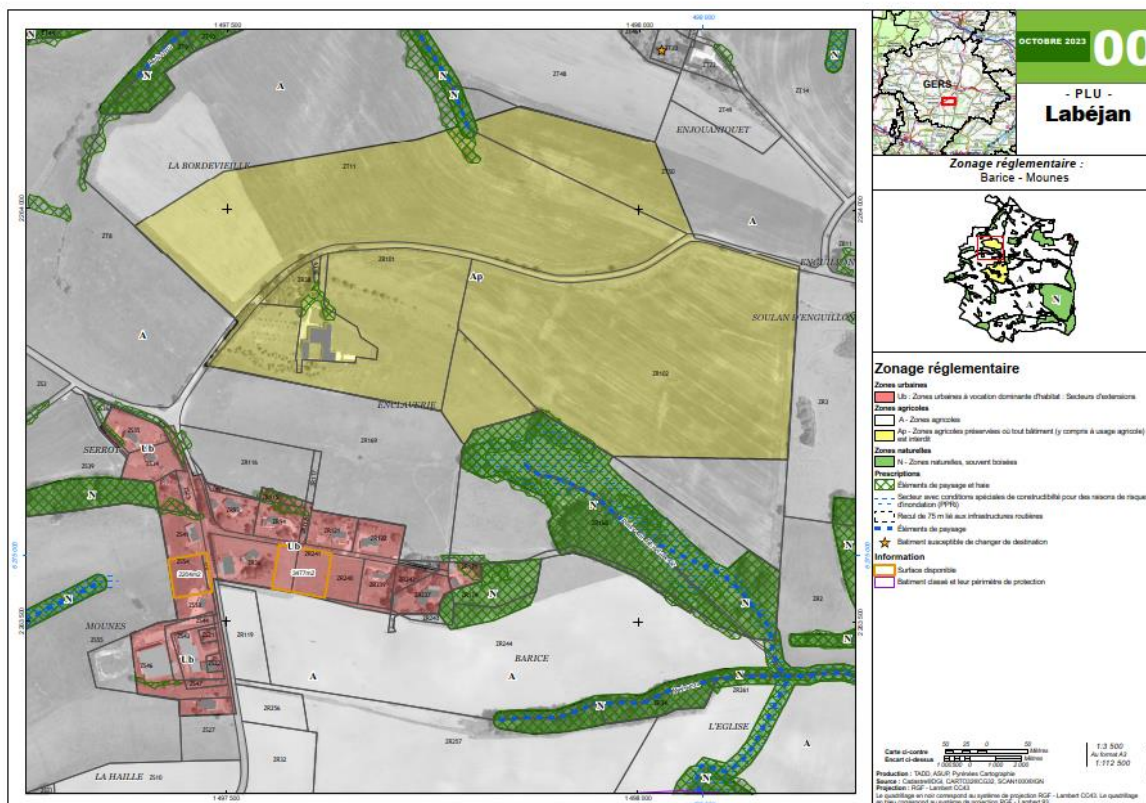
### ▪ Quartier « Barice »

Le quartier Barice se situe au nord du centre-bourg et correspond à un quartier d'extensions modernes d'une dizaine d'habitations construites initialement autour d'une habitation isolée et du château d'eau.

La municipalité a souhaité permettre le développement de ce quartier par ouverture à l'urbanisation des parcelles disponibles entre les habitations existantes uniquement (densification). Ce quartier pourrait être développé davantage mais afin de modérer la consommation de l'espace, la municipalité a souhaité définir des limites strictes à son développement.

A noter que l'exploitation agricole au sud ne dispose pas de bâtiment d'élevage : il s'agit d'une ancienne exploitation laitière. L'ancienne stabulation est occupée par une entreprise d'entretien d'espaces verts.

## Justification des choix – Barice (carte pleine page en annexe)



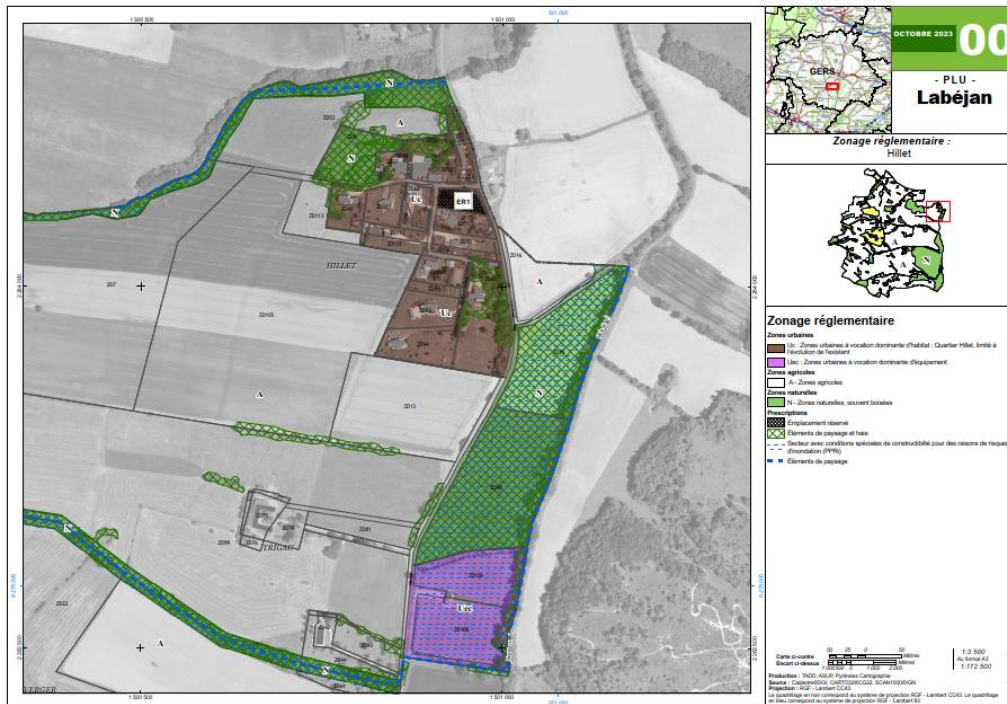
### ▪ Quartier « Hillet »

Le quartier Hillet se situe au nord-est de la commune, dans la plaine du Sousson et se compose d’une quinzaine d’habitation.

De par la faiblesse des réseaux, la municipalité a souhaité ne pas développer ce quartier : seules les habitations existantes peuvent évoluer (extensions, annexes).



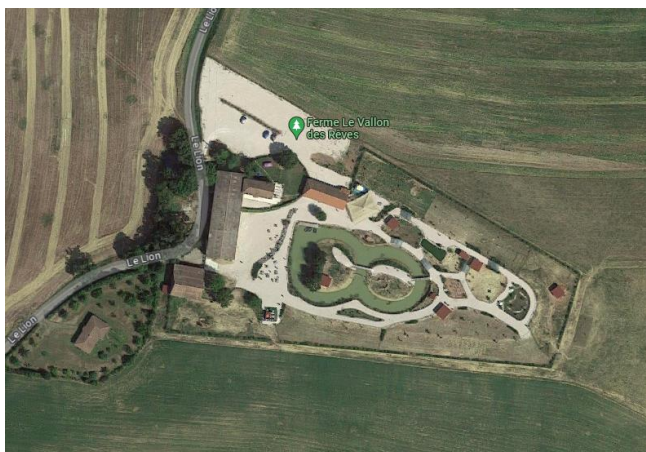
Justification des choix – Hillet (carte pleine page en annexe)



■ Secteur Lion

Ce secteur est destiné à permettre le fonctionnement et l'évolution de la ferme pédagogique du Vallon des Rêves, sans création de nouveaux logements hormis pour du gardiennage.





Le site du Vallon des Rêves est une ferme pédagogique qui s'étend sur 1.84 ha. L'occupation du sol actuelle est quasi-totale comme le montre la photo-aérienne ci-dessus.



Extrait du site web [www.levallondesreves.fr](http://www.levallondesreves.fr)

### Bilan de l'accueil en logements :

SECTEURS	ACCUEIL NOUVEAUX LOGEMENTS POSSIBLES	SURFACES DISPONIBLES
VILLAGE	11-12 nouveaux logements possibles, principalement en extension (OAP encadrant les densités minimales à atteindre)	0.10 ha en densification (avec rétention) 0.62 ha en extension
BARICE	2 nouveaux logements possibles en densification	0.34 ha en densification (avec rétention)
HILLET	Pas de possibilité (faiblesse des réseaux) Règlement écrit ne permettant que des évolutions de l'existant, sans création de nouveaux logements	0 ha (pas de densification possible ni d'extension)
<b>LION</b>	<b>0 – Dédié au fonctionnement de la ferme pédagogique</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13-14 nouveaux logements</b>	<b>+ 0.44 ha en densification</b> <b>+ 0.62 ha en extension (Consommation ENAF)</b> <b>(Compatible avec le solde théorique restant à</b>



consommer définit par la  
DDT soit 0.71 ha)

### **Bilan des surfaces :**

ZONAGE PLU	LIBELLES DES ZONES	SUPERFICIE (HA)
UA	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs du centre-bourg ancien	2,12
UB	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Secteurs d'extensions	6,77
UC	Zones urbaines à vocation dominante d'habitat : Quartier Hillet, limité à l'évolution de l'existant	5,41
UEC	Zones urbaines à vocation dominante d'équipement	3,78
UL	Zone urbaine à vocation dominante de loisirs avec activité agricole	1.84
1AU	1AU - Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouvertes à l'urbanisation à court terme	0,57
A	Zones agricoles	1358.54
AA	Zones agricoles dédiée à la diversification d'une exploitation agricole (STECAL)	0.08
AP	Zones agricoles préservées où tout bâtiment (y compris à usage agricole) est interdit	73,68
N	N - Zones naturelles, souvent boisées	445.03

## **6.2.2 REGLEMENT ECRIT : ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER**

### Contexte règlementaire (art. R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme) :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les prescriptions sont traitées dans un chapitre spécifique du présent rapport.

#### **6.2.2.1.1 Usages des sols et destination des constructions**

Compte tenu des caractéristiques et du projet de la commune, les usages des sols et la destination des constructions sont les suivantes.

##### **▪ Zones urbaines Ua et Ub**

Les zones Ua et Ub sont destinées en priorité à l'habitation.

Afin de permettre un renforcement de l'économie locale, les constructions liées aux autres activités sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage d'habitation.

- **Zones urbaines Uc**

Comme pour les zones Ua et Ub, la zone Uc est dédiée à l'habitat mais, de par la faiblesse des réseaux, son développement n'est pas autorisé. **Seule l'évolution des constructions existantes (extensions et annexes) est autorisée.**

- **Zones urbaines Uec**

Les zones Uec sont destinées à accueillir uniquement les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les constructions et installations sportives et de loisirs.

- **Zones urbaines UI**

La zone UI est destinée à accueillir uniquement les constructions et installations en lien avec le fonctionnement et l'évolution de la ferme pédagogique. Nouveaux logements autorisés uniquement pour du gardiennage.

- **Zones à urbaniser 1AU**

Les destinations et sous destinations des constructions autorisées sont sensiblement les mêmes que celles qui s'appliquent en zone urbaine Ub, dans la mesure où la vocation principale de ces 2 types de zones est identique.

En l'absence de bâtiments agricoles existants dans les zones concernées, toute construction agricole y est interdite.

#### **6.2.2.1.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

D'une manière générale, la commune a souhaité définir un règlement à même d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du village.

- **Zones urbaines Ua, Ub et Uc**

Objectif poursuivi : préserver les caractéristiques architecturales et urbaines

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Limiter la hauteur des constructions à 6 mètres sous sablière et 9 mètres au faitage, en se basant sur le gabarit des constructions existantes ;

En Ua, aligner les constructions en bordure des voies et emprises publiques, cet alignement pouvant être marqué par le bâtiment principal mais également par une annexe (garage, abri, etc. ; dans ce cas, le bâtiment principal peut être implanté en retrait. Cette règle permet de conserver les caractéristiques urbaines de la rue, tout en autorisant différentes possibilités d'implantation du bâti adaptées aux nouvelles formes d'habiter ;

En Ub, possibilité de s'implanter en limite ou au moins à 3 mètres des voies ;

En Ua uniquement, possibilité de clôtures opaques de type « mur » d'une hauteur maximum d'1.50m.

Possibilité d'implanter les constructions sur les limites séparatives, ou à une distance minimum de 3m ;

Conserver les caractéristiques traditionnelles des façades (alignement et gabarit des ouvertures, réglementation des volets, teintes des façades et des menuiseries) ;

Conserver les caractéristiques traditionnelles des toitures (pente, matériaux, type d'ouvertures).

Objectif poursuivi : préserver les paysages

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Implanter les constructions en s'adaptant à la pente et en limitant les terrassements au strict minimum et interdire les enrochements.

Privilégier des clôtures de type clôtures végétales composées d'espèces locales (pas de haies monos spécifiques de résineux et lauriers) ;

Identifier les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : puits, lavoirs, croix, ...

Installer en souterrain les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Objectifs poursuivis : assurer la sécurité des biens et des personnes - Garantir la salubrité publique.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe ;

Promotion des dispositifs de stockage des eaux pluviales à la parcelle avant leur rejet dans le réseau superficiel et des dispositifs de récupération des eaux de pluie ;

Adéquation entre la desserte par les voies publiques ou ouvertes au public, l'importance du projet et la destination des constructions ou des aménagements envisagés ;

Obligation d'adapter les voies nouvelles à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable ;

Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif s'il existe ; en l'absence de réseau d'assainissement collectif, des filières techniques d'assainissement autonome performantes et conformes à la réglementation doivent être mises en place.

Des exceptions sont prévues, en particulier pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les extensions, pour les constructions existantes, ou pour des raisons techniques liées au contexte local.

- **Zones urbaines Uec**

Objectifs poursuivis : assurer la sécurité des personnes et garantir la salubrité publique.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe ;

Obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable ;

Pour les constructions et installations produisant des eaux usées, obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif s'il existe ; en l'absence de réseau d'assainissement collectif, des filières techniques d'assainissement autonome performantes et conformes à la réglementation doivent être mises en place.

- **Zones à urbaniser 1AU**

D'une manière générale, les règles sont les mêmes qu'en zone Ub. Un certain nombre de points complémentaires sont définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier possibilité de préciser certaines modalités relatives aux accès (principe d'accès, composition et largeur de la voirie par exemple).

### **6.2.2.1.3 Equipements et réseaux**

#### **Voiries et accès**

Afin d'assurer la sécurité des usagers, la desserte par les voies publiques ou ouvertes au public doit être adaptée à l'importance du projet et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

#### **Réseaux**

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics sont précisées afin de garantir la salubrité publique et d'assurer un niveau d'équipements techniques satisfaisant. Il s'agit en particulier de s'assurer de la desserte en eau potable et électricité, du raccordement au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, de la gestion des eaux pluviales, mais aussi de mettre en place des filières techniques d'assainissement autonome performantes et conformes à la réglementation en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

#### **Défense incendie**

Les constructions ou installations nouvelles ne pouvant être protégées selon les dispositions prévues par le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie devront prévoir les aménagements



ou installations nécessaires qui seront mis en œuvre sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage. Dans le cas contraire, le projet pourra être refusé.

## 6.2.3 REGLEMENT ECRIT : ZONES AGRICOLES

Contexte réglementaire (art. R151-22 du code de l'urbanisme) :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les prescriptions sont traitées dans un chapitre spécifique du présent rapport.

### 6.2.3.1.1 Zones agricoles A à vocation principale l'exploitation agricole

Objectif poursuivi : permettre l'exploitation agricole et accueillir en priorité les bâtiments agricoles

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Autoriser les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve pour les élevages de respecter une distance minimum avec les habitations existantes et les limites des zones urbaines U ou à urbaniser AU, afin de limiter les risques de conflits, en particulier dans le village :

- La distance minimum à respecter est égale à 100 m entre le futur bâtiment agricole ICPE et la limite de la zone U ou AU ;
- La distance minimum à respecter est égale à 50 m entre le futur bâtiment agricole RSD et la limite de la zone U ou AU ;
- Objectif poursuivi : permettre les installations et constructions de diversification agricole en lien avec l'acte de production

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Reprise des règles de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme en zone A : « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Objectif poursuivi : permettre le développement de l'activité agricole en autorisant la construction de bâtiments agricoles adaptés aux modes de production.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Pas de limite de hauteur pour les constructions à usage agricole ;

Implantation à 3 mètres minimum des voiries ;

Objectif poursuivi : permettre l'évolution de l'habitat existant.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Extensions et annexes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment existant et de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'ensemble des constructions

Annexes construites à moins de 30 mètres du bâtiment principal

Objectif poursuivi : préserver les paysages.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Réglementer l'aspect extérieur des constructions agricoles en termes de matériaux, de couleurs autorisés en façade, de pente et de teinte de toiture. Des exceptions sont prévues, en particulier pour les serres ou sur justification technique pour des bâtiments particuliers (élevage par exemple) ;

Imposer des clôtures de type végétales (haie), éventuellement associées à une clôture transparente de type grillage, d'une hauteur maximum de 1m60.

Planter les constructions en s'adaptant à la pente et en limitant les terrassements au strict minimum ;

N'autoriser que de façon exceptionnelle les soutènements par enrochement ;

Identifier les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : puits, calvaire, ...

Objectifs poursuivis : assurer la sécurité des biens et des personnes - Limiter les nuisances et garantir la salubrité publique.

*Règles mises en œuvre pour atteindre les objectifs :*

Garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les dispositifs d'infiltration ou vers le réseau collecteur lorsqu'il existe ;

Obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ; en l'absence de réseau, possibilité d'alimentation en eau potable par un réseau collectif privé ou par un réseau privé unipersonnel, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur ;

Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif s'il existe ; en l'absence de réseau d'assainissement collectif, mises en place de filières techniques d'assainissement autonome performantes et conformes à la réglementation.

Pour toutes les constructions et installations, stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, avec la présence et/ou la création d'un nombre d'emplacements adapté aux besoins.

Des exceptions sont prévues, en particulier pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les extensions, pour les constructions existantes, ou pour des raisons techniques liées au contexte local.

#### **6.2.3.1.2 Zones agricoles Ap correspondent aux espaces à protéger pour des enjeux paysagers**

Elles ne sont pas constructibles afin de garantir une protection optimum du paysage et éviter les conflits d'usage entre les bâtiments agricoles et les habitations en bordure du centre du village. Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **6.2.3.1.3 Zones agricoles Aa pour identification des sièges d'exploitation agricole avec projet de diversification**

Ces Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) correspondent aux exploitations agricoles identifiées avec un projet d'agrotourisme.

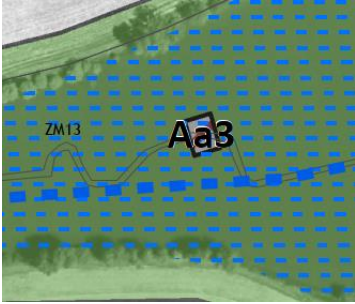
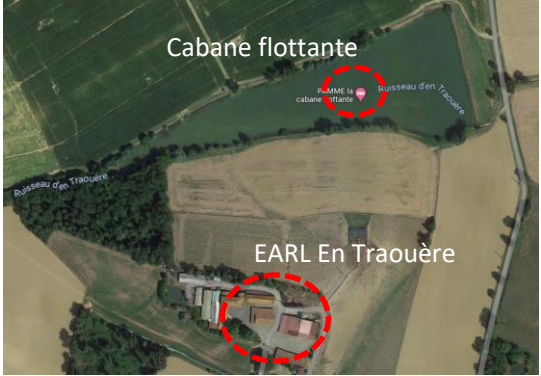
Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) représentent la reconnaissance des sièges d'exploitation agricole afin de permettre principalement le tourisme rural, les activités liées à l'activité agricole, l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, et, accessoirement, les annexes et les extensions de ces constructions. Ce zonage n'a pas pour objet de permettre les extensions des habitations de l'habitat isolé (le règlement de la zone A le permettant déjà). L'objectif reste de maintenir la vocation agricole du site, sans changer la vocation générale.

Les constructions admises sont directement liées aux activités agricoles de la zone (gîtes, silos de coopérative, hangars de stockage, centres équestres, vente à la ferme, installations de conditionnement de produits locaux, ...).

Les STECAL sont réduits en taille pour ne pas favoriser la dispersion des bâtiments. Ils prennent en compte la configuration du terrain, la qualité paysagère du site, l'activité agricole existante et les projets à venir.

Dans ce contexte, le PLU de Labéjan identifie 3 STECAL :





**STECAL habitat insolite « En Traouère »**

Zonage proposé dans le PLU	Zoom sur l'occupation du sol actuelle
	

L'exploitation agricole (EARL) « En Traouère » a développé il y a quelques années un projet d'habitat insolite sur le lac collinaire au nord de son exploitation agricole. Il s'agit d'une cabane flottante de moins de 30 m<sup>2</sup>. Le STECAL proposé dans le PLU s'étend sur **0.02 ha.**

**PAMME, la cabane flottante** 🌿🌿🌿  
 Ref : 32G502050 | à LABÉJAN - Gers

Description Localisation Equipements Loisirs et co

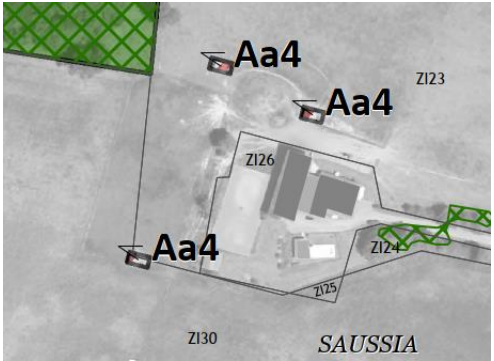

Voir les 15 photos

Capacité	Surface	Wifi	Animal
4 personnes	28 m <sup>2</sup>		

Extrait du site web [www.gites-de-france.fr](http://www.gites-de-france.fr)





## STECAL « pension pour chevaux » du Saussia

Zonage proposé dans le PLU	Zoom sur l'occupation du sol actuelle
	

Une pension équestre est située au lieudit « Saussia ». L'objectif est de régulariser les 3 box à chevaux existants pour un total de 0.015 ha.

## STECAL habitat insolite et accueil du public « Les Terres d'Après »

Zonage proposé dans le PLU	Zoom sur l'occupation du sol actuelle
	

Ferme familiale reprise en 2014 dans le cadre d'une reconversion professionnelle.

- Localisation : siège et bâtiments d'exploitation, sur la commune de Labéjan (32), terres sur les communes de Labéjan et Saint-Jean-le-Comtal (32), proximité d'Auch (13 km) et Mirande (11 km), exploitation située hors zones urbanisées.
- SAU : 80 ha (dont 25 ha de fermage), attenants. Parcelles de faible taille (max 6ha), terres de coteaux.
- Système de production : polyculture/élevage (ovins allaitants) en Agriculture Biologique depuis 2015.
  - Cultures diversifiées (env. 55 ha) : blé, orge, épeautre, lentilles, cameline, pois chiche, tournesol, sarrasin, millet, chanvre, pastel des teinturiers...
  - Prairies permanentes (env. 25 ha) et temporaires.

- Atelier ovin : 80 mères, agneaux vendus vifs (mâles pour le négoce, femelles pour la reproduction). Essais de vente directe de 2019 à 2021, abandonnée car trop chronophage.
- Autonomie sur l'ensemble des travaux agricoles (préparation du sol, semis, moissons, prétriage, fenaison...).
- Moyens matériels : 2 hangars non clos de 350 m2 chacun pour le stockage de matériels et fourrage, et un tunnel d'élevage de 200 m2 environ., parc matériel ancien (20 ans en moyenne), absence de stockage grains. Absence de système d'irrigation (pas de retenue d'eau sur l'exploitation).
- Moyens humains : 1 UTH (chef d'exploitation)
- Atouts du site : Proximité d'Auch, lieu calme et préservé en pleine nature, riche de biodiversité (faune et flore), diversité des paysages représentative de l'Astarac (coteaux, prairies, landes, champs cultivés, bosquets, bois, haies, mares, cours d'eau, zones humides...).
- Contexte économique récent : Baisse des aides au maintien en AB, crise de la filière des grandes cultures en AB (baisse conséquente du prix de vente des céréales).
  - Difficulté de rémunération entraînant un questionnement sur le devenir de l'exploitation.
  - Réflexions menées sur la diversification du site initiées en décembre 2021.

Projets engagés fin 2022, courant 2023 : création d'un sentier Nature et pédagogique, essais sur la culture du pastel des teinturiers, participation au projet LIFE Coteaux Gascons, lancement d'une activité secondaire de création d'objets bois et cyanotypes.

Projets à venir : bâtiment d'accueil du public, hébergement insolite de type « cabane dans les arbres ».

**Le zonage proposé intègre 0.012 ha pour le projet de cabanes dans les arbres (Aa1) et 0.03 ha pour le projet de bâtiment d'accueil du public (Aa2).**

Extrait de document de présentation du projet :



Plan de repérage des différents éléments composant l'écosite (existants et projetés)

- |   |  |   |  |     |   |
|---|--|---|--|-----|---|
| 1 | Exploitation agricole existante (polyculture-élevage ovin allaitant)                                 | 4 | Atelier de fabrication d'objets bois         | 7   | Ressource eau (aménagement et création) |
| 2 | Bâtiment d'accueil du public lié à l'activité de découverte nature via le sentier aménagé (existant) | 5 | Hébergement insolite - cabanes dans les bois | --- | Limites de l'exploitation agricole      |
| 3 | Atelier d'extraction et transformation du pastel des teinturiers                                     | 6 | Ecogite (commune de Saint-Jean le Comtal)    | /// | Terres en fermage                       |

Document de présentation de l'éco-site "les terres d'après" - Janvier 2024 - Page 4/14