



COMMUNE DE PLIEUX

CARTE COMMUNALE

Dossier définitif

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Gildas CARRE

Urbaniste
19 ch. de Bergaire
82440 REALVILLE
☎ : 05.63.93.21.19

Marc GIRARDIN

Géomètre-Expert
51 rue Montablon
32500 FLEURANCE
☎ : 05.62.06.22.31

SAMUEL COUPEY

Paysagiste
Higuères
32700 CASTERA LECTOULOIS
☎ : 05.62.68.58.29

SOMMAIRE

Préambule	p1
Chapitre 1 : Analyse de l'état initial de la commune	p2
1. Présentation de la commune	p2
1.1. Situation géographique	p2
1.2. Le site	p2
1.3. Le contexte intercommunal	p4
2. Analyse de l'état initial de l'environnement	p5
2.1. Caractéristiques physiques et naturelles	p5
2.1.1. <i>Le relief</i>	<i>p5</i>
2.1.2. <i>Les espaces boisés de la commune</i>	<i>p7</i>
2.1.3. <i>Le réseau hydrographique</i>	<i>p8</i>
2.2. Les espaces bâtis	p11
2.2.1. <i>La répartition sur l'ensemble du territoire</i>	<i>p11</i>
2.2.2. <i>Le bourg</i>	
2.3. Enjeu paysager	p13
2.4. Patrimoine et servitudes d'utilité publique	p21
3. Analyse thématique de la commune	p22
3.1. La démographie	p22
3.1.1. <i>Evolution de la population</i>	
3.1.2. <i>Plieux et ses communes avoisinantes</i>	<i>p23</i>
3.2. L'habitat	p24

p12

p22

3.2.1. <i>Quelques données statistiques</i>	
3.2.2. <i>Données récentes - Demandes de permis de construire</i>	p27
3.2.3. <i>Perspectives d'évolution et consommation d'espace</i>	p27
3.3. Les équipements	p29
3.4. Caractéristiques socio-économiques	p29
3.4.1. <i>La population active</i>	p29
3.4.2. <i>Le tissu économique sur le territoire communal</i>	p29
3.5. Agriculture	p30
3.5.1. <i>Quelques données statistiques</i>	p30
3.5.2. <i>Eléments spatiaux</i>	p31
3.6. La voirie et les réseaux divers	p32
3.6.1. <i>La voirie</i>	p32
3.6.2. <i>Analyse qualitative de la desserte routière et autres réseaux</i>	p33
3.6.3. <i>Défense incendie</i>	p35
3.6.4. <i>Electricité</i>	p35
Chapitre 2 : Les objectifs de développement et les choix de la carte communale	p36
1. Les objectifs communaux	p36
1.1. Synthèse	p36
1.2. Perspectives de développement et projet communal	p37
2. Plan de zonage	p38
2.1. Données quantitatives	p38
2.2. Autres composantes prises en compte dans la définition du zonage	p41
2.3. Incidences spatiales	p41
2.4. Cohérence avec les équipements publics	p42
2.5. Compatibilité avec les documents supracommunaux de portée normative supérieure	p42

Chapitre 3 : Les incidences des choix de la carte communale sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement	p43
1. Limitation de l'habitat diffus	p43
2. Qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement	p43
3. Prise en compte des risques et contraintes	p44

Préambule

Article R.124-1 du code de l'urbanisme :

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

Article R.124-2 du code de l'urbanisme :

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

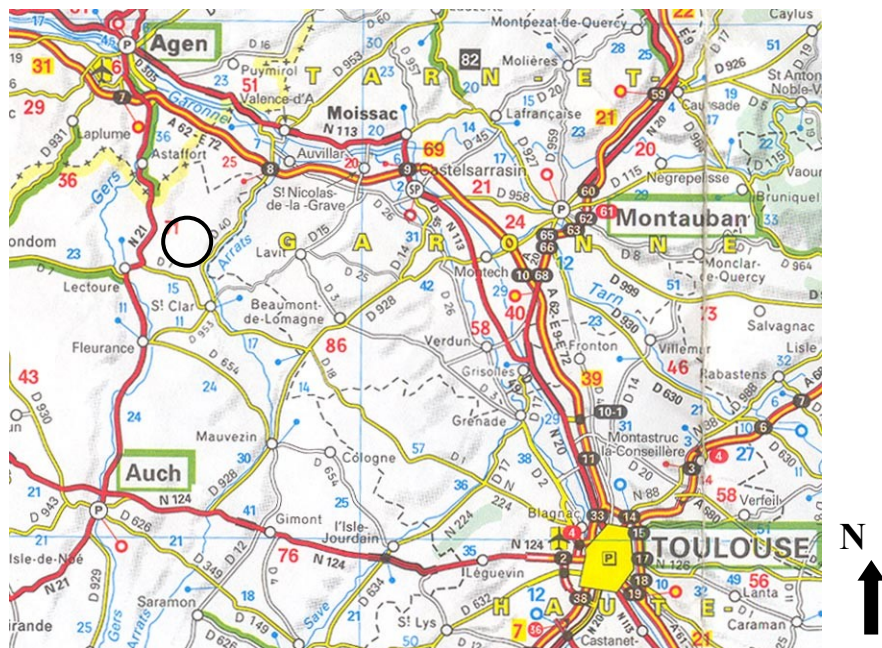
3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation de sa mise en valeur.

Chapitre 1. Analyse de l'état initial de la commune

1. Présentation de la commune

1.1. Situation géographique

La commune de Plieux est située à proximité de Lectoure, non loin de la RN21 qui relie Auch à Agen. Fleurance se situe à une vingtaine de minutes, Auch est à une cinquantaine de minutes (influence administrative) et Agen à une quarantaine de minutes (influence commerciale).



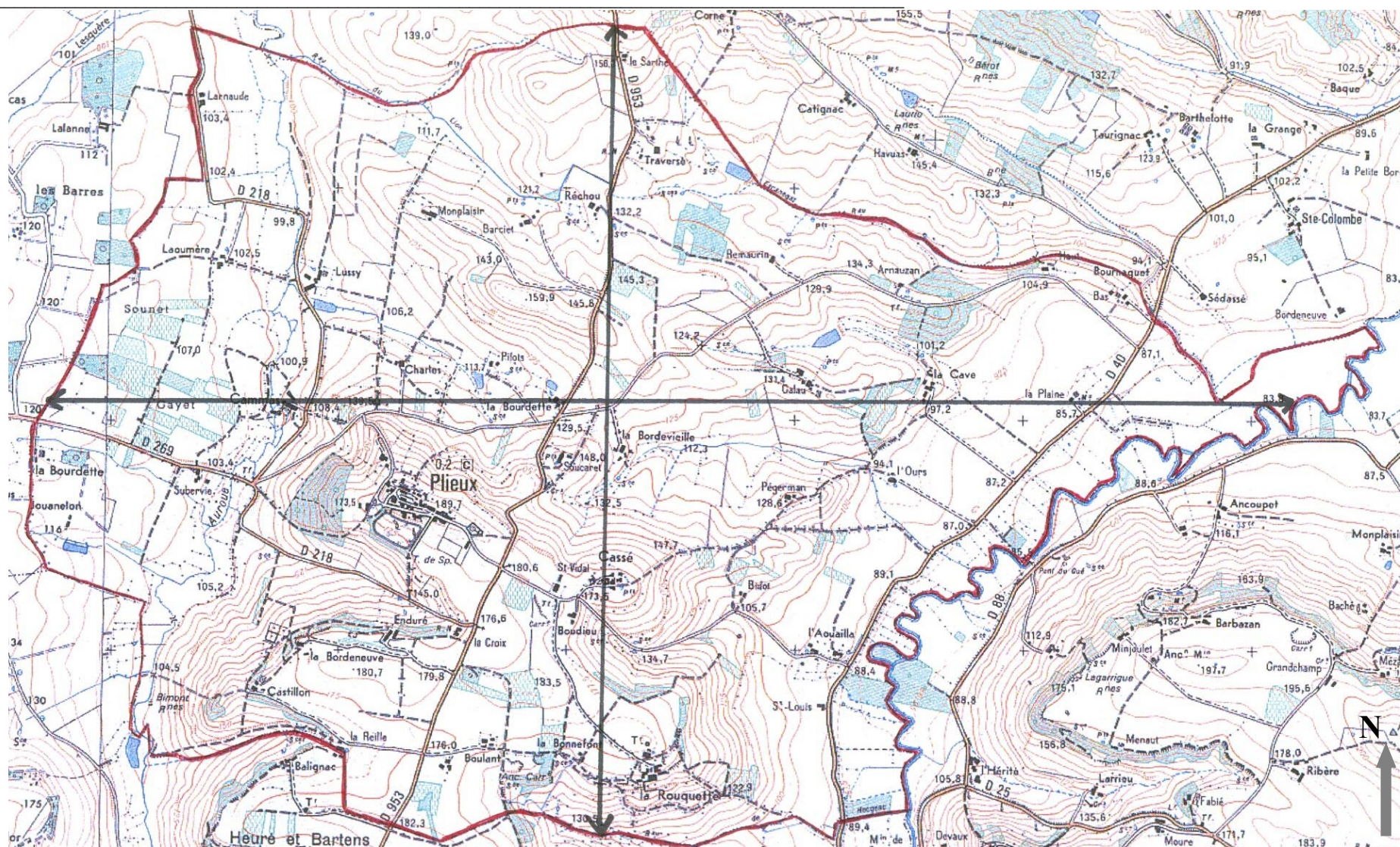
1.2. Le site

Le territoire communal présente une superficie de 12,27 km². Il s'étend sur 3,5 km dans le sens Nord-Sud et sur plus de 5 km dans le sens Ouest-Est.

La limite Est de la commune est marquée par la rivière Arrats.

Le bourg, restreint par rapport au reste du territoire, est légèrement décentré vers le Sud-Ouest.

Les principaux axes de circulation traversant le territoire communal sont la D953 reliant Saint-Clar à Miradoux, la D218 menant à Castet-Arrouy et la D269 permettant de relier la RN21.



Territoire communal de Plieux – Source IGN – Echelle 1/25000^{ème}

1.3. Le contexte intercommunal

La commune de Plieux fait partie du Canton de Miradoux et adhère à la Communauté de Communes Cœur de Lomagne.



La communauté de communes dispose de compétences obligatoires définies par la loi et de compétences facultatives qu'elle choisit en fonction des problématiques de son territoire.

Elle conduit, pour le compte de ses communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

- aménagement de l'espace,
- développement économique (zones d'activité, économie touristique, nouvelles technologies...),
- environnement (assainissement, espace rural...),
- logement et action sociale,
- voirie,
- sport et culture,
- équipements et fonctionnement scolaire.

La Communauté de Communes Cœur de Lomagne regroupe 14 communes soit un total d'environ 2800 habitants.

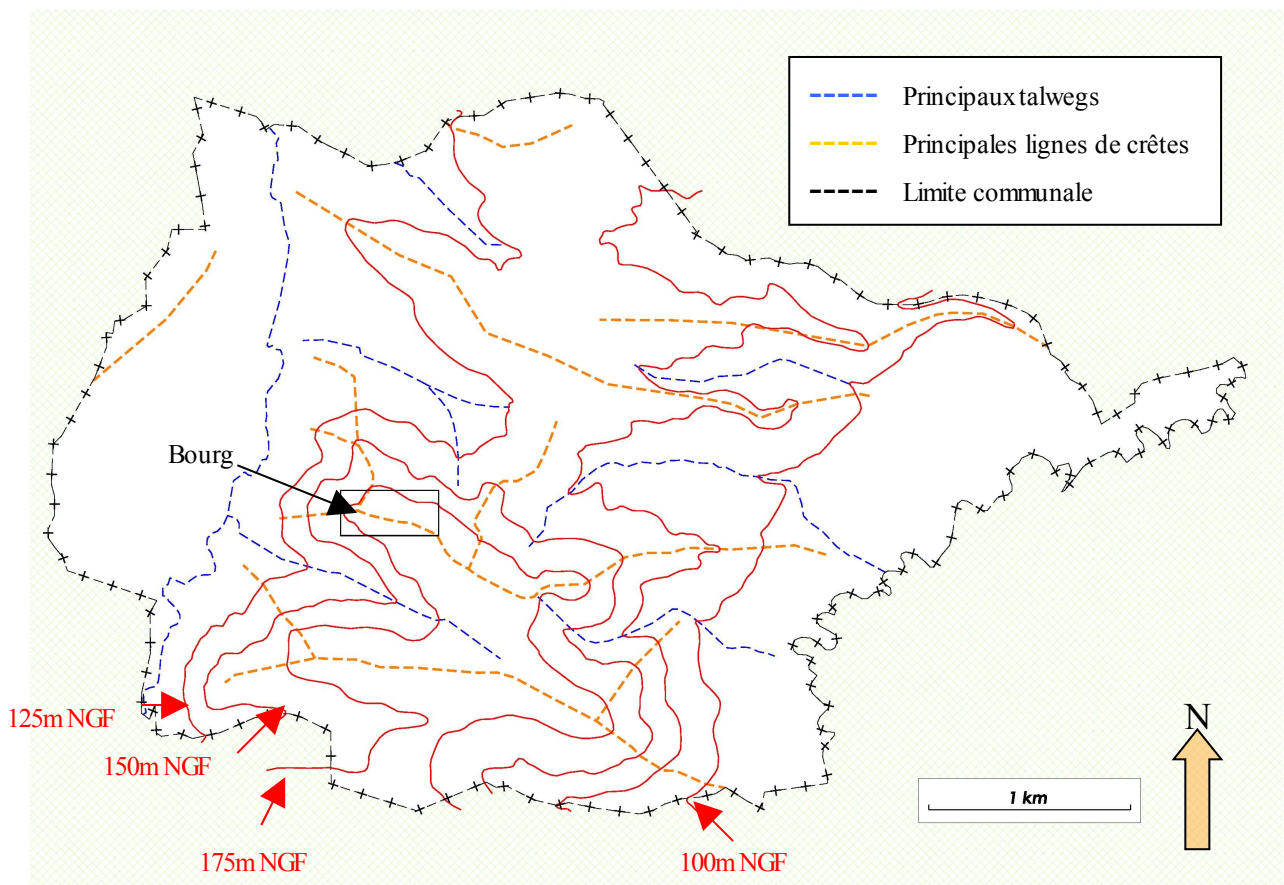
2. Analyse de l'état initial de l'environnement

2.1. Caractéristiques physiques et naturelles

2.1.1. Le relief

L'altitude de la commune varie entre 83m au minimum (à l'Est dans la vallée de l'Arrats) et 190m au maximum (au niveau du bourg).

La plus grande partie du territoire communal se trouve entre les deux vallées de l'Auroue (à l'Ouest) et de l'Arrats (à l'Est), orientées Sud-Nord. Entre les deux, le relief présente une alternance de lignes de crêtes et de thalwegs de manière très irrégulière, comme le montre le schéma présenté ci-dessous.



Carte du relief

On retrouve des pentes assez prononcées aux alentours immédiats du bourg, notamment à l'Ouest et au Nord.

Le relief vallonné de la commune, qui donne un certain charme au paysage local, met en évidence des enjeux de covisibilité qui ont leur importance dans la définition des zones constructibles.



Le bourg
Depuis la D269

Partie Nord du territoire
communal
Depuis le bourg



Le bourg
Depuis la voie communale au Nord

D'un point de vue géologique, le sous-sol de la commune est principalement constitué de marnes et molasses, plutôt imperméables, avec toutefois quelques bancs calcaires.

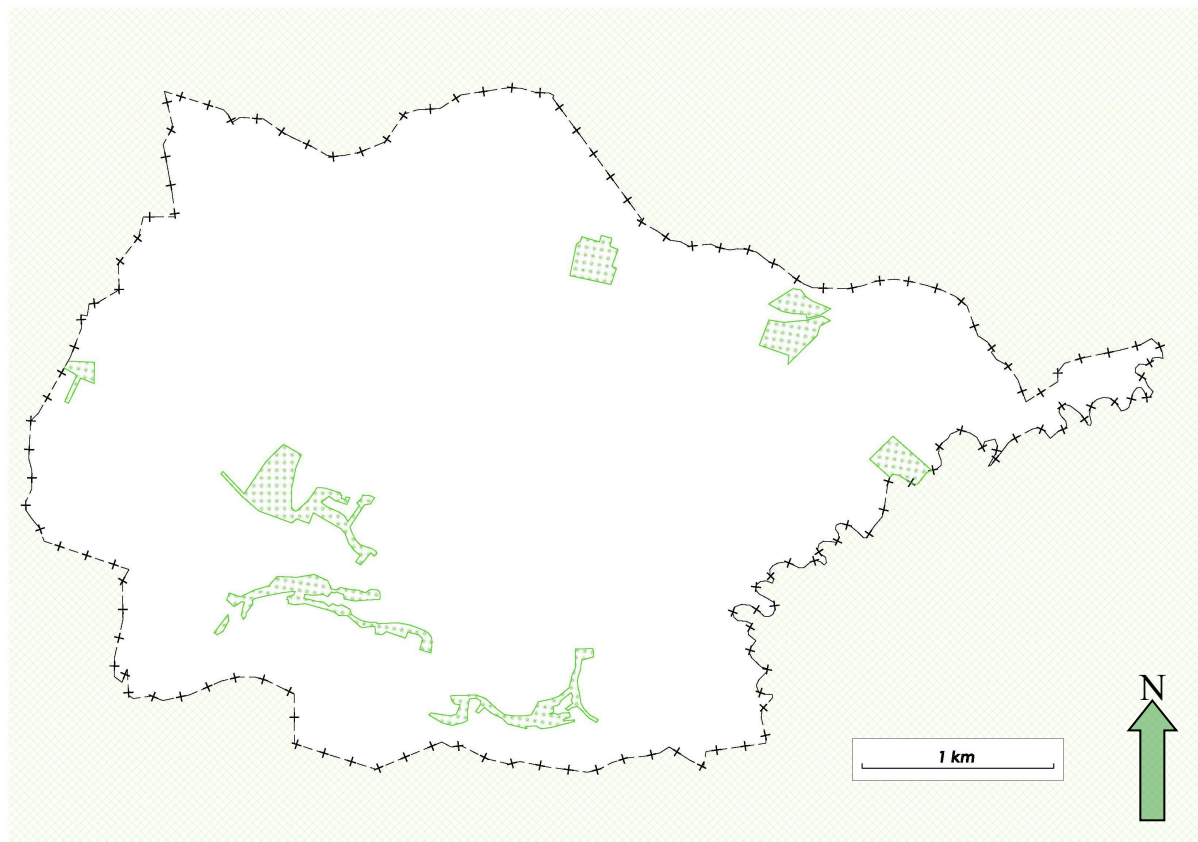
Sur la commune, les sols rencontrés possèdent une forte composante argileuse et présentent donc un risque vis-à-vis des phénomènes de sécheresse.

Le Plan de Prévention des Risques relatif aux désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison du retrait-gonflement des argiles a été prescrit par arrêté préfectoral du 4 novembre 2005. Il concerne la totalité du territoire de la commune, avec un risque moyen.

Ceci n'entraîne toutefois que peu de contraintes en matière d'urbanisme, et ne concerne pour l'essentiel que des obligations en matière de règles et normes de constructions.

2.1.2. Les espaces boisés de la commune

Les zones boisées représentent un assez faible pourcentage du territoire communal. Elles sont réparties dans les secteurs Sud-Ouest et le Nord-Est du territoire, sur les coteaux les plus pentus. La partie Nord-Ouest est dépourvue d'espace boisé conséquent.



Carte des espaces boisés de plus de 4 hectares

La faible quantité de ces espaces s'explique par le fort développement agricole dans le secteur. En effet, les coteaux offrent de grandes parcelles à l'agriculture.

Outre ces espaces boisés de grande superficie, il y a sur la commune des haies et des ripisylves qui participent à la qualité des paysages et qui pourraient éventuellement faire l'objet d'une protection particulière.



Espace boisé
Ouest du village
Depuis la D269

Partie Nord-Ouest du
territoire communal
Depuis le bourg

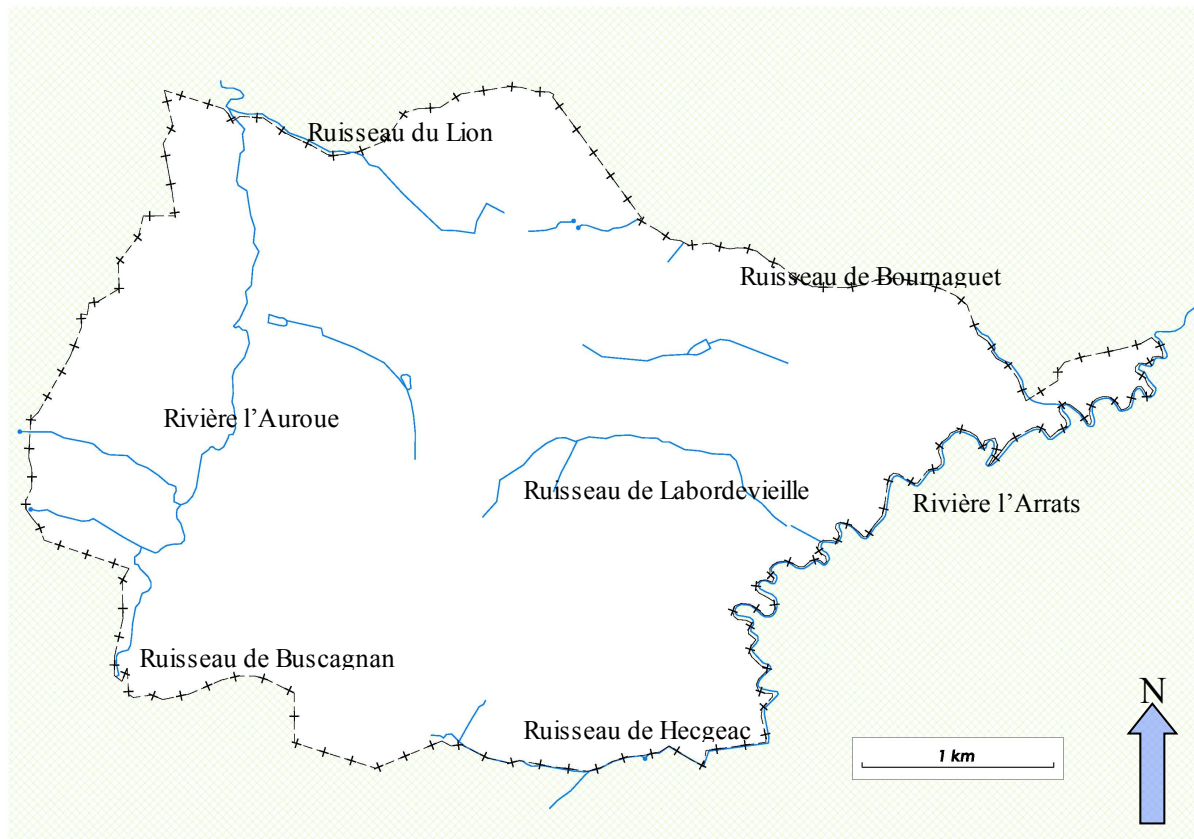


2.1.3. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est assez important ; en effet, la plus grande partie du territoire de Plieux est située entre les vallées de l'Aurouze et de l'Arrats et drainée par plusieurs ruisseaux menant à l'une ou l'autre de ces rivières.

La collecte de l'eau est ainsi permise entre les coteaux grâce à ces ruisseaux parfois accompagnés de ripisylve.





Carte du réseau hydrographique

Les écoulements temporaires au départ de certains ruisseaux rejoignant l'une des deux rivières ont parfois été drainés pour l'exploitation de parcelles agricoles. Ils réapparaissent alors plus en aval.

Avec sa longueur de 162km, l'Arrats draine un bassin versant dans le département de 550 km². L'Auroue, située entre le Gers et l'Arrats, a une longueur de 62km.

La préservation du réseau hydrographique est un enjeu important car il s'agit d'une priorité du SDAGE Adour-Garonne dont les objectifs portent sur :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes) et ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner,

- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection,
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation,
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

Selon la DIREN, la commune est en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et en zone sensible à l'eutrophisation.

Selon le SDAGE, la commune n'est pas située en zone humide d'importance majeure, dans un milieu aquatique remarquable (zone verte), ou sur un axe migrateur prioritaire (axe bleu).



Auroue au niveau du pont de la D269

Auroue au Nord du territoire communal





Ruisseau de la Bordevieille
entre la D40 et l'Arrats

Vue de l'Arrats
depuis la D40



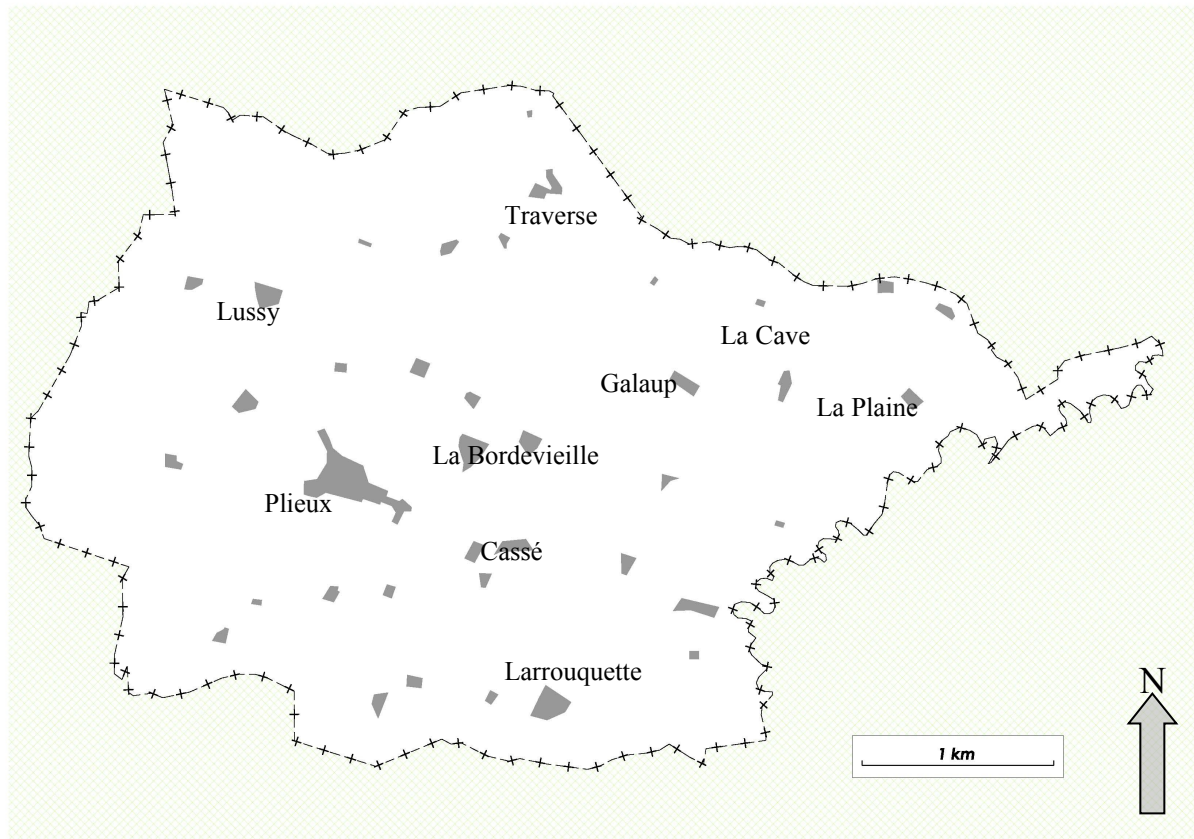
Une partie du territoire communal est concernée par la cartographie des zones inondables de l'Arrats et de l'Auroue. Il n'existe pas de document de prévention des risques naturels en matière d'inondation.

2.2. Les espaces bâtis

2.2.1. La répartition sur l'ensemble du territoire

Le bourg de Plieux est légèrement décentré vers l'Ouest du territoire communal ; il est situé en point haut et desservi par une voie communale reliant les routes départementales 218 et 953.

Les autres espaces bâtis sont dispersés sur l'ensemble du territoire communal comme le montre la carte suivante.



Carte des espaces bâtis

Le bourg représente aujourd'hui une petite partie des espaces bâtis de la commune. Aussi, en terme de fonctionnalité urbaine et de liens sociaux, il serait intéressant de renforcer cet espace et de placer les zones constructibles plutôt à proximité.

2.2.2. *Le bourg*



Le bourg de Plieux est situé sur un promontoire et domine le territoire communal. La partie ancienne du bourg se caractérise par une densité de constructions assez importante et la présence du château classé Monument Historique, ce qui se traduit par le strict respect des prescriptions visant à préserver l'unité urbaine du site.

Des constructions plus récentes se sont installées le long de la voie communale, à la sortie Est du bourg. Ces terrains à faible pente présentent en effet des superficies intéressantes pour la construction de maisons individuelles avec jardin.

2.3. Enjeu paysager

Avant propos

L'objet du présent « volet paysager » du diagnostic de la commune de Plieux n'est pas de réaliser une monographie des paysages de son territoire.

Nous nous attacherons à définir les entités paysagères qui composent la commune dans le but de mettre en lumière leur sensibilité propre à l'accueil d'un bâti nouveau d'une part, de saisir leurs caractéristiques spéciales, patrimoniales et identitaires d'autre part.

Cette étude paysagère a donc pour objectif avoué de définir les éléments majeurs de l'identité de la commune en ce sens qu'un développement harmonieux de son territoire se doit de travailler avec, « au travers de », l'identité communale pour permettre les évolutions nécessaires (accueil de nouveaux foyers notamment) tout en garantissant la non banalisation de son cadre de vie.

Ne pas banaliser le cadre de vie dont la commune est héritière, c'est garantir l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, les espaces agricoles, les espaces forestiers et les espaces naturels dont parle l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

S'appuyer sur **l'identité du territoire communal** (implantation « traditionnelle » du bâti isolé, densité du bâti isolé ancien, implantation « traditionnelle » de l'habitat aggloméré (bourg, hameau), c'est garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces comme le demande ce même article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Planche 1

La commune de Plieux offre un territoire composé de 4 unités paysagères identifiées :

- Le plateau découpé
- Les coteaux de Lomagne et leurs vallons
- Les vallées de l'Aurouë à l'ouest et de l'Arrats à l'est (fond de vallée)
- Les collines du Miradouzin

Deux de ces unités sont profondément interdépendantes de par la topographie : les fonds de vallées et les coteaux de Lomagne.

Une unité n'entretient que peu de relations visuelles avec les trois autres : le plateau découpé.

Enfin, l'analyse des composantes du paysage de la commune de Plieux révèle une sous-entité fortement identitaire pour le territoire : le bourg et son glacis. Cette sous-unité n'est pas ici localisée ; elle fait l'objet de la planche 6.

Planche 2 : 1ère unité paysagère : les fonds de vallée de l'Auroue et de l'Arrats

Paysage : Comme le montre la coupe de terrain est-ouest réalisée, ces deux vallées possèdent un profil en « auge » (vallée à fond plat) dissymétrique.

Si le versant exposé à l'ouest est abrupt (donc plus souvent boisé ou exploité par des herbages ; « dessiné » horizontalement de talus boisés) ; le versant orienté à l'est est, lui, beaucoup plus doux (et donc occupé par des cultures jusqu'à la rupture de pente avec le plateau (voir planche 3)).

La plaine de ces vallées se caractérise par un large parcellaire, linéaire (Arrats) ou pas (Auroue), très perceptible dans le paysage par les différents tons des cultures d'une part et par la végétation accompagnant les fossés, les limites de parcelles, les chemins ruraux (cf photos) et les cours d'eau (ripisylve) d'autre part. L'échelle de perception est tantôt très large, tantôt très courte, en fonction de la taille des parcelles encadrées ou pas de haies, bandes boisées, alignements sauvages d'arbres,...

A noter l'importance de la ripisylve dans ce paysage. Importance tant paysagère qu'écologique : la ripisylve est un élément extrêmement important de structuration écologique d'un milieu rural car elle constitue un corridor majeur pour la faune et la flore.

Bâti : Avec une densité similaire au reste du territoire (voir planche 9), les plaines des deux vallées accueillent plusieurs fermes composées à chaque fois d'un groupement assez important de bâtiments.

Planche 3 : 2ème entité paysagère : le plateau découpé

Paysage : Point culminant de la commune, ce plateau se termine au nord par l'assiette du bourg et du hameau de Cassé.

Il se caractérise par sa topographie bien entendu mais plus encore par la structure de son paysage interne :

-
- Assez large parcellaire non souligné par des haies. Il s'agit d'un micro-paysage ouvert occupé essentiellement par des cultures.
 - Le végétal arborescent et arbustif présent à la marge de ce plateau. Une marge très « ondulante » puisque le plateau a été vigoureusement saigné au fil des millénaires par un réseau hydrographique affluent des vallées de l'Arrats et de l'Auroue (vallons est-ouest). Cette végétation prend place à la rupture de pente sur des terrains incultivables : talus ou pieds de falaises. Se présente donc à la vue une bande boisée quasi continue très présente dans le paysage, que l'on se trouve sur le plateau ou dans les vallées. Il s'agit d'un des éléments de structure majeurs du paysage de Plieux.

Bâti : Le bourg avec son château, l'ensemble de la Rouquette avec sa tour carrée (cf photo), le hameau de Cassé, l'église, la Bordeneuve: la majeure partie du patrimoine bâti de la commune se trouve à la marge de ce plateau, en position stratégique (vue sur les vallées) ou dans la continuité d'implantations plus anciennes (église). De fait, ce bâti ancien se présente très souvent comme un point de repère dans le paysage car il est visible en de nombreux points de la commune et bien au-delà même (bourg, église, la Rouquette). En ces lieux la bande boisée à la rupture de pente a plus ou moins cédé le pas aux bâtiments.

Planche 4 : 3ème entité paysagère : les coteaux de Lomagne et les vallons

Paysage : Avec des têtes de pentes boisées (rupture de pente entre le plateau et les coteaux, cf planche 3), ces coteaux sont effectivement très représentatifs des paysages de la Lomagne.

A partir de ces points hauts et jusqu'à la plaine des vallées, le paysage se structure autour de la topographie et de la manière dont les cultures « s'étagent » en banquettes très larges. A ce titre le panoramique de la présente planche est particulièrement représentatif. Il a été pris depuis le bourg de Gramont, à l'est de la commune : une série de talus boisés horizontaux structure le paysage. Ce « dessin » horizontal des pentes fut beaucoup plus dense avant la nécessité d'augmenter la taille des parcelles (mécanisation). Ceci étant – exception faite des collines du Miradouzin au nord – les coteaux du territoire de Plieux conservent encore aujourd'hui cette intéressante et précieuse structuration paysagère. Précieuse tant du point de vue paysager qu'écologique et agronomique.

De nombreux vallons offrent quant à eux autant de micro-paysages de qualité.

Il faut noter dans ce descriptif très rapide la présence très intéressante d'alignements d'arbres, de bois, de bosquets et de chemins ruraux creux uniformément répartis sur cette entité paysagère (cf photos). Comme les talus boisés et comme la ripisylve et les haies en limites de parcelles dans les plaines, ces éléments sont très structurants et identifiants pour le paysage de Plieux. Avec la topographie, se focalise là l'un des éléments essentiels de l'identité des paysages de la Lomagne.

Bâti : A mi-pente, en tête ou en pied de pente, le bâti est exclusivement un bâti d'origine agricole caractérisé par un volume d'habitation accompagné non solidairement de nombreux volumes d'exploitation. Il s'agit d'architectures de grande qualité comme sur l'ensemble de la commune. A noter ici ou là quelques pavillons récents ayant répondu uniquement à une logique de foncier et de réseaux.

Planche 5 : 4ème entité paysagère : les collines du Miradouzin

Le plateau a ici disparu, érodé définitivement par l'action de l'eau.

Paysage : Il « reste » un paysage topographiquement très riche, mais qui a beaucoup souffert ces dernières décennies d'une politique agricole d'agrandissement des unités de culture quelque peu outrancière. Précisons que c'est aujourd'hui une spécificité de tout le paysage du Miradouzin.

A l'évidence, s'il s'agit intrinsèquement d'un paysage riche, même si ce qui est offert à la vue est aujourd'hui quelque peu « vide ». Notons que comme dans bien des secteurs du Miradouzin, la tendance tend à s'inverser, que l'on voit ici ou là des plantations d'alignement ou de haies apparaître. Encore une fois, l'intérêt est tant paysager, écologique qu'agronomique.

Bâti : Toujours d'importantes fermes aux multiples bâtiments. De par le paysage très ouvert et peut-être la taille des exploitations, un certain nombre de volumes récents (élevages, hangars) ont du mal à s'intégrer dans le paysage.

Planche 6 : une sous-unité identitaire : l'assiette du bourg et le glacis

Paysage : Pourquoi parler ici d'une sous-unité paysagère identitaire ?

- Parce que l'on parle de la position stratégique du bourg dans le paysage (point de repère) ;
- Parce que l'on parle d'un bourg en tête de pente, linéaire, qui offre à la vue une continuité de façades et de toitures dominant un glacis forestier ou agricole s'étendant jusqu'au bas des coteaux. Que cet ensemble bourg/glacis est parfaitement préservé à ce jour et qu'il s'agit d'un patrimoine paysager de toute première importance.
- Parce que cette sous-unité paysagère est à cheval sur deux entités sus citées ce qui en fait un élément de cohérence du paysage.

Cet ensemble bourg (plus précisément son assiette allant jusqu'au hameau de Cassé) / glacis est un élément phare de la qualité paysagère du territoire de la commune de Plieux. Pourquoi, parce qu'à n'en point douter, un photographe voulant fixer une image d'Epinal de la commune choisirait un point de vue mettant en scène le profil à l'italienne du bourg, le château, et les pentes cultivées du glacis.

Se cristallisent sur cette sous-unité les principaux enjeux de la préservation du paysage de la commune de Plieux.

Planche 7 : l'état du paysage [1] : constat et questionnements

Globalement, Plieux offre à la vue un paysage d'une exceptionnelle qualité. Ceci étant, deux questions se posent :

- Le processus d'ouverture excessive du paysage propre au Miradouzin va-t-il se développer sur le reste de la commune ?
- Le développement du bâti pavillonnaire le long des voies dans la seule logique du foncier et des réseaux va-t-il s'amorcer (car à ce jour à part deux ou trois pavillons ce phénomène est parfaitement marginal sur la commune) ?

Si la première question est bien éloignée des capacités de l'outil « carte communale » ; il est cependant indispensable de mettre le doigt sur cette problématique dans le diagnostic paysager qui nous occupe.

Quant à la deuxième question, la carte communale est dans le cas de Plieux tout à fait à même de permettre un développement harmonieux du bâti dans le respect de l'identité du territoire et dans la dynamique de permettre que dans 10 ans son paysage soit toujours attractif pour les familles soucieuses de vivre dans un cadre de vie de grande qualité.

Planche 8 : l'état du paysage [2] : sur les éléments de structure du paysage

Les trois panoramiques de cette planche expriment à eux seuls certaines des spécificités essentielles du paysage de Plieux déjà décrites plus haut dans ce volet paysager :

1. topographie vigoureuse,
2. chemins creux,
3. bandes boisées, talus boisés, haies champêtres « dessinant » le paysage.

Il faut y ajouter ici :

4. l'alternance des cultures et la présence de quelques herbages.

La part du Miradouzin présente sur la commune résume très bien l'appauvrissement du paysage : des 3 points majeurs listés il n'en reste plus qu'un : la topographie vigoureuse.

Rappelons une dernière fois que la suppression excessive des bandes boisées, talus boisés, haies champêtres (...) pose d'importants problèmes tant du point de vue paysager qu'écologique et agronomique.

Planche 9 : l'état du paysage [3] : sur l'implantation du bâti

La planche 9 ne présente sur le territoire communal que le bâti existant.

Il est facile de localiser le bourg et le hameau de Cassé qui constituent les seuls groupements d'habitations de la commune.

Sur le reste du territoire apparaissent de petites entités ramassées, comportant plusieurs bâtiments ; ce sont autant de fermes isolées. Leur répartition est très homogène. On ne peut parler de mitage car la densité d'implantation de ces fermes est faible et leur éloignement respectif est donc important.

Comme dans le reste du Gers ou même le Lot-et-Garonne nous avons là une spécificité de nos paysages : petits bourgs d'une part, fermes isolées ponctuant les terres agricoles d'autre part. D'autres territoires ruraux au climat plus rude voient leurs fermes rassemblées en bourgs ou en hameaux.

Dans le contexte du territoire de Plieux et au regard de la qualité des paysages d'aujourd'hui, il est donc essentiel de prendre en compte cette typologie afin de ne pas banaliser le paysage.

Planche 10 : les enjeux du territoire en termes de paysage et d'urbanisme [1] : préserver les éléments de structure du paysage.

Ces éléments sont multiples...

- ripisylves
- végétation de fossés
- bandes boisées à la rupture de pente
- haies champêtres
- alignements d'arbres et haies le long des chemins creux

-
- végétation accompagnant certaines voies communales
 - talus boisés
 - bois
 - bosquets
 - arbres isolés

... et multiple est leur intérêt :

- paysager : structure, richesse, compartimentation, accompagnement et intégration du bâti nouveau,...
- écologique : corridors, habitat, refuges, diversité des essences et des espèces,...
- agronomique : tenue des terres, brise-vent, lutte intégrée,...

Planche 11 : Les enjeux du territoire en termes de paysage et d'urbanisme [2] : refuser le mitage en renforçant le bourg sur son assiette naturelle : la tête du plateau jusqu'au hameau de Cassé.

La commune possède une opportunité unique d'accueillir une population nouvelle tout en respectant son identité.

Car si tout pavillon positionné le long d'une voie communale dans les coteaux ou dans le Miradouzin viendra banaliser le paysage en le mitant, tout pavillon construit sur l'assiette du bourg - entre ce dernier et le hameau de Cassé - s'inscrira de fait dans un respect du paysage de Plieux.

Pourquoi ?

D'une part parce qu'il ne fait que « grossir » le bourg.

D'autre part parce qu'il va naturellement s'intégrer dans le grand paysage car les bandes boisées à la rupture de pente vont lui offrir un écrin.

Et enfin parce qu'ainsi placé, il va limiter énormément les problèmes de voisinage habitat / agriculture.

Ceci étant, ce positionnement sur l'assiette du bourg ne règle pas tout. Il conviendrait que la commune se dote pour ce secteur d'un schéma directeur afin de donner une cohérence et une qualité satisfaisantes à cette extension du bourg.

Planche 12 : Eléments d'identité communale et réflexions « socle » pour le zonage.

La planche 12 synthétise les principaux éléments d'identité de la commune en termes de paysage et d'urbanisme et détaille quelques réflexions « socle » à garder à l'esprit lors du zonage.

Pourquoi quelques réflexions « socle » ? Parce que l'écueil courant de la phase zonage est de ne garder à l'esprit que les critères de foncier et de réseaux avec pour conséquence principale d'oublier que si la commune est aujourd'hui attractive, 10 ou 15 années de constructions non respectueuses de l'identité du territoire peuvent à jamais « tuer » cette attractivité.

Qu'est ce qui fait que l'on souhaite s'installer aujourd'hui à Plieux outre le faible prix du foncier et les questions géographiques quant aux bassins d'emploi ? C'est la qualité du cadre de vie. Cette qualité du cadre de vie s'exprime avant tout par une histoire qui a permis que l'âme des lieux persiste au fil des grandes mutations de ces derniers siècles (exode rural, mécanisation agricole,...).

L'enjeu pour la commune de Plieux est donc bien évidemment de créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles familles mais sans rompre avec cette continuité historique. A défaut, d'ici quelques décennies la commune aura perdu beaucoup de son attractivité.

2.4. Patrimoine et servitudes d'utilité publique

Concernant le patrimoine naturel, on ne recense pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), de Zone de Protection Spéciale (ZPS) sur le territoire communal.

Concernant le patrimoine bâti, le château de Plieux est classé Monument Historique depuis le 30/12/1994 (servitude AC1).



Vue du château
depuis l'Ouest du
village

Vue du château
depuis l'Est du village



Outre la servitude liée au patrimoine historique de la commune, Plieux est concernée par les servitudes suivantes :

PM1 : Plan de Prévention des Risques relatif aux Retrait et Gonflement des Argiles (arrêté du 04/11/2005),

T7 : Servitudes aériennes à l'extérieur des zones de dégagement (arrêté du 25/07/1990)

Le plan des servitudes est joint à ce dossier (Pièce n°3).

3. Analyse thématique de la commune

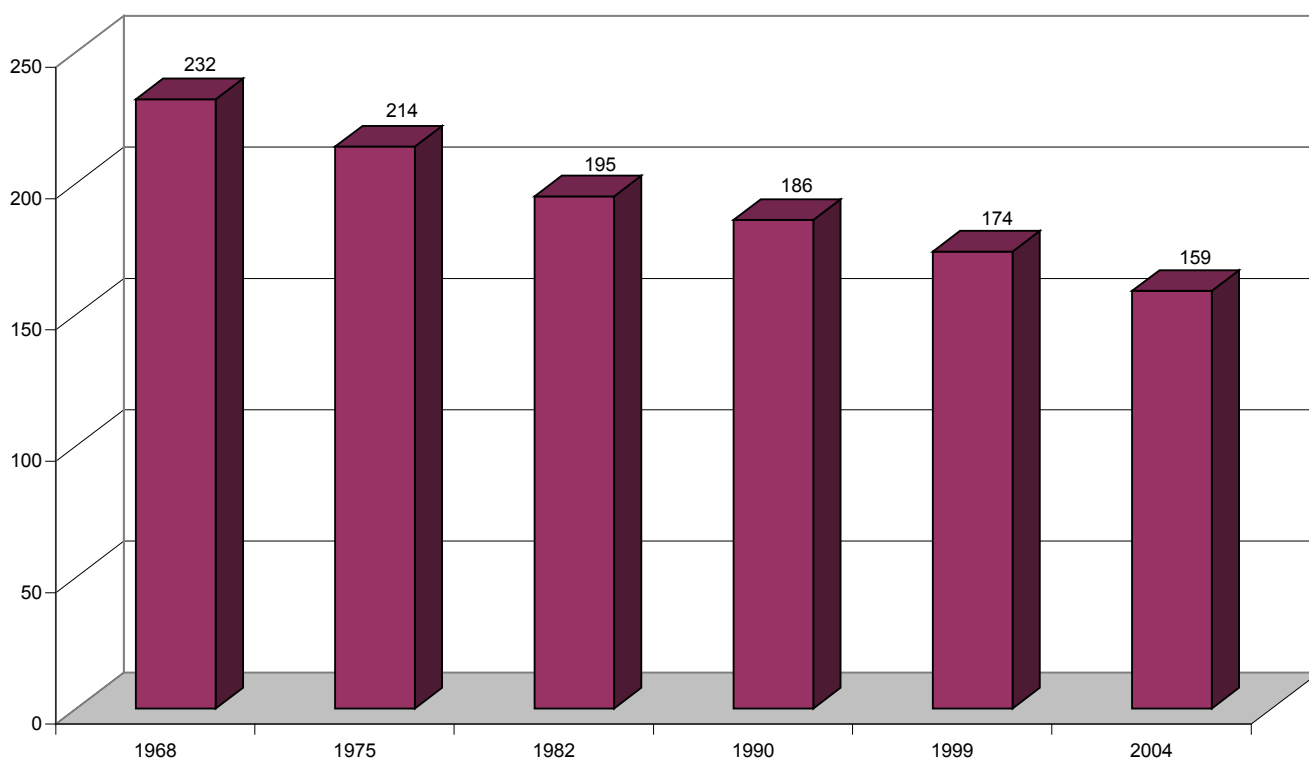
3.1. La démographie

3.1.1. Evolution de la population

L'enquête annuelle de recensement de 2004 donnait 159 habitants dont 80% environ habitaient déjà la commune en 1999.

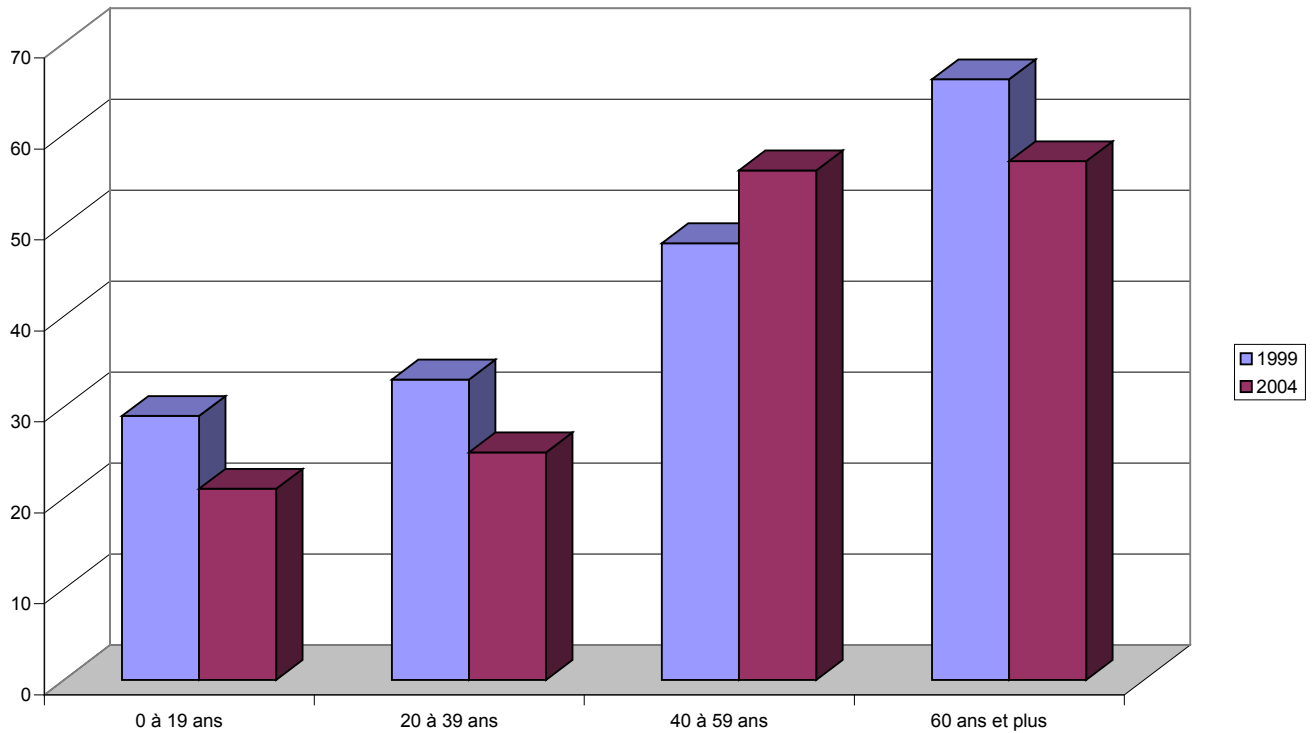
Depuis 1999, la population a diminué de 15 habitants soit une baisse de 8,6% ce qui confirme la tendance de l'évolution depuis 1968 (soldes naturels et migratoires négatifs).

Evolution de la population depuis 1968



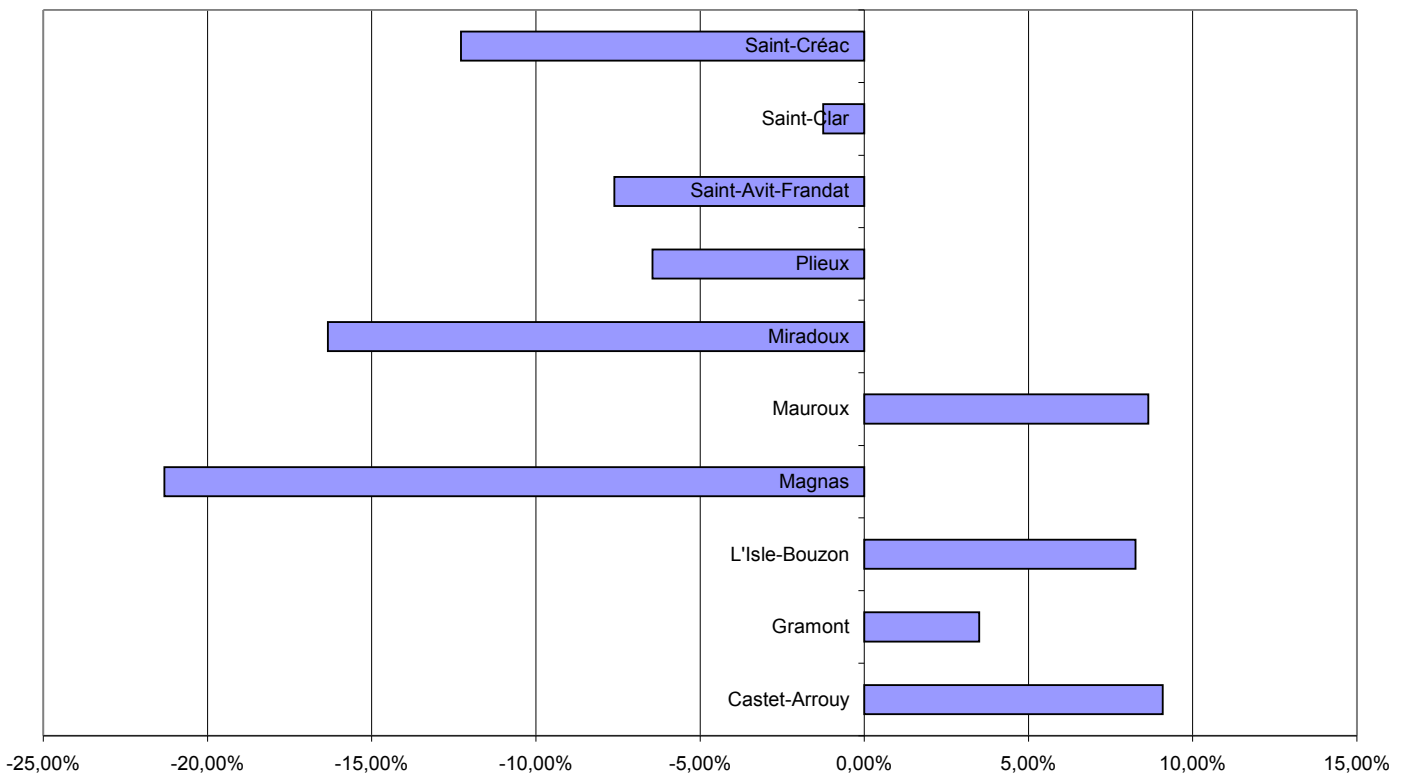
La diminution de la population affecte la plupart des classes d'âge et on constate le caractère vieillissant de la population avec les plus de 60 ans qui représentent environ 36% des habitants.

Evolution de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2004



3.1.2. Plieux et ses communes avoisinantes

Evolution de la population entre 1982 et 1999



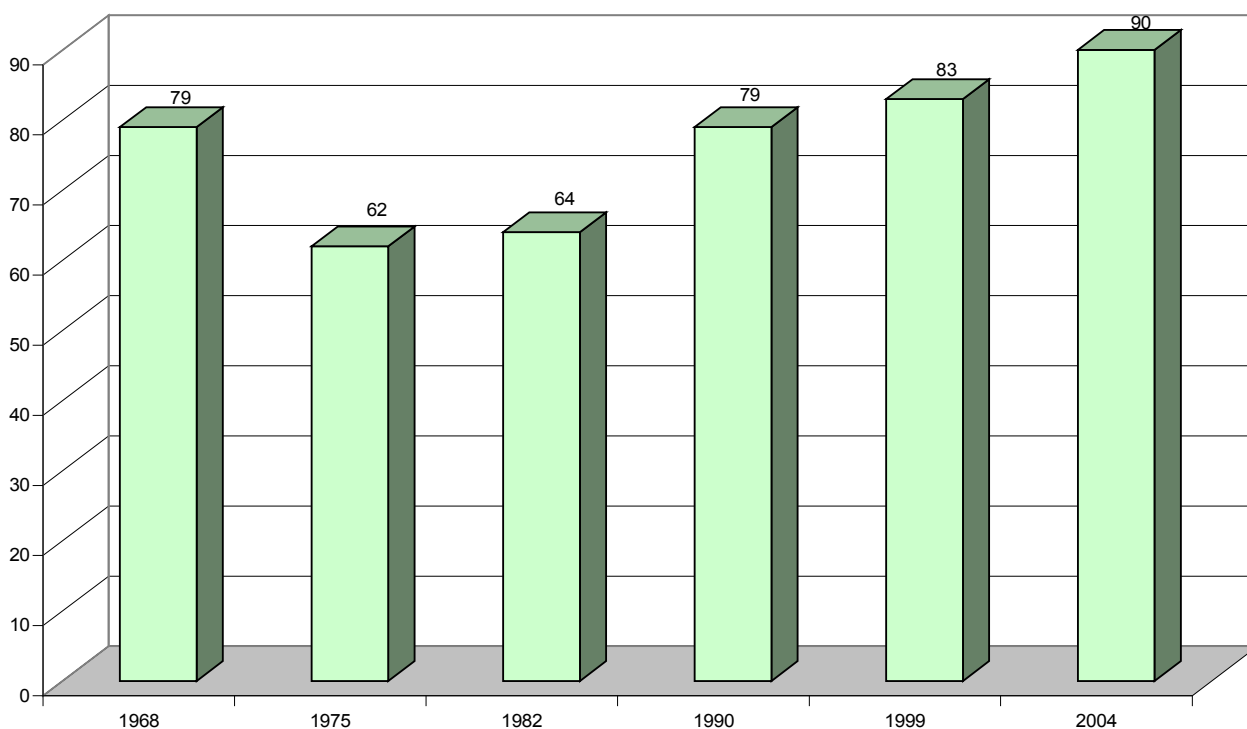
Entre 1982 et 1999, certaines communes voisines de Plieux ont subi des augmentations de population importantes, d'autres au contraire ont subi de fortes diminutions. Ces disparités peuvent s'expliquer par la situation géographique des communes mais aussi par la quantité de terrains constructibles mis sur le marché.

En revanche, des données plus récentes pour certaines communes comme Saint-Clar, Magnas, Saint-Avit-Frandat ou Mauroux montrent une progression assez importante de la population.

3.2. L'habitat

3.2.1. Quelques données statistiques

Evolution globale du nombre de logements

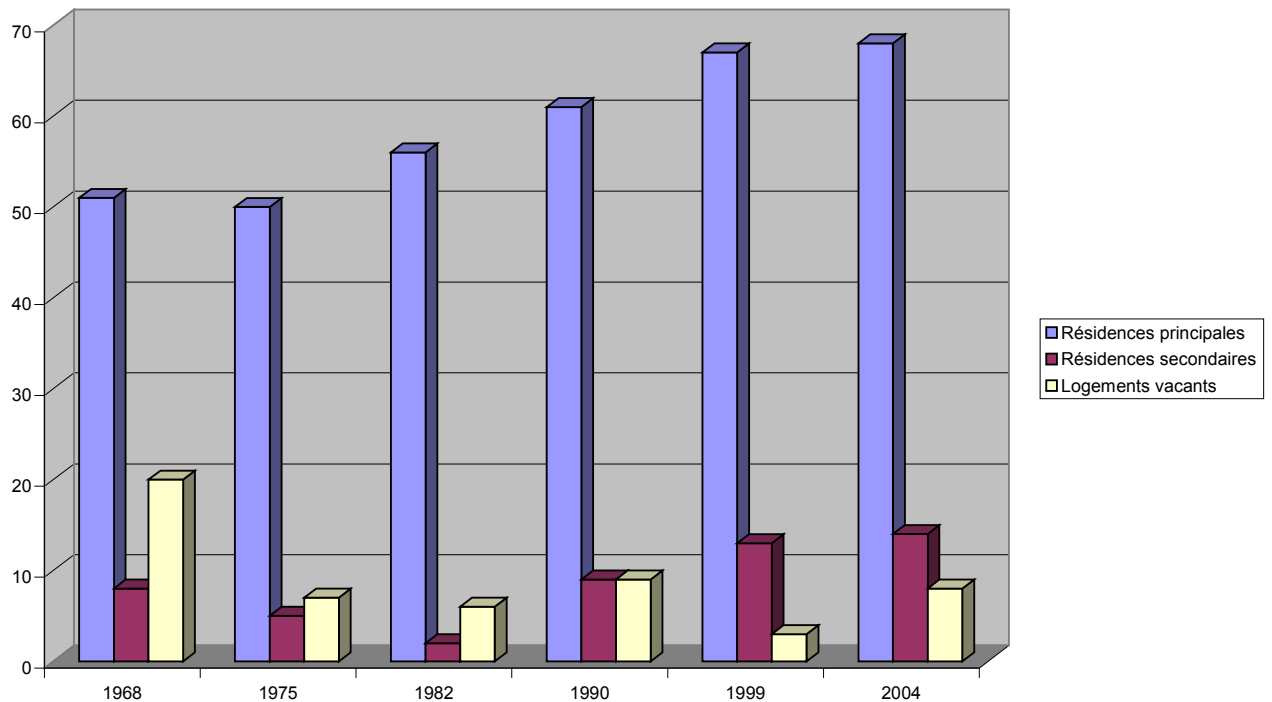


Après une sensible baisse entre 1968 et 1975, le nombre de logements a eu depuis tendance à augmenter, pour atteindre 90 logements en 2004.

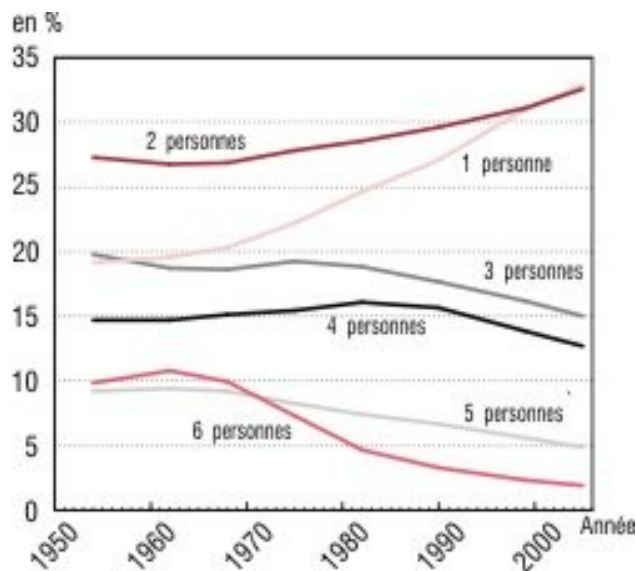
Parmi ces 90 logements, 68 étaient des résidences principales, 14 étaient des résidences secondaires et il y avait 8 logements vacants.

Le nombre de logements vacants est passé de 20 en 1968 à 8 en 2004.

Evolution détaillée du nombre de logements



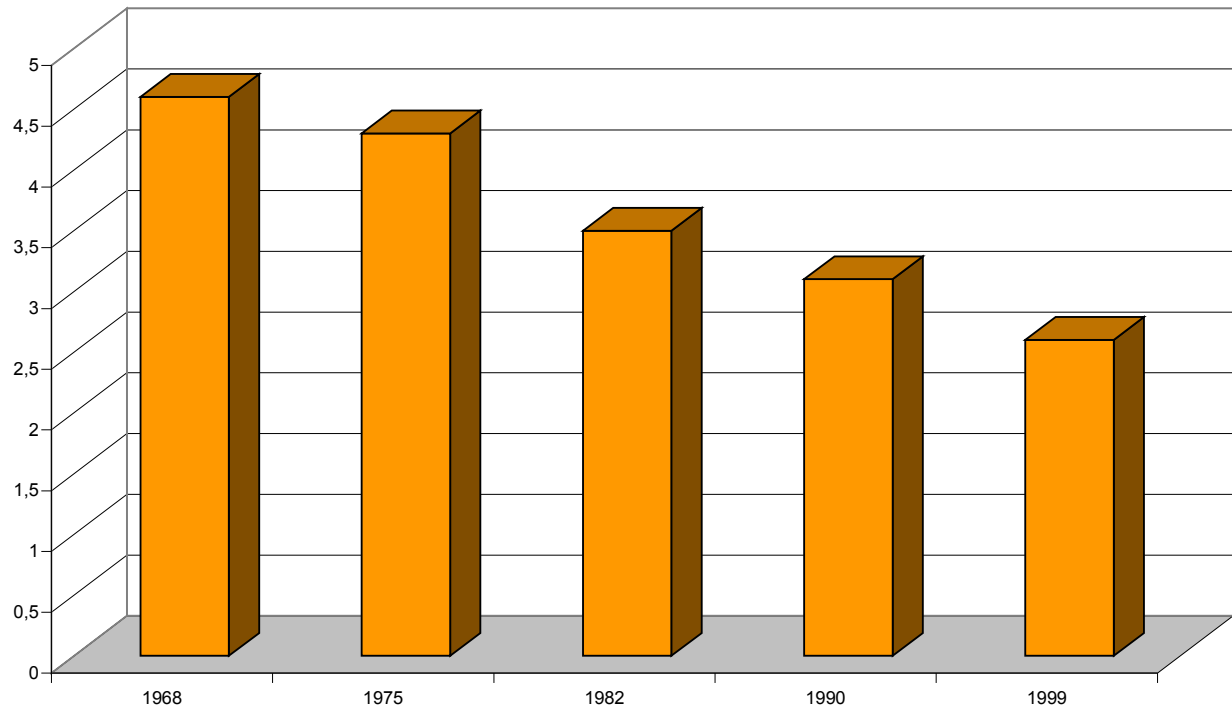
Le nombre moyen d'occupants par logement a, quant à lui, diminué régulièrement depuis 1968, ce qui correspond à la tendance nationale.



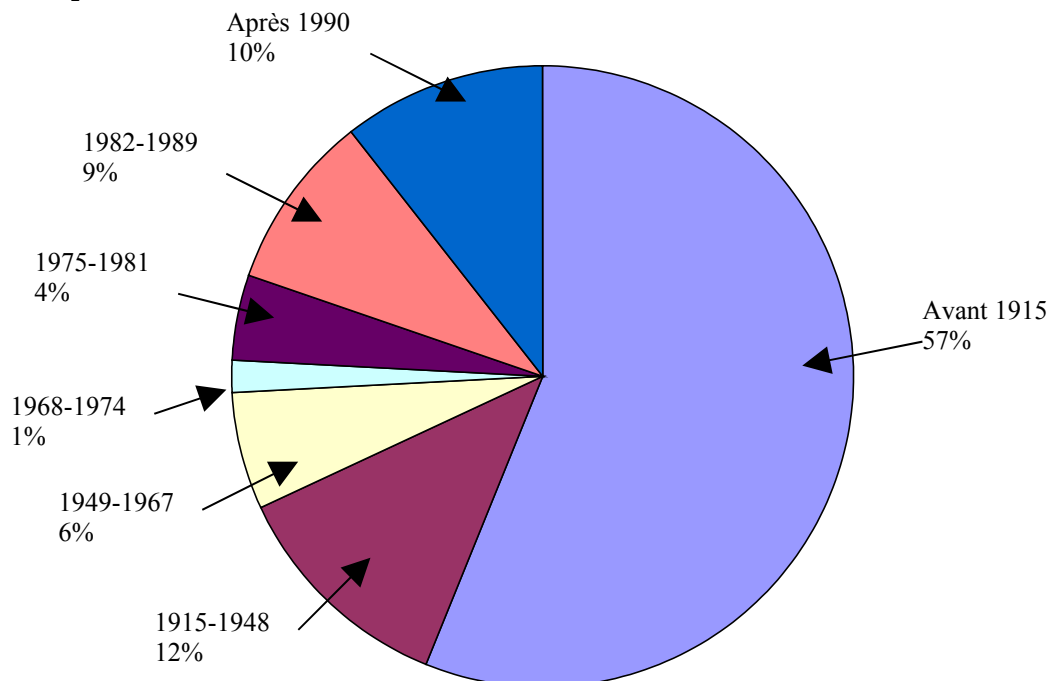
Répartition des logements selon le nombre d'occupants (données INSEE – France métropolitaine)

En 1999, les données INSEE donnaient en moyenne **2,6 occupants par foyer** pour la commune de Plieux.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales



Plus de la moitié des constructions sont très anciennes puisqu'elles datent d'avant 1915 mais le parc dispose également de logements récents (23% des constructions ont été édifiées après 1975).

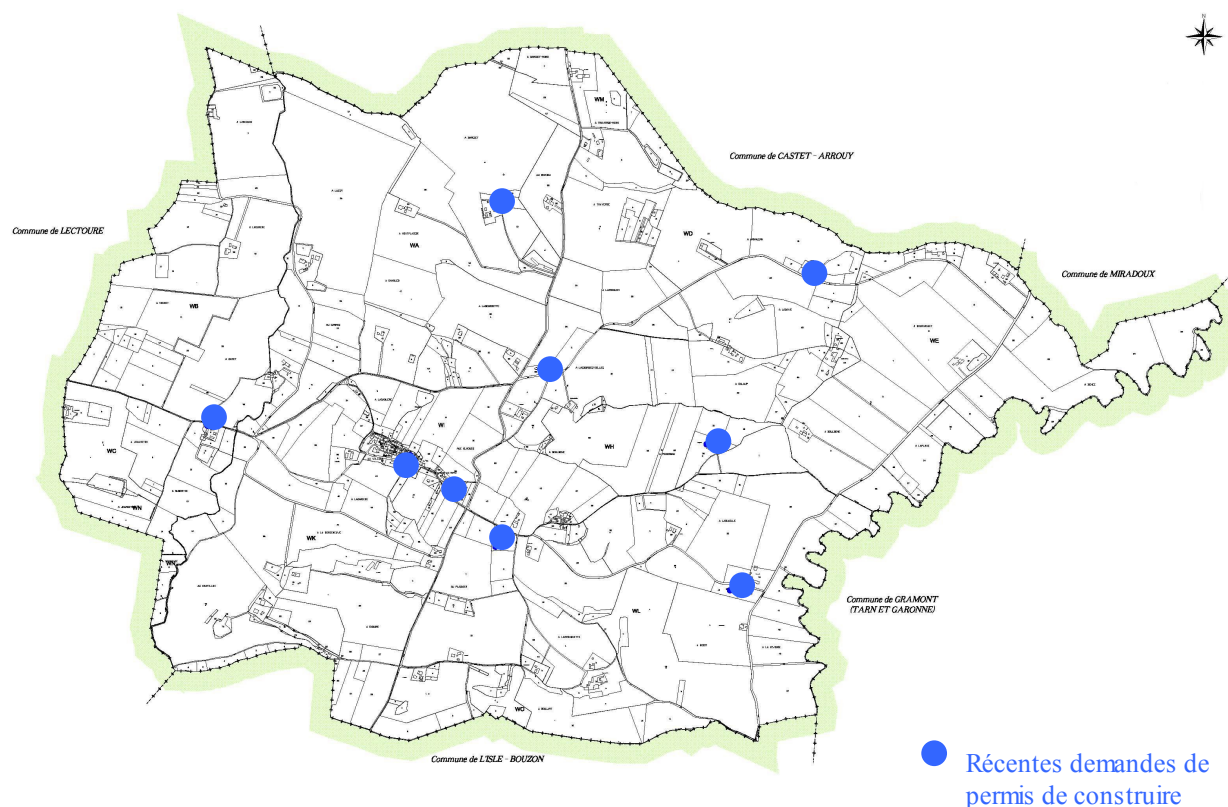


Par ailleurs, en 1999, 98% du parc étaient des logements individuels et seulement 2% étaient dans un immeuble collectif.

Le parc de logements de Plieux est en grande majorité constitué de logements spacieux puisque environ 88% du parc dispose de 4 pièces ou plus.

Concernant l'occupation des logements, environ 90% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, les logements locatifs représentant environ 10% du parc.

3.2.2. Données récentes en matière de demande de permis de construire



Carte des demandes de permis

Les derniers permis de construire demandés mettent en évidence une zone d'intérêt. En effet, cinq se situent à proximité immédiate du bourg, le long de la voie communale menant au hameau du Cassé.

Quelques autres permis ont été demandés sur la commune au niveau de certains hameaux comme Barciét, Aouailla, Subervie ou Pégéroman.

Ils sont localisés approximativement sur le fond cadastral présenté en image ci-dessus.

3.2.3. Perspectives d'évolution et incidences en consommation d'espace

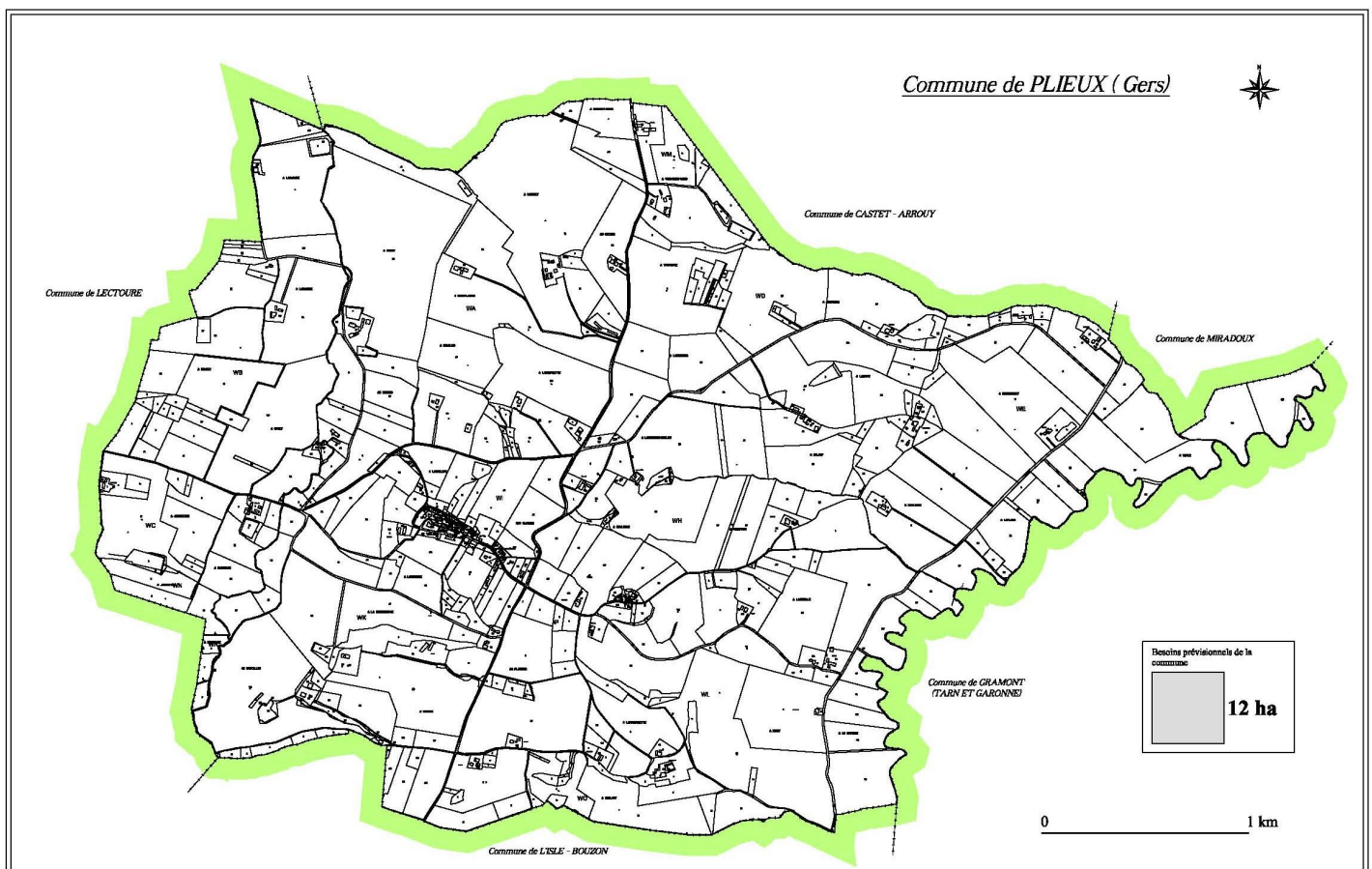
En prenant pour hypothèse la construction d'une vingtaine de résidences principales sur la commune d'ici 2018, il est possible d'estimer les besoins en matière de zone constructible :

- un cinquième serait destiné à des parcelles de superficie moyenne de 1000 m² (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle avec jardin dans ou en contiguïté du bourg pouvant être desservis par l'assainissement collectif.
- les quatre cinquièmes restants seraient destinés à des parcelles d'une superficie moyenne de 2500 m² (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle principalement dans des hameaux, où l'assainissement autonome sera préconisé.

Les besoins de la commune peuvent être estimés à environ 4,2 hectares pour la prochaine décennie.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation des prix des terrains et de tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il serait souhaitable que l'offre foncière représente environ 3 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant une période de 10 ans.

Ainsi, environ 12 hectares pourraient être ouverts à l'urbanisation pour permettre la réalisation de 2 résidences principales par an et pendant dix ans, soit environ 1% de la superficie du territoire communal.



3.3. Les équipements

La commune de Plieux dispose :

- d'une mairie,
- d'une salle des fêtes,
- d'une église,
- d'un cimetière.

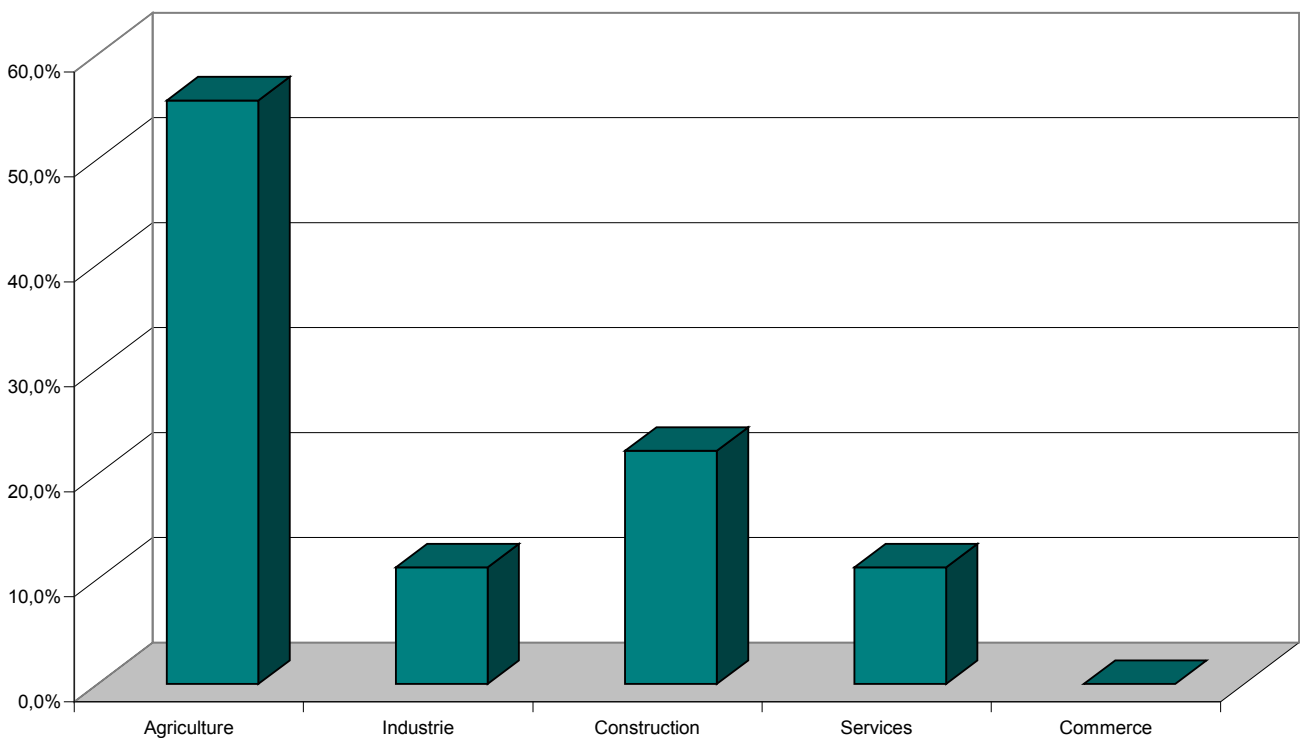
3.4. Caractéristiques socio-économiques

3.4.1. La population active

En 1999, la commune de Plieux comptait 73 actifs ayant un emploi. Le taux de chômage n'était que de 1,3% ce qui est très faible.

Environ 59% des actifs ayant un emploi travaillaient sur la commune, les autres actifs travaillant principalement dans le même département.

Répartition des actifs



3.4.2. Le tissu économique sur le territoire communal

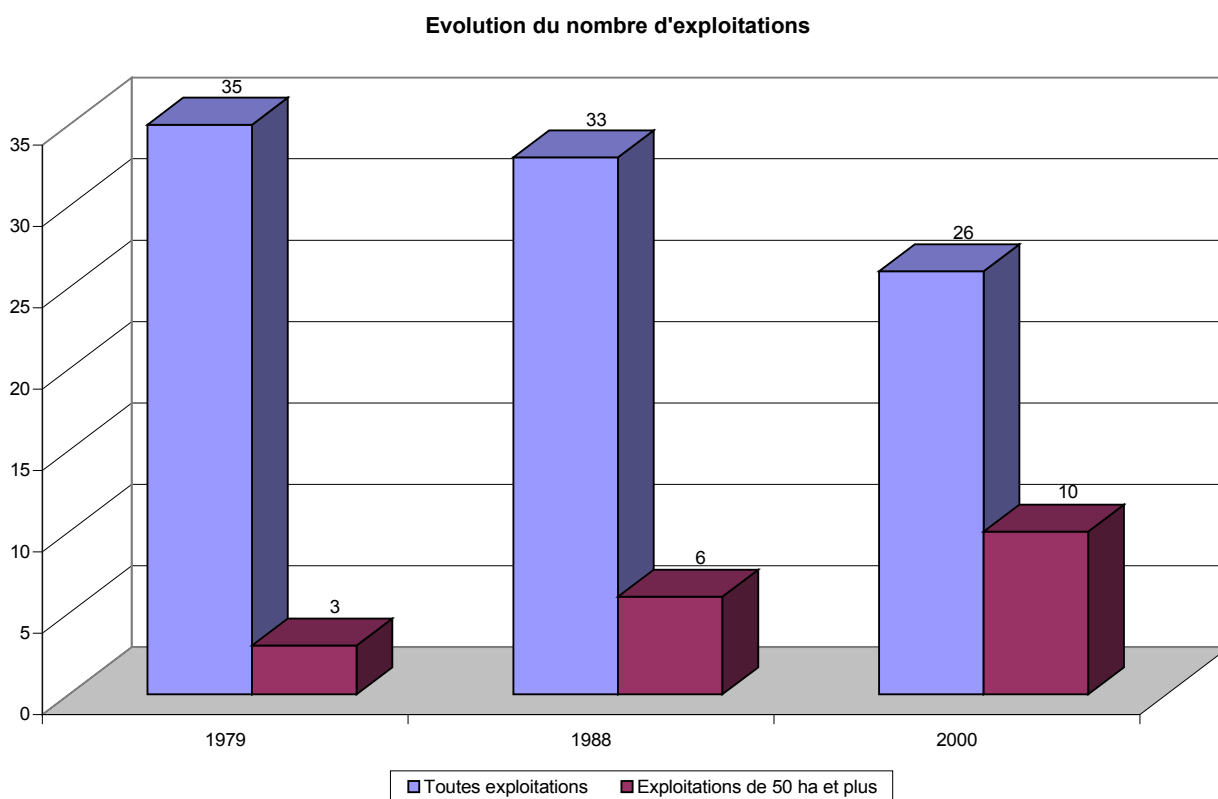
La commune ne dispose pas d'un niveau d'équipement et de service qui pourrait exercer une attraction sur les communes voisines.

3.5. Agriculture

3.5.1. Quelques données statistiques

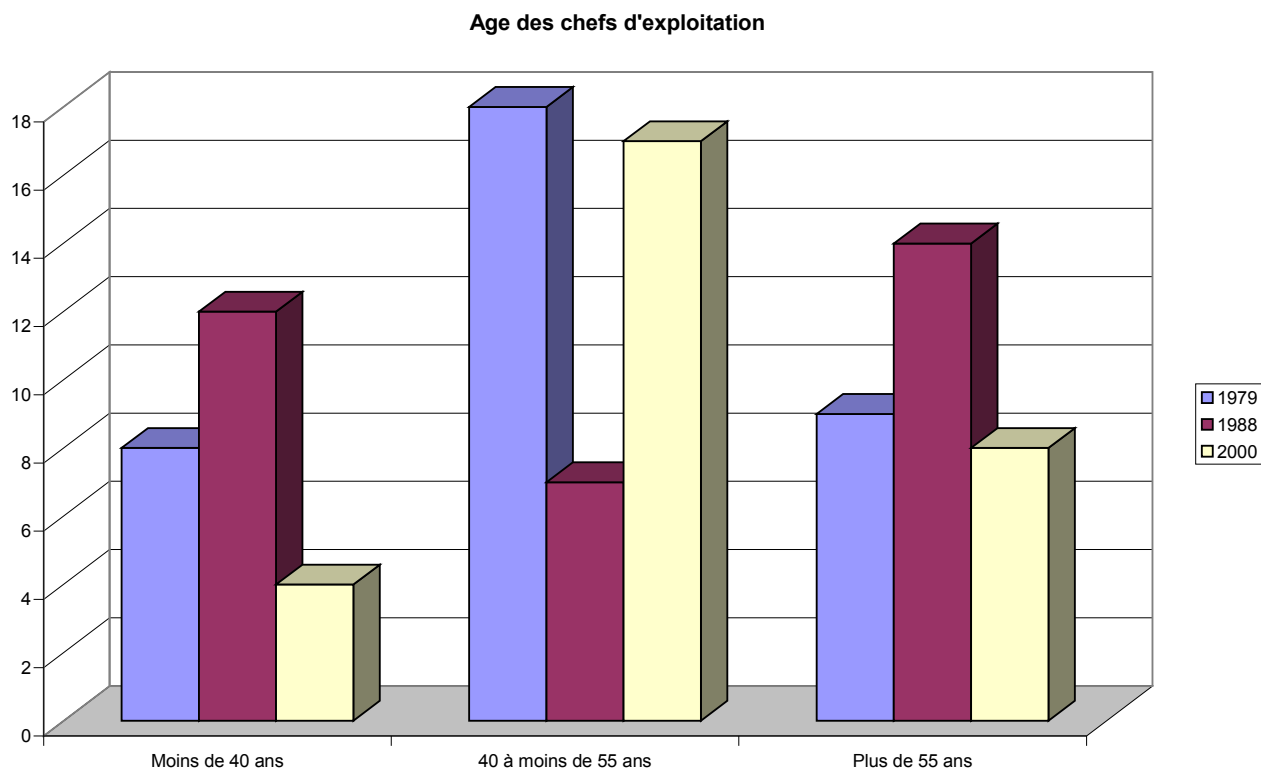
Comme de nombreuses communes, Plieux a vu diminuer le nombre de ses exploitations agricoles. Elles sont passées de 35 en 1979 à 26 en 2000, dont 21 exploitations professionnelles.

Par contre, le nombre des exploitations de plus de 50 ha a augmenté et on en comptait 10 en 2000 sur la commune.



Tout comme le nombre d'exploitations, le nombre d'exploitants a lui aussi diminué, passant de 35 en 1979 à 29 en 2000.

On observe entre 1988 et 2000 un rajeunissement des chefs d'exploitation. Au dernier recensement agricole, la tranche d'âge la plus représentée était la tranche « 40 ans à moins de 55 ans ».



La superficie agricole utilisée communale est de 1149 hectares et celle utilisée par les exploitations est de 1160 hectares dont 1141 hectares de terres labourables.

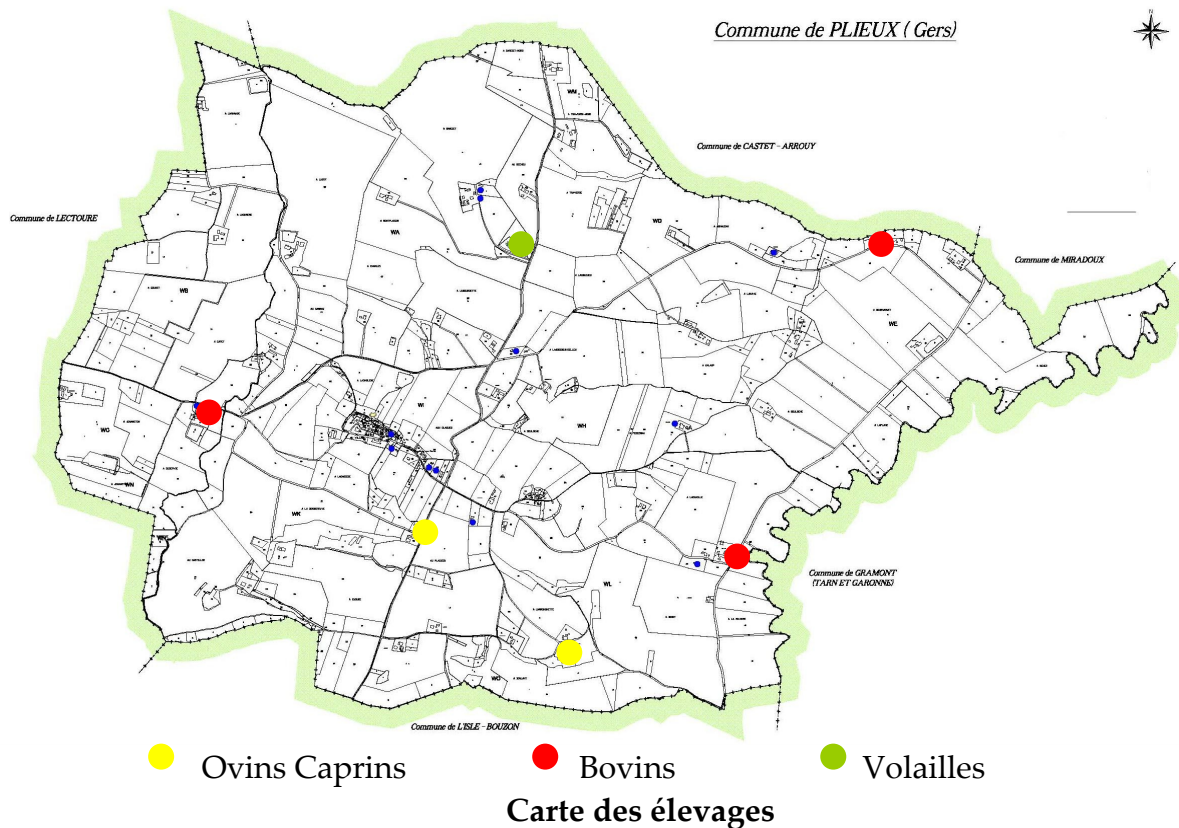
La commune de Plieux est concernée par 5 IGP (Indication Géographique Protégée) :

- Canard à foie gras du Sud-Ouest
- Jambon de Bayonne
- Volailles de Gascogne
- Volailles du Gers
- Pruneau d'Agen

3.5.2. *Eléments spatiaux*

Les élevages connus sur le territoire sont localisés sur la carte ci-après.

L'exploitation située A Barciét est concernée par un plan d'épandage.



3.6. La voirie et les réseaux divers

3.6.1. La voirie

Plieux bénéficie d'un maillage routier satisfaisant. Les principales voies du réseau routier sont :

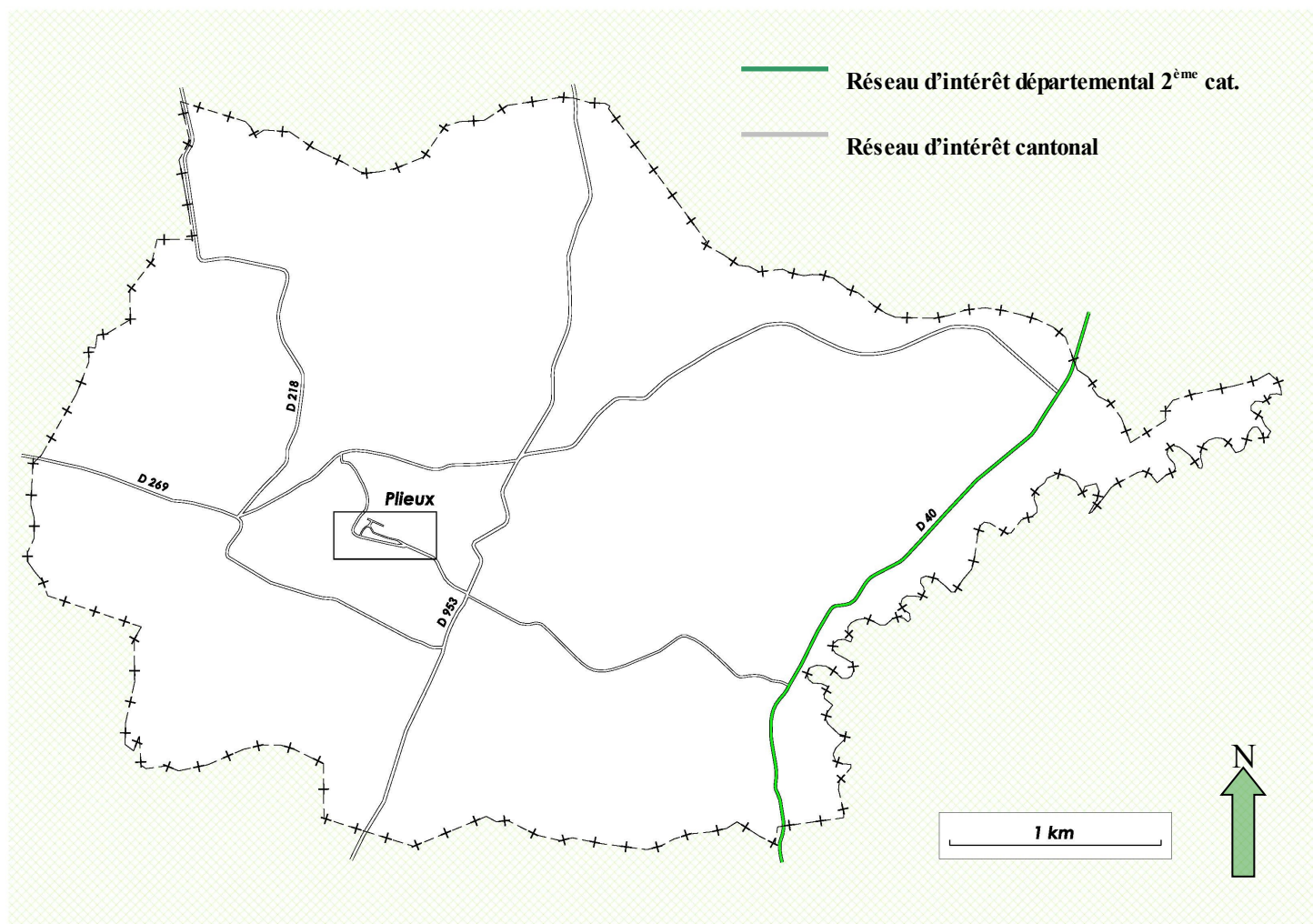
- la D269 provenant de Lectoure,
- la D218 arrivant de Castet-Arrouy,
- la D953 reliant Miradoux à l'Isle-Bouzon et traversant la commune du Nord au Sud,
- la D40 reliant Peyrecave à Saint-Clar en suivant l'Arrats.

Seule la D40 est classée d'intérêt départemental (2^{ème} catégorie). Tout accès raccordé à cette voie devra être aménagé et les conditions de visibilité (200m de part et d'autre) devront être respectées.

Pour les autres routes départementales, les accès devront respecter également les conditions de visibilité.

Les accès devront être situés à plus de 50m des carrefours existants.

La définition de nouvelles zones urbaines le long de ces voies, qu'elles soient classées d'intérêt départemental ou d'intérêt cantonal, nécessitera un avis de la Direction des Routes et des Transports du Conseil Général.



Carte de la voirie

3.6.2. Analyse qualitative de la desserte routière et des autres réseaux

La commune est approvisionnée en eau potable par le syndicat intercommunal de l'Arrats qui a passé un contrat d'affermage avec la SAUR.

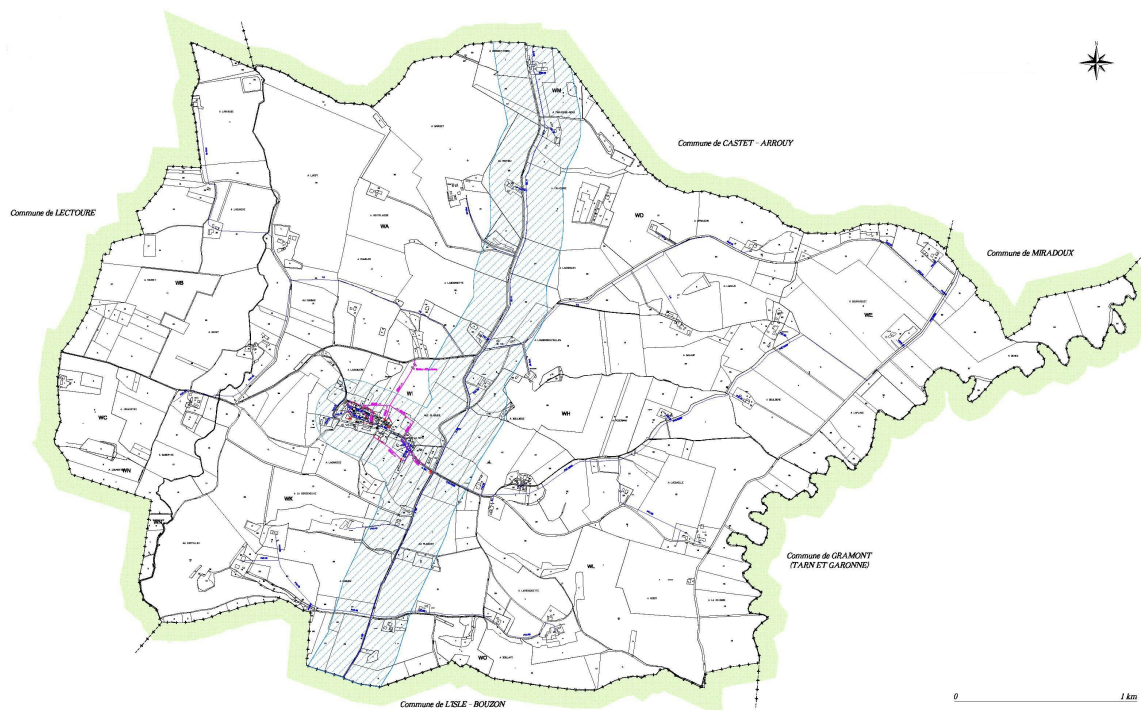
Il a été constaté de fréquents problèmes d'adduction en période de forte utilisation, notamment lorsque la demande augmente sur la commune de Miradoux.

Certains secteurs présentent des insuffisances au niveau du dimensionnement du réseau pour envisager un développement de l'urbanisation.

Le projet de zonage d'assainissement a été soumis à enquête du 5 février 2008 au 6 mars 2008 et a reçu un avis favorable.

Lieu	Voirie	Réseau AEP	Remarques particulières
Aouailla	VC4	Ø50 PVC	Proximité zone inondable Arrats
Arnauzan	VC3	Ø32 PVC	
Barciet	D953	Ø40 PVC	
Bidot	VC4	Ø50 PVC	
Bordeneuve	D269	Ø32 PVC	
Boulant	CR	Ø50 PVC	
Bourdieu	VC4	?	
Bournaguet	VC3	Ø25 PVC	
Cammas	D218	Ø40 PVC	Zone inondable Auroue
Cassé	CR	Ø90 PVC	
Castillon	CR	Ø32 PVC	
Charles	VC3	?	
Enduré	D953	Ø40 PVC	
Galaup	VC3	?	
L'Ours	D40	Ø25 PVC	
La Cave	D40	Ø25 PVC	
La Plaine	D40	Ø25 PVC	Proximité zone inondable Arrats
Labonnefon	CR	Ø50 PVC	
Labourdette	D953	Ø25 PVC	
Labourdette	D269	?	
Lagarière	VC6	Ø25 PVC	
Laoumère	D218	Ø40 PVC	
Larnaude	D218	Ø40 PVC	
Larrouquette	CR	Ø50 PVC	
Lasbordesvieilles	VC3	?	
Lussy	D218	Ø40 PVC	Proximité zone inondable Auroue
Montplaisir	D953	?	
Pégerman	CR	Ø25 PVC	
Pilot	VC3	?	
Plieux	CR, VC4 et VC6	Ø100 A Ø63 PVC Ø40 PVC Ø32 PVC Ø25 PVC	Projet assainissement collectif réseau Ø200 – station d'épuration filtres plantés
Réchou	D953	Ø32 PVC	
Remaurin	VC3	?	
Saint-Louis	D40	?	Proximité zone inondable Arrats
Saint-Vidal	VC4	Ø32 PVC	
Sarthe	D953	Ø32 PVC	
Soucaret	D953	Ø25 PVC	
Subervie	D269	Ø40 PVC	Proximité zone inondable Auroue
Traverse	D953	Ø32 PVC	

3.6.3. Défense incendie



La carte ci-dessus montre en bleu hachuré le territoire se situant à proximité (moins de 200 mètres) d'un réseau d'eau potable avec un diamètre supérieur à 100 mm.

Les conseils du SDIS parlent d'une bouche d'incendie à moins de 200 mètres d'une maison d'habitation, sur une canalisation d'au moins 100 mm et un débit de 17 l/s. Le village de Plieux dispose de 3 poteaux incendie.

C'est autour du bourg et le long de la D953 que les réseaux d'alimentation en eau potable ont des diamètres suffisants.

3.6.4. Electricité

La commune est desservie par un réseau moyenne et basse tension en aérien, esthétiquement discutable mais surtout sensible en temps d'orage. Un transformateur est situé au cœur du village qui ne connaît donc pas de problème spécifique d'alimentation.

Chapitre 2. Les objectifs de développement et les choix de la carte communale

1. Les objectifs communaux

1.1. Synthèse

L'analyse menée aux pages précédentes a mis en évidence plusieurs enjeux qui doivent être pris en compte dans la définition du projet communal. Il est à souligner que plusieurs de ces enjeux rejoignent les préoccupations de l'Etat exposées dans le Porter-à-Connaissance.

Aussi, il est possible de retenir les principaux éléments suivants :

- Un très faible dynamisme démographique (perte de 15 personnes entre 99 et 2004) et une certaine tendance au vieillissement.
- Un rythme, très limité, de construction nouvelle, voire insignifiant.
- Un bourg qui représente une proportion très limitée de l'habitat présent sur la commune.
- Une situation géographique et une desserte routière qui placent la commune à l'écart des grands axes routiers et des principaux pôles urbains de développement. Néanmoins, Plieux est peu éloignée des communes de Saint-Clar et de Lectoure qui ont vu leur population progresser. Aussi, il convient de s'interroger sur les retombées indirectes sur Plieux du développement démographique observé dans ces communes plus importantes.
- Des équipements publics limités et qui ne sont donc pas un facteur d'attractivité pour la commune.
- Un nombre important d'actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune (presque 50%), ce qui illustre la dépendance économique de la commune par rapport à d'autres territoires.
- L'absence d'activité économique particulière qui nécessiterait un zonage approprié.
- Le projet de mise en place d'un réseau d'assainissement collectif qui offre des possibilités intéressantes pour l'urbanisation à proximité immédiate du village.

- Une voirie départementale, avec des contraintes spécifiques, mais aussi communale et des réseaux d'une capacité limitée dans de nombreux écarts et lieux-dits de la commune.
- Un territoire fortement marqué par l'activité agricole, que ce soit les cultures, mais aussi l'élevage.
- Des espaces bâtis présentant un réel intérêt patrimonial, que ce soit dans le bourg, protégé par une servitude des Monuments Historiques, mais aussi sur le reste du territoire, où l'on retrouve quelques bâtisses isolées de caractère, ainsi que d'anciens corps de ferme présentant un intérêt patrimonial.

Par ailleurs, Plieux s'illustre par une certaine qualité du cadre de vie, comprend un paysage ouvert et vallonné, où le couvert végétal (haies, ripisylves, massifs boisés,...) participe grandement à la qualité du paysage communal. Ces différentes composantes du paysage local mettent également en évidence un fort enjeu en matière de covisibilité. Ainsi, l'urbanisation dans certains endroits de la commune pourrait être dommageable pour la préservation de la qualité des paysages locaux.

Enfin, il convient de rappeler que les cours d'eau de la commune, à savoir l'Auroue et l'Arrats, sont exposés à un risque d'inondation

1.2. Perspectives de développement et projet communal

Vu les principales contraintes et potentialités de la commune rappelées ci-dessus et conformément à l'esprit des lois SRU et UH, Plieux souhaite inscrire son urbanisation future dans les logiques suivantes :

Objectif 1.

Si possible augmenter la population sans atteindre un seuil critique, mais aussi tendre à diminuer le nombre de logements vacants. L'évolution urbaine de l'habitat devra surtout être réalisée à proximité du bourg. Ainsi, le document d'urbanisme devrait permettre l'arrivée d'une vingtaine de résidences principales pour les dix prochaines années, soit l'urbanisation d'environ 4 ha.

Projet.

Ouvrir des zones à urbanisation. Le projet communal prévoit d'ouvrir prioritairement à l'urbanisation des espaces relativement proche du bourg, afin de :

- faire du bourg le principal espace de vie de la commune,
- faciliter l'insertion sociale des nouveaux venus
- d'optimiser les efforts de la collectivité en matière d'assainissement collectif

Dans la limite de ces moyens, la commune stimulera les projets portant sur la réhabilitation des logements vacants. Aussi, et bien que l'outil ait des limites, il conviendra de s'interroger sur le lancement d'une OPAH sur la commune.

Principes et actions à mettre en oeuvre.

- la mise en place d'une politique de maîtrise foncière (via l'instauration d'un droit de préemption, mais aussi des Zones d'Aménagement Différé) afin d'acquérir des terrains pour réaliser des opérations communales.
- s'interroger sur l'instauration d'une surtaxe du foncier non bâti en zone constructible afin de débloquer des terrains « victimes » de rétention foncière

Objectif 2.

Préserver le patrimoine naturel, bâti et agricole de la commune sur le reste du territoire communal

Les zones de qualité environnementales (bois, ruisseau, zones humides, etc.) et de valeur agricoles sont à préserver. Il en est de même pour les zones présentant de forts enjeux paysagers.

Un développement urbain est défini uniquement à proximité et en relation avec des espaces déjà bâtis.

Les zones inondables seront clairement identifiées sur le document graphique de zonage.

Il n'y aura pas de zone constructible au cœur de zones naturelles ou agricoles et dans les espaces pouvant être soumis à des risques naturels.

2. Plan de zonage**2.1. Données quantitatives**

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, le territoire de la commune de Plieux a été divisé en plusieurs zones :

- les zones où les constructions sont autorisées, destinées à recevoir de l'habitat (zones ZC sur le document graphique)
 - ✓ Zone constructible (ZC1) :
Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage). Celles-ci devront respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

✓ Zone constructible sous réserve d'équipement (ZC2) :

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, à nuisances ou dangereuses pour le voisinage) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6 à R111-8 à R111-13). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L111-4, si les équipements manquent.

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

Les accès aux routes départementales doivent respecter les conditions de sécurité et le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les zones ZC2 qui longent la RD953, les accès directs sur cette route départementale seront autorisés dès lors que les conditions de sécurité et de visibilité seront respectées, conformément à la délibération du 11 juin 2004. Ils devront être implantés de manière à ne pas gêner la circulation et la visibilité au droit du carrefour avec la VC4.

Par ailleurs, la sécurité des arrêts des cars scolaires doit prendre en compte les notions de visibilité, de stationnement des cars et des véhicules des parents, la circulation piétonne des élèves et la circulation générale.

Les arrêts en agglomération sont donc privilégiés. De ce fait, les enfants des nouveaux arrivants ne devront être pris en charge qu'à partir d'arrêts existants sécurisés.

- les zones naturelles :

✓ Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R111-3, R111-4, R111-13, R111-14, R111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,

3°) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

4°) les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,

5°) la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R111-5, R111-6, R111-8 à R111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

✓ Zone naturelle inondable (ZNi) :

Dans cette zone, sous réserve de prise en compte du risque d'inondation (article R111-2 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

1°) l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes,

2°) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,

3°) les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les autres articles des Règles Générales d'Urbanisme restent applicables.

Les espaces naturels et/ou agricoles (toutes les terres agricoles qu'il s'agisse de terres cultivées ou cultivables, présentant un caractère rural prédominant, même si elles sont partiellement équipées ou construites) correspondent donc aux zones non constructibles.

Les superficies des différentes zones sont mentionnées ci-dessous :

Zonage	Superficie totale		Superficie disponible (en ha)
	Superficie (ha)	% du territoire	
ZC1	11,6	0,95 %	4,74
ZC2	12,9	1,05 %	8,39
Total ZC	24,5	2,00 %	13,13
ZN	1202,5	98,00 %	
Total commune	1227	100,00 %	

Compte tenu des perspectives de développement exposées aux pages 27 et 28 du présent rapport et en raison des espaces disponibles dans les zones constructibles, le zonage de la carte communale devrait permettre de satisfaire les besoins de la commune pour la prochaine décennie.

Soucieuse de définir des objectifs de développement en adéquation avec les capacités et les contraintes de la commune, les élus mènent une réflexion sur l'aménagement de la zone ZC2 qui pourrait faire l'objet d'une P.V.R.

2.2. Autres composantes prises en compte dans la définition du zonage

Outre les deux objectifs généraux de la commune préalablement exposés, le zonage du territoire communal s'appuie sur :

- la capacité limitée des réseaux en certains points de la commune,
- l'importance des activités agricoles présentes sur la commune,
- la répartition actuelle des espaces bâtis (volonté de renforcer la cohésion dans le secteur du bourg),
- les contraintes topographiques,
- les contraintes liées aux risques naturels, notamment les zones inondables,
- la préservation des grandes entités paysagères,
- la trame viaire existante, ...

2.3. Incidences spatiales

Les incidences spatiales du zonage sont de plusieurs ordres :

- l'extension de la zone urbaine du bourg, entre le village et la RD953 :

En ouvrant à l'urbanisation les parcelles situées au Sud de la voie communale n°4 et en s'appuyant sur le bâti existant.

- le renforcement du hameau du Cassé :

En ouvrant à l'urbanisation les parcelles situées à l'Est de la RD953. La délimitation de la zone constructible se cale sur la trame viaire existante et sur la zone urbaine du bourg.

Ceci permet d'éviter le « mitage » sur le territoire communal et de favoriser la vie sociale au sein du bourg. Par ailleurs, les espaces agricoles et naturels sont ainsi préservés. De plus, le regroupement des espaces constructibles permettra à la commune de mettre en place des outils (ZAD, PVR...) et donc de limiter les difficultés d'exploitation des réseaux et d'optimiser la répartition des coûts entre un maximum de propriétaires concernés.

2.4. Cohérence avec les équipements publics

La très grande majorité des terrains où les constructions sont autorisées dispose d'une desserte correcte en terme de voirie et réseaux. Dans un secteur particulier et précité, le renforcement et l'extension des réseaux pourront éventuellement se faire dans le cadre d'une PVR.

Dans les autres cas, la commune pourvoira aux éventuelles insuffisances des réseaux ou utilisera les dispositions réglementaires en vigueur, dans la mesure où les demandes d'autorisation d'urbanisme se situent à moins de 100 mètres des réseaux existants.

Par ailleurs, dans le secteur du bourg, la zone constructible a été réfléchi en fonction du zonage d'assainissement et du projet de réseau d'assainissement et de station d'épuration.

2.5. Compatibilité avec les documents supracommunaux de portée normative supérieure

Aucun schéma de cohérence territoriale ne s'applique aujourd'hui sur la commune. Le zonage de la carte communale ne pose donc pas de problème de compatibilité avec d'autres documents supracommunaux.

Chapitre 3. Les incidences des choix de la carte communale sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement

1. Limitation de l'habitat diffus

La volonté d'attirer de nouveaux habitants à Plieux tout en rationalisant les zones ouvertes à l'urbanisation a été l'une des premières préoccupations lors de la définition du projet communal.

Aussi, la délimitation des zones constructibles tient compte, dans la mesure du possible, des différents espaces agricoles. Par ailleurs, les zones constructibles sont concentrées en un point du territoire communal afin de limiter l'habitat diffus et de favoriser l'insertion des nouveaux arrivants sur la commune. Ces espaces représentent 2% de la superficie totale de la commune.

D'autre part, la préservation des ensembles naturels présentant un intérêt paysager contribue également à cette volonté de limiter l'habitat diffus et de gérer de façon économe le territoire communal. Ainsi, les espaces ci-dessous ne sont pas constructibles :

- les coteaux de Lomagne et leurs vallons,
- les collines du Miradouzin.

Enfin, dans la perspective d'éviter des surcoûts lors d'une urbanisation ultérieure et des complications techniques spécifiques, de nombreux sites comprenant des terrains avec un dénivelé important ont été classés non constructibles, notamment ceux situés dans le glacis du bourg et du hameau de Cassé (versant Nord).

2. Qualité du cadre de vie et préservation de l'environnement

La préservation de la qualité du cadre de vie participe au respect des grands équilibres du territoire communal.

Cette volonté de préservation de la qualité du cadre de vie se retrouve dans le souhait de la commune de refuser le mitage en renforçant le bourg sur son assiette naturelle (la tête du plateau jusqu'au hameau de Cassé). En effet, la commune possède là une opportunité unique d'accueillir une population nouvelle tout en respectant son identité, comme nous l'avons explicité dans le chapitre 1 §2.3. sur les enjeux paysagers.

Ainsi, la carte communale s'illustre surtout par l'absence de zones constructibles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère.

De plus, la commune veillera à la stricte application du Règlement National d'Urbanisme et plus particulièrement des articles suivants :

R111-2 à R111-6, R*111-15, R111-21 (voir en annexes le texte de ces différents articles). Ils portent sur l'aspect extérieur, l'intégration architecturale, patrimoniale, paysagère et environnementale des constructions et traitent également de leur accessibilité.

Il est rappelé que la carte communale ne comprend pas de Règlement Local d'Urbanisme. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal (il comprend les articles R.111-1 à R.111-49 du Code de l'Urbanisme).

3. Prise en compte des risques et contraintes

La carte communale s'est d'une part appuyée sur le zonage d'assainissement, afin que les constructions autorisées dans le bourg puissent être raccordées au réseau d'assainissement collectif projeté. Les autres espaces devront être traités en assainissement autonome.

D'autre part, la prise en compte des principaux risques et des contraintes majeures se concrétise en particulier avec :

- la prise en compte des risques d'inondation ;
- la prise en compte des prescriptions techniques concernant les routes départementales ;

Annexe n°1

Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121-1

«... les cartes communales... déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° **La diversité des fonctions** urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

Annexe n°2

Extraits du Règlement National d'Urbanisme

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R*111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.