

Département du Gers

Commune de SAINT-LOUBE-AMADES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Avril 2013

Enquête publique

Début :

Fin :

Approuvé

Conseil Municipal :

Préfet :

Dossier élaboré par :



73 bis rue des Fontaines
31300 Toulouse
Tel 05 61 35 35 52
Fax 05 61 35 35 99

SOMMAIRE

PARTIE A - DIAGNOSTIC _____ 3

Chapitre 1 : PRESENTATION GENERALE _____ 5

- 1.1 - Introduction _____ 6
- 1.2 – Situation et contexte _____ 7
- 1.3 – Évolutions et prévisions _____ 8
- 1.4 – Synthèse _____ 10

Chapitre 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES _____ 11

- 2.1 – Morphologie _____ 12
- 2.2 - Écologie du paysage _____ 15
- 2.3 - Sous-sol _____ 15
- 2.4 – Sol _____ 15
- 2.5 – Hydrologie _____ 16
- 2.6 - Eau potable _____ 18
- 2.7 - Milieux naturels vivants _____ 18
- 2.8 - Synthèse sur les milieux et ressources naturels _____ 21

Chapitre 3 - LES RISQUES ET LES NUISANCES _____ 23

- 3.1 – Les risques majeurs _____ 24
- 3.2 - Les risques sanitaires _____ 25
- 3.3 - Synthèse sur les risques _____ 27

Chapitre 4 - LE CADRE DE VIE _____ 29

- 4.1 - Urbanisation _____ 30
- 4.2 – Réseau routier _____ 31
- 4.3 – Architecture _____ 32

- 4.4 - Autre patrimoine _____ 34

- 4.5 - Paysage : entités _____ 34

- 4.6 - Paysage : Sensibilités visuelles _____ 35

- 4.7 – Réseaux _____ 37

- 4.8 - Synthèse sur la structure de l'occupation humaine _____ 38

Chapitre 5 - ÉTUDE DU VILLAGE _____ 39

- 5.1 – État des lieux _____ 40

- 5.2 – Enjeux _____ 42

PARTIE B - PROJET COMMUNAL _____ 45

- 1 – Synthèse des enjeux _____ 46

- 2 - Objectifs de la carte communale _____ 47

- 3 - Orientations _____ 47

- 4 – Besoins en logements _____ 48

- 5 – Surfaces constructibles nécessaires _____ 48

- 6 - Principes généraux de l'urbanisation future _____ 49

PARTIE C - ZONAGE _____ 51

- 1 – Modalités d'application du zonage _____ 55

- 2 – Morphologie des surfaces constructibles _____ 52

PARTIE A

DIAGNOSTIC

Chapitre 1 :

PRESENTATION GENERALE

1.1 - Introduction

OBJECTIFS

Une démarche de projet

Considérant que l'application du règlement national d'urbanisme (RNU) ne permettait plus de répondre de manière satisfaisante aux enjeux auxquels est confronté le territoire communal, le Conseil Municipal a décidé d'engager l'élaboration d'une Carte Communale par délibération du 7 février 2009.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, confortée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et **les Modalités d'Application locale du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) par les Cartes Communales**. Ils constituent ainsi un des nouveaux documents de base de la planification urbaine.

Ce changement n'est pas purement formel : il introduit des modifications substantielles du contenu de ce document et des procédures liées à son élaboration et à sa gestion dans le temps.

L'approche essentiellement foncière de l'urbanisme qui caractérisait les anciens documents de planification est remplacée par **une approche de projet**, portée par la collectivité.

La Carte Communale est ainsi élaborée dans **une démarche qui s'efforce de concilier le développement économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement**. Il s'agit d'assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, de favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat et de prendre en compte l'environnement.

Cette élaboration est réalisée dans le **respect d'une part des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme et, d'autre part de l'obligation de compatibilité de la Carte Communale avec les documents d'intérêt communautaire qui ont une valeur supra communale**.

Il n'existe en ce qui concerne Saint-Loube que le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE).

Par ailleurs les Services de l'Etat ont transmis au Maire le « Porter à Connaissance de l'Etat », lequel récapitule les dispositions générales

communes aux Documents d'urbanisme, les réglementations qui s'appliquent sur Saint Loube, ainsi que les projet éventuels d'intérêt général (il n'y en a pas présentement).

Une procédure concertée

A l'issue du travail mené par le Conseil Municipal, l'élaboration de la Carte Communale comprend **une enquête publique**.

Elle peut préalablement donner lieu à la mise en place d'une **concertation avec les Personnes Publiques Associées et la population**.

Cette concertation a été menée en mars et avril 2011 sous forme de réunions de présentation aux Personnes Publiques Associées et d'envoi de dossier pour avis.

Les avis, joints au présent rapport, ont été pris en considération dans la forme définitive du projet.

Contenu du présent document

A) - Diagnostic

La mise en place de la Carte Communale débute par la réalisation d'un diagnostic : **à partir d'un état des lieux qui met en perspective les atouts et les contraintes du territoire, il s'agit de présenter les dynamiques et les enjeux qui déterminent le développement de la commune**. Approche synthétique, l'analyse de la commune est menée au travers de plusieurs thématiques : l'habitat (individuel, locatif, ...), l'aménagement de l'espace (espaces publics, voirie...), les paysages, l'environnement, les activités économiques...

Il forme le socle sur lequel vient se bâtir le projet communal et le zonage.

B) – Projet communal

C) – Zonage de la Carte Communale

1.2 – Situation et contexte

La commune de **Saint-Loube-Amades** se situe à l'est du département du Gers, elle est limitrophe avec la Haute-Garonne.

Elle fait partie du Savès, qui forme autour de la vallée de la Save un territoire de collines entrelacées de vallons, comme autant de transitions entre Gers et Garonne. Son relief la fait regarder plutôt vers le sud borné par des Pyrénées omniprésentes. Enfin, elle est rattachée au centre urbain Lombez-Samatan dont elle se trouve proche.

Elle partage ses limites avec les communes suivantes :

. Sauvimont, Montégut-Savès, Laymont, Forgues (en Haute-Garonne), Lahage (en Haute-Garonne), Montblanc, Pébéès. et près de Monès.

La commune se situe :

. de la préfecture et sous-préfecture Auch à 54 km,
. de son chef-lieu de canton Lombez à 11 km.

A noter que Saint Loube se positionne à 60 km du centre de Toulouse (à égal temps de trajet entre Auch et Toulouse) et à 12 km de Rieumes en Haute-Garonne (à égal temps de trajet avec Lombez-Samatan).

► Cette commune se trouve de ce fait dans le rayon d'attraction économique et commercial du bassin toulousain, tout en se trouvant rattachée administrativement à Auch.

Pareillement les habitants ont le choix de centres urbains dynamiques à égale distance, Rieumes ou Lombez/Samatan.

L'intercommunalité

Saint-Loube fait partie de la Communauté de Communes du Savès (siège à Lombez).

La Communauté de Communes rassemble vingt huit communes et dispose des compétences suivantes :

► Aménagement de l'espace

► École, Enfance, Jeunesse

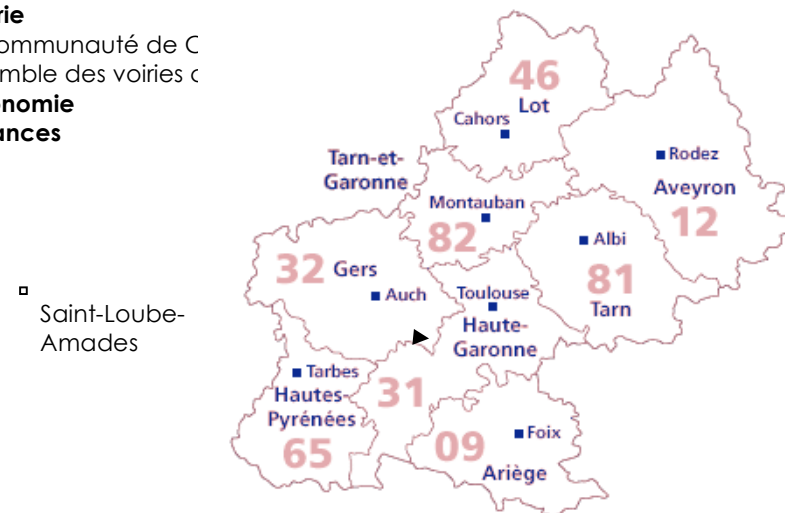
- La communauté de communes gère le fonctionnement des établissements scolaires.

► Voirie

- La communauté de C l'ensemble des voiries c

► Économie

► Finances



1.3 – Évolutions et prévisions

a) – DÉMOGRAPHIE

Évolution de la population entre 1968 et 2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Population communale	99	83	72	69	62	89	92
Evolution						+ 50 %	
Population du canton	5858	5280	4977	4809	4741		5611
Evolution		- 10 %	- 5 %	- 3 %	- 1,5 %		
Nombre de ménages commune					32		39
Dont ménages 1 Personne...					12 (38%)		non renseigné *
Part des ménages dont la personne de référence est active...					50 %		
Actifs ...					24		46
... ayant un emploi					24		44

* Les données 2009 montrent cependant que le nombre de personnes vivant seules augmente pour les tranches d'âge de 40 à 54 ans et 65 à 79 ans.

Évolution de la population par classes d'âges entre 1990 et 1999

	1990	1999		2009	
0 – 15 ans	8	6	- 25%	16	+ 160 %
15 - 29 ans	8	5	- 25%	17	+ 250 %
30 - 44 ans	10	17	+ 40%	15	- 10 %
45 - 59 ans	12	8	- 33%	23	+ 190 %
60 - 74 ans	17	19	=	7	- 65 %
75 - 94 ans	14	7	- 46%	12	+ 70 %
95 et plus					

Mouvements de population entre 1982 et 1999

	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2009**
nombre durant la période ...				
... de naissances	3	6	3	non renseigné
... de décès	7	5	14	non renseigné
Solde naturel	- 4	+ 1	- 11	- 0,5 %
Solde migratoire	- 7	- 4	+ 4	+ 4,6 %
Solde global	- 11	- 3	- 7	

** Modification des modalités de calcul de l'INSEE — Soldes : variations annuelles moyennes de la population en pourcentage.

Les tendances

► **Croissance démographique depuis 10 ans** puisque la population a augmenté de 50 %.

On voit l'effet croisé de plusieurs attractivités : bassin de Lombez-Samatan d'une part, bassin de L'Isle-Jourdain et proximité de Toulouse d'autre part. L'ouverture récente de la déviation de Léguevin accroît cette proximité là.

On peut noter que la population était supérieure autrefois et n'a fait que décroître depuis le milieu du 19^e siècle, comme dans beaucoup de communes rurales :

1846 , 298 habitants ; 1912, 197 habitants ; 1946, 170 habitants. Elle a atteint un minimum en 2000, pour se redresser depuis.

► **Rajeunissement de la population** puisque la population a augmenté essentiellement grâce au solde migratoire constitué par des familles avec enfants.

Ce rajeunissement s'accompagne d'une diminution du nombre de ménages constitués par 1 personne (presque 40 % en 1999) et de ce fait d'une diminution de la fragilité sociale due à l'isolement. Ces données peuvent être corrélées avec l'augmentation du nombre d'actifs et l'augmentation du nombre moyen d'occupants par ménage depuis 1999, celui étant passé de 2 en 1999 à 2,4 en 2009.

► **Une densité qui reste faible de 15 habitants/km²**, c'est-à-dire quasiment deux fois moins que les valeurs départementales, et inférieures aux cantonales (respectivement 28 et 21,3 habitants/km²).

La population se répartit sur le territoire de la façon suivante :

Sur quatre-vingt-douze habitants décomptés en 2009,
- environ vingt-sept résident au bourg,
- et trente-sept à Amades.
- Vingt-huit se répartissent sur le reste de la commune.

Les deux villages jouent donc un rôle fédérateur sur le territoire.

b) – POPULATION ACTIVE

La population active se portait en 1999 à 24 personnes (autant d'hommes que de femmes) : 12 d'entre ces personnes étaient salariées. En 2009, 46 personnes sont comptabilisées (17 femmes et 29 hommes).

33 sont salariées, ce qui confirme le profil socio-économique qui s'affirme sur la commune.

► **La population active augmente en nombre avec l'arrivée d'actifs occupés.**

c) – SERVICES PUBLICS

La commune dispose d'une offre limitée en plus de la mairie et de l'église :

→ salle des fêtes.

→ AEP et autres réseaux d'adduction d'énergie.

L'assainissement eaux usées est entièrement individuel.

d) – LOGEMENT

Le nombre de logements construits avant 1949 est élevé puisqu'il constitue 78 % du parc total. On peut donc s'attendre à un effort soutenu de (re)construction durant les années à venir.

► **Les résidences récentes sont toutes des pavillons isolés sur leur parcelle**, réparties sur les deux villages et sur les hameaux. On assiste de ce fait à une unification du mode d'habiter, ce qui favorise aussi une unification des typologies de population. Les logements sont plutôt étendus, la plupart comptant plus de 4 pièces principales.

► Si l'on prend en compte les données de 2009 : 39 logements principaux et 92 habitants, on obtient un **taux d'occupation par logement de 2,4**.

Évolution du parc de logements entre 1990 et 2009

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Logements canton	2046	2106	2151	2252	2452	3052
Logements commune	44	47	40	35	39	48
Dont nombre de principaux, secondaires, vacants	28, 15, 1	26, 12, 9	25, 8, 7	25, 10, 0	31, 8, 0	39, 5, 4
Nombre d'occupants	3,5	3,2	2,9	2,8	2	2,4

Sur 92 habitants, 6 sont locataires, 2 logés gratuitement, et 84 propriétaires.



e) – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune ne dispose d'aucun emploi salarié, ni dans l'agriculture, ni dans les autres domaines. Tous les emplois se situent sur le bassin Lombez-Samatan ou Toulousain.

Aucun commerce n'est installé sur la commune.

Seul un gîte (château de Poussignan) est à signaler.

Une activité traditionnelle qui structure le territoire et la société locale : l'agriculture

Nombre d'exploitations en 2008	7 (dont 4 exploitations professionnelles)
Nombre d'exploitations en 1988	13 exploitations
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	7 personnes
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	11 personnes
Nombre d'actifs sur les exploitations en UTA (équivalents temps plein)	5 UTA
Terres labourables	339 hectares
Superficie toujours en herbe	16 hectares

► Ces quelques données montrent que les terres cultivées occupent environ la moitié de la surface communale (609 hectares). Un autre part non négligeable présente des bois et forêts.

Si l'on compare le chiffre des actifs familiaux agricoles, on voit que **ce secteur économique abrite encore la plus grande part des actifs de la commune**, mais cette gestion du territoire est tendue : un même agriculteur s'occupe de vastes espaces, dans un contexte économique difficile.

f) – PROJETS COMMUNAUX

Communauté de Communes

Aucun projet à ce jour.

Commune

La commune envisage de créer un lotissement communal sur des terrains acquis récemment. Ils comprennent un ancien café et annexes qui étaient liés à l'exploitation de la voie ferrée Toulouse – Boulogne sur Gesse.

La superficie concernée est de 3 hectares environ, des échanges de terrain sont envisagés afin de disposer d'une géométrie parcellaire plus favorable.

1.4 – Synthèse

► Cette commune de superficie réduite et de densité d'habitants limitée, a vu récemment sa population augmenter car elle possède des potentialités en terme **d'espace** - les deux villages pouvant accueillir quelques habitations – et de **position stratégique** par rapport aux bassins d'emploi.

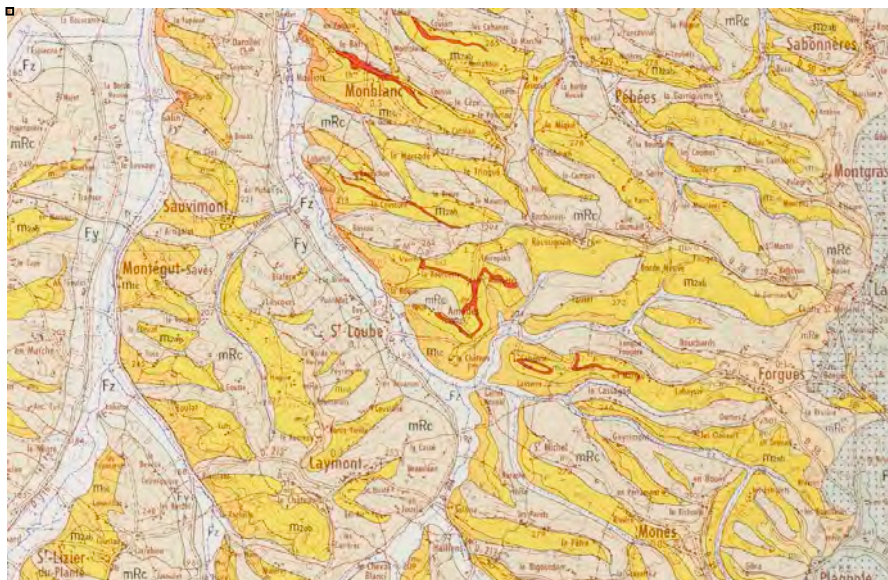
Cependant les services offerts actuellement sont limités, il reste donc dans l'hypothèse d'un accroissement de la population, même réduit, une réflexion à mener sur un étoffement des réseaux et des services, réflexion à mener aussi sous l'égide de l'intercommunalité.

CHAPITRE 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES

2.1 – Morphologie

GÉOLOGIE



Les terrains d'assise de la commune sont essentiellement alluvionnaires.

Leur nature mollassique génère des risques de rétractation/gonflement des argiles.

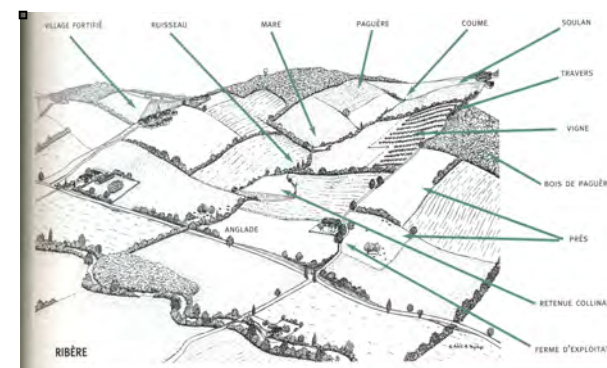
PHYSIONOMIE GÉNÉRALE

La commune aborde une superficie de 609 hectares. Sa forme rappelle un quadrilatère orienté est/ouest ; il mesure approximativement 3700m de large sur 1700 m de haut.

La commune s'étend tout autour d'un réseau hydrologique dont la manifestation principale est la Lieuze, qui a creusé une vallée orientée nord /sud-est.

Elle reçoit de petits affluents coulant de l'est vers l'ouest, qui découpent eux-mêmes des vallons de petites dimensions.

Organisation traditionnelle de l'occupation des sols en fonction de la morphologie du Gers



CLIMAT

La région présente un caractère océanique avec une pluviométrie abondante, supérieure à 800 millimètres par an, décroissante d'ouest en est, maximale en automne-hiver (mois les plus pluvieux octobre et février) et minimale en été (mois les plus secs septembre et juillet), ainsi qu'un hiver généralement doux (température moyenne de l'air 6° C).

Les vents dominants confirment cette influence océanique et chacun redoute leur violence ; on observe aussi le vent d'Autan en provenance de la Méditerranée, annonciateur d'orages.

Quelquefois les étés s'avèrent très secs.

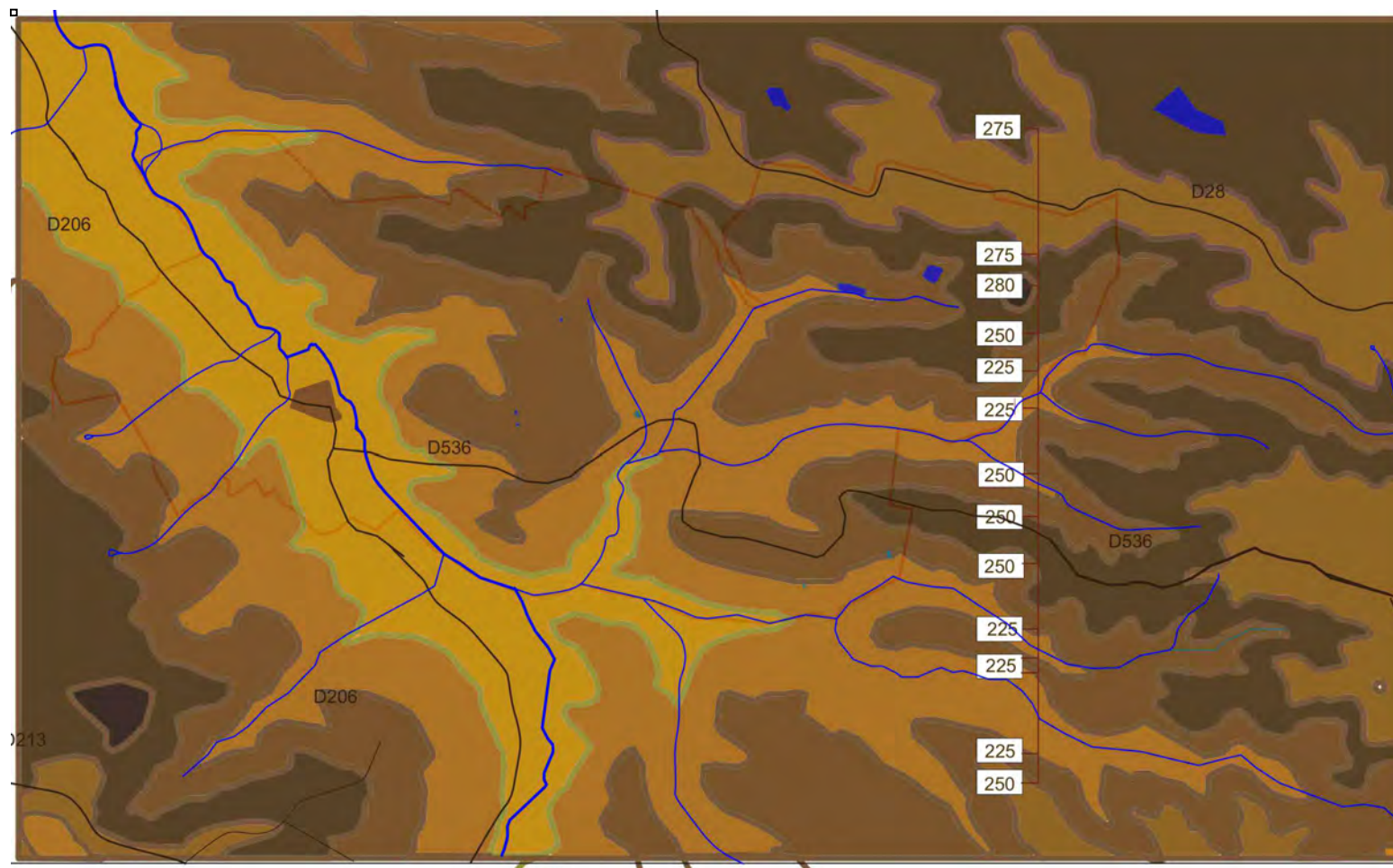
RELIEF

L'amplitude du relief de la commune s'avère modérée et progressive : elle évolue, en partant d'une hauteur d'environ 190 m au village de Saint-Loube au sud-ouest, jusqu'à 300 m au nord-est de la commune.

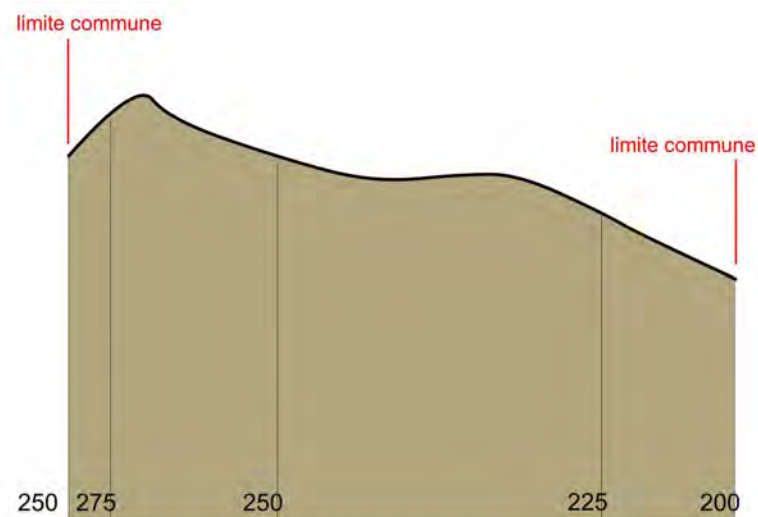
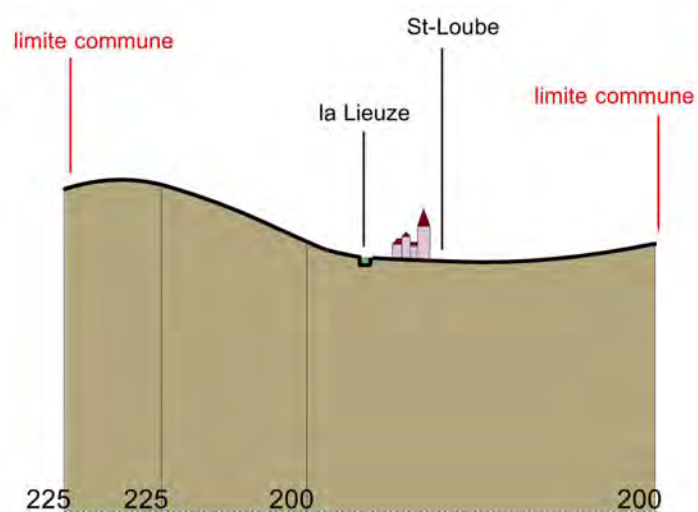
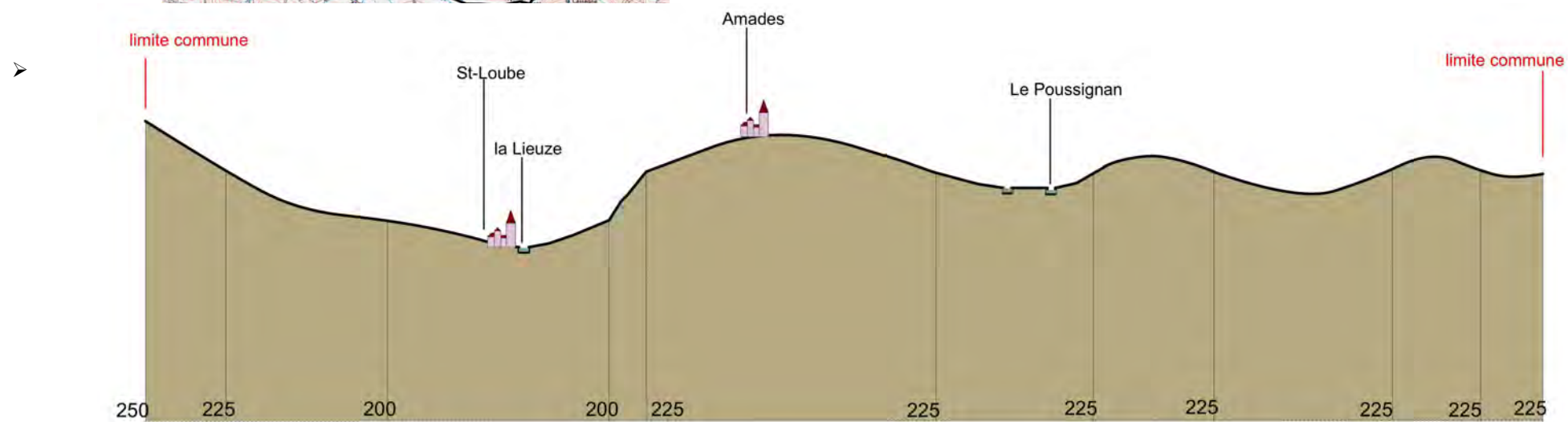
Au bas de ce relief coule la Lieuze, puis le relief monte progressivement jusqu'à Poussignan ...

pour ensuite redescendre sur la route départementale 119 qui marque la limite nord de la commune.

L'érosion a adouci le vallonnement, ainsi cette région n'est composée que de pentes douces et dans son ensemble le relief acquiert par ce fait une certaine homogénéité. Les villages et hameaux s'inscrivent sur les hauteurs, bénéficiant du panorama exceptionnel de la commune et des alentours vers les Pyrénées.



Coupes



2.2 - Écologie du paysage

Structure écologique du Paysage

La structure du paysage communal est relativement simple.

La **matrice** (élément principal du paysage) est avant tout **agricole**. Elle subit une mutation progressive aux abords des secteurs urbanisés : le long des axes routiers, l'agriculture laisse quelquefois la place aux secteurs d'habitat.

Sur cette matrice sont disposées de nombreuses unités écologiques d'intérêt comme vu précédemment, ainsi que des éléments isolés ou enclaves (quelques bosquets, alignements relictuels de la plaine, habitat isolé arboré...).

Le couloir de la Lieuze avec ses affluents constitue l'élément référent qui marque la structure du paysage. Les milieux associés participent très fortement à la diversité paysagère et à la biodiversité spécifique de la commune.

Caractéristiques écologiques du paysage

La structure écologique du paysage se caractérise par plusieurs marqueurs :

- la diversité spatiale (nombre d'unités écologiques différentes) : la commune offre une structure assez peu diversifiée. La matrice agricole de champ ouvert qui constitue la base du territoire, en particulier sur les parties basses, est toutefois atténuée par la présence des milieux traditionnels de l'axe bleu et par les boisements épars.

- la répartition spatiale des unités écologiques : les unités écologiques, très homogènes, constituent de grands secteurs de même nature qui organisent le paysage.

- **la contiguïté/complexité** (nature et longueur des contacts entre les unités écologiques) : du fait d'une structure peu diversifiée et de la répartition très homogène des unités écologiques sur le territoire, le paysage présente une complexité restreinte.

- **la connectivité** (densité et diversité des corridors) : le territoire se caractérise par une connectivité dans les échanges Nord-Sud qui s'explique par la continuité des haies et boisements.

► Les milieux naturels sont homogènes et compartimentés ; les éléments de connectivité sont globalement restés présents sans être très importants. Cette caractéristique marque la commune qui dispose d'un potentiel environnemental, pour peu que les pratiques agricoles et la politique de développement urbain soient compatibles avec la préservation de ces milieux.

2.3 - Sous-sol

Aspect réglementaire

Conformément au code de l'environnement, c'est le schéma départemental des carrières qui définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le Gers. Ce document constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières en application de la législation sur les installations classées. Il représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact des activités des carrières sur l'environnement (les paysages, le patrimoine culturel, le milieu naturel, le milieu physique, la santé et les activités humaines).

Le site de Saint-Loube

Cette commune ne compte pas de carrières ni de projets de ce type.

2.4 – Sol

La commune de Saint-Loube est concernée par des phénomènes de retrait – gonflement des argiles.

Voir chapitre sur les risques majeurs.

2.5 – Hydrologie

Le SDAGE Adour Garonne affiche sept priorités fortes :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes, points noirs de pollutions urbaines et industrielles, zones de baignades
- restaurer les débits en période de sécheresse
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables, ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (saumon, anguille,...)
- remettre les rivières en bon état de fonctionner
- sauvegarder la qualité des eaux souterraines destinées à l'alimentation en eau potable
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant.

Au titre de la compatibilité avec le SDAGE la mise en place de la Carte Communale devra en particulier :

► **Assurer la protection des milieux aquatiques : préserver les zones humides, protéger les ripisylves et les boisements riverains.**

► **Assurer une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau : améliorer le traitement des eaux urbaines résiduaires afin de limiter les effets de l'eutrophisation, promouvoir une gestion économe de la ressource.**

► **Prendre en compte les risques de crues et d'inondation : maintenir les espaces d'épandage des crues, délimiter et faire connaître les zones soumises au risque d'inondation.**

Les cours d'eau sont très marqués dans ce paysage, on peut les reconnaître par la trace végétale qu'ils laissent dans les plis du relief. Les petits cours d'eau se dirigent du sud-est vers le nord-ouest pour ensuite se jeter dans la Lieuze, un affluent de l'Aussoue qui se déverse lui même dans la Save. La commune présente en plusieurs endroits des lacs en grande partie artificiels qui servent pour l'irrigation. Au nord-est du village on peut trouver une zone humide et marécageuse. Ces zones constituent des vecteurs de diversité écologique.

EAUX SUPERFICIELLES

Voir la carte page suivante

Aucune donnée spécifique n'est disponible pour la commune.

A noter que la commune ne dispose d'aucun réseau d'assainissement collectif.

Le suivi de la qualité des eaux

Aucune station d'analyse qualitative n'est située sur la commune ou à sa proximité.

Généralement, ce type d'installations est financé par l'Agence de l'Eau, dont la vocation est la connaissance des milieux. La DDASS effectue en complément des analyses sur des eaux brutes et sur des eaux traitées en vue de la production d'eau potable.

Le Conseil Général et l'Agence de l'Eau

Adour Garonne travaillent à la mise en place de nouvelles stations de suivi dont les premières devaient être opérationnelles en 2009 : l'objectif est d'obtenir un suivi plus complet de la qualité de la ressource et de pouvoir mesurer l'efficacité des actions engagées en faveur de la reconquête de la qualité des cours d'eau.



EAUX SOUTERRAINES

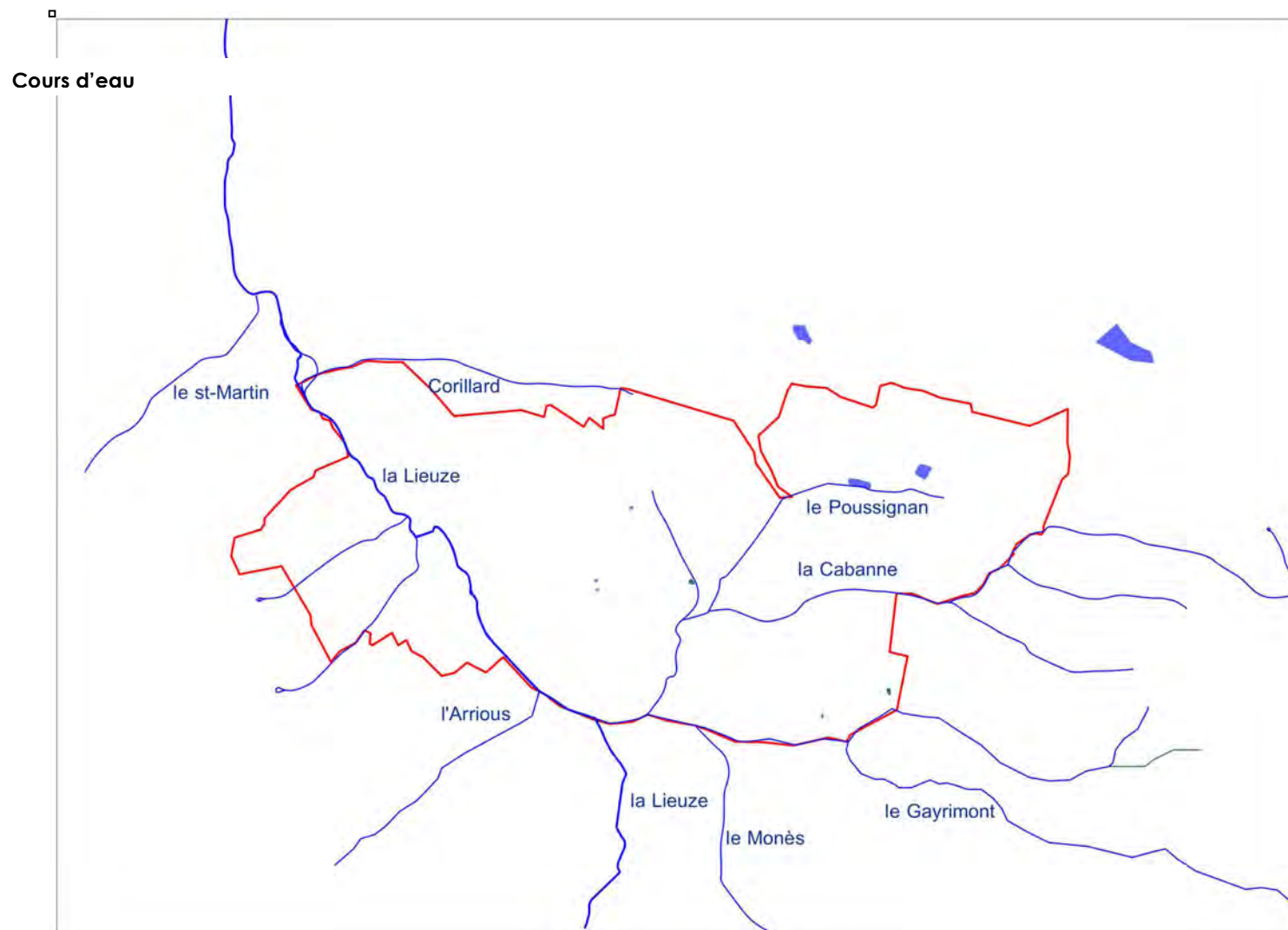
La qualité des eaux souterraines

Aucune donnée spécifique n'est disponible pour la commune.

Les organismes compétents considèrent en particulier que pour une commune agricole, la qualité des eaux souterraines est étroitement liée à une pollution diffuse induite par l'utilisation de nitrates ou de produits phytosanitaires.

► **Le déficit en eau, l'intensification des pratiques agricoles et l'altération des cordons boisés des cours d'eau conduisent à des risques de pollution par les nitrates.**

Les eaux superficielles :



2.6 - Eau potable

Les captages d'eau potable

La commune ne comporte aucun captage.

La qualité de l'eau

Les usages de l'eau, notamment la production d'eau potable et la préservation des milieux et des espèces, sont de véritables enjeux à l'échelle du bassin versant dans son intégralité.

2.7 - Milieux naturels vivants

La spécialisation de l'agriculture vers la céréaliculture, le développement urbain – bien que mesuré, constituent les éléments marquant l'évolution actuelle de la commune.

Ces dynamiques pourraient remettre en cause l'équilibre entre la préservation des terres agricoles, le développement de l'espace urbain et le maintien des espaces naturels.

MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

La commune n'est concernée par la présence d'aucun espace répertorié ou protégé.

FLORE

Selon la carte des étages de la végétation, la commune se situe dans la zone de végétation subxérique, caractéristique des climats presque secs (subsecs).

Cette zone correspond à un étage « subméditerranéen tempéré » comprenant une dominante de chênaies pubescentes correspondant au climat semi-océanique de la région.

La vallée de la Lieuze

Elle se caractérise par la présence le long de cette rivière de boisements en ripisylves qui doivent être considérés comme relictuels, et qui sont le plus souvent associés à la présence de l'eau (cours d'eau, fossé, zone humide) ou d'un talus.

Ils constituent un trame végétale fragile qui doit être protégée et valorisée.



Les coteaux molassiques

Les boisements

La présence des boisements répond à l'organisation du relief : ils occupent le plus souvent les secteurs les plus pentus et les têtes collinaires.

Traditionnellement dans ce paysage agricole, les versants orientés au Nord et les espaces incultes étaient colonisés par des boisements majoritairement constitués de chênes pubescents accompagnés de sous-bois d'essences locales : cornouiller sanguin, sureau, noisetier, ormeau, prunellier, églantiers,...

La formation végétale dominante retrouvée sur le site est donc majoritairement constituée de futaies de chênes pubescents accompagnées de strates arbustives.

Ces écosystèmes forestiers abritent de nombreuses espèces animales et végétales. Ils possèdent une stratification propre qui revêt une importance écologique particulière. En effet, les diverses hauteurs d'arbres sont utilisées par les animaux qui y vivent et s'y déplacent selon des horizons qui leur sont propres (multiplication des niches écologiques). De plus, ces boisements offrent des espaces aux animaux qui, l'hiver, évitent de fréquenter les champs dont la terre est mise à nu. Ils trouvent alors abri et nourriture dans ces boisements.

► Les bois et forêts occupent environ 40 hectares du territoire communal sur 609 au total, soit 7 %.

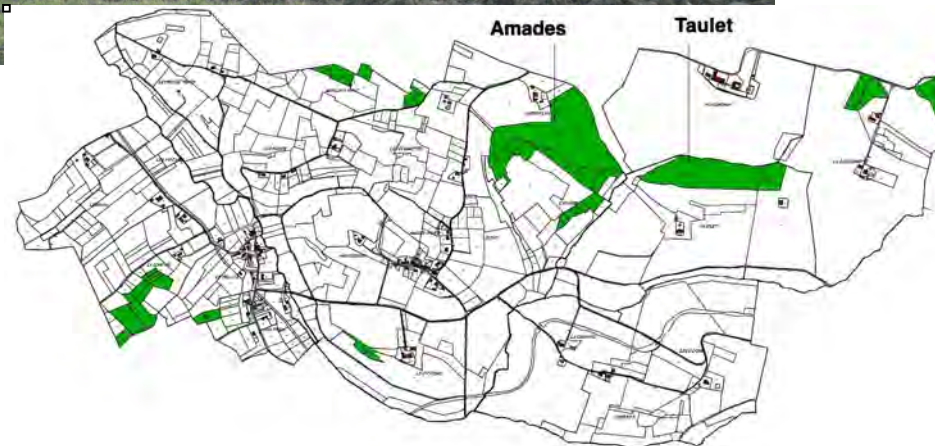
Cet ensemble comporte deux grandes formations (Amades et Taulet) puis de petites, de type résiduel ; les grands bois bornent l'espace communal dans sa partie centrale.

La forêt est privée hormis le bois d'Amades (15 hectares), communal et géré par l'ONF.

Les landes et formations basses

La commune est susceptible de présenter des landes sèches dont la composition se rattache à la série du chêne pubescent et qui sont soit des landes buissonnantes à prunellier, églantier et aubépine soit des landes à genévriers.

Les pelouses sèches des coteaux rattachées à cet étage sont des pelouses à brome élevé, brachypode penné, hippocrépis à toupet et panicaut qui sont susceptibles d'abriter des orchidées.



▣ Bois et forêts



FAUNE

Les différentes formations végétales (bois, landes, milieux herbacés, haies, ripisylves, milieux aquatiques) ménagent des biotopes pour la faune sauvage qui offrent le plus grand intérêt faunistique : diversité et richesse plus grande, présence d'espèces remarquables, aires d'arrêt, axes de circulation préférentiels le long des cours d'eau...

La commune doit normalement présenter une grande variété de batraciens, mammifères et oiseaux au sein de ces formations.

Dans un territoire dont l'espace est majoritairement occupé par les cultures intensives, la préservation des refuges de la faune et de la flore locales sous les formes traditionnelles de ce territoire rural (ripisylve des cours d'eau, haies bocagères, lanières boisées, boisements en cordon ou en masse) constitue un enjeu environnemental majeur.

2.8 - L'énergie
La commune ne dispose d'aucun gisement exploité ou d'aucune installation liée à la production d'une ressource énergétique.

Dans une logique de développement durable, le projet territorial doit favoriser la valorisation des énergies renouvelables tant pour les projets des collectivités territoriales que ceux des acteurs privés – habitants, investisseurs, promoteurs privés....

► **La Carte Communale aura peu d'influence sur la production d'énergie ; elle peut par contre influencer sur la morphologie des parcelles constructibles dans le sens d'une orientation climatique favorable des bâtiments.**

2.8 - Synthèse sur les milieux et ressources naturels

Il existe une corrélation forte entre :

- . la sauvegarde de la continuité et de la densité des réseaux et du maillage, qu'ils soient vives, végétaux ou hydrologiques,
- . la diversité – et donc capacité à se maintenir - des milieux naturels (faune et flore).

La diversité se trouve plutôt dans les espaces de transition, les franges (par exemple lisières, haies, bords d'étang et berges...), les espaces en évolution... Ce sont dans le contexte actuel d'agriculture intensive les milieux les plus susceptibles de changements.

ÉVOLUTIONS

Depuis de nombreuses années l'activité agricole est en mutation. Elle se perçoit à travers deux évolutions croisées :

- en grande partie l'augmentation de la taille moyenne des parcelles, qui conduit à l'élimination de haies, chemins, rus, et ouvre le paysage,
- de façon moindre sur Saint-Loube l'abandon des parcelles les moins rentables, les plus difficiles à cultiver.

Le paysage autrefois en mosaïque, se scinde en deux types bien tranchés juxtaposés : des espaces ouverts très cultivés, et des espaces fermés (bois en crêtes, fonds de vallons), non exploités ou de façon extensive.

La préservation de ces typologies apparaît comme un facteur important de diversité et richesse du milieu naturel, et donc de sa capacité à se renouveler, à se diversifier et perdurer.

La répartition des espaces naturels dans le relief ne laisse voir que les bois ; ils restent prépondérants comme éléments à préserver mais sont la partie émergée d'un ensemble plus complet et complexe à prendre en compte, dont la qualité des eaux comme exutoire final de toutes les transformations effectuées sur les sols.

Ces espaces naturels sont restés peu construits jusqu'à aujourd'hui ; cette préservation devrait rester à l'ordre du jour.

Ces ressources sont uniquement matérialisées sur la commune par la présence de l'eau. Il convient de rester particulièrement vigilant quant à sa pérennité et sa qualité.

Chapitre 3

LES RISQUES ET LES NUISANCES

3.1 – Les risques majeurs

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs réunit les informations disponibles, techniques ou historiques sur les risques majeurs, naturels et technologiques susceptibles de se produire dans le Gers.

Dans ce dossier, approuvé en 2005, Saint-Loube est identifiée comme une commune concernée par deux risques majeurs : inondations, retrait-gonflement des argiles

LES RISQUES NATURELS

Les inondations

La commune est concernée par les inondations de plaine liées aux débordements de la Lieuze, qui dans des circonstances exceptionnelles peuvent avoir des effets importants.

Le débordement de ces cours d'eau correspond à une crue caractérisée par une montée des eaux relativement lente et progressive qui peut être prévue plusieurs heures, voire un ou deux jours à l'avance. Néanmoins, on observe parfois de fortes variations des débits liées au régime irrégulier des pluies.

La commune n'est pas couverte par un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**.

Cependant elle comprend une contrainte : zone d'inondation de la Lieuze dont la carte est reproduite ci-contre.

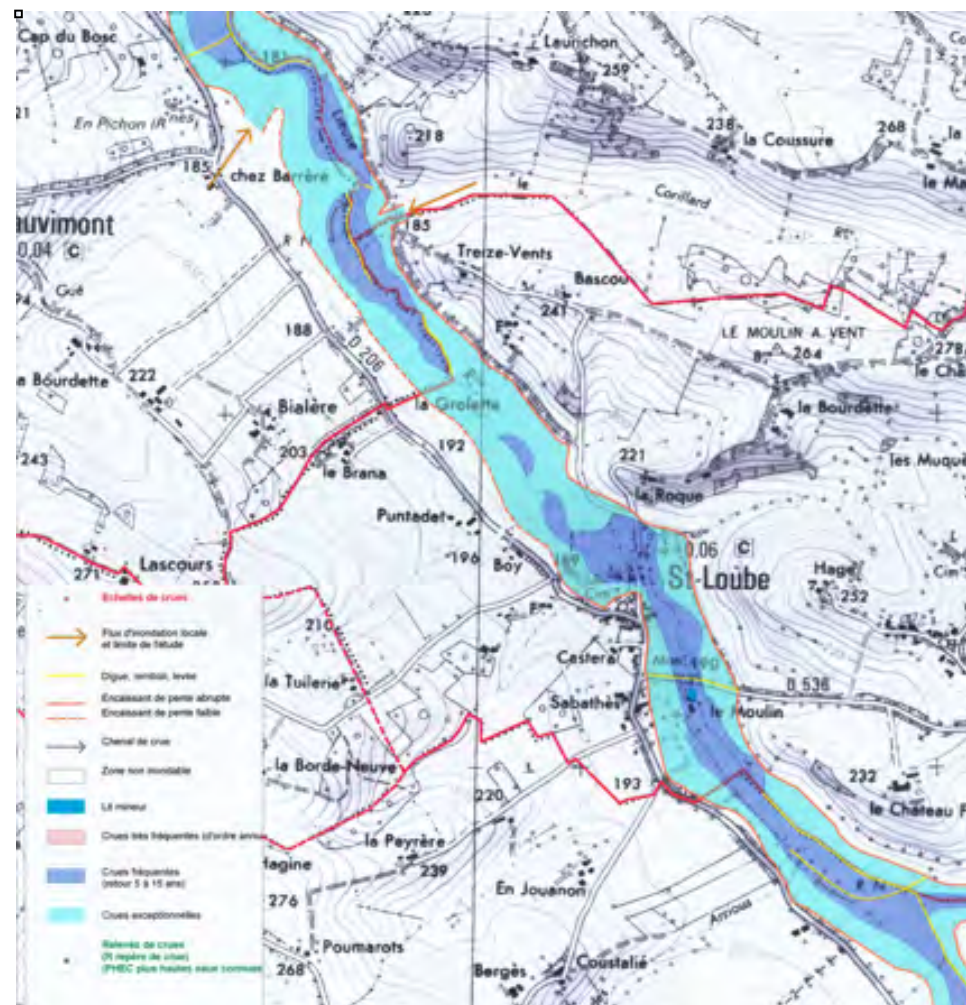
Cette zone d'inondation concerne le village de St Loube.

Le porter à connaissance stipule que :

« Les zones submersibles (...). Tout empiètement de zone constructible sur le champ d'inondation sera à éviter, notamment celles définies par la cartographie informative des zones inondables, sauf à démontrer par des études appropriées l'absence d'impact sur les risques et l'écoulement des eaux ».

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs n'intègre pas Saint-Loube dans la liste des communes concernées par l'annonce des crues.

► **Une préservation des champs de crues de la Lieuze est à prévoir**, et la non constructibilité des zones d'aléa moyen et faible sauf exception pour ces dernières.



LES MOUVEMENTS DE TERRAINS

La commune est couverte par un plan de prévention des risques liés aux sols (solifluxion, glissements...) avec risque moyen :

« Plan de Prévention des Risques concernant le Retrait et Gonflement des argiles du Gers sud-est » - arrêté préfectoral du 13 juin 2007.

Il édicte des règles constructives à mettre en œuvre pour les nouvelles constructions.

Selon les documents de ce type déjà en application, ces prescriptions comprennent des mesures constructives et des mesures applicables à l'environnement immédiat des constructions projetées.

Ces prescriptions portent notamment sur : les fondations (profondeur, nature...), la conception et la réalisation de certaines constructions (murs porteurs, plancher sous vide sanitaire...), la gestion des eaux pluviales ou usées, la gestion du couvert végétal.

► **La Carte Communale intègrera le PPR « retrait et gonflement des argiles » dès son approbation.** Ce document, qui vaut Servitudes d'Utilité Publique, entraînera essentiellement des contraintes constructives qui s'imposeront aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est pas concernée (ni barrage ni transports de matières dangereuses ni activités industrielles).

LES RISQUES SISMIQUES

La commune est située en zone de sismicité très faible.

3.2 - Les risques sanitaires

La qualité de l'air ¹

Les principales sources de pollution atmosphérique

Il existe une « pollution naturelle ». Les poussières, par exemple, sont naturellement présentes dans l'air ambiant. L'ozone, ainsi que le dioxyde de carbone entre également dans la composition naturelle de l'air.

La pollution atmosphérique est principalement due aux activités humaines.

Les principales sources d'émissions de polluants sont :

- les sources mobiles : transport routier, ferroviaire et aérien.
- les sources fixes : incinération des déchets, utilisation et stockage de combustibles, industries, chauffages, etc.
- les sources agricoles : pesticides, ammoniac, méthane.

Selon le Plan Régional de Qualité de l'Air de Midi-Pyrénées, les sources mobiles sont majoritaires en Midi-Pyrénées. Les transports, routiers notamment, sont prépondérants dans les émissions d'oxydes d'azote (environ 75 % des émissions). Ils représentent également 40% des émissions de dioxyde de carbone.

Les émissions du secteur industriel sont, quant à elles, en constante diminution, même si elles peuvent être à l'origine de retombées notables dans leur voisinage. Enfin, les secteurs résidentiels, tertiaires ou de commerce constituent une source non négligeable d'émissions des composés organiques volatils et de dioxyde de carbone.

La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Promulguée le 30 décembre 1996, cette loi stipule que l'État doit assurer, en collaboration avec les collectivités locales :

- la surveillance de la qualité de l'air,
- l'évaluation de ses effets sur la santé et l'environnement pour mettre en œuvre le «...droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé...».

¹ Sur la base des documents diffusés par l'ORAMIP, organisme chargé de surveiller la qualité de l'air dans la région Midi-Pyrénées.

Elle définit les missions des associations agréées de surveillance de qualité de l'air (AASQA), dont l'ORAMIP. Ces missions concernent la surveillance de l'air ambiant extérieur ou dans certains locaux publics.

La qualité de l'air à Saint-Loube

L'ORAMIP dispose d'un nombre limité de stations de mesures continues de la pollution. Les stations les plus proches sont celles situées dans la zone périurbaine de Toulouse qui concentre plus de polluants atmosphériques que sur ce secteur de l'aire urbaine.

Pour l'agglomération toulousaine, les données de l'ORAMIP indiquent que les concentrations de polluants atmosphériques atteignent très rarement les seuils admis. Globalement, les teneurs de polluants mesurés restent très en dessous des seuils d'alerte mais aussi des seuils d'information et de recommandations fixés par décret (voir tableau ci-dessus). Les relevés réalisés par exemple à l'entrée Ouest de Toulouse (Colomiers, Blagnac), un des secteurs les plus pollués de l'agglomération, indiquent des dépassements exceptionnels des seuils d'information et de recommandations (1 ou 2 jours dans l'année).

► Dans ce contexte et en l'absence d'installations génératrices de pollutions importantes dans cette partie de la vallée de la Save et de son affluent, **la qualité de l'air peut donc être qualifiée de bonne.**

Le bruit et les autres nuisances

Les activités économiques

Les activités économiques (industrielles, artisanales ou agricoles) ainsi que les activités sportives ou de loisirs sont susceptibles de générer des nuisances parfois importantes vis-à-vis des logements qui sont situés à proximité.

Trois cas de figures sont à distinguer :

- les activités qui relèvent du régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- les activités qui ne relèvent pas du régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- les activités de sports ou de loisirs.

► **la commune de Saint-Loube ne comporte pas d'installations susceptibles de générer du bruit**, aussi bien classées que non classées.

Le bruit des infrastructures de transport

Globalement, le trafic routier est considéré comme la cause principale de la nuisance sonore pour les citoyens.

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ont pour but de limiter les nuisances sonores dues à la construction de routes nouvelles ou modifiées de façon significative à proximité d'habitations existantes. Elles doivent aussi s'assurer que les bâtiments nouveaux construits à proximité de routes ou de voies ferrées existantes ou en projet sont suffisamment insonorisées.

► **la commune de Saint-Loube ne présente pas de réseau routier à grande circulation** (au sens de la nomenclature du Conseil général) qui pourrait générer des nuisances sonores. Seule la RD 206 traverse le village de St Loube et supporte un trafic très faible.

3.3 – Contraintes agricoles

Sur la commune seul une exploitation agricole (« Dauriac ») génère des contraintes : épandages, reculs autour d'un bâtiment d'élevage. Cette exploitation se situe hors des secteurs bâtis.

Sur la carte suivante : en orange, reculs de 100m de rayon autour du bâtiment d'élevage ; en ocre, parcelles sur lesquelles l'épandage est déclaré.

3.4 - Synthèse sur les risques

La commune de Saint Loubes Amades ne présente que peu de risques, naturels, dont il sera aisé de se prémunir.

► **Le principal est le risque d'inondation généré par la Lieuze dans le village.**



Chapitre 4

LE CADRE DE VIE

4.1 - Urbanisation

L'histoire

Les villages de Saint-Loube et d'Amades ainsi que le site de Poussignan sont mentionnés sur la carte de Cassini (18^e siècle).



Les deux paroisses ont fusionné en 1823 pour former la commune de Saint-Loube-Amades.

Le cadastre napoléonien montre un village de St Loube grossièrement identique à celui d'aujourd'hui. On ne peut considérer que la forme urbaine lâche actuelle (voir chapitre spécifique 'Etude du village') résulte de démolitions ; le village a toujours présenté cette physionomie.

Amades paraissait davantage développé sous forme d'un village – rue.

Une typologie de l'habitat spécifique du Gers

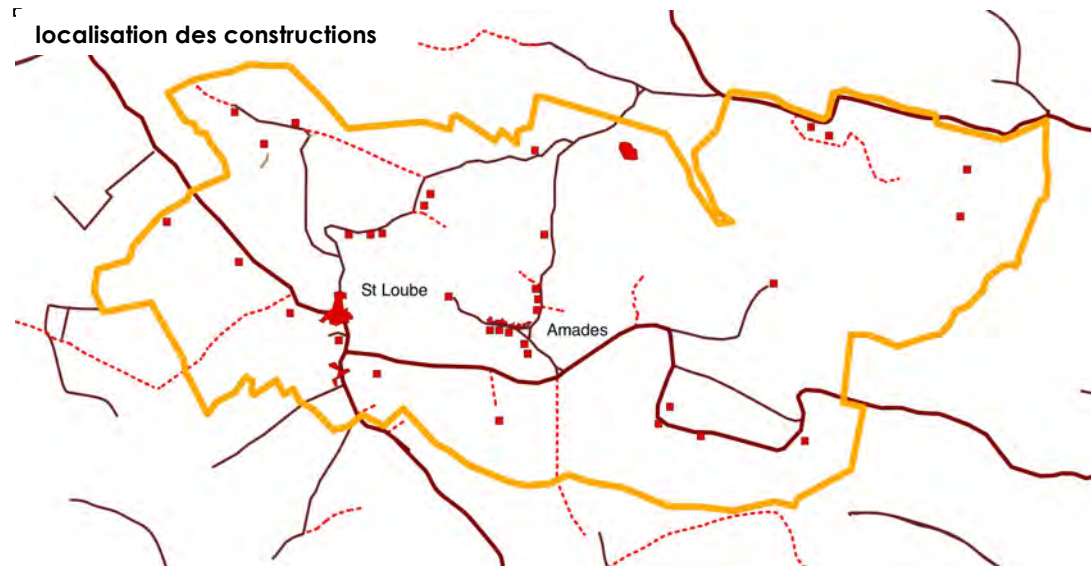
L'occupation du territoire, sur la base des composantes du relief, du réseau hydrographique, du réseau routier structurant, et aussi de son histoire, se caractérise aujourd'hui par la juxtaposition de trois types d'habitat :

- **Les agglomérats de maisons** anciens avec des adjonctions plus récentes, formant les villages (anciennes paroisses de Amades et St Loube),
- **Les fermes et domaines agricoles**, au centre de leurs terres et reliés aux voies publiques par des chemins souvent en impasses,
- **Les maisons isolées**, généralement le long ou à proximité des voies, lesquelles restent le plus souvent en crêtes.

Comme par ailleurs les voies d'accès suivent les limites de parcelles orthogonales, cette configuration donne une physionomie en casiers où tout l'espace est habité, même à faible densité.

A noter :

- . qu'en dehors des deux villages aucun hameau ne vient ponctuer le territoire. Ils restent l'urbanisation de référence de la commune,
- . que la partie Est de la commune reste fort peu bâtie.



4.2 – Réseau routier

Le réseau routier public peut se différencier selon trois catégories sur la commune :

- . Le réseau départemental,
- . Le réseau communal revêtu,
- . le réseaux communal en terre ou en herbe (chemins ruraux).

Le réseau départemental se subdivise sur le département du Gers en plusieurs catégories en fonction du trafic et de l'intérêt stratégique lié aux déplacements.

Il n'existe pas sur la commune de route à grande circulation, ni aucune route soumise à l'article 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Les routes qui traversent ou bordent la commune sont dans la catégorie 'Réseau d'intérêt communal' (RIC). Il s'agit des RD 206, RD 536, et en limite de commune la RD 119 (RD 28 Haute-Garonne).

► **D'une manière générale il y a lieu sur ce réseau :**

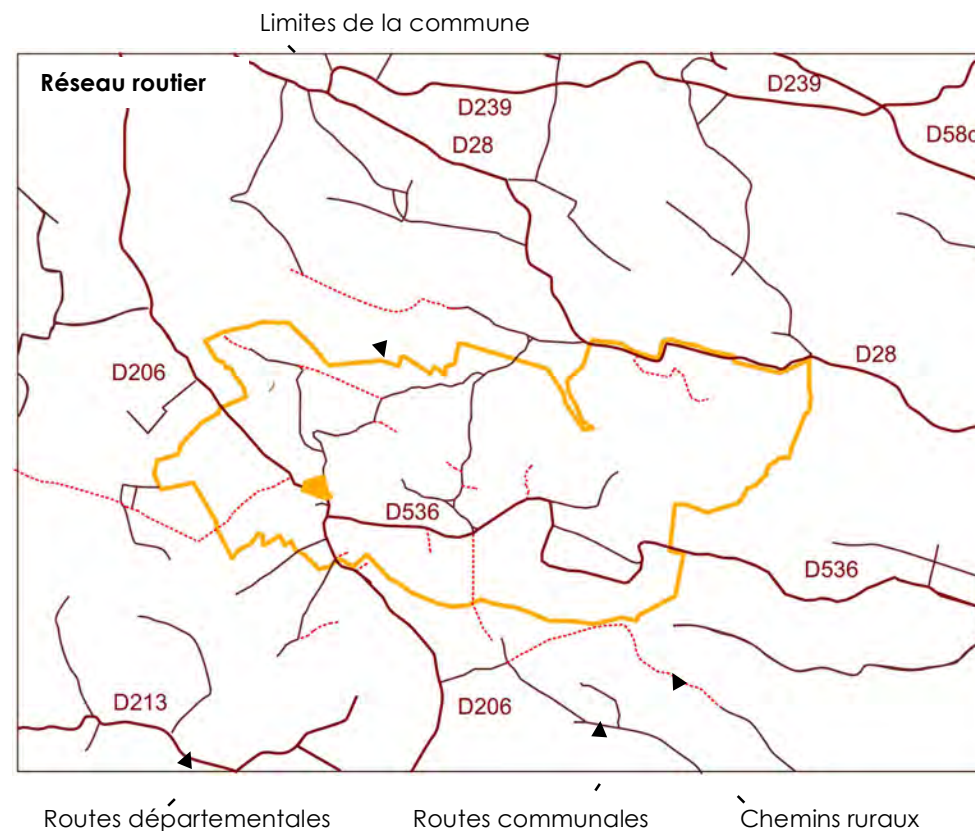
- . d'éviter des accès en trop grand nombre,
- . d'éviter de grands linéaires de bâti le long des voies surtout avec des accès fréquents.

Il convient pour tout projet d'urbanisation de se rapprocher des services du Conseil Général et de s'assurer que les conditions de visibilité sont réunies pour chaque accès (application de la délibération du Conseil Général datée du 11 juin 2004).

Le réseau communal revêtu est géré par la Communauté de Communes (VC 9 et VC 10).

Le réseau de chemins ruraux (non revêtus) est géré par la commune.

La commune comprend un linéaire non négligeable de chemins ruraux et vicinaux, ainsi que de dessertes privées, comme autant de liaisons entre les villages et les fermes, mais aussi vers d'autres communes, et d'accès jusqu'aux confins du territoire ; ces chemins peuvent devenir des vecteurs de développement liés à la randonnée.



4.3 – Architecture

L'architecture des deux villages anciens

Les maisons traditionnelles tirent leurs matériaux du sol, des couches supérieures du sous-sol ainsi que du couvert végétal : sables, graviers, argile, galets de tout calibre, bois... Si la pierre n'est pas exclue de cette liste, elle est toutefois rarement utilisée.

Les deux centres anciens se caractérisent par une unité architecturale globalement sauvegardée : maisons le plus souvent modestes et d'un étage, façades en brique crue et cuite et galets parfois recouvertes d'un enduit souvent naturel, fenêtres verticales à encadrement et linteau cintré de briques, volets bois, tuiles canal, parfois génoise et oculus sur la façade principale...

En complément, on notera la présence de quelques maisons de maître.

► Une unité d'ensemble à préserver, un potentiel à valoriser

L'architecture rurale

L'architecture traditionnelle dépasse rarement un étage. On retrouve les principaux caractères de la maison gersoise : massive, mais rarement monumentale, aux volumes simples, recouverte en tuiles canal, et faisant largement appel à l'usage de la brique, crue ou cuite.

La commune présente également un mélange – souvent dans le même bâtiment – de terre crue et de terre cuite.

Généralement ce patrimoine présente une certaine fragilité à l'eau, il doit faire l'objet d'attentions particulières.

► Un patrimoine à valoriser, un patrimoine en terre crue fragilisé

L'architecture contemporaine

Les extensions récentes (à partir des années 1970) ont consacré l'habitat individuel de type pavillonnaire, isolé, en groupe ou en lotissement. Son impact est avant tout lié à son mode d'occupation du sol - gabarit, orientation, implantation au centre de la parcelle généralisant l'abandon de la mitoyenneté,... – qui traduit un repli vis à vis de l'espace public : la clôture, parfois massive, ou la végétation abondante des jardins privés définissent de plus en plus le paysage de la rue.

Les styles architecturaux ainsi que les couleurs utilisés sont souvent sans rapport avec la typologie traditionnelle de l'habitat.

► Un effet de banalisation à limiter

Le patrimoine remarquable

La commune ne présente aucun bâtiment protégé par la loi de 1930. Quelques-uns méritent cependant d'être signalés.

L'ÉGLISE SAINT-LOUP² est située au centre de Saint Loube, sur la rive gauche de la Lieuze. Très ancienne, elle est orientée, construite en briques cuites. Restaurée récemment, elle présente un clocher mur précédé d'un auvent à trois pentes reposant sur deux piliers en bois. Coté nord de la nef unique, s'ouvre une chapelle dédiée à la Vierge : on y conserve un autel de bois peint et son tabernacle qui date du XVIII^e siècle.

L'ÉGLISE SAINT-PIERRE D'AMADES, est constituée en terre à partir d'un mètre environ du sol, avec clocher mur est d'origine inconnue. Une ceinture de ciment consolide les murs très anciens, très épais (1.50 m). A l'intérieur, mobiliers des XVII^e, XVIII^e, XIX^e siècle. Un plat de quête a été classé sous la mention " dinanderie, cuivre, XVI^esiècle ".

LE CHÂTEAU DE POUSSIGNAN - Cette demeure domine la vallée de la Lieuze. Elle abrite une propriété et des gîtes.

LE CHÂTEAU DE SALLES - Cette demeure est actuellement à l'abandon.

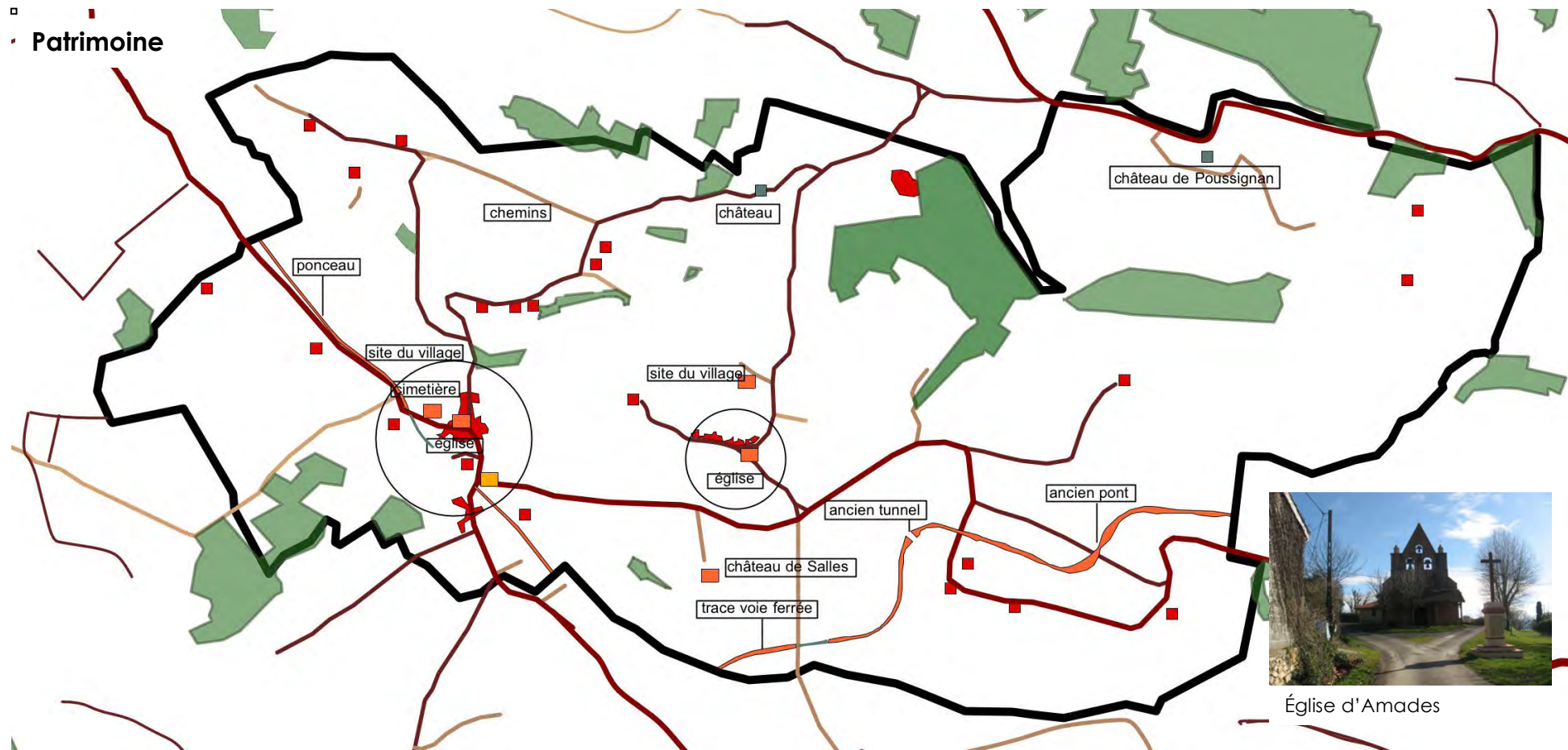
LE PETIT PATRIMOINE : Moulin habité et restauré sur la Lieuze ; autrefois, deux moulins à vent ; on peut y ajouter les édifices non habitables tels que croix, cabanes, etc.

QUELQUES BEAUX CHÊNES ISOLÉS ou en alignement sont aussi à mentionner.

L'intérêt réside aussi dans la disposition et articulation des éléments entre eux (par exemple domaine complet avec dépendances et parc), dans le positionnement dans le site (visibilité, effet de signal comme certaines fermes), mais également dans l'emplacement (par exemple églises en point d'appui de la commune).

► C'est cette fragile harmonie qui est en premier lieu à préserver.

² Sources : documentations sur la commune



4.4 - Autre patrimoine

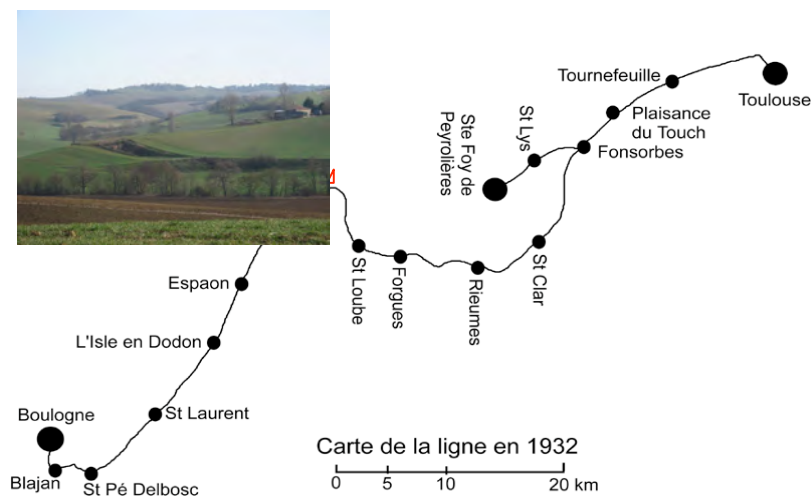
Voie ferrée

La ligne de chemin de fer à voie métrique de Toulouse à Boulogne sur Gesse (105 km), déclarée d'utilité publique en 1896, mise en service en 1901, a été fermée le 31 décembre 1949.

La gare de départ était Toulouse-Roguet (gare aujourd'hui disparue).

Sur la commune des traces sont visibles :

- Ancien tunnel, ancien pont, petits ouvrages ;
- Inscription dans le cadastre. Cependant la plupart des terrains de la ligne, appartenant au Conseil Général, a été vendue à des particuliers ;
- Équipements d'exploitation et d'activités connexes : gare transformée en habitation, ancien café, racheté par la commune, qui pourra être transformé également en logement.



► **Le patrimoine dans sa globalité constitue une partie de l'identité communale** et à ce titre il fera l'objet d'une attention particulière à travers le projet de zonage constructible.

4.5 - Paysage : entités

La commune présente trois grands types de paysages :

- **1 – la vallée de la Lieuze**, orientée sud-est/nord,
- **2 – les coteaux de part et d'autre**, dont la plus grande partie regarde vers le sud,
- **3 – un système intermédiaire** constitué par de petits affluents de la Lieuze avec des reliefs limités.

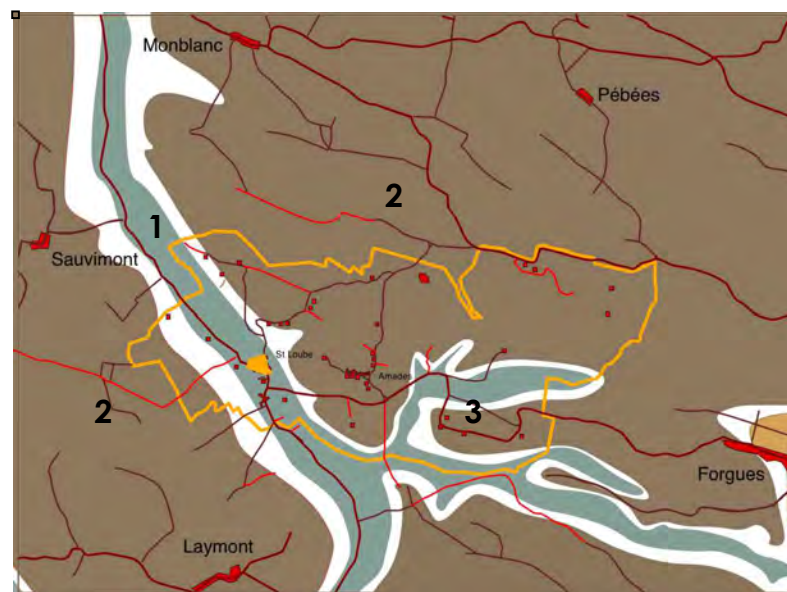
Sur Saint-Loubes, commune de superficie réduite et à la physionomie peu complexe, on peut considérer que ce découpage morphologique correspond aux entités paysagères.

► Chacune possède des sensibilités spécifiques.

Il s'agit de les prendre en compte afin de les préserver.

- **Pour la vallée de la Lieuze** : préservation / confortement de la ripisylve et du village ;

- **Pour les coteaux de part et d'autre et pour le système intermédiaire** : gestion au plus près des constructions, car toutes sont très visibles.



4.6 - Paysage : Sensibilités visuelles

L'analyse de terrain, matérialisée par la carte, montre trois types de perceptions visuelles :

- **Celles qui s'exercent des points hauts vers les vallées et vallons**, ainsi que vers les Pyrénées à très grande échelle. Il s'agit des coteaux situés en partie nord de la commune, et de leurs répliques plus basses comme Amades.

Ces perceptions montrent que tout élément placé sur le trajet visuel, dans ces espaces très ouverts et homogènes (agricoles) s'avère visible.

- **Celles qui s'exercent depuis la vallée de la Lieuze vers le village de St Loube et vers Amades**, avec les collines en toile de fond.

De la même façon les éléments d'occupation des sols placés autour des villages et sur les pentes des coteaux seront visibles au sein de cet espace ouvert, peu boisé.

- **Celles qui sont possibles en vision rapprochée, sur le patrimoine bâti**, qu'il s'agisse des deux villages ou d'éléments isolés, fermes et châteaux, ouvrages d'art, **et sur le patrimoine naturel, végétal** (bois, arbres isolés spontanés ou plantés comme les cyprès du cimetière de St Loube). A leur échelle la perception de ces éléments souvent patrimoniaux contribue au développement d'une identité spécifique.

► **L'entrecroisement de ces perceptions** d'échelles graduées, sans cesse variant avec les modifications de la luminosité et le déplacement de l'observateur, **permet d'appréhender la personnalité et l'identité de la commune** dans ses diverses composantes et ceci sans difficulté compte tenu :

- de l'occupation des sols très homogène vouée à la céréaliculture,
- de la forme adoucie des reliefs avec des vues en balcon sur la commune.



Vue de l'entrée nord du village de St Loube depuis la vallée de Lieuze

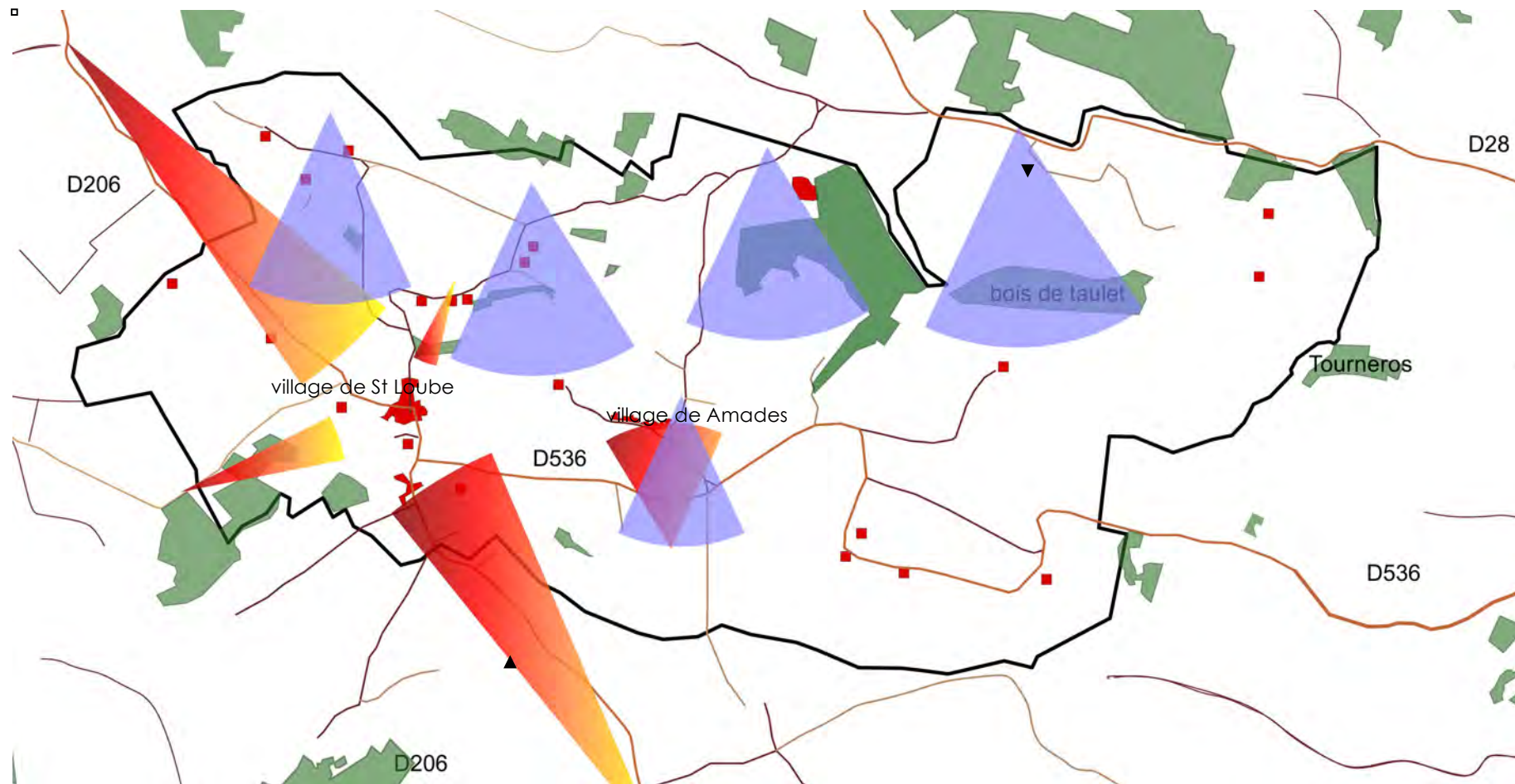


Vue sur le site du village



Principales perceptions visuelles

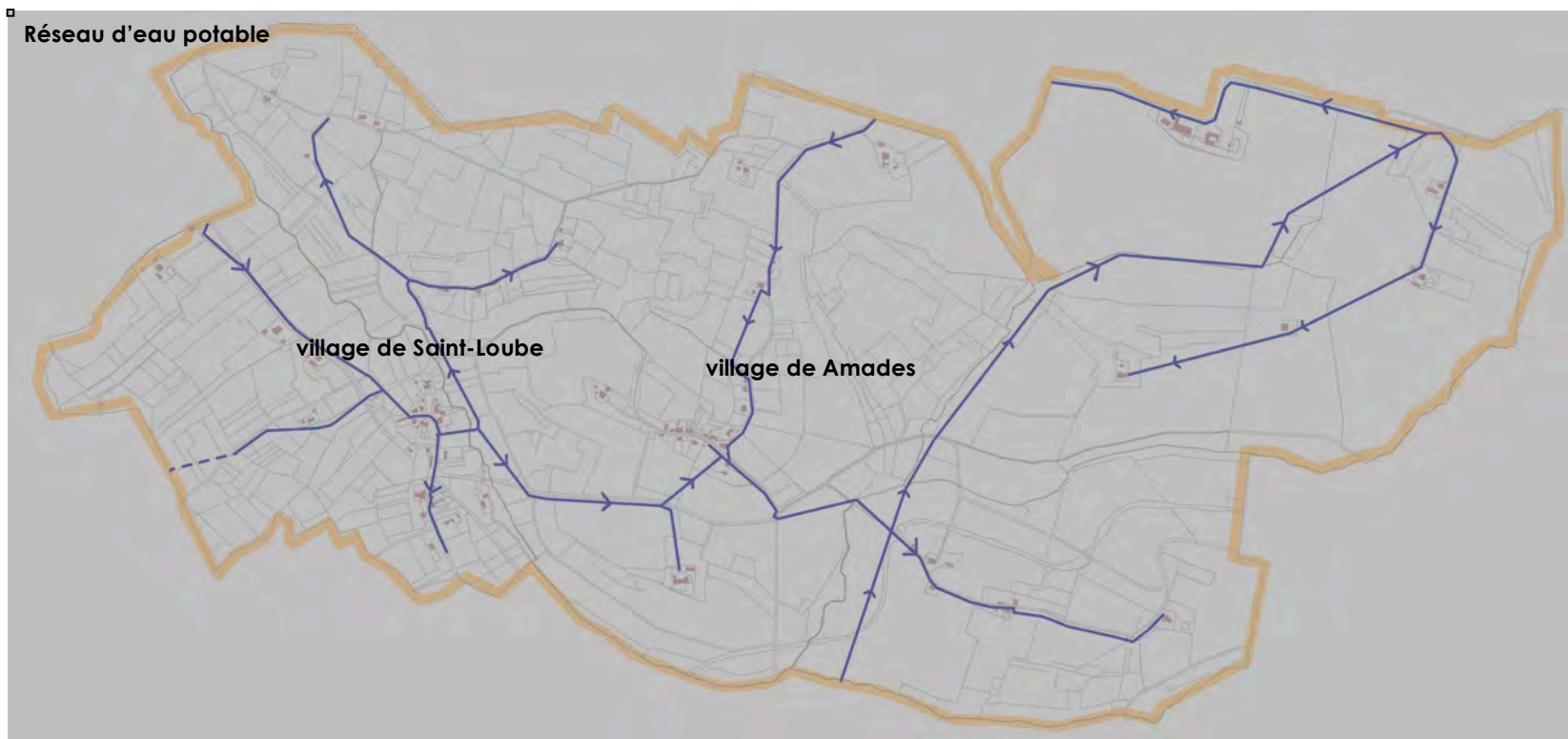
▣ Vues lointaines (essentiellement vers le sud et l'est)



▣ Vues vers les villages

4.7 – Réseaux

Adduction en eau potable



Le réseau d'eau potable, qui distribue des eaux de la Barousse, est géré par le Syndicat des Eaux de la Barousse. Il fait l'objet d'un maillage à partir des châteaux d'eau de Puy Lauzic et de Montblanc.

► **La capacité du réseau est dans l'ensemble limitée**, les extensions prévues ont fait l'objet d'une étude au cas par cas par le Syndicat. Sur Amades notamment les extensions ne pourront être que très mesurées.

Électricité

Le réseau électrique est géré par le Syndicat de l'Énergie du Gers.

Le village de Saint-Loube dispose d'un transformateur, cependant, ► l'alimentation de la partie sud du village semble insuffisante pour prévoir des extensions importantes.

Dans le cas où un lotissement serait envisagé, un nouveau transformateur devrait être mis en place, il aurait aussi pour effet de renforcer la capacité du reste du village.

Le village d'Amades ne pose pas de problème pour quelques extensions limitées.

. Rappel réglementation distance par rapport aux réseaux :
. moins de 30 m : pris en charge par le concessionnaire,
. de 30 à 100 m : pris en charge par le demandeur (propriétaire privé),
. au-delà de 100 mètres : interdit ou pris en charge par collectivité (commune).

Eaux usées

► Actuellement l'assainissement eaux usées est entièrement individuel.

Des études ont été menées par le Syndicat des Eaux de la Barousse sur les deux villages.

- Sur le village de Saint-Loube l'assainissement est possible sous forme de filières drainées qui induisent un rejet post-traitement dans le milieu. Ce rejet se ferait dans des fossés, lesquels jouent un rôle d'infiltration avant rejet dans l'exutoire naturel (Lieuze). Dans le cas de filières drainées verticales la profondeur préconisée des installations est de 1,20 m.

(Éviter si possible de mettre en place une ou des stations de relevage : coût, entretien souvent peu satisfaisant).

- Sur le village d'Amades l'assainissement ne pose pas de problèmes particuliers par contre les fossés existants semblent mal dimensionnés.

4.8 - Synthèse sur la structure de l'occupation humaine

La commune de Saint Loube Amades fait partie de ces implantations anciennes qui ont perduré dans le temps sans toutefois beaucoup prospérer.

La trace des temps anciens est toujours visible ; des édifices sont venus et ont disparu, d'autres plus récents sont toujours là.

Cette stratification se retrouve dans la perception du site, qui juxtapose divers éléments tout en formant un ensemble relativement préservé et cohérent, **mais ténu**. En effet la masse des bâtiments constituant le village est en réalité plus ou moins une 'coquille vide', de nombreux étant peu habités. Une densification est toujours possible dans le village (quelques terrains restent à bâtir, un projet est en cours).

Il se dégage de cet ensemble une forme urbaine plus ou moins tramée qu'il conviendrait de conforter.

En même temps, les vues sur les principaux édifices devraient être préservées car une grande qualité de ce type de village est son inscription dans un site paysager de qualité.

On voit que l'extension urbaine doit s'examiner avec attention car le village, qui est aussi porteur de l'identité de la commune – et d'une part de la communauté de communes – peut rapidement être dénaturé par des implantations maladroites.

La réflexion portera donc sur :

- **quelle modulation de hiérarchie introduire entre les deux villages, dans la mesure où l'on donne une priorité au confortement de Saint-Loube ?**
- **comment conforter ce village, le consolider (bâti et forme urbaine, trame des voies), et l'étendre un peu sans le dénaturer ?**
- **comment pérenniser l'inscription du village dans son site, c'est-à-dire prendre en compte les vues sur le village, l'écrin paysager, organiser les plans visuels successifs de sa découverte depuis la vallée de la Lieuze ?**

Chapitre 5

ÉTUDE DU VILLAGE

5.1 – État des lieux

Cette étude spécifique sur le village de St-Loube se justifie pleinement dans la mesure où c'est dans et autour de cette urbanisation que l'extension urbaine se fera. Il s'agit de comprendre la forme urbaine du village et ses potentialités d'extension, respectueuses de cette forme et de son identité.

La carte ci-dessous montre les perceptions visuelles éloignées sur le village.

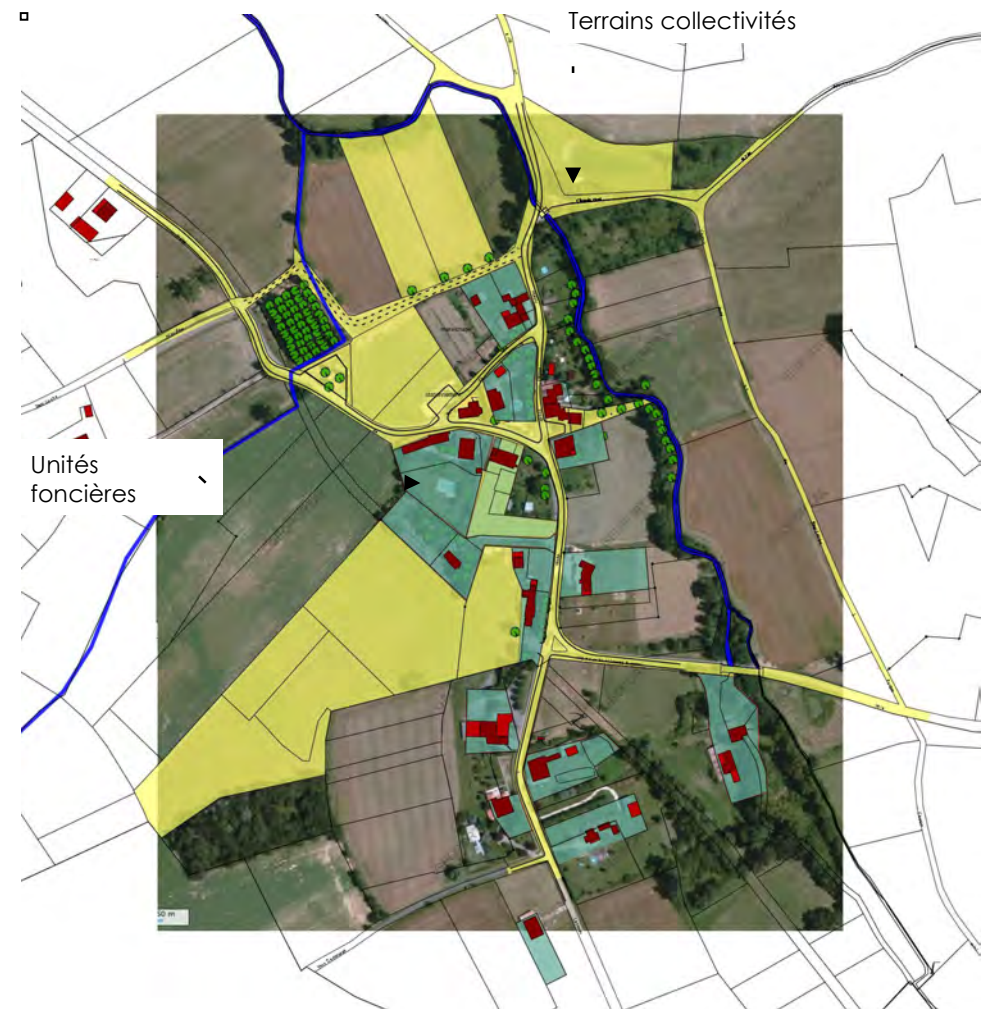


Cette perception s'exerce assez loin, surtout depuis la route

de Sauvimont soit 2 km ; de façon moindre depuis la route de Laymont au sud, soit 1,5 km.

Des vues plongeantes existent aussi depuis le coteau nord ' Treize Vents' vers le village.

La façade nord nord/ouest du village est donc très sensible à toute modification



- ▣ Vues du village façade nord, depuis la vallée



5.2 – Enjeux

► Les enjeux sur le village tiennent, à partir de sa forme assez décousue, dans les différentes potentialités qui s'offrent pour aller vers une forme plus dense et finie.

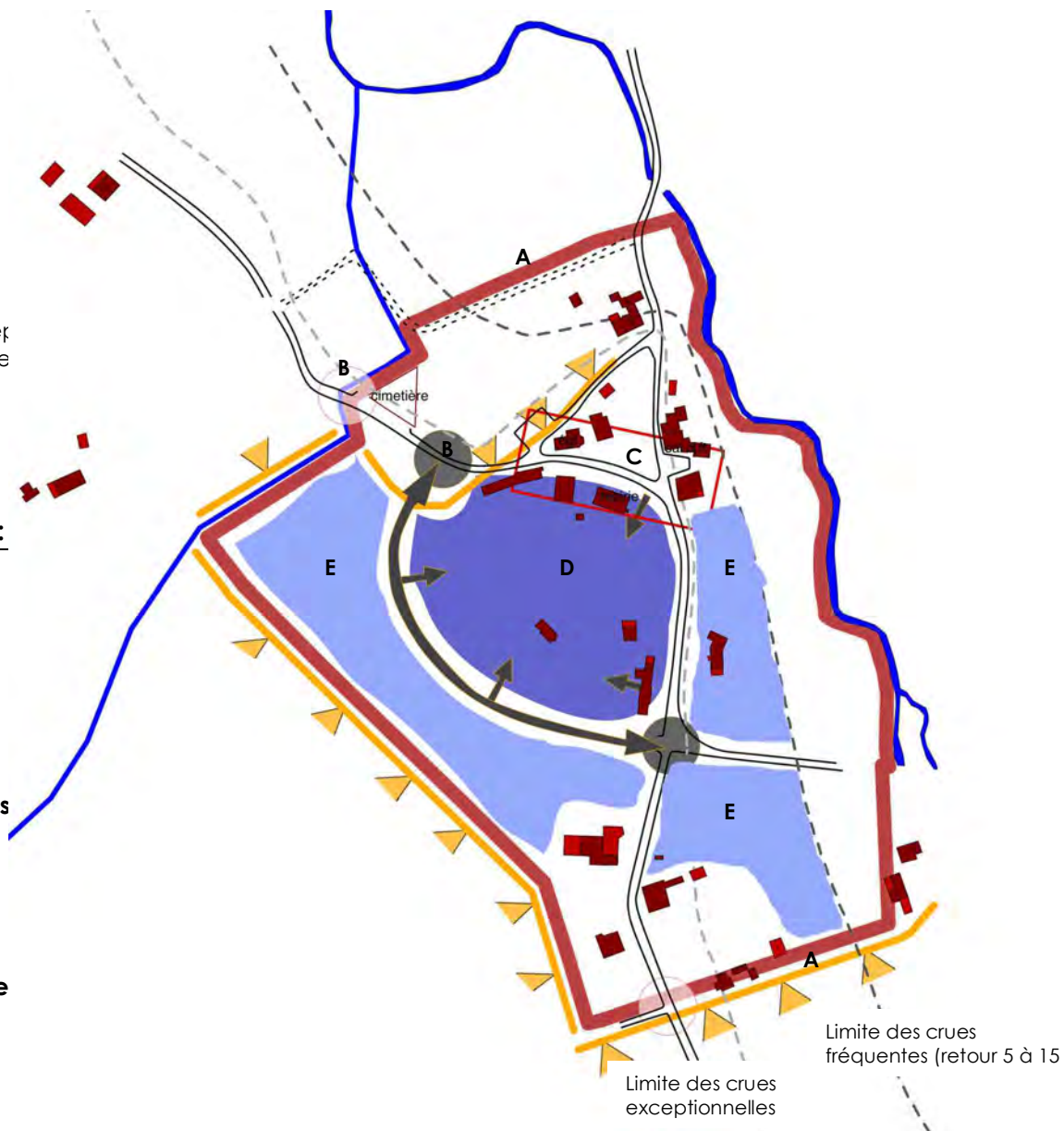
Ces potentialités se présentent sous forme d'espaces importants, publics et privés, de contraintes relativement limitées (dont zone inondable), de bonne desserte des espaces susceptibles d'évoluer.

Cette forme plus dense qui permettra d'accueillir de nouveaux logements, doit aussi s'insérer dans les perceptions que l'on a de la plaine sur le village, de façon à continuer à faire exister ce dernier comme l'urbanisation de référence.

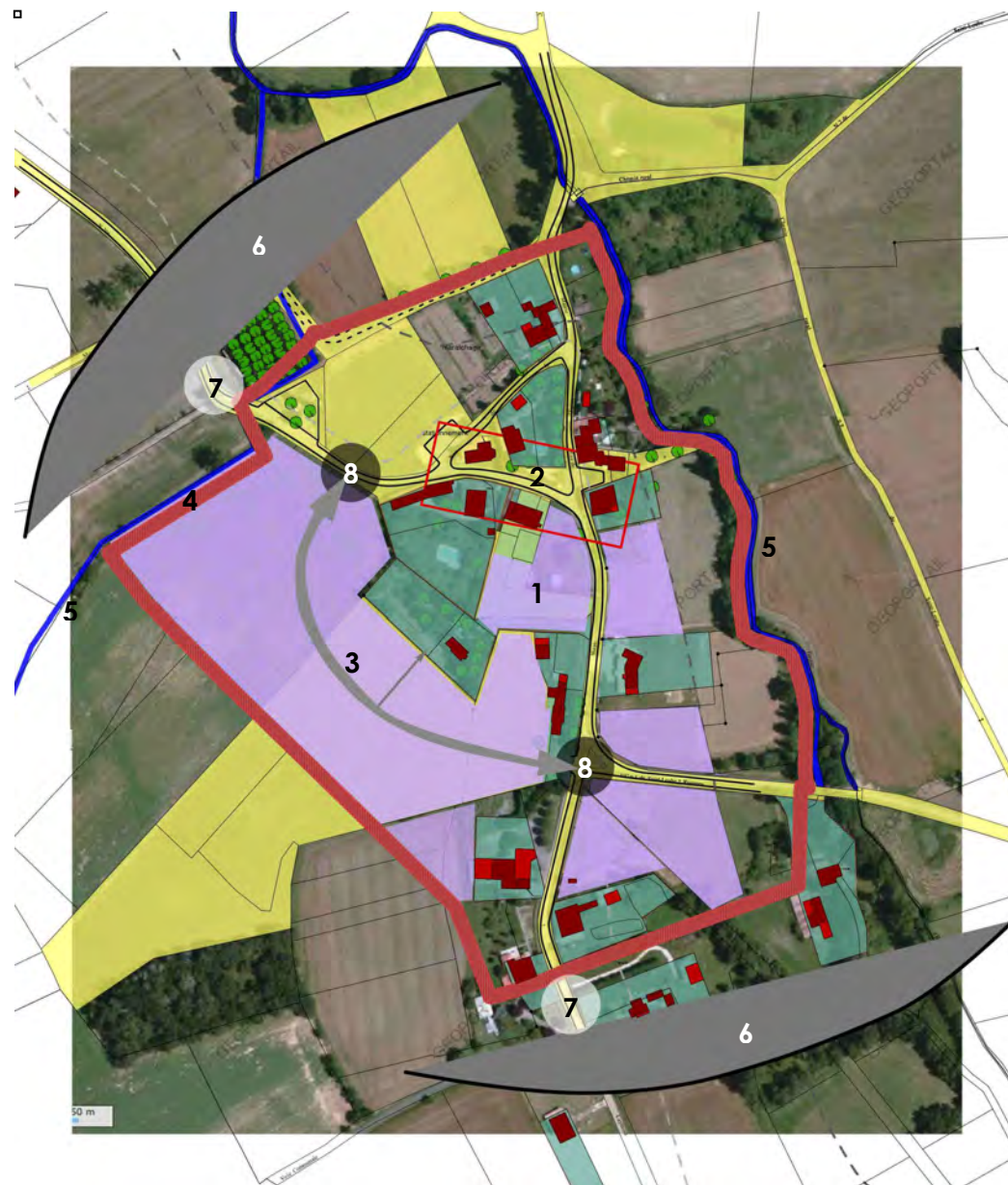
Les enjeux en terme d'urbanisation peuvent donc se définir autour de la notion de **densification / extension progressive**.

Ils peuvent être ceux définis ci-après (voir 2 schémas, joint et plus détaillé page suivante) :

- A – Définition d'une limite maximale du village (ligne rouge) avec gestion des vues sur le front bâti (ligne jaune)**
- B – Mise en valeur des seuils d'arrivée dans le village (entrée du village puis entrée du centre)**
- C – Mise en valeur et confortement des espaces publics centraux du village**
- D – Délimitation et densification progressive d'un noyau urbain**
- E – Extensions / densification à terme des autres espace village**



- 1 – Noyau urbain à densifier (sur unités foncières existantes et nouvelles à créer)
 - 2 – Espace public à aménager comme centre
 - 3 – couleur rose : pouvant être l'assiette à long terme du village
 - 4 – Périmètre maximal du village
 - 5 – Limite naturelle des ruisseaux et fossés à conforter
 - 6 – Vues sur le front bâti à prendre en compte
 - 7 – Entrées du village à valoriser (seuil, perspectives)
 - 8 – Entrées du centre à valoriser
- Couleur jaune : Terrains appartenant à la collectivité
- Couleur verte : unités foncières bâties



PARTIE B

**PROJET
COMMUNAL**

1 – Synthèse des enjeux

► ***Un territoire aux qualités paysagères, patrimoniales et écologiques spécifiques à reconnaître et valoriser.***

- Une complémentarité dans l'espace entre agriculture, boisements, vallons et bâti sous forme d'une mosaïque territoriale caractéristique du sud-ouest français.
- Des paysages très homogènes qui donnent une grande cohésion au territoire...
- ... mais cette homogénéité risque aussi d'amener une monotonie si les milieux naturels venaient à se dégrader à cause des nouvelles constructions, lesquelles seront très visibles.
- Sur ce terroir l'agriculture témoigne de ses savoir-faire et maille le territoire ; il présente une surface boisée et un bocage très présents, mais peu valorisés.
- Un patrimoine bâti disséminé, dont la particularité est la présence de deux villages avec leurs églises, et de châteaux, plus des fermes caractéristiques.
- Peu de risques naturels (inondations limitées, solifluxion) mais à prendre en considération.

► ***Un maillage humain assez lâche à consolider dans et autour du village principal de façon à renforcer son rôle de centre identitaire de la commune.***

- Deux villages dont celui d'Amades, pas d'autres hameaux ;
- Un réseau routier, de chemins et d'habitations maillant efficacement l'espace à partir des routes principales ;
- Mais des réseaux de distribution de fluides (électricité, eau, téléphone) peu développés et devant être augmentés en cas d'urbanisation conséquente.

► ***Une dynamique économique à deux pieds : agriculture localisée sur la commune et emploi salarié en dehors de la commune, dans un contexte d'évolution macroéconomique du sud-ouest de l'agglomération toulousaine qui peut être favorable à un développement.***

- Une agriculture qui reste la première activité ancrée sur la commune mais n'est plus majoritaire si l'on considère l'ensemble des emplois exercés par les habitants.
- Un emploi salarié et des services disséminés sur Samatan/Lombez, Rieumes ou l'agglomération toulousaine, ce qui implique de nombreux déplacements alors qu'il n'y a aucun transport en commun.
 - Compte tenu des évolutions en cours, une pression foncière peut s'exercer sur la commune, ce qui doit être géré dans la durée mais reste aléatoire (assujettie à la situation économique du bassin toulousain).

► ***Ce qui est en jeu c'est donc :***

- Le maintien d'une dynamique démographique soutenue mais très modérée.
- La diversification et rationalisation de l'offre foncière dans le but d'attirer les personnes travaillant à proximité, qui cherchent des terrains, mais aussi de diversifier les catégories socioprofessionnelles, pour favoriser la mixité sociale et donner des moyens à la municipalité pour accompagner tous les habitants.
- La prise en compte des atouts de la commune qui doivent être valorisés notamment dans et autour du village principal tout en protégeant les espaces agricoles et les éléments identitaires. Ce potentiel est essentiellement une identité architecturale et paysagère, cependant tenue à l'échelle du paysage. **La diversité et richesse des milieux naturels et particulièrement les plus sensibles, à travers la préservation des sites et de leur connectivité (maintien des corridors naturels).**

2 - Objectifs de la carte communale

La commune de Saint-Loube présente un potentiel urbain sous forme d'un noyau villageois, préservé jusqu'à aujourd'hui.

La valorisation de ce potentiel devrait se réaliser d'abord d'un point de vue qualitatif, afin d'intégrer les constructions, existantes et nouvelles, dans un nouvel ensemble homogène assurant mixité sociale, préservation des milieux agricoles, naturels et des paysages, renforcement du village de Saint-Loube.

Pour les dix années à venir (2012-2022), la commune souhaite mettre en œuvre **une perspective de développement très mesuré** qui,

► **réponde aux enjeux pré-existants du territoire**, en préservant :

. les espaces agricoles, naturels et paysagers,
. les cônes de vue sur et depuis les villages, et sur les éléments emblématiques (églises, châteaux, fronts bâtis de Saint-Loube et Amades), espaces paysagers et vues qui mettent en scène le site et font son identité.

► **permette d'accueillir de nouveaux habitants, de rajeunir la population**, de peut-être **initier une vocation économique** à son échelle. Cette volonté répondra à une partie des demandes de candidats à la construction qui ne trouvent pas toujours à se loger, comme propriétaires ou comme locataires.

► **conforte progressivement une forme urbaine** pérenne, c'est-à-dire étoffe le village de Saint-Loube et dans une moindre mesure d'Amades.

▫ Site du lotissement communal projeté



3 - Orientations

Le développement communal pour la part qui concerne la Carte Communale portera sur :

- La préservation des espaces agronomiques majeurs,
- La préservation des milieux naturels, notamment les plus fragiles : zones humides, bois, bocages, etc.
- La valorisation du patrimoine bâti et arboré, ainsi que des paysages de la commune, qui font son identité,
- Un confortement de la zone déjà construite,
- La prise en considération des servitudes d'Utilité Publique.

► **La préservation des espaces agronomiques majeurs**

- Pour les agriculteurs, il est primordial que l'outil constitué par l'espace, et un espace accessible et sans contraintes d'habitat à l'intérieur et autour, soit préservé.
- Cet outil agricole comprend la possibilité d'extension des bâtiments d'élevage et autres installations nécessaires au développement des exploitations.

► **La préservation des milieux naturels**

- Tout projet d'urbanisation n'a été validé que dans la mesure où il n'entravait pas le bon fonctionnement et équilibre des milieux. L'étude des incidences du zonage sur les milieux naturels et humains figure dans la partie D suivante du dossier.
- Il faut distinguer entre milieux naturels, à respecter de par leur contribution à la diversité, ou de par les risques qu'ils peuvent engendrer sur l'habitat (zones de solifluxion, milieux humides...).

► **La valorisation du patrimoine bâti et arboré, ainsi que des paysages**

- Les zones constructibles ne compromettront pas la continuité des sentiers et chemins ruraux, ainsi que le petit patrimoine (murs, croix...). Elles respectent la trame viaire ancienne et son extension récente.

► Un confortement de la zone déjà construite

L'urbanisation est ancienne. Elle s'est étoffée et étendue progressivement, jusqu'à des maisons récentes. Cependant il reste encore beaucoup d'espaces libres dans le village.

Les constructions nouvelles le conforteront : sa 'masse' construite ainsi que la trame de ses voiries. Il s'agit de compléter certains vides à l'intérieur de la trame urbaine existante, et de prévoir une extension à ses abords immédiats.

Cette perspective de développement à moyen terme permettra aussi une diversité de l'habitat.

► La prise en considération des servitudes d'utilité publique

4 – Besoins en logements

Le besoin en logements est lié à 3 facteurs :

- le renouvellement du parc,
- la décohabitation,
- la démographie.

Renouvellement du parc

Compte tenu du fait que sur 39 résidences principales en 2009, 78 % datent d'avant 1949, il faut s'attendre à un taux de renouvellement avoisinant les 10 % de ce parc sur 10 ans soit : **3 logements**.

Décohabitation

Le taux d'occupation a été estimé à 2,4.

On peut estimer que la décohabitation est parvenue au bout de son processus et qu'elle ne donnera pas lieu à de nouvelles constructions, ou à la marge. Le taux d'occupation par logement devrait au contraire réaugmenter dans le futur car les nouvelles maisons sont souvent occupées par des familles.

Démographie

Le nombre d'habitants a augmenté entre 1999 et 2009, de 28 personnes. Une hypothèse de continuation de cette tendance peut être envisagée, moyen terme entre un solde naturel avoisinant 0 (alors qu'il était très négatif jusqu'en 2000), et un solde migratoire positif.

Cette hypothèse génère 20 habitants supplémentaires dans les 10 ans à venir, ce qui porte la population de la commune de 90 à 110 personnes. Avec une moyenne à 2,4 personnes par logement, il faut **8 logements** pour les accueillir.

► Les besoins en logements peuvent se formuler ainsi :

- 3 logements au titre du renouvellement du parc,
- 0 logement au titre de la décohabitation,
- 8 logements nouveaux.

Il sera donc nécessaire de pouvoir proposer 11 logements nouveaux.

5 – Surfaces constructibles nécessaires

La surface correspondant aux besoins en logements ne peut être qu'évaluée.

Elle dépend :

- **du nombre de logements qui seront aménagés dans de l'existant** ; on peut estimer que tous les nouveaux habitants occuperont des logements neufs ; en effet on ne trouve aucun logement vacant sur la commune susceptible d'être réhabilité, ni aucune location.
- **du nombre d'éventuels logements collectifs** qui amoindriront les surfaces nécessaires,
- **de la superficie des parcelles...**

La superficie qui est donnée ci-après ne peut constituer qu'un ordre de grandeur permettant d'évaluer les surfaces constructibles nécessaires.

Sur une base moyenne de 1200 mètres carrés par terrain, la commune devra disposer d'une offre globale de :

11 logements à proposer, tous neufs : 11 logements x 1200 m² = 13200 m² arrondis à 1,3 hectare.

Cette hypothèse doit s'accompagner de la nécessité :

- d'offrir un éventail de choix de terrains aux futurs acquéreurs,
- de tenir compte de parties difficilement constructibles ou indivisibles incluses dans les zones, comme les accès, les servitudes, etc.

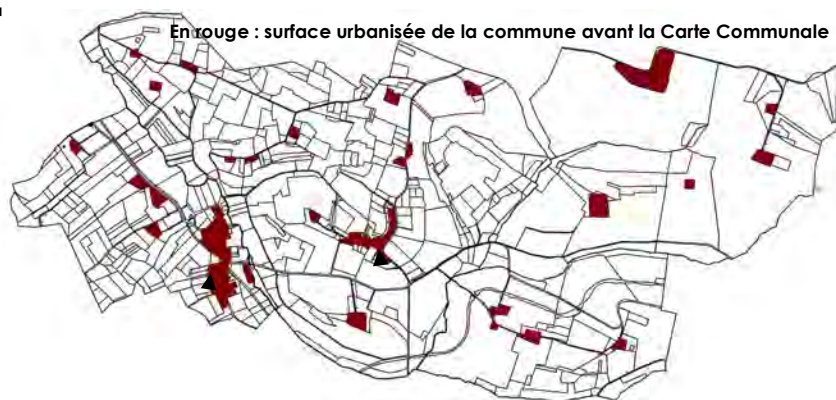
Sur Saint-Loube ces parties de parcelles sont conséquentes sur le village.
- de la nécessité d'augmenter les opportunités de mise en vente de terrains, sachant qu'une proportion n'est généralement pas mise en vente avant un délai de 8 ans. Cependant ce phénomène devrait rester faible sur St Loube.

- de tenir compte du caractère souvent aléatoire de la constructibilité de terrains situés en prolongement de propriétés constituées.

► Nous proposons de ce fait de multiplier la surface par un coefficient de 2,5 ; soit 1,3 hectare x 2,5 :
3,25 hectares.

La surface 'urbanisée' (constructions et dépendances) avant la Carte Communale représente environ 28 hectares. Cela revient à augmenter en 10 ans environ cette surface de 10 %.

□



Village de St Loube

Village de Amades

6 - Principes généraux de l'urbanisation future

Ils comprennent trois volets :

► **A) Intégration des espaces déjà bâtis des deux villages** : ils seront englobés chacun en une seule zone constructible avec les extensions.

- Cela permet d'assurer :

- . une cohérence de la zone constructible,
- . une égalité de traitement pour tous les terrains constructibles (notamment possibilité de construire à côté sur le même terrain ou de démolir et reconstruire),
- . la possibilité de densifier les villages sur les espaces intercalaires non encore bâtis.

► **B) Extension mesurée sur le village de St Loube et confortement de l'urbanisation existante sur celui de Amades** : instauration de nouveaux droits à construire en continuité de l'existant.

- Les nouveaux terrains constructibles sont tous prévus en continuité de l'existant, pour la plupart le long des voies, et en présence des réseaux.

- **La concrétisation de cette extension se fera principalement à travers un lotissement communal en projet sur le village de Saint-Loube.**

En effet la commune y a acquis 3 hectares qu'elle souhaite urbaniser progressivement (première tranche de 1,5 hectare dans la présente Carte Communale).

- Ce confortement implique, sur la zone d'aléa d'inondation faible, de permettre la constructibilité sous conditions.

► **C) Aucune extension sur le reste de la commune.**

Pas de nouvelle construction n'y sera possible hormis :

- . dans certains cas, de l'habitat et des installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- . les agrandissements mesurés de bâtiments existants.

PARTIE C

ZONAGE

1 – Morphologie des surfaces constructibles

Les zones constructibles mentionnées sur les plans comprennent des espaces déjà bâtis et des espaces non bâtis ; ces derniers constituent seuls la véritable extension de l'habitat (à moins de démolir et de reconstruire l'existant, de surélever une maison ou de bâtir un second bâtiment sur une même propriété, ce qui demeure peu souvent praticable).

Tous les espaces nouvellement constructibles se situent dans une continuité par rapport à l'existant.

A noter cependant,

- à St Loube :

- . Le projet de lotissement communal ;
- . L'extension du bourg vers le sud de façon à créer une limite claire du village de ce côté ;
- . La non extension de la façade nord afin de préserver la vue sur l'église et la façade villageoise depuis la vallée en venant du nord ;

- à Amades :

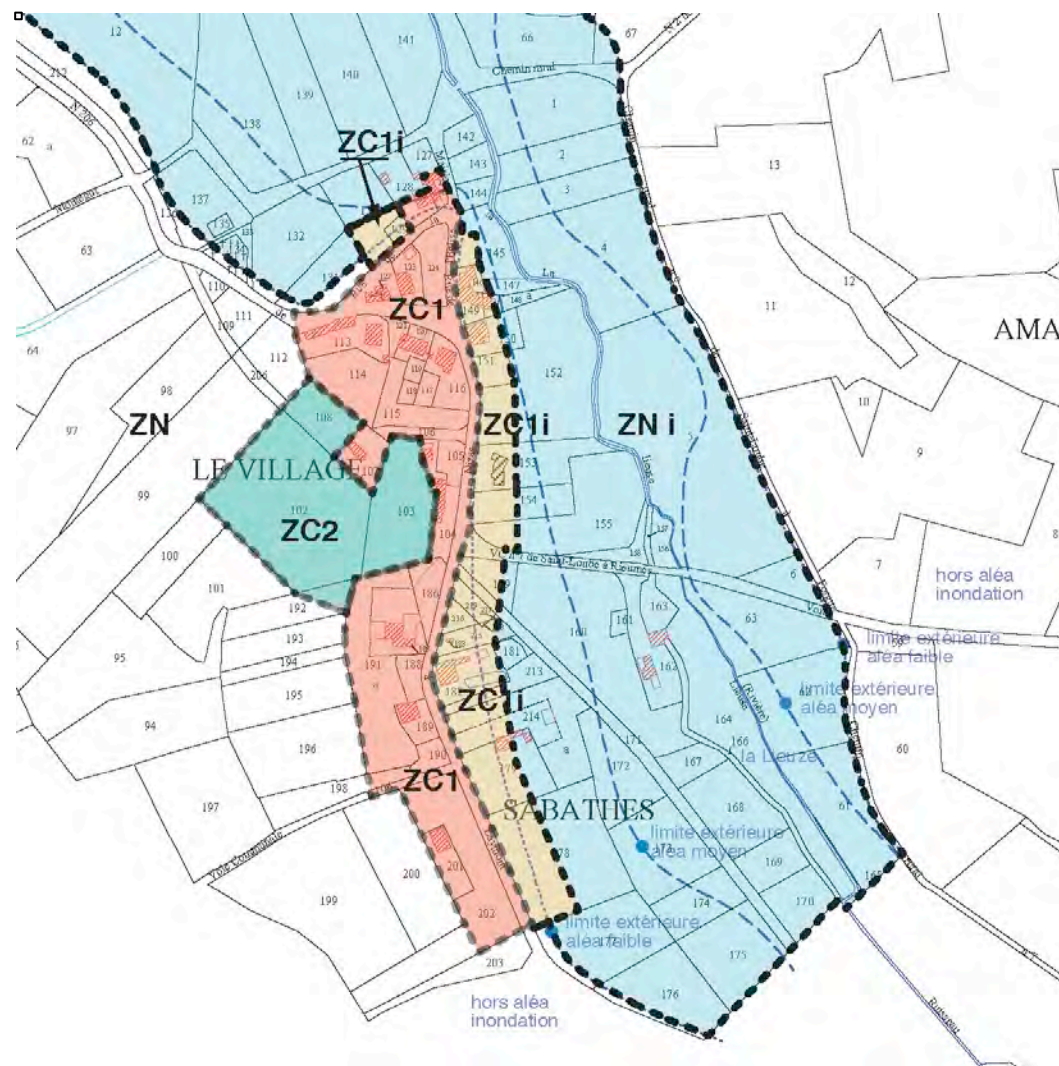
- . Uniquement le complément des espaces intercalaires.

Détail village de SAINT-LOUBE

On voit que les terrains non bâtis placés constructibles se trouvent tous en continuité de l'existant. Il s'agit des zones rose (ZC1), verte destinée au lotissement communal (ZC2), et ocre (ZC1i).

D'une part on vient compléter les terrains non bâtis de chaque côté de la route départementale, d'autre part le village s'épaissit par le projet de lotissement.

La vaste zone ZN i correspond à la zone inondable de la Lieuse, elle n'est pas constructible.



Trois types de zones coexistent :

- ZC1 pour un total de 3,7 hectare dont 0,9 hectare non bâti ;
- ZC1i pour un total de 1,8 hectare dont 1 hectare non bâti.

Cette zone ZC1i se justifie par la présence, sur une partie de sa surface, de terrains constructibles en zones d'aléa faible d'inondation.

- ZC2 pour un total de 1,6 hectare dont 1,5 hectare non bâti. Cette zone est destinée à créer un lotissement, sur des terrains qui appartiennent à la commune.

► **Sur le village de Saint-Loubes** la surface constructible est évaluée à 3,4 hectare sur un total de 7,1 hectare de zone classée en ZC1, ZC2 et ZC1i.

Cette constructibilité constitue un objectif à moyen terme :

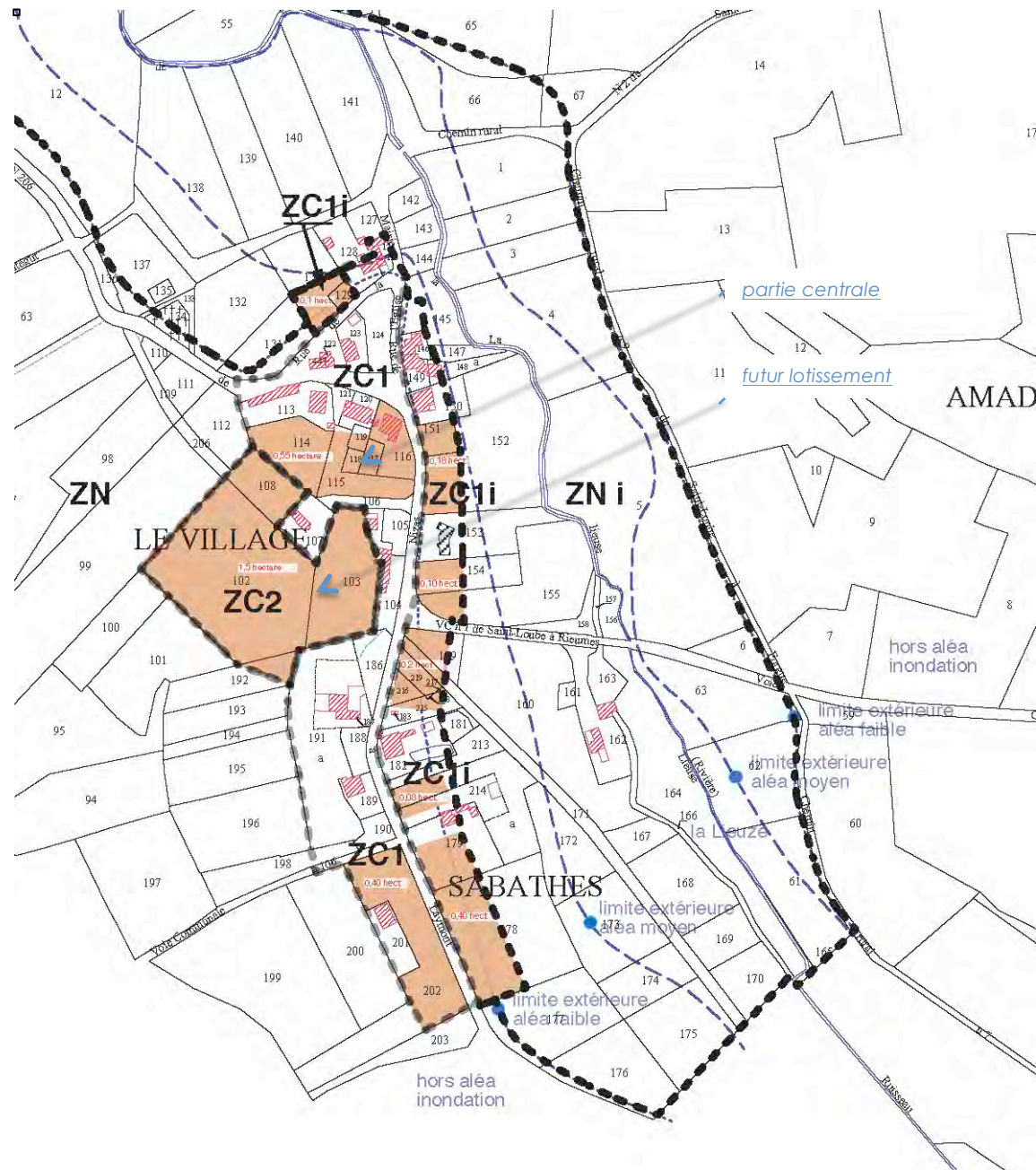
. La partie centrale du village, enclavée entre des maisons, nécessitera pour se densifier un projet commun des propriétaires concernés ;

. Les terrains destinés à un lotissement induisent un fort investissement communal pour s'urbaniser, s'outenu par une demande de terrains constructibles.

En ROUGE OU GRIS : maisons existantes

En MARRON : Surfaces constructibles et non bâties

Trait NOIR : Limite zonage constructible (ZC1, ZC1i, ZC2)

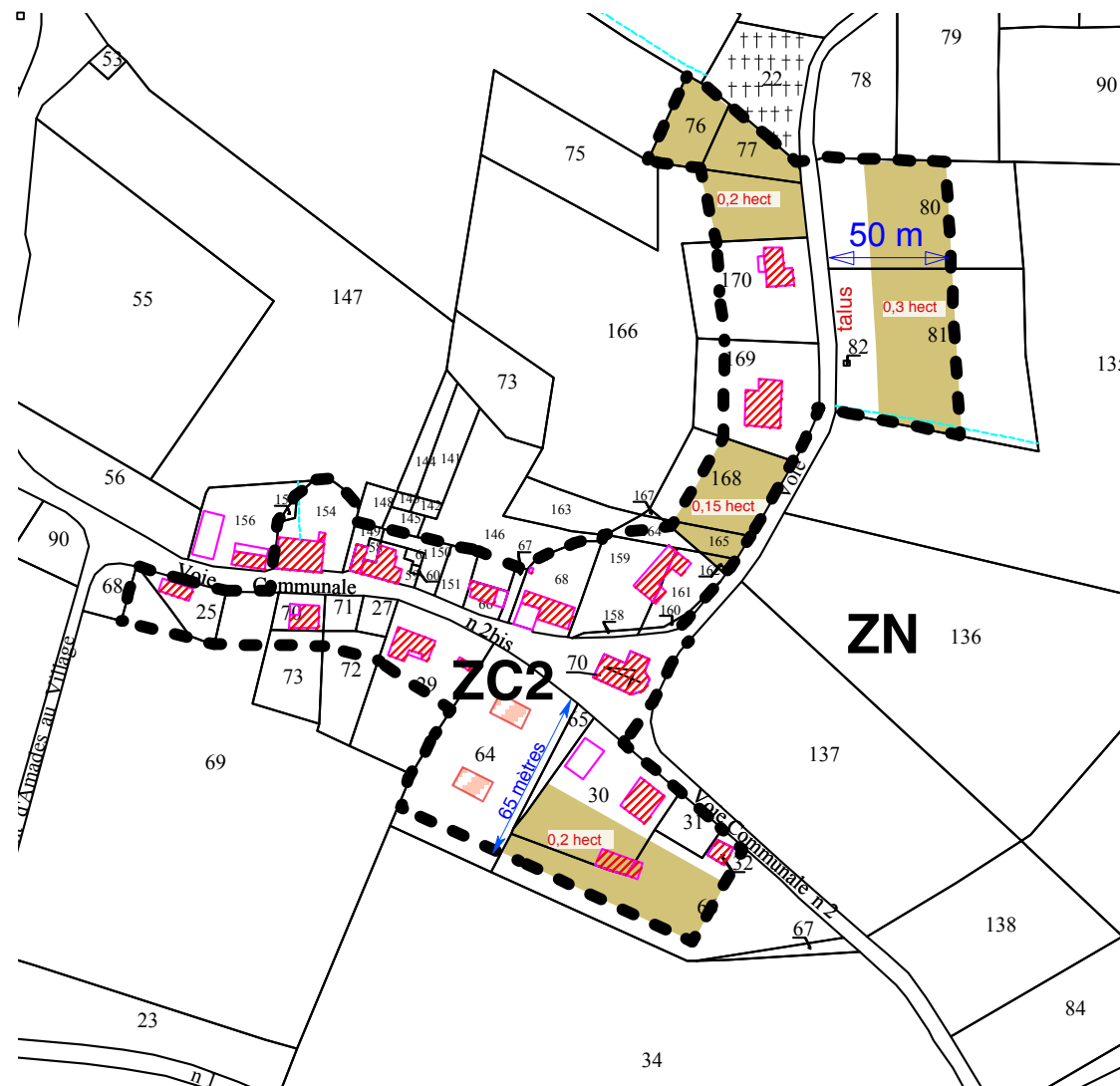


Village de AMADES

Les terrains non bâtis mis constructibles se trouvent tous en continuité de l'existant, qu'ils permettent de conforter.

L'ensemble du zonage se trouve en ZC2 pour un total de 3,5 hectares, dont 0,9 hectare non bâtis.

► **Sur le village d'Amades** la surface constructible est évaluée à 0,9 hectare.



En ROUGE OU GRIS : maisons existantes

En MARRON :
Surfaces constructibles et non bâties

Trait NOIR :
Limite zonage constructible (ZC1, ZC1i, ZC2)

ENSEMBLE COMMUNE

Les 4,3 hectares de surfaces constructibles détaillés précédemment (3,4 hect. sur le village et 0,9 hect. sur Amades), qui représentent la totalité des nouvelles surfaces constructibles, équivalent à 0,7 % des 609 hectares du territoire communal.

La totalité de la surface placée en zones constructibles de la Carte Communale, susceptible de se trouver bâtie à terme (c'est-à-dire déjà bâti + disponible à bâtir) représente 10,6 hectares soit 1,80 % du territoire communal.

2 – Modalités d'application des règles générales d'urbanisme

Zones appelées « ZC1 »

Elles englobent des espaces déjà bâtis et des espaces à bâtir de façon à donner une cohérence à l'urbanisation des deux villages.

Ce secteur ZC1 du zonage constructible implique la présence des réseaux (adduction d'eau, assainissement le cas échéant, électricité).

Toutes les parcelles sont assainies individuellement. Les pétitionnaires devront prévoir une analyse du sol pour étudier le système le plus adapté.

Le règlement national d'urbanisme s'appliquera sur ce zonage. Les installations d'assainissement autonome doivent être comprises dans le zonage constructible.

Zones appelées « ZC1i »

Elles englobent des espaces déjà bâtis et des espaces à bâtir, situés en zone inondable d'aléa faible.

En effet une bande de terrain le long de la route départementale qui traverse le village se trouve en aléa faible. Des maisons sont construites dans cette bande.

Afin de ne pas compromettre le projet dans son aspect forme urbaine et permettre une cohérence avec les droits à construire déjà octroyés, il est mis en place la procédure suivante :

. la constructibilité de chaque terrain de cette zone « ZC1i » dépendra des éléments apportés par le pétitionnaire pour rentrer dans le cadre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

« 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 ou

leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (...) ».

Cela consistera pour le pétitionnaire à effectuer un levé géomètre, qu'il comparera à la côte altimétrique des plus hautes eaux. Si l'écart moyen sur la surface destinée à être construite est inférieur à 1 m avec cette côte des plus hautes eaux, il pourra envisager de construire en surélevant l'assise de la maison de l'écart constaté + une marge de 0,20 mètre.

Le règlement national d'urbanisme s'appliquera sur ce zonage. Les installations d'assainissement autonome doivent être comprises dans le zonage constructible.

Zones appelées « ZC2 »

Dans cette zone, les constructions (à l'exclusion de celles à usage d'activités polluantes, nuisantes 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 R 111-5, R 111 -6, R 111-8, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'articles L 111-4, si les équipements manquent.

Le règlement national d'urbanisme s'appliquera sur ce zonage. Les installations d'assainissement autonome doivent être comprises dans le zonage constructible.

Zones appelées « ZN »

Cette appellation concerne le reste du territoire communal, non classé parmi les appellations précédentes.

Dans cette zone, sous réserve des articles R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-13, R 111-14, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admis 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;

3) Les constructions et installations 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'équipements définies par les Règles Générales d'Urbanisme (notamment les articles R 111-5, R 111-6, R 111-8 à R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

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

Zones appelées « ZNi »

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R 111-2 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

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

On peut extraire les éléments suivants (se reporter au Code de l'Urbanisme et de la Construction).

~~~~~

L 111-4 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

R 111-2 : « 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. »

R 111-3 : « 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. »

R 111-4 : « 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. »

R 111-5 : « 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.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne

sont pas réunies. »

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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre 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. »

R 111-8 : « L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. »

R 111-9 : « Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. »

R 111-10 : « En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics. »

R 111-11 : « Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique. »

R 111-12 : « Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel. »

R 111-13 : « Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. »

R 111-14 : « En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »

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. »

R 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »