



Commune d'Escoulis
Elaboration du Plan Local D'Urbanisme
Rapport de présentation - Juin 2011



A- DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE A1 - LE CONTEXTE ET PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.

1 - Le contexte général de la commune	p.5
2 - Carte d'identité de la commune	p.6
3 - Entre Saint Gaudens et Saint Girons	p.8

PARTIE A2 - LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

1 - Perte de population	p.11
2 - Peu de logements autorisés	p.13
3 - Peu d'actifs et des habitants tournés vers l'extérieur	p.15
4 - Une vocation agricole affirmée	p.17

PARTIE A3 - LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN

1 - Relief et hydrographie	p.22
2 - Exploitation des sous-sols	p.26
3 - Paysage et végétation	p.28
4 - Urbanisation	p.30
4.1 Une création récente de commune	p.30
4.2 Une population dispersée sur le territoire	p.31
4.3 Un bourg qui s'est peu développé	p.33
Les caractéristiques du bourg	p.34
Les équipements du bourg	p.36
4.4 Les hameaux et écarts	
Garenne et Loubeto	p.38
Hitte	p.40
Aucon et Endiagou	p.42

Bergougnayre et Chayroux	p.44
4.5 L'architecture	p.46

PARTIE 5 - LES RÉSEAUX ET VOIRIES

1 - Les voiries internes et transports	p.52
2 - L'Assainissement	p.54
3 - Electricité	p.55
4- Réseau d'Eau	p.56
4.1 L'eau potable	p.56
4.2 La défense incendie	p.58
4.3 L'irrigation	p.58

B- MISE EN OEUVRE DU PLU

PARTIE B1: LE PROJET COMMUNAL

1 - L'expression du projet communal au travers du P.A.D.D	p.60
2 - L'expression du projet communal au travers de l'orientation d'aménagement	p.61

PARTIE B2: TRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL

1-a - Les grands principes de zonage	p.65
1-b - Les 4 familles de zones appliquées au territoire	p.71
Concernant le bourg d'Escoulis	p.71
Concernant le secteur de Garenne et Loubeto	p.77
Concernant le hameau de Hitte	p.79
Concernant le contexte de Aucon - Endiagou	p.81
Concernant le contexte de Chayroux et Bergougnayre	p.72
1-c - Superficie de zones	p.83

2 - Les dispositions réglementaires	p.84
2a. Les dispositions générales trouvant une traduction graphique	p.84
2b. Les dispositions particulières appliquées à l'ensemble des zones ou secteurs	p.85
3 - Les Emplacements réservés	p.92

PARTIE B3: LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

1 - Compatibilité et prise en compte des prescriptions communales, intercommunales ou supra-communales	p.94
2 - Prise en considération des dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique.	p.97

PARTIE B4: EVALUATION ET PRISE EN CONSIDERATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidence sur la Faune et la Flore:	p100
Incidence sur la qualité de l'eau:	p101
Incidences sur la qualité de l'air et de l'environnement sonore.	p100
Incidences sur les secteurs présentant des risques:	p101
Incidences sur les déplacements.	p101
Incidences sur l'activité agricole.	p101
Incidences sur les paysages naturels et urbains ainsi que sur le cadre de vie	p102
Adéquation entre volonté communale et capacité d'accueil engendrée par le PLU.	p102

A - Diagnostic et état initial de l'environnement

Partie A1: Contexte et présentation générale de la commune

1- Contexte général de l'étude

La Communauté de Communes du Canton de Salies-du-Salat a sollicité le 31 juillet 2006, l'Agence Technique Départementale (ATD) pour réaliser des études visant à conseiller ses communes adhérentes sur le choix du document de planification (Règlement National d'Urbanisme, Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme) le mieux adapté au contexte communal.

L'urbanisme de la commune est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Comme 18 des 22 communes du Canton, Escoulis a décidé de se doter d'un document de planification.

Suite aux résultats de l'étude réalisée sur son territoire communal, la commune d'Escoulis a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2007, de prescrire l'**élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** conformément aux dispositions des lois S.R.U (Solidarité et Développement Urbain) du 13 décembre 2000 et U.H (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

La délibération du 22 mai 2007 précise les raisons de l'élaboration du PLU qui sont de poursuivre les objectifs suivants :

« 1 - Dans un premier temps arrêter la chute démographique, puis accueillir de nouvelles populations ;

2 - Renforcer l'idée de «village centre» en autorisant des constructions autour de la mairie et de l'ancienne école et favoriser le développement des hameaux ;

3 - Diversifier l'offre d'habitat afin d'assurer une mixité de la population ;

4 - Respecter le style architectural de la commune et inciter à la préservation de son patrimoine en privilégiant les rénovations du bâti existant ;

5 - Favoriser le respect de l'environnement ;

6 - Développer l'espace public et pour cela prévoir éventuellement des emplacements réservés destinés à accueillir de nouveaux projets communaux.

Les raisons ci-dessus énoncées devraient permettre l'accueil progressif d'une nouvelle population, de façon maîtrisée, dans le respect de l'environnement, et favoriser la programmation d'investissements publics ainsi que le contrôle du foncier. »

Les communes d'Escoulis, de Cassagne et de Marsoulas se sont réunies en groupement de commandes afin de lancer une consultation et retenir un bureau d'études commun pour l'élaboration de leur document d'urbanisme respectif.

La commune de Cassagne met également en place un PLU et la commune de Marsoulas a choisi de mettre en place une Carte Communale.

L'agence d'architecture et d'urbanisme Droit de Cité a été chargée de l'élaboration de ces trois documents et les communes sont assistées par l'Agence Technique Départementale.

2 - Carte d'identité de la Commune

Sources : Porter A Connaissance de l'Etat. Fév 2008 et Mairie.

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

Localisation : en Région Midi-Pyrénées, au Sud du département de la Haute-Garonne (31).

L'altitude d'Escoulis varie de 308m, à proximité des plâtrières de Michelou au Sud-Ouest de la commune, à 408 m à Hitte à l'Est de la commune.

Climat : Type océanique et gascon.

Superficie : 470 ha (4,7km²).
et

Population : 76 habitants en 2005.
soit :

Densité : 16,1 hab/km².

Contexte administratif : appartenant au Canton de Salies du Salat, la commune dépend de la sous-préfecture de St Gaudens.

EPCI et Syndicats : Escoulis adhère à :

- la Communauté de Communes du Canton de Salies-du-Salat (voir page ci-contre).
- Syndicat. Intercommunal à Vocation Multiple de la Région de Salies-du-Salat : SIVoM (créé en 1971)
- Syndicat. Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Basse Vallée du Lens (SIVU),
- Syndicat. Intercommunal de Transports Scolaires de la Région de Salies-du-Salat,
- Syndicat Intercommunal d'Electricité de Cazères (SIVU),
- Syndicat. Intercommunal pour le Transport des Personnes Agées Résidant dans le Département de la Haute-Garonne (SIVU).
- Syndicat des Eaux du Couserans.

Pays : Escoulis est inclus dans le périmètre du Pays de Comminges et jouxte le Pays de Couserans (page ci-contre).

Parc Naturel Régional (PNR), Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU) :
Escoulis n'est incluse dans aucun périmètre.

Projet d'intérêt général : sans objet.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) : approuvé par l'arrêté préfectoral du 06-08-1996 (cf. Partie A3 - Relief et Hydrographie).

IDENTITÉ

La commune, située dans le secteur dit des «Petites Pyrénées», est caractéristique d'une zone de piémont.

ENJEUX POUR LE PLU :

*Le PLU doit être compatible avec le SDAGE Adour-Garonne et prendre en compte les capacités des réseaux;
Cf Parties A4 et B3*

CONTRAINTES, ATOUTS ET SERVITUDES

Risques (Cf.Partie A3) :

Selon le Dossier départemental des risques majeurs actualisé le 03-02-2005 par le préfecture de Haute-Garonne :

- Escoulis est concernée par le risque d'inondation de plaine lié à la rivière le Lens.
- La commune est classée dans la zone de sismicité 1a.

Un arrêté de catastrophes naturelles a été pris le 22-11-2005 concernant des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Un PPRN est en cours d'élaboration au niveau du département.

L'arrêté préfectoral du 05-03-2007 indique que la commune est concernée par 3 cavités souterraines.

Escoulis est concernée par l'arrêté préfectoral du 10-12-2001 instituant sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites. A ce jour, il n'a pas été signalé à la mairie de problème de termites.

A noter : Suite à une demande de la commune, une étude a été réalisée en 2002 concernant le classement d'Escoulis en zone de montagne. Les conclusions de l'étude n'ont pas permis son classement (l'ensemble du territoire ne répond pas aux critères fixés en terme d'altitude et de degré de pente).

Les servitudes d'utilité publique : (Cf parties A4 et B3 du rapport de présentation et documents annexes du dossier PLU)

LE PAYS DE COMMINGES

Escoulis appartient depuis le 14 mai 2002, au Pays de Comminges qui rassemblait 235 communes sur un vaste territoire de 2140km².

La Charte de Développement donnait alors 12 orientations pour le développement durable du Comminges. Cependant, pour l'heure, aucune convention de Pays n'est signée.

AXE 1 : FEDERER

- Organiser et communiquer
- Resserrer les solidarités territoriales Commingeoises
- Faire émerger la diversité des ressources humaines et des compétences

AXE 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT POUR MIEUX VALORISER LA QUALITE DE VIE

- Accueillir par la qualité, le cadre de vie et l'offre d'habitat
- S'appuyer sur un réseau d'initiatives et de services
- Valoriser et protéger notre ressource « eau », notre patrimoine, la diversité des milieux naturels et des paysages
- Mettre en cohérence une utilisation concertée de l'espace

AXE 3 : DEVELOPPER NOS FORMATIONS ET NOS ACTIVITES POUR PLUS D'EMPLOI

- Renforcer la position de carrefour Pyrénéen
- Mobiliser les moyens pour rémunérer le travail de production des agriculteurs
- Organiser les filières dans de nouveaux domaines
- Engendrer la valeur ajoutée de nos « matières premières » par leur transformation sur place
- Renforcer l'existant, diversifier et créer des activités.

UNE COMMUNAUTE DE COMMUNES A L'ÉCHELLE DU CANTON

L'ensemble des 22 communes du canton est regroupé depuis le 03 août 2005 au sein de la Communauté de Communes du canton de Salies du Salat. Ses statuts ont évolué en juin 2009.

Les compétences transférées comprennent alors :

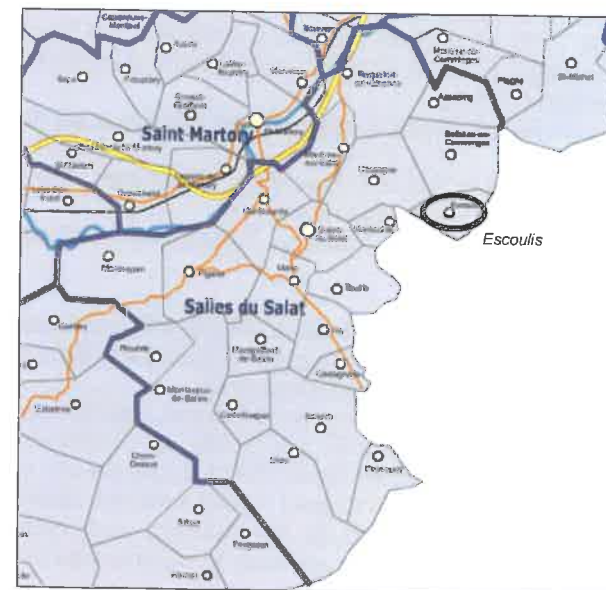
- A - l'aménagement de l'espace communautaire,
- B - le développement économique local,
- C - le développement touristique,
- D - la protection et mise en valeur de l'environnement,
- E - la politique du logement et du cadre de vie,
- F - la voirie,
- G - les équipements sportifs et culturels,
- H - le soutien des écoles sportives et culturelles,
- I - l'action sociale.

Mais ne sont exercées pour l'heure que les actions E3: services local de l'habitat - I: l'action sociale (service de maintien à domicile - halte garderie - RAM - et sont en cours de mise en place les actions D2: protection contre les eaux et aménagement hydraulique et E2: OPAH

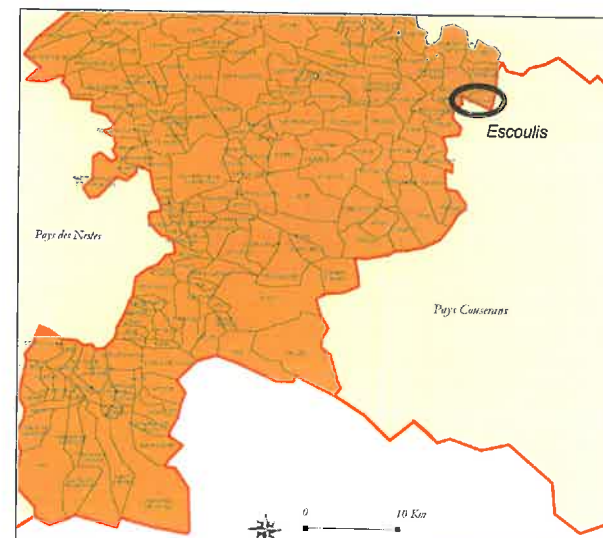
La gestion du réseau de voirie et des ordures ménagères restant encore de compétence du SIVOM.

ENJEUX POUR LE PLU :

Selon l'art. L.110 du Code de l'Urbanisme, les collectivités publiques doivent **harmoniser leurs prévisions et décisions** relatives à l'utilisation de l'espace (Com de Communes - Pays).
Cf partie B3



Communauté de Communes - Source : Site Internet du CG31.



Pays de Comminges - Source : Site Internet de la Préfecture de Haute-Garonne.

3 - Entre Saint-Gaudens et Saint-Girons

Escoulis est située à 1h de Toulouse (78 km) ; à 1h10 de Tarbes (95 km) ; à 30 min de Saint Gaudens (32 km) et à 30 min de Saint Girons, en Ariège (29 km).

Escoulis est située à proximité de grands axes de circulation :

- L'accès à la RN 117 (Bayonne - Toulouse) est à 11 km (elle longe le canton) ;
- Et l'accès à l'A64 (Toulouse-Tarbes-Bayonne) est à 14 km.

La commune bénéficie de la double influence des bassins de vie de Saint Gaudens et de Saint Girons (cartes ci-contre et page ci-contre) :

- l'accès à Escoulis depuis St Gaudens se fait par l'A64, la RD52, la RD62 (traversée de Cassagne) puis la RD83 (entrée Sud). Saint Gaudens est la « capitale » du Comminges (10 845 hab. en 1999). Les habitants d'Escoulis se tournent vers cette ville pour de nombreux services et commerces (cf. Chap Economie).

- l'accès à Escoulis depuis St Girons se fait par des routes départementales : RD117, RD13 (traversée de Salies), RD69 et l'entrée dans Escoulis se fait par la RD83 (entrée Sud). Saint Girons est la « capitale » du Couserans (6 765 hab. en 1999).

Enfin, Escoulis est à :

- 8 km de Salies-du-Salat, par la RD83.
- 4,5 km de Cassagne, par la RD83,
- 27 km de Cazères, par la RD83,

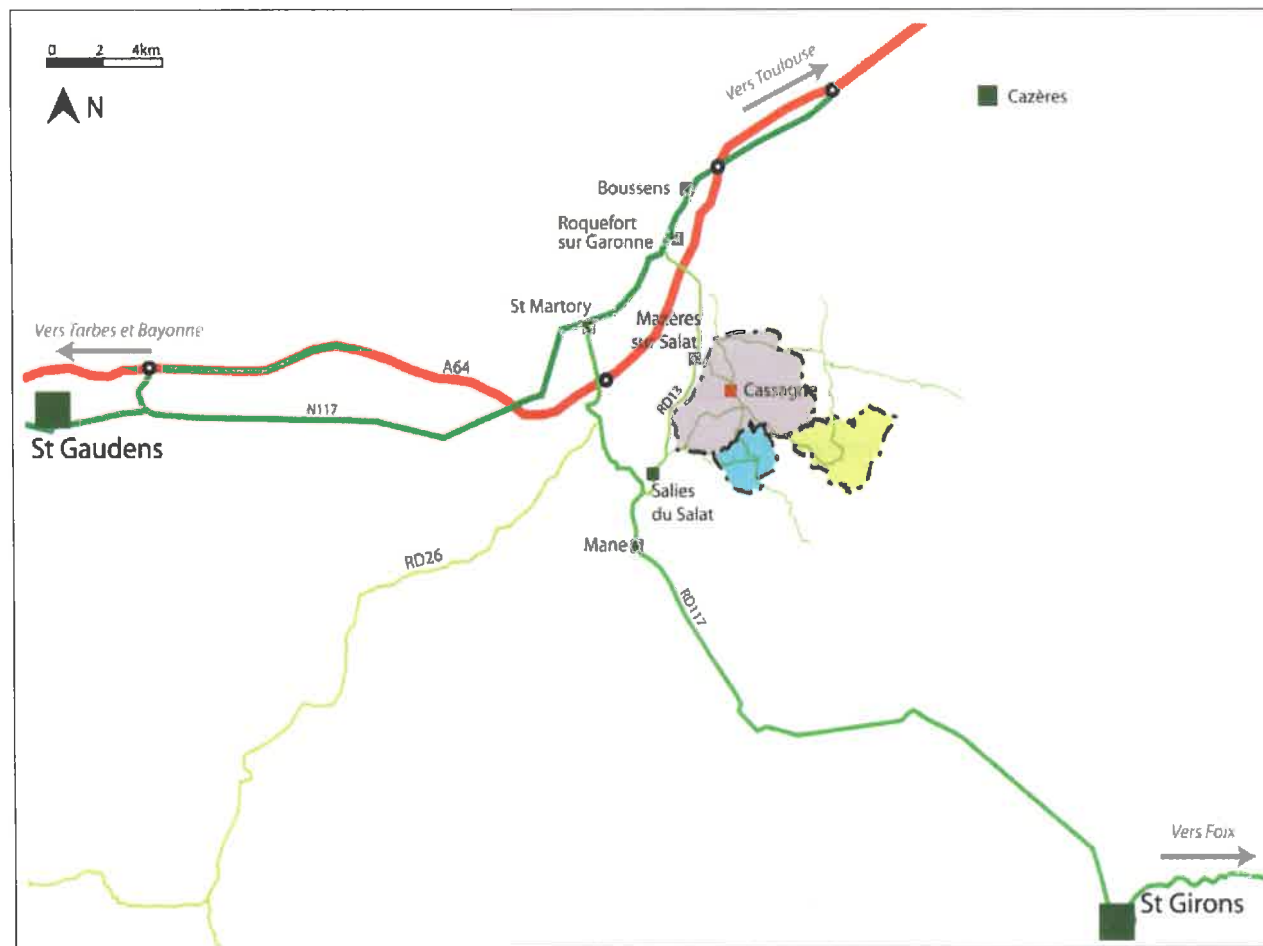
Trois communes vers lesquelles ses habitants se tournent pour les commerces et services de proximité et pour les services liés à la santé (cf Chap. Economie).

La situation d'Escoulis en limite de département (limites avec Cérizols et Betchat) et les difficultés d'accès à la commune (desserte par la RD83) favorisent son isolement.

Elle jouxte les communes suivantes :

- au Nord : Belbèze-en-Cominges (116 hab. en 1999),
- au Nord-Ouest : Cassagne (613 hab. en 2004),
- au Sud : Betchat (commune Ariégeoise - 293 hab. en 1999),

- à l'Est : Cerizols (commune Ariégeoise - 154 hab. en 2006).



Localisation d'Escoulis

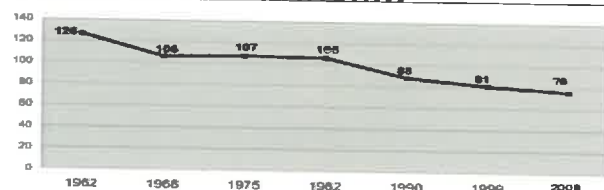
A - Diagnostic et état initial de l'environnement

Partie A2: Contexte socio-démographique et économique

1 - Un contexte démographique en berne

Les conclusions qui sont tirées des données suivantes sont à relativiser compte tenu du faible nombre d'habitants sur la commune.

PERTE DE POPULATION...



Source : INSEE, 1999 et 2006.

Après avoir connu une diminution de sa population dans les années 1960, suivie d'une stabilisation dans les années 1970, Escoulis connaît de nouveau une perte de population entre 1982 et 2006. Entre 1999 et 2006, la population a chuté de 6,2%.

On notera que la commune se trouve dans un contexte local où :

La variation annuelle de la population sur le Pays de Comminges entre 1990 et 1999 est de -0,33%. De même, la population du canton dans son ensemble (tableau ci-contre) est en diminution depuis 1975.

La commune voisine de Cassagne a perdu des habitants entre 1999 et 2004 (de 622 à 613 hab.) et la commune de Cérizols en a gagné entre 1999 et 2006 (de 138 à 154 hab.).

... UN SOLDE NATUREL NÉGATIF...

Le nombre de décès est nettement supérieur à celui des naissances d'où un solde naturel négatif que ne vient pas compenser le solde migratoire lui-même négatif depuis 1982-1990

... ET UNE POPULATION ÂGÉE...

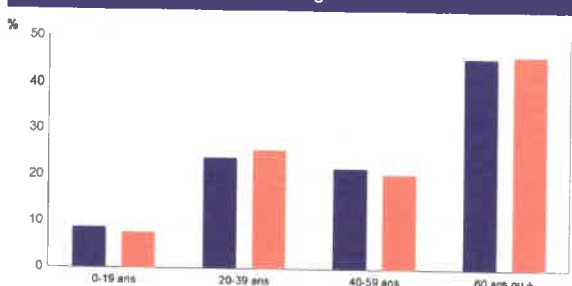
En 2005, Escoulis abrite une très faible proportion de jeunes (<10% de 0-19ans - Cf graphiques ci-contre).

On note, en regardant les chiffres des effectifs scolaires, que le nombre d'enfants des écoles (maternelle et primaire) est en augmentation au cours des dernières années (cf. Chap Equipements).

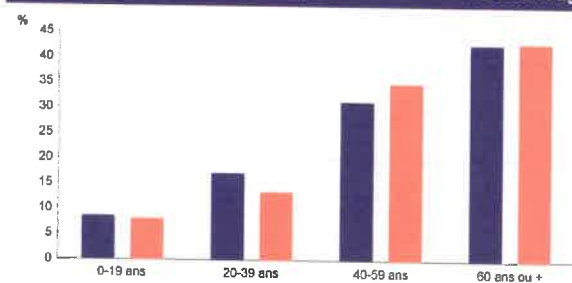
La répartition des tranches d'âges des 20-39 et 40-59 n'est pas proportionnelle entre femmes et hommes. On remarque notamment que la proportion de femmes en âge d'avoir des enfants (20-39ans) est très faible (<15% en 2005), d'où le très faible nombre de naissances.

La tranche des personnes de plus de 60 ans est stable, elle représente environ 45% de la population, soit une part très importante. La population est composée principalement d'agriculteurs retraités. En comparaison de celle d'Escoulis, la pyramide des âges du canton en 1999 est nettement plus équilibrée.

Repartition des hommes selon l'age



Repartition des femmes selon l'age



Source : Insee

■ 1999 ■ 2006

2,3 PERSONNES PAR MÉNAGE

	1999	2005
Nombre de ménages	30	33
Part des ménages d'une personne (%)	16,7	30,3
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	36,7	39,4
Nombre moyen de personnes par ménage	2,7	2,3

Source : INSEE 2005.

Escoulis compte, en 2005, 3 ménages de plus qu'en 1999 (soit une augmentation de 10%).

La part des ménages d'une personne est en forte augmentation ; le nombre moyen de personne par ménage diminue donc significativement (2,3 en 2005). (des pourcentage à relativiser compte tenu du faible nombre d'habitants sur la commune).

DE NOUVEAUX ARRIVANTS

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2006	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :	72	100,0
Le même logement	58	80,8
Un autre logement de la même commune	1	1,4
Une autre commune du même département	9	12,3
Un autre département de la même région	2	2,7
Une autre région de France métropolitaine	0	0,0
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	2	2,7

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

En 2006, 17,8% des habitants d'Escoulis résidaient dans une autre commune 5 ans auparavant (soit 13 personnes), ce qui témoigne de l'arrivée de nouveaux habitants entre 1999 et 2005.

De plus, la mairie confirme cette tendance ; elle indique que de nouveaux habitants se sont installés sur la commune depuis 2005.

SEULEMENT LA MOITIÉ DES HABITANTS DANS LE BOURG

Source : Mairie, décembre 2007.

Fin 2007, le bourg regroupe 34 habitants sur les 73 dénombrés par la mairie. Hitte en accueille 18, Haucon et Garenne respectivement 10 et 9 et Laubeto 2.

ENJEUX POUR LE PLU :

• Sur environ 40 ans, Escoulis a perdu presque la moitié de ses habitants, il s'agit d'une forte chute démographique que la commune souhaite stopper.

La commune a enregistré de nouveaux arrivants ces dernières années ce qui pourrait permettre une stabilisation temporaire de la population. Toutefois, compte tenu de la pyramide des âges (population âgée), cette chute démographique va se poursuivre si la commune n'accueille pas de nouveaux habitants. Il convient donc de contrecarrer cette tendance démographique et de modifier la physionomie générale de la pyramide des âges d'Escoulis.

Cf dossier PADD et partie B1 ci après

• Pour accueillir de nouveaux habitants, il est apparu indispensable notamment de :

- mener une réflexion sur les caractéristiques et l'offre des logements présents sur la commune (Cf. partie A1) ;
- vérifier que les équipements et réseaux sont suffisants en capacité et adaptés aux besoins d'une population néo-rurale (cf. partie A4 et B4).
- Vérifier le niveau d'équipements à disposition de la commune ou sur la commune. (loisirs, scolaires ...) (cf partie A3)

De plus, la réflexion à mener sur la prise en compte de la population vieillissante l'est à l'échelle de la communauté de communes : services, équipements maison de retraite, mais également au niveau de la commune. (Cf PADD - orientation 1)

2 - Peu de logements autorisés

LÉGÈRE AUGMENTATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES :

	1999	2006	1999-2006
Ens. Logements	56	50	-6
Rés. Principales	30	32	-2
Part dans l'ensemble des logements	53,6%	64,3%	
Rés. Secondaires/occasionnels	12	14	+2
Log. Vacants	14	4	-10

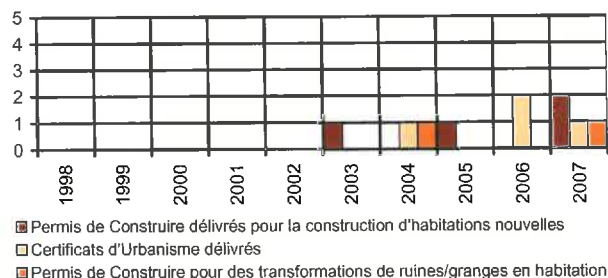
Source : INSEE, 2006

En 2006 Escoulis compte au total 6 logements de moins qu'en 1999 (-8,9%), soit 50 logements. Cette diminution s'enregistre au niveau des logements vacants (-10) qui ont dû, pour partie, être transformés en résidences principales (+2) ou secondaires (+2) les autres logements.

A noter : aucun logement n'a été démoli au cours des dernières années.

La population a diminué entre 1999 et 2005 or sur cette même période le nombre de résidences principales a augmenté : ces deux phénomènes sont à mettre en parallèle avec le nombre de personnes par ménage en diminution (de nombreuses personnes vivant seules : 30% et une population âgée).

4 LOGEMENTS AUTORISÉS SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES



Habitations

Source : mairie, 2008.

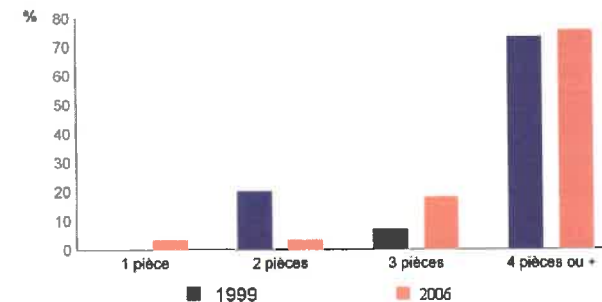
Le rythme de la construction est très faible sur la commune, même s'il tend, au cours des dernières années à augmenter : Sur les 5 premiers mois de 2008, 4 demandes préalables au Permis de Construire ont été déposées en mairie. Ce qui correspond, à l'échelle d'Escoulis, à une explosion des demandes.

Sont en cours, à Garenne, en juin 2008 : 2 constructions de maisons et les 4 demandes de Permis de Construire déposées. Actuellement les seuls terrains disponibles sont en effet à Garenne et dans le village.

Ce faible rythme de la construction est principalement dû aux nombreux refus de permis de construire.

A noter : La commune ne compte ni lotissement ni opération groupée.

DE GRANDES MAISONS INDIVIDUELLES OCCUPÉES PAR LEURS PROPRIÉTAIRES



Nombre de pièces par logement

Source : INSEE, 2006

En 2006, les **33 résidences principales** sont :

- en très large majorité des maisons (87,9%); toutefois des appartements ont été créés (de 0% en 1999 à 9,1% en 2005).
- 69,7% des résidences principales ont été achevées avant 1949. Une part quasi-stable par rapport à 1999 (70%). Le bâti est donc ancien.
- et sont en moyenne composées de 4,7 pièces (4,7 en 1999).

Il n'existe pas de logement locatif social à Escoulis.

Les occupants sont :

- en moyenne : 2,5 personnes par logement en 1999.
- La grande majorité en 2006 est propriétaire de son logement : 81,8% en 2006, et, cette part est en diminution depuis 1999 (86,7%). En 2006, 15,2% sont locataires.

L'OFFRE ET LA DEMANDE

Source : informations du SLH, mai 2008 - Mairie.

L'offre est faible : Peu de logements sont vacants (4 en 2006). L'offre en terrain est très faible : 7 offres sur les 2 dernières années. **La rétention des terrains potentiellement constructibles est forte**. Il existe un potentiel de bâtiments agricoles anciens pouvant faire l'objet de changements de destination.

L'offre de terrain était, au cours des dernières années, principalement localisée à Garenne et dans le village.

Plus d'une demande par mois : La fréquence des demandes faites en mairie pour des terrains à bâtir, des maisons à vendre ou du locatif est supérieure à 1 par mois. On notera qu'il s'agit exclusivement de demandes pour des résidences principales.

L'attractivité d'Escoulis est liée :

- à sa qualité de vie : sa tranquillité, ses paysages, ses vues sur les Pyrénées.
- au prix du foncier. Les nouveaux arrivants travaillent en effet souvent à l'extérieur de la commune et notamment dans l'agglomération toulousaine où le prix du foncier est nettement plus élevé. Les trajets domicile/travail vers l'agglomération tendent donc à augmenter.
- et donc, à sa localisation, pour les actifs, à moins d'une heure de l'entrée de l'agglomération toulousaine (notamment à mi-chemin entre Tarbes et Toulouse).

Les demandes émanent principalement de jeunes couples et de couples un peu plus âgés avec enfants ; et, dans une moindre mesure, de personnes âgées qui veulent s'installer à Escoulis pour leur retraite.

La demande concerne principalement des terrains de taille confortable + de 1000m², mais le moins

cher possible.

Le rythme des permis de construire (page ci-contre) est faible. Toutefois, Escoulis a connu ces dernières années un rythme soutenu en matière de permis de construire et de certificat d'urbanisme déposés :

La majorité des certificats d'urbanisme et permis de construire est refusée. L'urbanisme de la commune est en effet actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme.

Terrains à vocation mixte : habitat et artisanat

Il s'agit d'un type de demandes très récentes sur la commune (début 2008) faites par deux artisans qui cherchent chacun un terrain confortable pour y installer leur habitation et stocker leur matériel professionnel. (cf. Chap. Economie)

CONCLUSION ET ENJEUX POUR LE PLU :

La demande, à l'échelle d'Escoulis, est donc forte et l'offre est insuffisante à la fois en terrains à bâtir et en bâti.

Le rythme de la construction sur la commune ne permet pas de générer une croissance démographique par apport de nouveaux habitants. Or des permis de construire ont été refusés au cours des dernières années. Avec la mise en place du PLU, la commune souhaite maîtriser son urbanisation future.

Dans l'objectif de voir la population se stabiliser, voire augmenter, une réflexion est menée sur l'offre en terrain (superficie des zones A Urbaniser) tout en préservant les caractéristiques urbaine, paysagère, humaine et sociale de la commune. (CF PADD et partie B1 du rapport de présentation)

Globalement, la demande est relativement diversifiée et concerne tant des terrains à bâtir que des corps de ferme ou maisons à restaurer (jeunes

couples et couples aspirant à un cadre de vie de qualité à l'approche de la retraite...) que du locatif à vocation sociale ou non.

En ce sens, au travers de son PLU la commune entend se donner les moyens de permettre à l'offre de se diversifier pour répondre à cette demande. (Cf orientation 1 du PADD + orientation d'aménagement du bourg et partie B1 du Rapport de présentation)

Une offre plus importante en locatif pourrait permettre l'accueil de ménages ne désirant pas ou ne pouvant, dans un premier temps, accéder à la propriété.

En ce sens, la mairie désire mettre en place un programme de ce type autour du pôle de centralité du bourg d'Escoulis (Cf orientation d'aménagement et PADD)

Des bâtiments anciens (type granges) constituent une réserve de logements intéressants que la commune entend valoriser (réhabilitation, de changement de destination).

Pour cela, le PLU met en place des zones autorisant le changement de destination, de manière à encourager l'entretien du patrimoine existant (à condition qu'ils ne compromettent pas des activités existantes, notamment agricole).

(Cf Orientation 1 du PADD - partie B2 du rapport de présentation)

3- Peu d'actifs et des habitants tournés vers l'extérieur

Sources : INSEE, 2005 - Etude d'Opportunité, ATD, 2006 - Mairie, 2008.

PEU D'ACTIFS

D'un point de vue historique, après avoir été occupés principalement par l'agriculture, les Escoulisiens ont ensuite eu une double activité partagée entre le travail sur leurs exploitations agricoles et le travail dans les papeteries de Mazères (fin XIXème).

En 2005, la population active (15-64 ans) était de 29 personnes soit un taux d'activité de ~60%. La population active connaît une diminution (de 32 en 1999 à 29 personnes en 2006). Ces données sont à mettre en parallèle avec une population âgée (42% de retraités sur la population totale en 2006 ; une part en augmentation depuis 1999). La commune comptait 5 personnes au chômage.

En 1999 (INSEE 1999, chiffres non disponibles pour 2006), sur les 29 actifs, 13 travaillent à Escoulis. Les autres actifs d'Escoulis travaillent notamment à : St Gaudens, Aspet, Salies, Martres-Tolosane, St Lizier, Cazères voire Toulouse. Il n'existe plus, comme par le passé avec les usines de Mazères, d'employeur principal. L'entreprise de travaux agricoles à Chayroux crée des emplois saisonniers. (Source : Mairie 2008).

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2006	1999
Ensemble	47	60
Actifs en %	60,4	64,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	50,0	58,0
chômeurs en %	10,4	6,0
Inactifs en %	39,6	36,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,2	2,0
retraités ou préretraités en %	22,9	12,0
autres inactifs en %	12,5	22,0

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	47	28	60,4	24	50,0
15 à 24 ans	2	0	0,0	0	0,0
25 à 54 ans	30	26	83,9	21	67,7
55 à 64 ans	15	3	20,0	3	20,0
Hommes	24	18	75,0	17	70,8
15 à 24 ans	0	0	///	0	///
25 à 54 ans	17	16	94,1	15	88,2
55 à 64 ans	7	2	28,6	2	28,6
Femmes	24	11	45,8	7	29,2
15 à 24 ans	2	0	0,0	0	0,0
25 à 54 ans	14	10	71,4	6	42,9
55 à 64 ans	8	1	12,5	1	12,5

Source : INSEE, 2006.

UNE COMMUNE PEU TOURISTIQUE

Escoulis ne compte, à ce jour, pas d'hébergement touristique.

La commune présente un intérêt touristique lié à sa proximité avec les Pyrénées, au golf et aux thermes de Salies. Deux fêtes locales sont organisées par an.

Le chemin -en impasse- qui passe sous l'église est une des particularités du bourg.

ARTISANAT

Des demandes ont été faites en mairie début 2008 par deux artisans pour un terrain chacun, de 5 000 à 7 000m², pour y installer leur habitation et stocker leur matériel professionnel. Il s'agit d'artisans qui veulent travailler dans le secteur.

DES COMMERCES ET SERVICES SUR LES COMMUNES VOISINES

La commune, compte tenu de sa taille, n'accueille ni commerce et services de proximité, ni marché. Toutefois, la venue régulière de commerçants ambulants sur la commune facilite l'approvisionnement des habitants.

Pour les commerces et services de proximité, les habitants se tournent vers :

- Salies (tous commerces),
- Mane

Puis, pour les autres commerces et services :

- Toulouse. Le péage étant considéré comme peu cher, les habitants d'Escoulis se rendent fréquemment dans l'agglomération toulousaine.

Puis, et de façon équivalente à :

- St Gaudens (grandes surfaces),
- St Girons (grandes surfaces).

Pour la santé, les communes les plus attractives sont :

- Salies (médecins généralistes - centre de radiologie),
- Cazères,
- St Gaudens (hopitaux),
- Toulouse (hopitaux).

CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE PLU :

Il apparaît que les Escoulisiens sont nécessairement tournés vers l'extérieur pour l'emploi et pour les commerces et services. ce qui représente une contrainte.

Dans ce contexte, la proximité de Salies et de St Gaudens et de leurs emplois, services et

commerces apparaît donc comme un atout pour la commune.

Compte tenu du contexte communal en matière d'économie, il convient de s'interroger sur l'offre d'emplois dans le secteur et notamment à l'échelle de la **Communauté de Communes** à laquelle la compétence «développement économique local» a été transférée.

La Communauté de Communes a été associée à l'élaboration du PLU d'Escoulis afin d'en connaître les attentes et projets. Cependant aucun enjeu particulier n'est ressorti de cette collaboration.

D'un point de vue touristique, Escoulis par **son village et son territoire naturel préservés et de qualité** et sa proximité et ses vues sur les **Pyrénées**, présente certaines potentialités pour l'accueil touristique (type gîtes, chambre d'hôtes qui pourraient constituer un potentiel de diversification de l'activité agricole.)
(Cf orientation 1 du PADD)

Enfin, il est apparu évident qu'il ne convenait pas d'interdire, dans le règlement du PLU les éventuelles :

- implantations de services de proximité dans le village-centre.
- implantations d'activités compatibles avec le voisinage de zones d'habitat : zone urbaines (U) et zones à urbaniser (AU).

4 - Une vocation agricole affirmée

PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE ?

L'activité économique de la commune est quasiment exclusivement agricole.

L'agriculture joue un rôle important dans l'économie locale et, l'utilisation qui est faite du sol rythme le paysage d'Escoulis. On retrouve des **prairies naturelles permanentes et des terres régulièrement labourées** vouées à la culture de prairies artificielles, maïs, orge, blé, avoine, etc. (cf. Chap. Paysage)

La forêt fournit du bois de chauffage (pour les besoins personnels des propriétaires).

En 2000 (Source : RGA, 2000) :

Escoulis est en «zone défavorisée» de «piémont» dans le massif des Pyrénées.

La Superficie Agricole Utilisée communale (S.A.U.) était de 308ha soit plus de 66% du territoire communal.

Escoulis comptait 13 exploitations d'une S.A.U. moyenne de 32 ha, dont 10 professionnelles (S.A.U. moyenne : 39ha).

La commune a alors perdu 3 exploitations depuis 1988 mais a gagné une exploitation professionnelle (9 en 1988).

L'ensemble des exploitations étaient des exploitations individuelles.

Les structures d'exploitation continuent de s'agrandir avec une SAU moyenne (toutes exploitations) de 26ha en 1988 et de 32ha en 2000.

Sur les 13 chefs d'exploitation, 3 avaient plus de 55 ans.

Le cheptel comprenait : 669 bovins et 176 volailles.

En 2008 (Source : Mairie, 2008) :

Escoulis compte aujourd'hui 10 exploitations en activité.

Il s'agit principalement d'exploitations de **polyculture - élevages bovins** et aussi d'un horticulteur (serres de fleurs à Aucon) et d'un élevage / transformation de canards gras / entreprise de travaux agricoles (à Chayroux).

La commune n'est pas concernée par une AOC.

Informations recueillies en réunion de concertation avec les représentants de la profession agricole du département et des agriculteurs des 3 communes du groupement de commande (Escoulis-Cassagne-Marsoulas) et du 26 février 2008.

La commune est située en zone pré-montagneuse difficile pour l'agriculture.

Toutefois, il n'y a pas de déprise agricole massive constatée sur le territoire communal et les espaces agricoles ne seront vraisemblablement pas remis en question sur les 10 années à venir : la SAU ne variera pas.

En effet, au cours des dernières années les petites structures ont été reprises par des exploitations plus grandes et ce même phénomène est à prévoir pour les années à venir.

Des successions (par de jeunes exploitants pour de l'élevage) sont en projet sur le secteur de Cassagne-Escoulis mais aucune nouvelle installation n'est envisagée.

La pluriactivité, historique sur le secteur, liée à la présence de papeteries sur des communes voisines, tend à disparaître.

Le territoire d'Escoulis est très vallonné. Il est séparé par 2 ravins creusés par deux ruisseaux. Ces espaces trop pentus pour être cultivés sont boisés. Le reste des terres correspond aux espaces soit labourés, soit en prairie autour des bâtiments

d'exploitations qui sont en général en hauteur, dominant le paysage.

Toutes les terres présentant un intérêt agronomique sont aujourd'hui travaillées sur la commune.

Les espaces qui étaient autrefois irrigués par le Lens ne le sont plus.

Trois plateaux peuvent être distingués : le 1er accueillant le village, le 2ème où sont installés les hameaux de Hitte jusqu'à Aucon et le 3ème où est installé le hameau de Garenne.

Suite à cette réunion, la mairie a recueilli les informations suivantes :

Les agriculteurs ont fait part de 2 projets de bâtiments de stockage et 1 projet d'extension de bâtiments d'élevage à court ou moyen terme (périmètres de protection générés : non définis).

INSTALLATION CLASSÉE ET RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL :

L'activité agricole présente sur la commune génère des périmètres de réciprocité qu'il convient de respecter afin de favoriser le maintien de bonne relation d'usage entre activités et vocation résidentielle.

Quelques rappels ayant servi de base de travail afin de fixer les périmètres de réciprocité effectifs à l'automne 2008 sur la commune: *réunion de travail mutualisée avec Cassagne et Marsoulas le 24 septembre 2008 en présence des représentants de la chambre d'agriculture*

- Selon le Code de l'Environnement et l'arrêté du 7 février 2005 fixant les règles techniques auxquelles doivent satisfaire les élevages de bovins, et/ou de gibiers à plumes et de porcs soumis à déclaration ou autorisation (ICPE),

« les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à au moins 100m des habitations des tiers »

Rappels (définitions, selon l'arrêté du 7 février 2005, pour les ICPE) :

Bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement de élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0.75 animal équivalent par mètre carré

Annexes : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite

- Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) impose des périmètres de 50m autour des bâtiments d'élevage

Sur la commune, 2 installations sont classées ICPE (source : Préfecture Haute-Garonne, avril 2008) : l'unité d'élevage / transformation de canards de Chayroux et une unité de production de lait bovin sur Hitte.

Lors de la réunion de travail de septembre 2008, l'ensemble de périmètres de réciprocité générés par des bâtiments recevant des animaux a été retranscrit sur la cartographie ci-jointe.

Il est à noter différents points:

- Un périmètre de 100 m est théoriquement appliqué aux exploitations d'avenir, ce qui est en cohérence avec la volonté de préservation de l'activité agricole, objectif affiché par l'ensemble des communes.
- Sur certains secteurs (ex : Garenne, sud

d'Escoulis), aucun périmètre de réciprocité n'est répertorié malgré la présence d'animaux, ce qui s'explique par l'absence de bâtiments d'élevage pour des exploitations relevant du RSD

CONCLUSION ET ENJEUX POUR LE PLU

Les activités économiques sur la commune sont donc limitées.

Escoulis, avec ses 10 exploitations et sa SAU de plus de 66% de la superficie de la commune, a une vocation agricole affirmée, et, malgré la baisse du nombre des exploitations, les structures présentes maintiennent le potentiel agricole et les successions en projet ou en cours permettent d'envisager une stabilité de la SAU pour les années à venir.

Le territoire agricole, à l'exception de quelques hameaux qui ont ces dernières années accueilli des tiers, est aujourd'hui encore préservé de l'urbanisation.

Cette composante agricole fait partie des éléments à prendre en compte dans l'élaboration du PLU. Il intègre donc les problématiques suivantes :

- La préservation des terres agricoles à potentiel agronomique et économique. Elles sont aujourd'hui cultivées ou en prairie (pâtures).

Les espaces sur les hauteurs correspondent également à des espaces qui pourraient être urbanisés (il s'agit des terrains les plus demandés pour l'urbanisation). Le PADD et par la suite ses traductions réglementaires vise à trouver un équilibre entre terres agricoles, espaces naturels et espaces urbanisés.

(Cf PADD orientation 1 et 2 et partie B1 du rapport de présentation)

- Le contexte d'évolution des exploitations au travers d'un zonage fin au plus proche de ces préoccupations.

- Les périmètres de réciprocité induits par des installations actuelles ou en projet (élevages) : (Cf report de type informatif de ces périmètres sur les plans de zonage + partie B2 du rapport de présentation))

- L'évolution des bâtiments agricoles (vocation encore agricole) et pouvant être destinée à des changements de destination. (Cf orientation 1 du PADD + règlement et zonage)



Escoulis

- Périmètres réglementaires issus du RSD ou ICPE
- Périmètres préconisés par la chambre d'agriculture (rayon 100m)

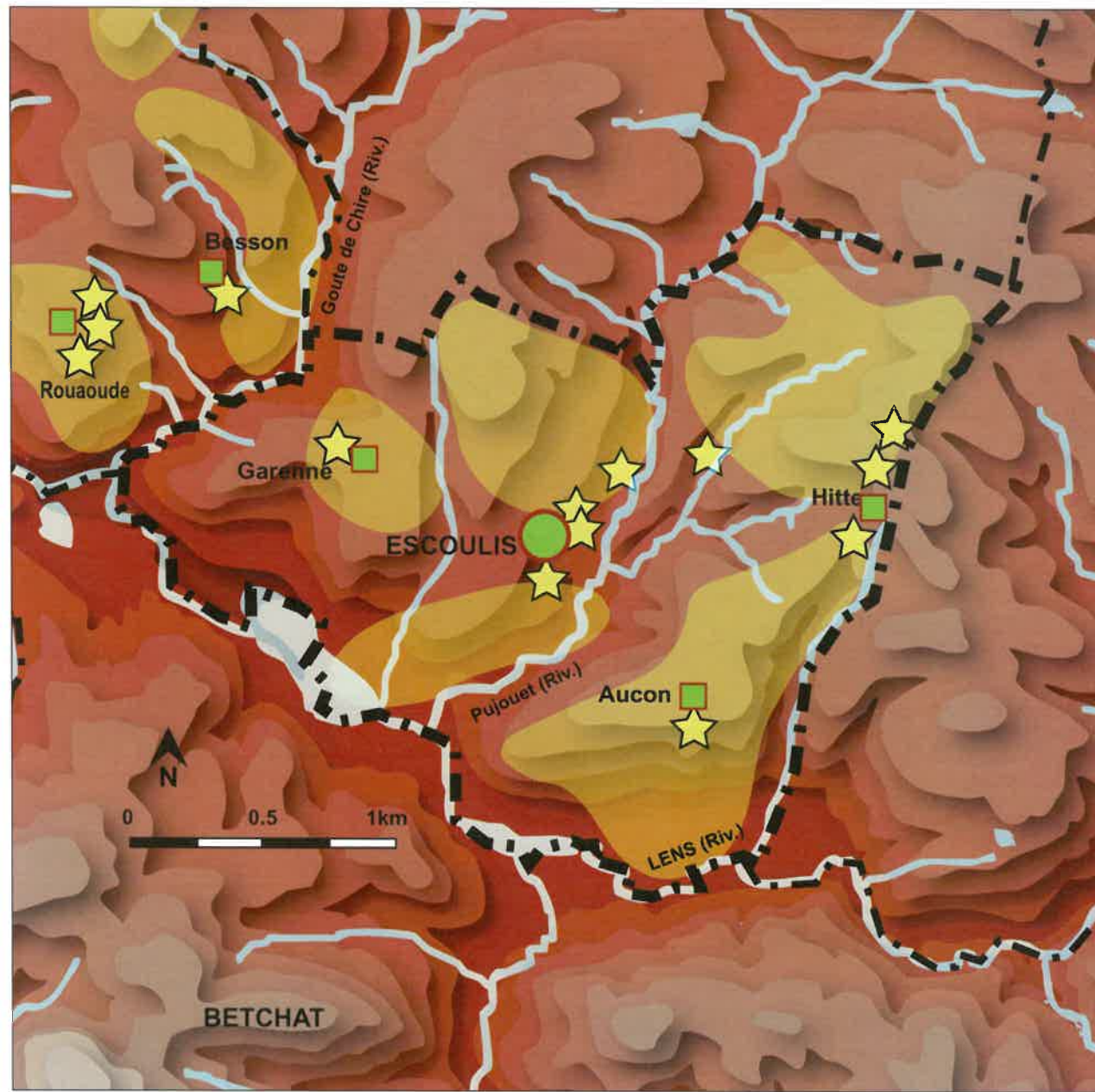
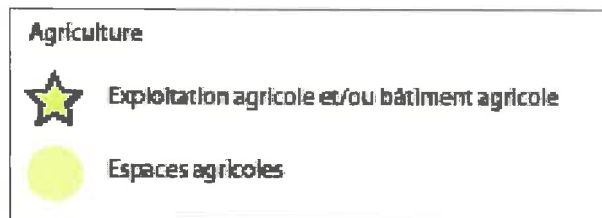
Commune d'Escoulis - Périmètres de réciprocité - ICPE et RSD



Bergougnayre / Chayroux



Hitte



Agriculture, relief et hydrographie

A - Diagnostic et état initial de l'environnement

Partie A3: Contexte environnemental et urbain

1 - Relief et hydrographie

UNE ZONE DE TRANSITION ENTRE PYRÉNÉES ET BASSIN D'AQUITAINE

Sources : Rapport «Notre Village», 1981, Cassagne et Schéma d'Assainissement d'Escoulis.

Escoulis est située dans le secteur des «Petites Pyrénées», à l'Ouest de la vallée du Salat. Ni plaine ni montagne, la commune est caractéristique d'une zone de piémont. Les reliefs sont orientés Nord-Sud.

Sur le territoire communal, le réseau hydrographique est assez bien développé. Les cours d'eau de la commune ne sont pas classés. (Source : Schéma Communal d'Assainissement)

au Sud-Ouest : Le Lens. La commune est bordée sur sa limite Sud-Ouest (limite avec Betchat) par le Lens qui arrive du Sud-Est où il forme la limite entre Cérizols et Betchat.

Le Lens draine la plus grande partie du territoire communal. Il est un affluent du Salat qu'il rejoint à Cassagne, en limite avec Mazères.

Le Lens collecte les eaux d'Escoulis directement ou indirectement par ses affluents (Le Pujouet, et plusieurs cours d'eau arrivant du Nord).

Ces rivières abritent des populations de poissons hôtes des cours d'eaux vives.

Le Lens n'est aujourd'hui plus utilisé pour l'irrigation des terres agricoles. Réduit à un mince filet pendant l'été, il a, de mémoire d'habitants de la commune, connu des inondations en 1940 et 1978 durant lesquelles l'eau atteignit la chaussée du pont de la Caraou à Cassagne.

On notera l'influence du Salat : arrivant d'Ariège et rejoignant la Garonne à Roquefort, il traverse

le canton. En plus des ressources naturelles du territoire (cf. Chap. Géologie) les industries se sont installées dans la région pour profiter de l'énergie produite par cette rivière (ex : papeterie de Mazères qui a employé des Escoulisiens).

au Nord-Ouest : le Junac (ou ruisseau de Belbèze - Goute de Chire) :

Arrivant d'Ausseing, il se jette dans le Lens au point formant la limite entre Cassagne, Betchat et Escoulis.

entre le bourg et Garenne : le ruisseau la Goutte de Laubette, s'écoulant entre le bourg et Garenne, se jette plus au Sud dans le Lens.

entre le bourg et, Aucon et Hitte : le Pujouet. Ce ruisseau, qui arrive du Nord, se jette dans le Lens au niveau des Tuileries.

La Goute du Chayrous (sa source est sur la commune au Nord-Est) et la Goute des Darres (venant de Hitte) rejoignent le Pujouet au Nord-Ouest du bourg.

à l'Est : le St Béat. Ce ruisseau forme la limite Est avec la commune de Cérizols et vient se jeter dans le Lens en limite Sud.

Ces 4 derniers cours d'eau découpent trois plateaux:

le plateau accueillant le village. Le village est installé à mi pente, à environ 350m d'altitude, sur le plateau central de la commune.

le plateau où est installé le hameau de Garenne
Garenne est installé sur un plateau qui arrive, comme celui du bourg, du Nord de la commune. Le hameau est installé, avec le groupe d'habitations voisines de Loubeto, à environ 370m d'altitude.

le plateau où sont installés les hameaux de Hitte jusqu'à Aucon. Enfin, Hitte et Aucon sont installés sur le plateau dominant Escoulis à l'Est. Ce relief forme la limite Nord-Est de la commune. Aucon est en contrebas à 394m d'altitude et, plus haut, Hitte culmine à 408m.

ALTIMETRIE



SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX: SDAGE

Ce schéma est approuvé par le Préfet coordonnateur de Bassin depuis le 06-08-1996.

Le **SDAGE Adour-Garonne** défend les mesures suivantes :

- gestion et protection des milieux aquatiques et littoraux,
- gestion qualitative de la ressource,
- gestion quantitative de la ressource,
- gestion des risques de crues et d'inondations,
- organisation et gestion de l'information eau,
- organisation de la gestion intégrée.

ENJEUX POUR LE PLU :

Conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être **compatible** avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne

(Cf partie B3 du rapport de présentation justifiant leur compatibilité).



Nota:

'Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté le 16 11 2009 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne pour les années 2010 à 2015 et rendu un avis favorable au projet de programme de mesures (PDM) qui lui est associé. Le SDAGE et le PDM entreront en vigueur dès leur approbation par le préfet coordonnateur de bassin qui doit intervenir d'ici fin 2009.'

Source: site internet du SDAGE Adour Garonne au 4 01 2009

Les axes majeurs de ce nouveau SDAGE sont de:

- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au coeur de l'aménagement du territoire

Pour l'heure, ne faisant pas l'objet d'approbation par le Préfet Coordinateur, ce SDAGE ne s'applique pas sur la commune.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Escoulis est concernée par une servitude de type A4,

Elle a pour objet d'assurer le libre passage des engins mécaniques, qui suit les berges du Lens sur la limite Ouest de la commune (Arrêté interministériel du 20-05-1987), vraisemblablement afin de faciliter l'entretien des berges.

ENJEUX POUR LE PLU :

Etant donné le caractère naturel et inondable des espaces concerné par cette servitude, elle ne constitue pas d'interférence avec les dispositions du PLU.

Un rappel de cette servitude est annexé au dossier PLU

3 - Paysage et végétation

LA RICHESSE DES ESPACES NATURELS

Le paysage d'Escoulis est façonné par son relief (cf. chap Relief et Hydrologie) et la variété d'expositions qu'il crée, par la grande variété de sols (cf. chap Géologie) et, par le climat de transition sous-pyrénéen.

Le climat, de type océanique et gascon, présente des particularités dues à la proximité de la montagne. Il subit les influences de la Méditerranée, des Pyrénées et de l'Ouest Atlantique. La moyenne annuelle des températures maximales est d'environ 17 - 18°C. Les précipitations apportent environ 800 à 900mm de pluie/an.

Entre le secteur de plaine le long du Lens et les plateaux, les ruptures de pentes et les forts dénivellés constituent des **espaces boisés et naturels**.

Les boisements occupent en effet une partie importante du paysage notamment sur les versants escarpés (et souvent en face Nord) :

- de la vallée du Pujouet et Lens.
- en limite Nord-Ouest avec Cassagne.

Le chêne est omniprésent, souvent associé à l'ormeau, à l'érable, au châtaignier, au merisier et au genévrier.

Quand au **paysage agricole**, il se définit en fonction de la nature des sols.

- Les plateaux conviennent à l'herbe et au maïs.
- La vallée du Lens a l'aspect d'un bocage avec des secteurs inondables et des secteurs à forte pente qui accueillent des prairies naturelles et des haies vives. Certains terrains faciles à travailler, sont voués aux cultures intensives (orge, blé, maïs, etc.).

- Les secteurs à fortes pentes, difficiles à cultiver, sont boisés.

Ce paysage rural est donc cultivé et entretenu.

Du fait du relief vallonné de la commune, on peut découvrir des points de vue :

- sur la campagne environnante,
- sur les hameaux : les co-visibilités entre les hameaux de la commune sont nombreux,
- sur le château de Betchat (à l'Ouest) depuis la RD83 au niveau de Prat Del Baroun et depuis le bourg,
- et sur les horizons lointains : **vues sur la chaîne des Pyrénées**, et, en particulier, sur le Mont Vallier. Une des vues les plus remarquables de la commune se découvre depuis Hitte. La vue en arrivant de Belbèze vers Garenne et Aucon est également particulièrement remarquable.

L'urbanisation (cf Chap suivant) s'est installée sur les plateaux : le village est construit à flanc de colline, sur le plateau central. Garenne, tout comme Hitte et Aucon, est perché sur une crête et surplombe les vallons avoisinants. L'urbanisation s'est ici installée le long des axes de communication.

Aucun bâtiment n'est classé ou inscrit aux monuments historiques.

Le patrimoine naturel identifié comprend :

Des « oeillets superbes » sur la route de Cassagne. La commune n'est pas concernée par des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), ni par des zones de type Natura 2000.

Il n'existe pas à ce jour de chemin de randonnées permettant de profiter des paysages et points de vues d'Escoulis.

RISQUES - DIVERS

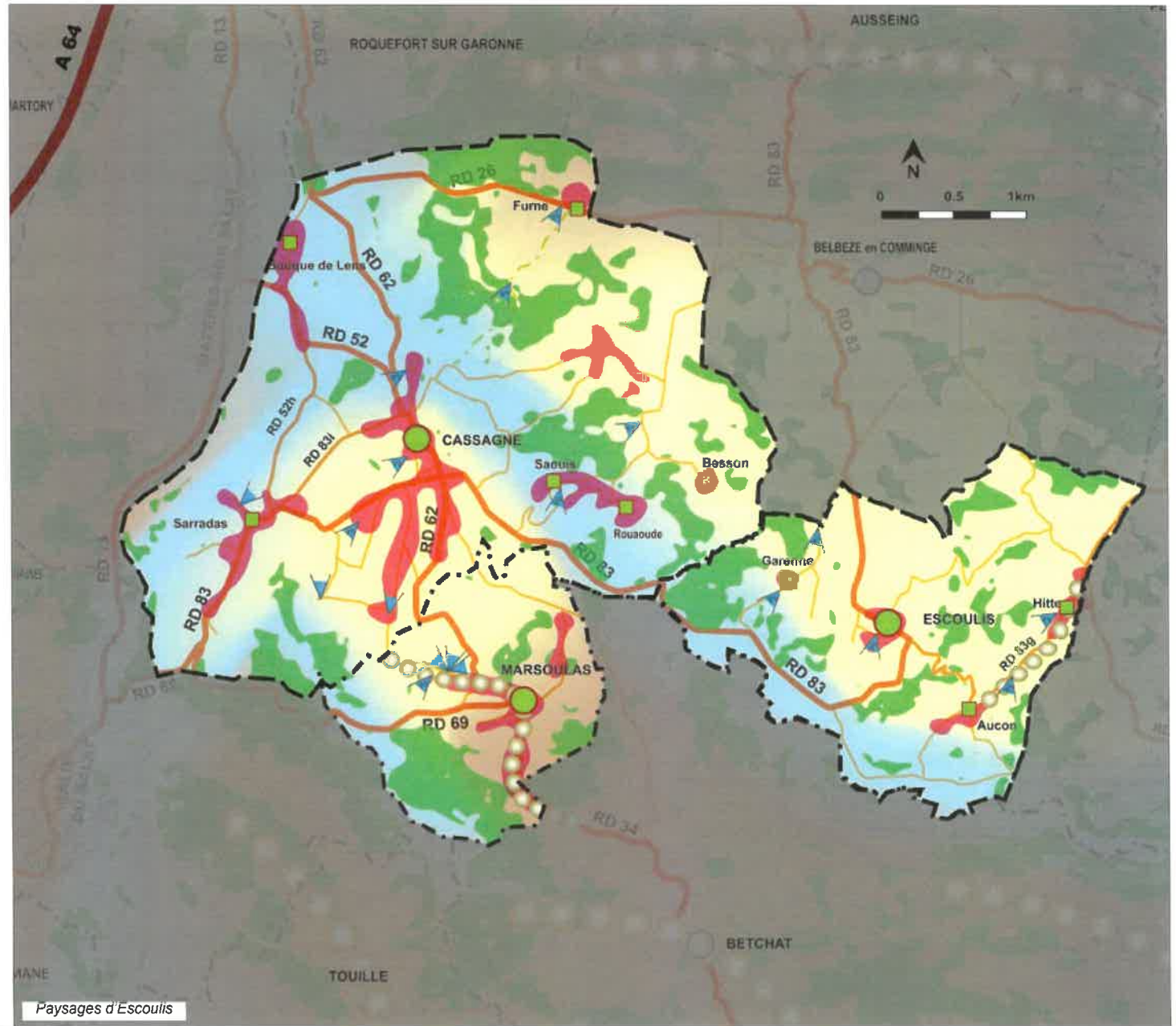
De mémoire d'habitants de la commune, d'Escoulis n'a pas connu d'incendie de végétation et les services du SDIS ne font pas mention de problème majeur en la matière sur Escoulis.

ENJEUX POUR LE PLU :

La commune offre un cadre de vie de qualité à ses habitants.

En ce sens, le PLU tel que réalisé vise à préserver les caractéristiques générales et particulières des entités paysagères escouliennes.

(Cf PADD et parties B2 du rapport de présentation)



4 - Urbanisation

4.1 UNE CRÉATION RÉCENTE DE COMMUNE

Source : «Notre Village», mairie de Cassagne.

Dans le secteur, à l'époque Aurignacienne (20 à 30 000 ans), la vallée du Laouin (Lavin), et plus particulièrement les cavernes ou simples abris qui s'ouvrent sur le versant du Tarté à Cassagne, avaient déjà attiré les hommes.

Quelques dizaines de siècles plus tard, entre 10000 et 15000 ans avant Jésus-Christ, à l'époque Magdalénienne, d'autres tribus de chasseurs occupèrent la grotte de Marsoulas, située en amont de la précédente.

La vallée était occupée à l'époque romaine : Salies-du-Salat, dont les eaux thermales étaient déjà exploitées à l'époque, est certainement un des plus anciens villages.

La commune d'Escoulis est récente. Elle a été **créée le 12 février 1953** par un découpage de parcelles appartenant à la commune voisine de Belbèze-en-Comminges. On voit sur la carte de Cassini du XVIIIème (ci-contre) qu'Escoulis apparaît en effet comme un des villages de Belbèze.

On constate sur le cadastre napoléonien ci-contre que le bourg mais aussi l'ensemble des hameaux et écarts existaient déjà à l'époque. On retrouve en effet un bâti relativement ancien dans chacun d'eux.



Carte de Cassini, XVIIIème siècle - Bibliothèque Nationale de France

Extrait d'un cadastre ancien de la commune de Belbèze en Comminges où Escoulis apparaît encore comme étant un de ses villages.



4.2 UNE POPULATION DISPERSÉE SUR LE TERRITOIRE

Fin 2007, le bourg regroupe à peine la moitié des habitants ; Hitte en accueille un tiers ; Aucon et Garenne une dizaine chacun. Ainsi, la population est dispersé sur le territoire communal. Escoulis est une commune rurale dont la partie urbaine est constituée par :

Le village, situé au centre de la commune, sur le plateau central, à mi-pente à une altitude de 340 - 350m d'altitude. Ce bourg est de type «village-rue», il s'organise en effet de part et d'autre de la RD 83.

Les écarts. En dehors du bourg, on trouve des fermes isolées et des groupes de maisons qui sont en général situées sur les points hauts du paysage, où ils sont en position de «contrôle» (position qui pourrait s'expliquer par la nécessité de surveiller les troupeaux et sûrement aussi pour profiter du paysage et des vues sur les Pyrénées). Des habitations récentes ont repris ce type de disposition (même si l'usage agricole a disparu).

Installés sur ce relief vallonné, le village et les hameaux participent à la qualité des paysages.

On distingue trois hameaux principaux qui se sont installés le long des voies routières :

- **Hitte** qui comprend des exploitations agricoles en activité et un habitat résidentiel. Hitte compte 8 habitations entre lesquelles s'intercalent des dents creuses et 4 exploitations agricoles.

- **Aucon** qui comprend aussi un habitat résidentiel et une exploitation agricole. Aucon compte 4 habitations.

- **Endiagou** constitué de corps de ferme comprenant 2 habitations est souvent assimilé à Aucon du fait de sa proximité et son caractère intimiste..

- **Garenne** est constitué d'une exploitation agricole et 5 maisons d'habitations.

- **Loubeto** accueille 2 habitations et une troisième était comprise dans le corps de fermes en état de ruine suite à un sinistre, marquant l'entrée du hameau.

Ces hameaux combinent un habitat ancien souvent rénové et un habitat récent de type pavillonnaire.

Des habitations et fermes isolées (Bergougnayre, Chayroux).

L'habitat comprend des logements anciens principalement situés dans le bourg-centre mais aussi dans les hameaux (restaurations de bâti ancien) ; il ne comprend que très peu de logements récents (après 1950) situés principalement dans le bourg et à Garenne.

Les seuls terrains disponibles ces dernières années l'ont été dans le bourg et à Garenne, ceci expliquant, partiellement, le développement limité de nouvelles constructions.

Escoulis a connu ces dernières années un rythme soutenu en matière de demande de permis de construire et de certificats d'urbanisme. Toutefois,

les demandes ne peuvent être satisfaites, compte tenu des refus de permis de construire.

CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE PLU :

La spécificité des sites sera préservée: hameaux de crête, bourg de mi-pente, etc. Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans le relief (pas de déblais, remblais) et dans le contexte urbain existant. (Cf Partie B2 justifiant les dispositions de zonage et de règlement)

Le bâti est exceptionnellement préservé. Il conviendra de veiller à l'implantation et à l'architecture des constructions nouvelles pour une intégration respectueuse du site.

Des limites à l'urbanisation sont définies afin de permettre un développement mesuré et maîtrisé de l'urbanisation : à l'échelle de la commune.

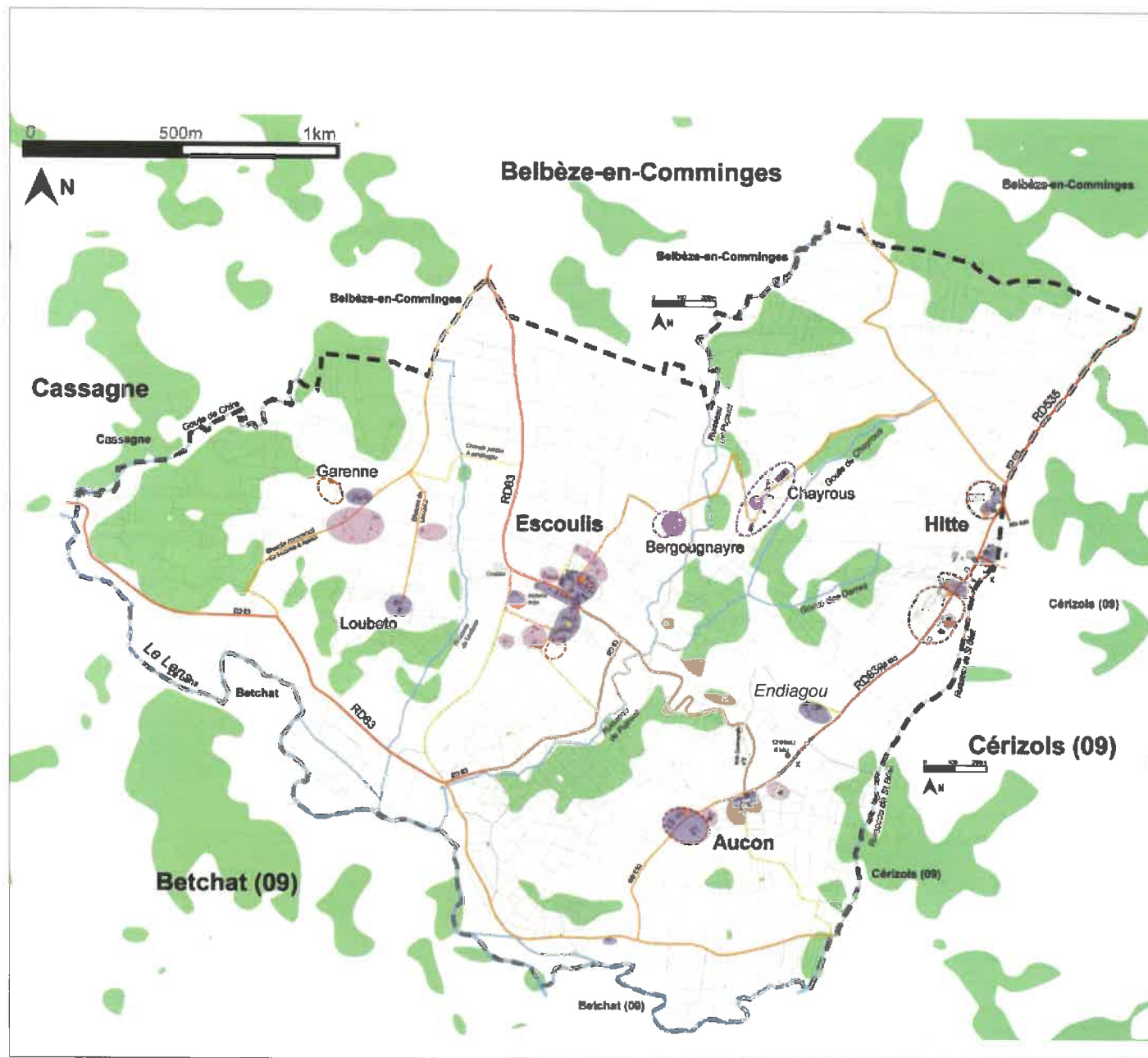
Ces limites sont de nature à conserver l'identité de chacun des hameaux.

(Cf Orientation 1 du PADD et Parties B1 et B2 du rapport de présentation)

Entrée Sud du bourg par la RD83.



Cf zoom sur les bourgs en partie B du rapport de présentation



4.3 UN BOURG QUI S'EST PEU DÉVELOPPÉ

Le village est installé à mi-pente du plateau central de la commune : à 350 m environ d'altitude. Il occupe ainsi une position dominante d'où il est visible d'une grande partie du territoire de la commune et notamment des autres hameaux. Les **co-visibilités** sont nombreuses.

La comparaison des cartes anciennes et du cadastre d'aujourd'hui permet de voir comment s'est constitué le bourg.

Des groupes d'habitations se sont d'abord installés de part et d'autre des voies orientées Est Ouest.

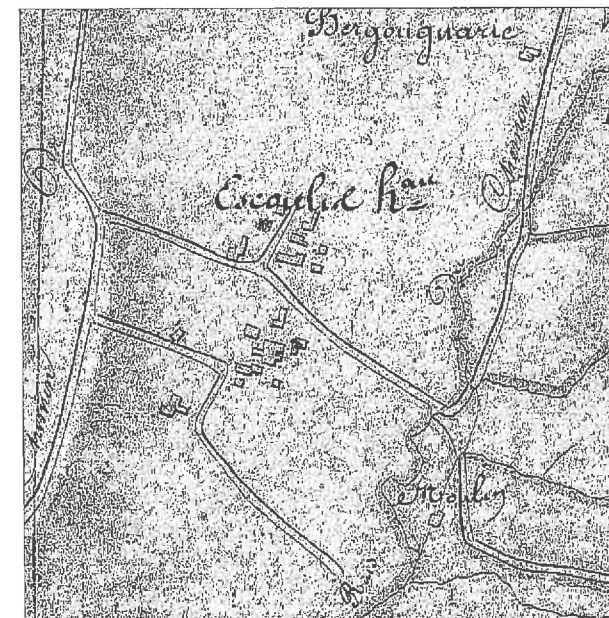
Puis des voies ont été tracées dans une orientation Nord-Sud permettant ainsi une densification en profondeur.

On notera que la création de liaison Nord-Sud entre ces deux 1ères voies Est-Ouest permet de créer une circulation autour de terrains aujourd'hui encore, et en grande partie, libres de construction.

Les constructions venues étoffer le bourg au cours des dernières années n'ont que très peu agrandi le périmètre du bourg initial. Leur implantation dans cet espace n'a pas dénaturé le bourg.

ENJEUX POUR LE PLU :

*Permettre la densification des espaces encore disponibles au cœur même du bourg en tenant compte de ces carences et potentialités.
(Cf PADD - orientation d'aménagement et justification de zonage et règlement en partie B1 et B2 du rapport de présentation.)*



Extrait d'un cadastre ancien de la commune de Belbèze en Comminges.



L'ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS CONCENTRÉ SUR LE BOURG

La Mairie et la salle des fêtes : La mairie comprend un secrétariat, une salle de réunion pour le conseil et une salle pour les archives. Cet espace est selon la mairie très restreint et ne comprend pas de bureau du maire. Or, il existe un espace disponible à l'étage non aménagé.

Escoulis tient à disposition de ses habitants, et notamment des 2 associations présentes sur la commune (Comité des Fêtes et Association des Chasseurs), une salle des fêtes dans la mairie d'une capacité d'environ 100 personnes et qui est principalement louée comme salle de réception pour les fêtes familiales, et, est aussi utilisée comme cadre pour les fêtes de la commune (fêtes locales) et enfin comme salle de réunion pour les associations.

Elle dispose d'une cuisine aménagée, qui constitue un de ses atouts, et d'une aire de stationnement.

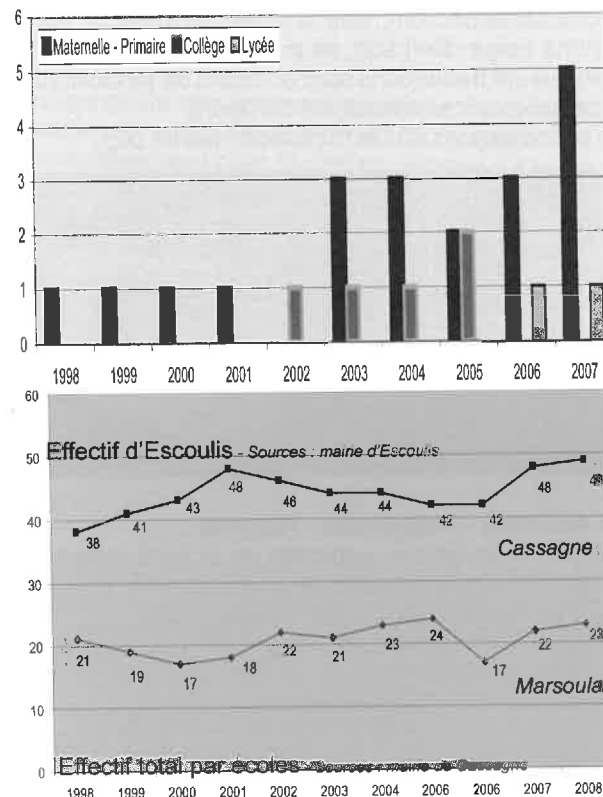
Le cimetière, en haut du bourg, pourrait nécessiter un agrandissement en cas d'augmentation du nombre d'habitants.

La commune n'accueille pas d'école mais fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec Marsoulas, Cassagne et Mazères.

Cassagne compte une école maternelle et CP et Marsoulas une école primaire. Les écoles reçoivent aussi ~15% d'enfants de communes hors RPI (Ausseing, Belbèze, etc.).

La capacité d'accueil à Cassagne est de 2 classes de chacune 20 à 25 élèves. Or, les effectifs étaient de 49 enfants à la rentrée 2007. On peut donc considérer que les locaux sont à saturation. Toutefois, si les places venaient à manquer, les

élèves du RPI seraient prioritaires. Chaque école dispose d'une cantine.



Un ramassage scolaire permet de conduire les enfants vers Cassagne et Marsoulas.

Les collégiens se rendent à Salies par car. Les lycéens se rendent en majorité à St Gaudens par car. Certains sont aussi internes dans des lycées de Montréjeau et Toulouse, notamment pour les lycées professionnels.

Le complexe sportif le plus proche est celui de Bouque-de-Lens (sur la commune de Cassagne). Il comprend un stade de rugby et un terrain de tennis.

Espaces publics et autres équipements : des travaux et aménagements ont été effectués sur les trois places du bourg en 2004-2005 :

-La place de la mairie : a été goudronnée. L'aménagement de cette place nécessite une réflexion sur son utilisation : espace paysager autour de la salle des fêtes, stationnements, etc.

Le terrain adjacent en prairie est en partie communal.

-La Place de l'église : des travaux d'entretien ont été réalisés en 2004-2005 et du mobilier a été installé (bancs). L'aménagement de cette place apparaît finalisé.

-La Place de l'école : des travaux d'entretien ont été réalisés et du mobilier a été installé (fleurissement).

Edifices religieux : L'église est située au centre du bourg.

Le patrimoine de la commune se compose des équipements cités précédemment (mairie, salle des fêtes, église, cimetière) ainsi que de l'ancienne école transformée en 2 appartements (équivalents à un T1 bis au RDC et un T4 à l'étage).

Le terrain autour de la mairie d'une superficie d'environ 3 500 m² appartient à la municipalité.

La mairie loue également à des agriculteurs, environ 2 ha de terres. Elles sont principalement localisées entre Hitte et Chayroux. En contre bas de Hitte, ces terres tournent le dos aux Pyrénées, sont exposées au Nord et ne sont à ce jour pas desservies en eau potable.

CONCLUSION ET ENJEUX POUR LE PLU :

Les équipements structurants de la commune se concentrent dans un périmètre restreint autour de l'église et de la mairie-salle de réunions. Ce dernier équipement bénéficie de la proximité immédiate d'espaces publics à qualifier, tels que le parking et de terrains communaux. Ce site constitue donc un pôle à enjeux pour la commune.

En ce sens, le PADD ainsi que l'orientation d'aménagement précisent les conditions d'aménagement destinées à mettre en valeur ces équipements.

Concernant les capacités d'accueil des écoles du RPI auquel appartient Escoulis : elles sont jugées suffisantes pour les années à venir d'autant que des écoles comme celle de Cassagne peuvent imaginer se développer si de tels besoins apparaissaient.

Concernant le cimetière : au regard de sa pyramide des âges, Escoulis entend se donner les moyens de pouvoir étendre son cimetière. (Cf annexe emplacements réservés du dossier PLU)



La Mairie : une des seules constructions récentes du bourg...



... de l'autre côté de la rue : l'ancienne école transformée en logements. Architecture de type début XXIème siècle



Entrée du bourg depuis le Nord : vue sur la mairie et sa place, sur le clocher et sur l'ancienne école.



La Place de l'église arborée récemment aménagée : un espace public qualitatif.



Passage sous l'église : sentier piéton à aménager au-delà de ce passage.

4.4 LES HAMEAUX ET ÉCARTS : GARENNE ET LOUBETO



Garenne : Bâtisses anciennes et leurs bâtiments agricoles accolés. Toiture 4 ou à 2 pans avec des pentes très faibles.



Arrivée sur Loubeto : habitations et anciens bâtiments agricoles.



Vue, depuis Loubeto, sur les constructions récentes de Garenne.



Arrivée sur les hameaux depuis le bourg et depuis Belbèze : Vue sur les Pyrénées et Loubeto (habitat ancien resserré).



Vue sur le cimetière, sur le clocher de l'église (bourg) et Hitte au dernier plan.

- **Localisation - accessibilité** : Situé à l'Ouest de la commune, Garenne est accessible par un chemin communal sur un axe Nord-Sud arrivant de Belbèze (hameau d'Auriet tout proche) et allant vers Salies et Cassagne. Le ruisseau de Loubette sépare Garenne du bourg et oblige à un détour par le Nord (par la RD83) pour rejoindre le bourg pourtant proche.

- **Voiries et Réseaux** : La voie communale traversant Garenne est très fréquentée comme raccourci entre Belbèze/Cérizols et Cassagne/Salies. La mairie envisage d'installer des ralentisseurs dans le village afin d'en sécuriser la traversée et les accès depuis les propriétés privées.

Présence d'une voie d'accès privée, en cul de sac, dans le hameau de Loubeto.

- **Eau potable** :

Ce secteur présentait des difficultés d'alimentation, compte tenu de la forte pente entre le bourg et ce secteur.

Le Syndicat des eaux du Couserans a réalisé au printemps 2009 des travaux visant à renforcer la desserte en eau potable de la commune et principalement de Garenne et Loubeto.

(cf complément d'information partie A4 + annexes sanitaires du dossier PLU et incidences sur le règlement: partie B2)

- **la défense incendie** : pour l'heure elle est jugée insuffisante cependant des solutions sont en cours de réalisation. (Cf annexes sanitaires et complément d'informations dans la partie A4 du rapport de présentation)

- **assainissement** : non collectif.

Cependant Endiagou niché dans un repli de terrain est moins perceptible que Aucon.

Ainsi, malgré sa proximité apparente en plan, l'Endiagou est détaché d'Aucon. Il forme un hameau dense et structuré autour de 2 corps de ferme.

Ainsi depuis la RD 83g en ligne de crête, des vues sont offertes sur le bourg (ci-contre : vues 2 et 3) à l'Ouest et sur les Pyrénées vers le Sud en sortant d'Aucon et vers l'Est.

A noter : une fontaine en contre-bas d'Aucon.

- Urbanisation - Architecture : L'urbanisation ancienne d'Aucon est remarquable au croisement des routes où elle forme comme un début de petite ruelle partant vers le Lens.

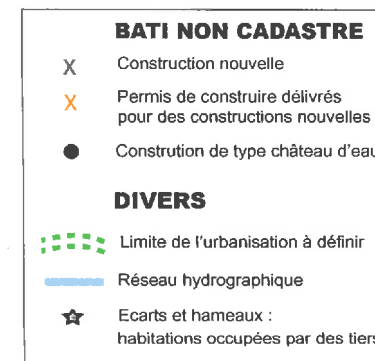
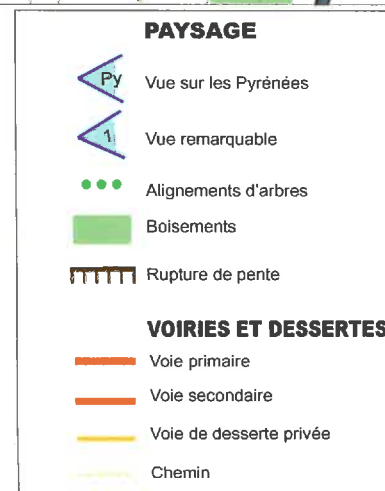
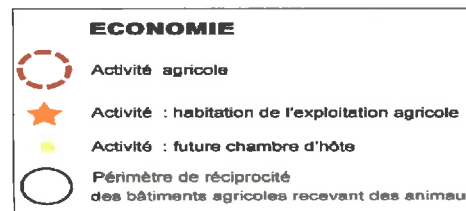
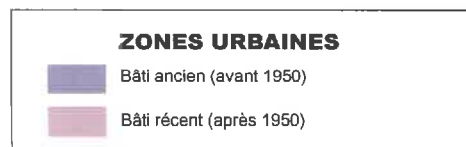
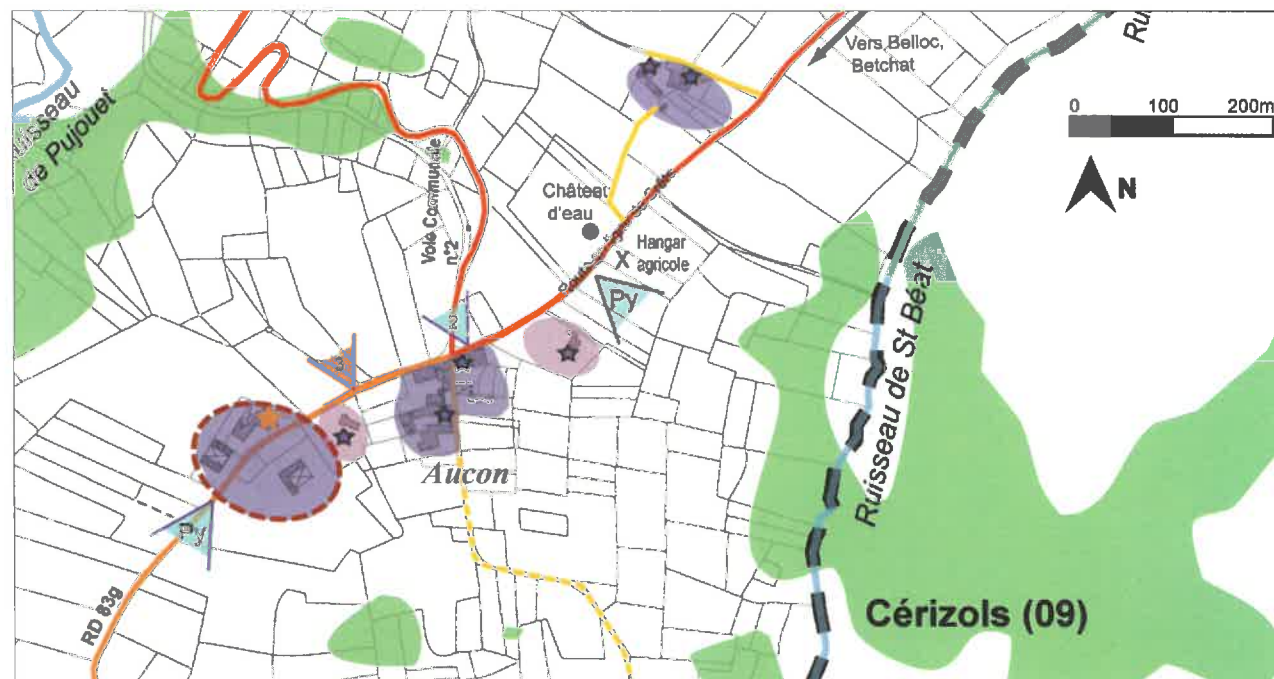
Le bâti est implanté ici uniquement du côté Sud de la RD83g.

Du même côté de la voie, et de part et d'autre de ce bâti ancien, mais détachés de l'ensemble, sont venus s'implanter des pavillons profitant des vues. Les volumes des nouveaux pavillons sont en rupture avec celui du bâti ancien plus volumineux.

- Activités - Nuisances - Risques :

Présence d'une exploitation agricole en activité (horticulture), ne générant pas de périmètre de réciprocité. D'éventuelles nuisances (conflits d'usage) sont, cependant, à prendre en compte (bruit).

Zone de sismicité 1a.



LES HAMEAUX ET ÉCARTS : BERGOUGNAYRE ET CHAYROUX



Vue sur les Pyrénées depuis l'entrée Nord de Chayroux : à préserver.



Vue sur Chayroux depuis l'entrée Sud : une implantation de l'habitation parallèle à la pente.

- Localisation - accessibilité : Situés au Nord-Est du bourg, ces deux lieux-dits sont accessibles par une voie communale arrivant du bourg et qui mène à Belbèze et Cérizols au Nord et aux hameaux de Aucon et Hitte à l'Est.

- Voiries et Réseaux :

- Voirie : à double sens.
- eau potable : Le réseau arrive depuis le bourg. Du côté de Bergougnayre, le réseau ne présente pas de problème. La conduite se rétrécit vers Chayroux ce qui pose des problèmes d'alimentation en AEP pour l'exploitation agricole.
- incendie : pas de moyen de défense incendie dans ce secteur. Cependant en mai 2008, le Conseil Municipal a voté un investissement pour l'achat de citernes à eau (CF partie B5 du rapport de présentation)
- électricité : RAS
- assainissement : non collectif.

- Topographie - Paysage - Environnement :

Le secteur s'étage entre 330m d'altitude et 370m. Les deux entités sont séparées par le ruisseau de Pujouet.

Chayroux à environ 370m d'altitude est bordé à l'Est par la Goute de Chayroux.

Bergougnayre est plus bas (330m) de l'autre côté du ruisseau de Pujouet, sur le même plateau que celui qui accueille le bourg.

Ainsi, des vues sont offertes sur les Pyrénées depuis la route qui arrive par le Nord vers Chayroux.

Ce secteur est boisé du fait des ripisylves bordant les ruisseaux.

L'hiver, quand les boisements ne les dissimulent pas, les deux habitations sont en co-visibilité.

- Urbanisation - Architecture :

Les deux lieux-dits sont composés d'une exploitation en activité chacune. Celle de Bergougnayre se présentant comme peu pérenne (retraité ayant quelques animaux)

Ces exploitations comptent une habitation et des bâtiments agricoles, qui se sont implantés, pour Chayroux, de part et d'autre de la voie.

L'implantation de Chayroux vers le Sud dans le sens de la pente lui permet de bénéficier d'une exposition agréable.

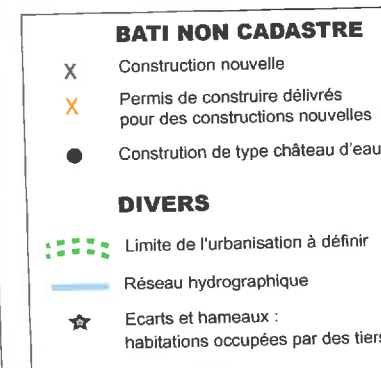
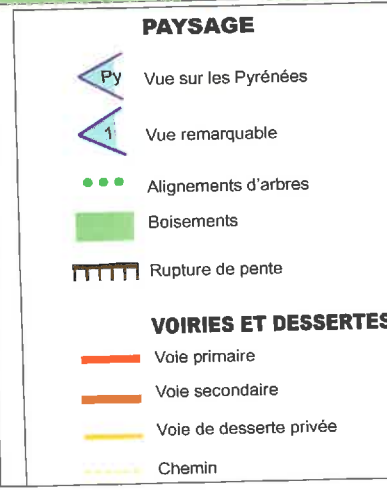
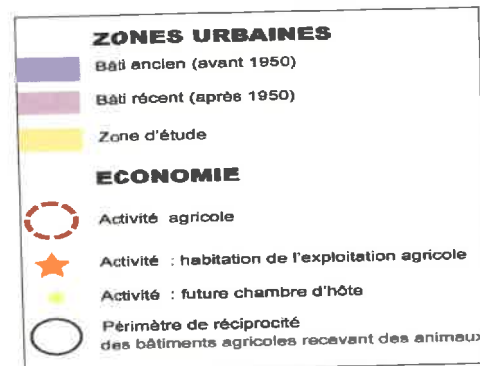
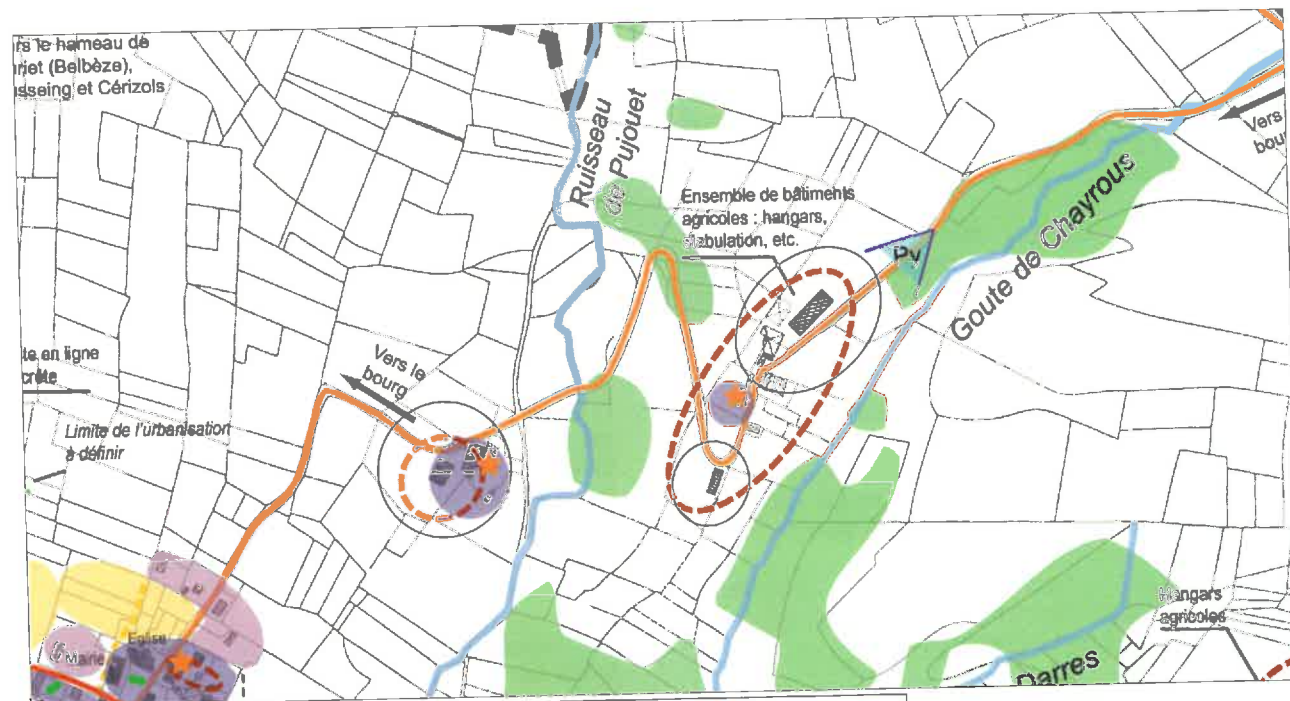
Ces corps de fermes demeurent pour l'heure agricoles, il convient cependant de prendre en compte leur évolutivité à moyen ou long terme.

- Activités - Nuisances - Risques :

Deux activités agricoles recevant des animaux dont 1 celle de Chayroux pérenne et sujette à classement.

D'éventuelles nuisances (conflits d'usage) sont à prendre en compte (odeur, bruit).

Zone de sismicité 1a.



4.5 L'ARCHITECTURE

Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la commune.

La commune regroupant plusieurs réalités géologiques : le bâti est adapté aux matériaux issus du terroir avec, cependant, une orientation marquée pour le calcaire.

De grosses pierres taillées de teinte blanchâtre ou ocre agrémentent l'encadrement des ouvertures et les angles des murs.

On rencontre encore des montants de bois apparents dans la partie supérieure des murs et plusieurs exemples de galerie ouverte à l'étage ou « Balet », disposition typique des anciennes constructions rurales de la région.

Au début du siècle dernier, dans certains cas, les caractéristiques techniques de mise en œuvre des façades incluaient une protection de surface : un enduit à la chaux, plus ou moins épais suivant le degré de protection et d'étanchéité à obtenir (enduit recouvrant, à pierres vues...).

Il s'agissait principalement de bâtiments d'habitation. Les bâtiments annexes et agricoles restaient en pierres apparentes.

Selon les cas, l'enduit est plus ou moins travaillé et accompagné d'une véritable mise en valeur de la composition de façades avec une valorisation des encadrements, des chaînages d'angles.

Ainsi, même si la maçonnerie de pierres présente des qualités esthétiques, ce qui n'est pas toujours le cas des murs originellement enduits, le décrépiage systématique est un contresens technique pouvant mettre en péril un ouvrage et affaiblir ses qualités thermiques ou le confort de vie.

De plus il convient d'adapter la nature de l'enduit, et notamment son épaisseur aux différents éléments

de modénature existants évoqués ci-avant. Les couleurs sont sobres et douces (palettes de teintes grisées).

Le bâti traditionnel se décompose, en dehors des bâtiments d'exploitation proprement dits, en deux grandes catégories :

D'une part d'anciens corps d'habitation de fermes probablement importantes et « riches » qui se caractérisent par des façades ordonnancées, des volumes importants, voire imposants, de nombreux éléments de modénature en pierre de taille encadrant les ouvertures et soulignant et renforçant les angles. Ces bâtiments sont soit de plan carré et orientés sur plusieurs façades, soit de plan rectangulaire et orientés Sud-Est.

D'autre part des habitations plus modestes, peu ou pas ordonnancées en façades et présentant divers éléments en bois. Majoritairement de plan longitudinal, certaines s'approchent également d'un plan carré. Les dimensions de ce deuxième type de bâtiment est beaucoup plus proche de celle d'une habitation actuelle que les premières.

De manière générale, la pente des toitures est faible et le matériau de couverture traditionnel est la tuile canal. Les percements sont souvent plus hauts que larges, les enduits utilisés sont de différentes natures et épaisseurs et proposent, dans des teintes relativement homogènes, un large et riche panel de matières et aspects dont on peut s'inspirer pour les constructions à venir.

Des éléments locaux caractéristiques tels que les greniers/séchoirs, balcons et Balet introduisent le bois en façade, sur le bâti agricole mais aussi sur la partie habitation pour les bâtiments plus modestes.

L'orientation des bâtiments correspond à une logique thermique et est homogène sur l'ensemble du bourg.

UN BÂTI ENTRETENU

Source : Visites Terrain ; informations du SLH, mai 2008 et mairie.

Les visites terrain de la commune en février 2008 ont permis de noter que le bâti est entretenu et confirme que peu de logements semblent vacants. Ces cas sont principalement concentrés sur le bourg d'Escoulis.

La conjugaison de différentes synergies à la fin des années 1990 et au début des années 2000 a contribué à la réhabilitation de l'habitat sur le secteur :

- Réalisation d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) gérée par le Pact Arim de 1998 à 2002 (bilan non disponible),
- Adhésion au SLH (Service Local de l'Habitat) depuis 2007 (aucun dossier à ce jour à Escoulis),
- Des propriétaires ont également pu bénéficier d'indemnités versées suites aux sécheresses dans les années 1990 et au début des années 2000.

Les murs, en terre glaise et galets, et dont les fondations sont très peu profondes, sont particulièrement sensibles aux variations hydrométriques, d'où les fissures des façades les années de sécheresse.



Corps de ferme dans lequel une opération de changement de destination a été réalisé sans respect du bâtiment préexistant: enduits sur maçonnerie traditionnellement non enduit - proportion d'ouverture standardisée



Façades présentant les caractéristiques d'une façade devant être enduite (surépaisseur des encadrements d'ouvertures)



CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE PLU :

Le bâti vernaculaire est encore particulièrement bien préservé. Il participe au paysage rural par : sa volumétrie massive, les matériaux et couleurs employés.

Cette commune n'ayant pas connu un fort développement n'a pas trop été dénaturée par des opérations de restauration dommageable pour le patrimoine bâti en place.

Les réhabilitations doivent s'inspirer des savoir-faire traditionnels et des techniques de constructions initiales du bâtiment, ce que la rédaction du règlement vise, notamment au travers de l'article 11.

Des prescriptions propres à la réhabilitation mais également aux extensions y sont développées (volumes, toitures, ouvertures, matériaux etc.), de manière à favoriser un dialogue harmonieux entre l'existant et ses extensions.

La création architecturale contemporaine doit aussi être encouragée et, concernant les constructions neuves comme les réhabilitations ou les extensions, la rédaction de cet article ne doit pas mettre un frein ou des obstacles à une création de qualité, employant des matériaux et techniques modernes, répondant aux usages et fonctions d'aujourd'hui tout en s'inspirant du patrimoine traditionnel et en l'interprétant, en analysant un lieu et un environnement et en s'y adaptant.

Une telle démarche est autrement plus qualitative que la construction de bâtiments types ne tenant nul compte du contexte environnant.

Une attention particulière devra par ailleurs être accordée aux implantations et à l'impact consécutif sur le paysage des constructions.



Architecture récente sans cohérence avec l'environnement architectural de la commune.



Création d'ouvertures correspondant à des standards de fabrication et non représentative de l'architecture locale.





Rares cas de logement vacants sur le bourg d'Escoulis



Exemple de restauration de corps de ferme respectueuse des caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la région.

A - Diagnostic et état initial de l'environnement

Partie A4: Les réseaux et voiries

Les informations de ce chapitre ont notamment été recueillies lors de la réunion de travail du 26-02-2008 avec les gestionnaires des réseaux/syndicats auxquels adhère la commune.

1 - Les voiries internes et transports

La desserte de la commune se fait essentiellement par la RD83 mais également par des routes telles que la RD83g prolongée par la RD535. La commune est peu accessible par les routes départementales ce qui favorise son isolement.

Escoulis dispose de 10km de voirie communale en bon état.

L'ensemble du réseau est en bon état.

Les routes se développent selon deux logiques :

- en suivant les vallées et en plaine,
- en franchissant les reliefs.

La commune est traversée par les RD :

- La RD83 qui vient de Cassagne (Nord-Ouest ; en arrivant de Salies) et conduit à Belbèze (Nord).
- La RD83g partant du bourg d'Escoulis, elle conduit (devenant la RD535) à Cérizols (Nord-Est) et vers Fabas (en Ariège, vers le Sud-Est).

Aucun carrefour accidentogène n'a été signalé.

Il n'existe pas de problème particulier compte tenu de la faible importance du trafic supporté par la commune. (Source : Réunion avec les gestionnaires de réseaux du 26-02-2008).

Sont signalés par la mairie :

> La voie communale qui traverse Garenne est très fréquentée comme raccourci entre Belbèze / Cérizols et Cassagne / Salies.

La mairie envisage ainsi d'installer des ralentisseurs dans ce hameau.

> De même, la voie qui longe le Lens est très utilisée par les ariègeois comme raccourci pour aller à Salies. Or il s'agit d'un chemin de terre.

Le chemin pentu et goudronné partant de Aucon

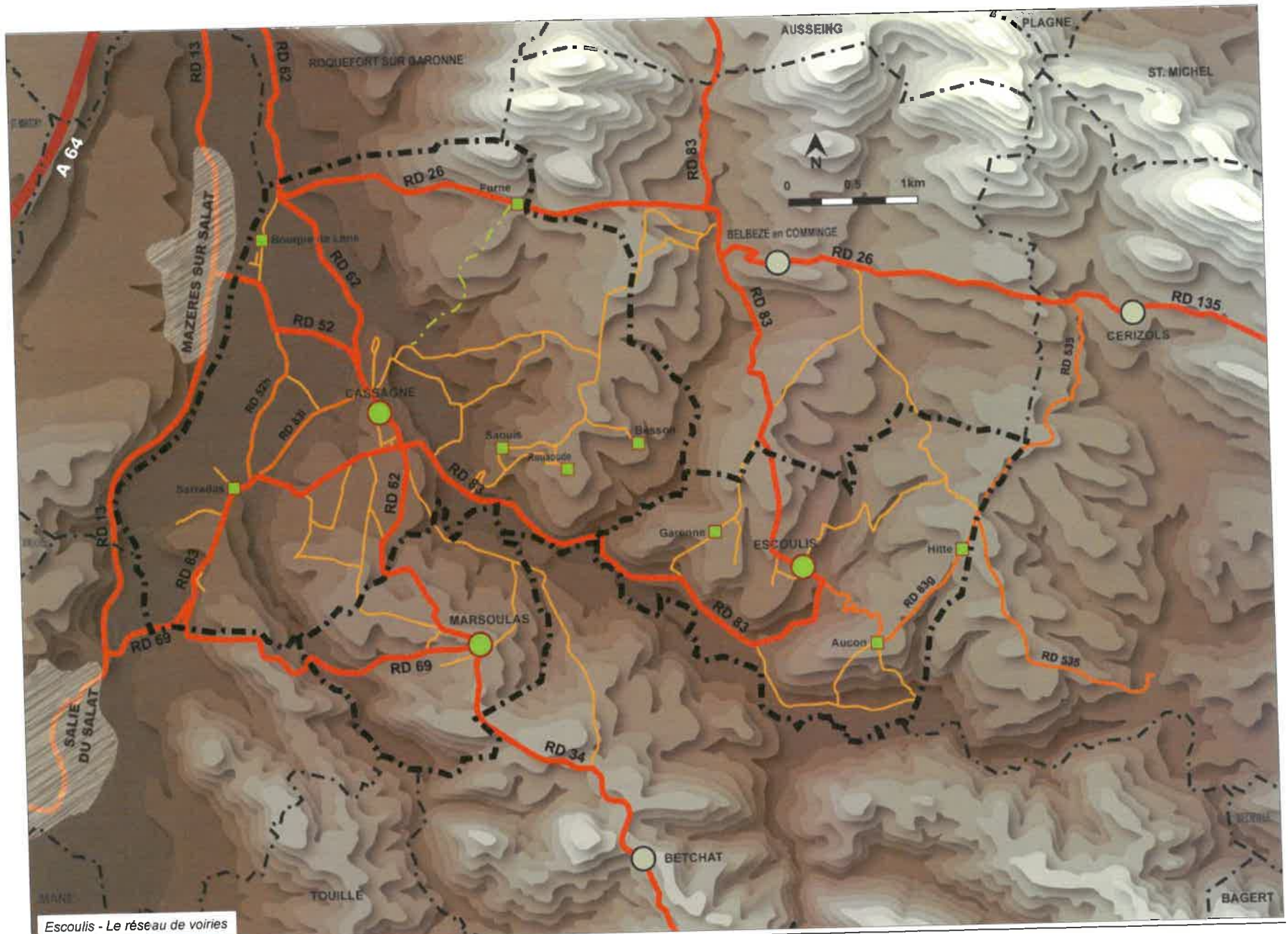
vers le Lens est très peu utilisé (à part par quelques tracteurs) et risque de tomber en désuétude.

La desserte en transports en commun est assurée par la ligne Toulouse - Tarbes : gares de Salies-du-Salat, Mane, Boussens et Roquefort-sur-Garonne.

Ce moyen de transport va être utilisé pour des déplacements domicile-travail par de nouveaux habitants venant s'installer sur la commune.

A noter : Les escoulisiens n'utilisent pas le service de Transport des Personnes Agées Résidant dans le Département de la Haute-Garonne. Escoulis adhère pourtant au SIVU prévu à cet effet - (Synd. Intercommunal).

VOIRIES	
	Autoroutes
	RD Principaux
	RD Secondaires
	Routes communales
	Chemins carrossables
	Limites communales
	Bourgs limitrophes
	Bourg principal
	Hameaux



2 - L'Assainissement

Sources : Etude d'Opportunité, ATD, 2006 - Réunion avec les gestionnaires de réseaux du 26-02-2008 - Schéma Communal d'Assainissement 2003, AGE Environnement. - Mairie, 2008.

Assainissement :

La commune adhère au Syndicat des Eaux du Couserans (St Lizier, 09) qui gère l'assainissement (gestion et contrôle).

Toute la commune est à ce jour assainie de façon non collective.

Le Schéma Communal d'Assainissement, soumis à enquête et approuvé (2003) prévoit de l'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal en raison de :

- > l'importance du réseau à mettre en place.
- > l'absence de problèmes importants recensés en ce qui concerne l'assainissement non collectif. (Ceci est confirmé dans le cadre du contrôle des installations existantes par les syndicats des eaux en 2009)

- > d'un investissement jugé alors beaucoup trop coûteux pour la mise en place d'un assainissement de type collectif (dispersion de l'habitat).

En 2002, l'étude technico-financière (annexe 4 du SCA, jointe en annexe sanitaire du présent dossier PLU) estime que financièrement, pour le bourg d'Escoulis la réalisation d'un assainissement non collectif aurait un coût de 7500 euros par maison alors que l'assainissement collectif reviendrait à 9700 euros par maisons.

Données du Schéma Communal d'Assainissement, 2003 :

Un seul dispositif est préconisé sur la commune pour l'assainissement autonome, il peut se réaliser de 2 façons :

- filtres à sables verticaux drainés

- filtres à sables horizontaux drainés.

Réunion avec les gestionnaires de réseaux du 26-02-2008 : Adhérente au syndicat des Eaux du Couserans, la commune bénéficie du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont les principales missions sont de :

- > assurer le contrôle des installations existantes
- > donner un 'avis technique' sur les installations en cours de réalisation.

A ce jour, l'ensemble des installations individuelles ont été visitées.

Oralement, il est indiqué qu'il n'a pas été signalé de problèmes particuliers (de type nuisances, odeurs, etc.).

INCIDENCES ET ENJEUX POUR LE PLU :

Dans le cadre de la réalisation de son document d'urbanisme la commune d'Escoulis s'était engagée dans une **modification de son schéma communal d'assainissement** afin de répondre à une double problématique : **protection de l'environnement et notamment de la qualité des eaux et lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.**

La commune désire, en effet, pouvoir offrir des solutions d'assainissement visant à promouvoir une certaine densité (urbanisation sur des surfaces de 600m² par exemple).

La solution d'assainissement regroupé avait donc retenue et mise en valeur par l'intermédiaire de 3 emplacements réservés destinés à cet effet.

Pour des raisons indépendantes de sa volonté, (cf note annexée à l'analyse des avis des PPA et doctrine départementale jointe en annexe 6c

de dossier PLU), le bourg d'Escoulis reste en assainissement non collectif.

(Cf annexe sanitaire et parties B2 et B4 du rapport de présentation)

Le dossier de révision du SCA a été proposé à l'enquête publique en même temps que le PLU.

Réseau pluvial :

La commune ne connaît pas de problème particulier pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Au fur et à mesure que cela s'avère techniquement et financièrement possible la commune réalise des travaux afin de renforcer ou compléter son réseau pluvial.

Pour exemple, la commune a profité en juin 2008 de la tranchée ouverte sur la route en bas du village pour compléter le réseau pluvial (installation de buses) pour les 2 habitations rénovées sur le secteur.

Ces travaux sur le réseau pluvial se sont étalés jusqu'à début 2010 pour une question de coût.

La cartographie du réseau de fossés a été réalisée lors de l'élaboration du SCA en 2002. Elle est jointe en annexe 6c du présent dossier PLU au travers de la cartographie des aptitudes des sols.

3 - Electricité

Source : Réunion du 26-02-2008 avec les gestionnaires de réseaux et Syndicats :

Le réseau est géré par le S.D.E.H.G.

Le maillage du réseau suit principalement la RD83 (vers Belbèze au Nord) et la RD 83g (vers Cérizols à l'Est).

La commune n'ayant pas connu de développement qui ait nécessité un renforcement ; la particularité de son réseau est qu'il est en ϕ (phi) M en basse tension : une technique qui n'est, aujourd'hui, plus utilisée.

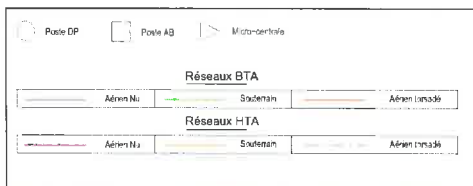
Les réseaux actuels répondent aux besoins des abonnés. Si la commune devait connaître un développement important, les réseaux devraient alors être renforcés.

Le projet communal d'enfouissement des réseaux (électricité et téléphone) dans le bourg sera l'occasion de ce renforcement.

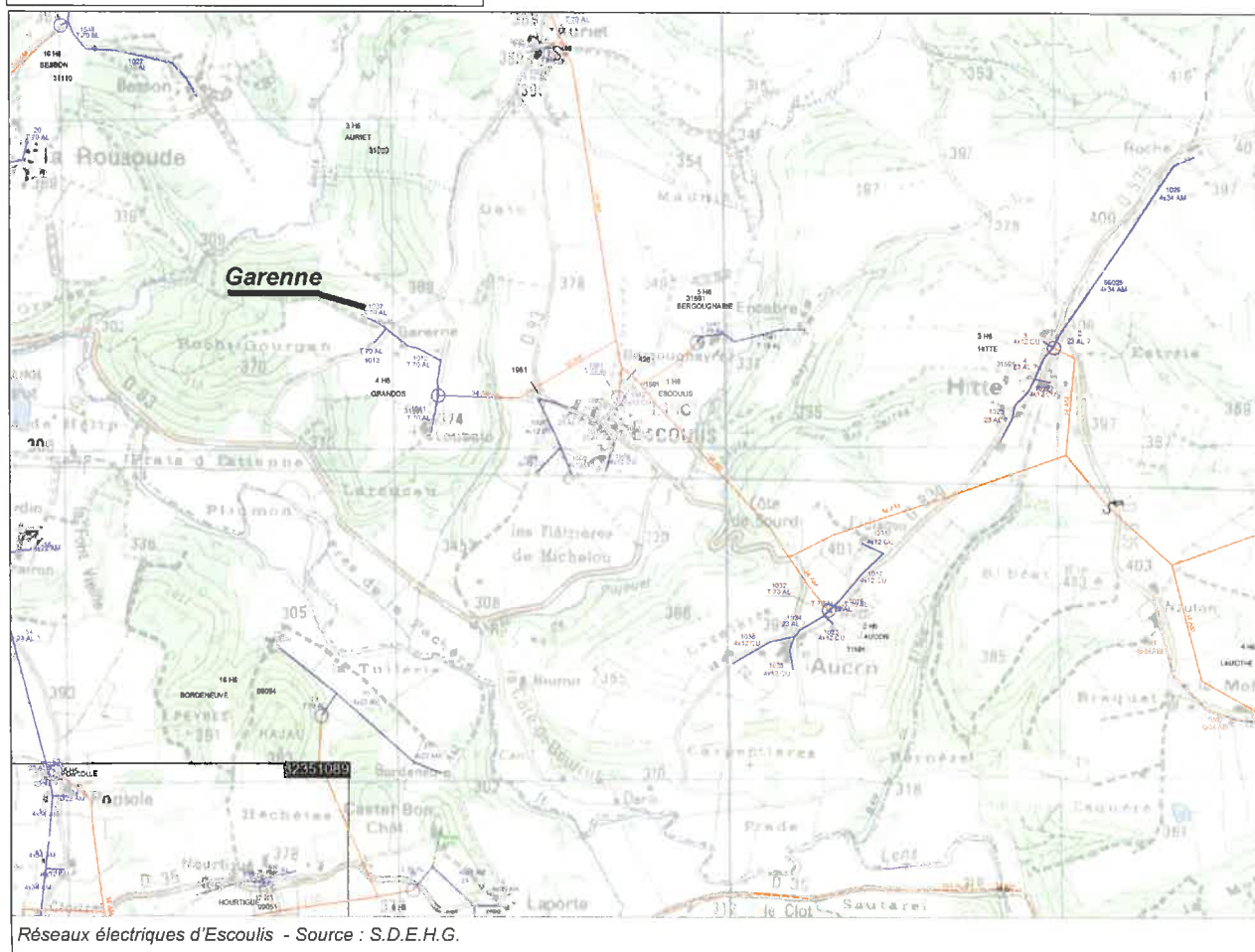
En cas de projets concernant les voiries, le gestionnaire du réseau d'électricité recommande de faire la demande d'enfouissement des réseaux en même temps.

Le type de réseau actuel ne permet qu'un développement limité du hameau de Garenne (localisation ci-contre).

A noter : Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.



Nota: cartographie jointe en annexe du PLU - document 6d



4 - Réseau d'Eau

4.1 L'EAU POTABLE

Source : Schéma Communal d'Assainissement, 2003
Réunion avec gestionnaires + informations mairie

La commune ne dispose pas de captage sur son territoire et elle n'est concernée par aucun périmètre de protection.

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux du Couserans basé à St Lizier (09).

L'alimentation ne dépend pas directement de ses réserves souterraines : ses ressources en eau proviennent du réseau de «Sengouagnet» dont l'usine de traitement est située sur la commune d'Alos : eaux captées sur Alos et Moulis.

Sources : Réunion avec les gestionnaires de réseaux du 26-02-2008 - Mairie, juin 2008 :

L'alimentation en eau arrive sur Escoulis (à Hitte) depuis la commune de Cérizols à l'Ouest. Hitte et Aucon sont alimentés directement par ce réseau.

Aucon, situé après le château d'eau, mais à un même niveau altimétrique rencontre des problèmes d'alimentation principalement en été (pression moins forte).

Le bourg d'Escoulis, point bas, ne rencontre pas de problème particulier.

Le réseau se sépare en deux au niveau de l'église:
> vers Bergougnayre. Le réseau ne présente pas de problème jusqu'à ce hameau.
Cependant, la conduite se rétrécit vers Chayroux. (état de fait qui pose des problèmes d'alimentation pour la structure agricole de ce hameaux)

> De l'autre côté, des renforcements ont été

effectués à Garenne, qui est en bout de réseau. Toutefois, ils y restent limités en amont et au lieu-dit de Loubeto. Ce secteur présentait effectivement des difficultés d'alimentation, en période de sécheresse compte tenu de la forte pente entre le village et ce hameau.

On peut signaler différents points d'eau sur la commune : une fontaine en contre-bas d'Aucon, un lavoir servant de réserve d'eau à Hitte et l'ancien lavoir en bas du village dont l'espace est aujourd'hui utilisé pour l'abris bus.

Outre leur rôle de point d'eau, ils ne présentent pas un intérêt particulier en terme de patrimoine bâti.

CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE PLU :

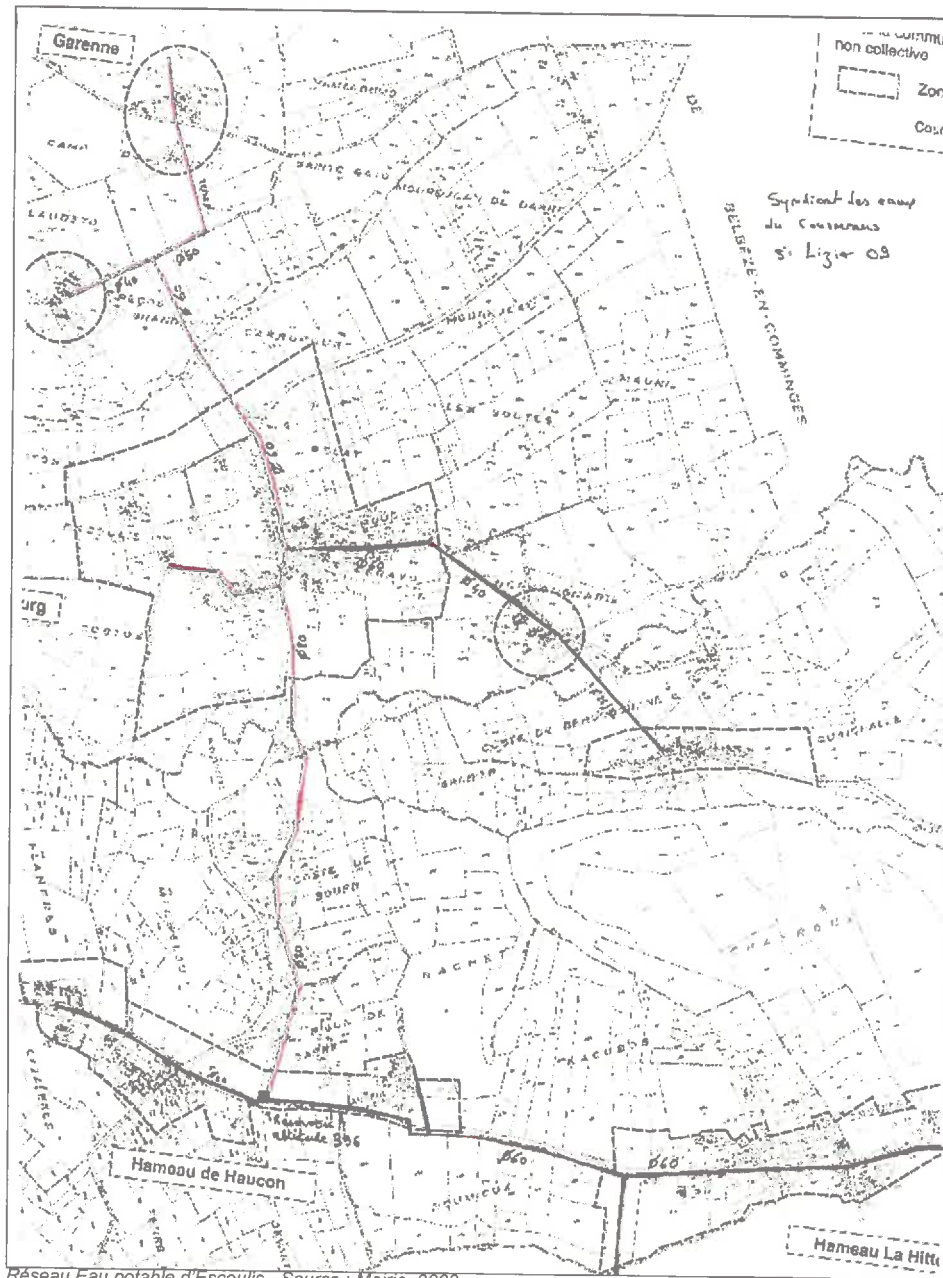
Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, afin de veiller à la compatibilité entre capacité du réseau en approvisionnement en eau potable et capacité d'accueil des zones destinées à l'urbanisation, la commune d'Escoulis et le syndicat de Eaux ont travaillé de concert afin d'atteindre cet objectif.

Ainsi le problème majeur d'approvisionnement en eau de la commune a été résolu au printemps 2009.

Le syndicat des Eaux a procédé au raccordement de Cérizols et Hitte depuis le réservoir de Fabas. On a donc inversé le flux jusqu'à Hitte. Cette manipulation a pour effet de soulager le réseau actuel d'environ 200 personnes afin de les réattribuer au réseau desservant Escoulis.

En tout état de cause, pour l'heure, la situation de Chayroux reste inchangée, car les travaux à entreprendre afin de renforcer l'approvisionnement

serait trop onéreux à supporter par la collectivité.



Nota: cartographie jointe en annexe du PLU - document 6b

Réseau Eau potable d'Escoullis - Source : Mairie, 2008.

4.2 LA DÉFENSE INCENDIE

Sources : Réunion avec les gestionnaires de réseaux du 26-02-2008 :

La commune dispose de 3 bornes incendie situées au village, à Aucon et Hitte.

La réfection du réseau est à faire : Manque de débit et de pression notamment à Aucon.

Pour les espaces que la commune souhaite développer, la défense incendie est donc à prévoir à savoir : Aucon, Hitte, Garenne, Endiagou et le bourg.

Or, la commune n'a pas pu se permettre techniquement et financièrement un renforcement du réseau d'eau potable.

Il a été conseillé, par le SDIS, de s'appuyer sur une solidarité intercommunale.

Il convient toutefois de noter que le débit à Auriat (commune de Belbèze) est aujourd'hui insuffisant. Cependant, le point d'eau d'Auriat pourrait être envisagé pour la défense incendie à la fois de Garenne et du village.

Ainsi, en mai 2008, le Conseil Municipal a voté un investissement pour l'achat de 3 citernes à eau souples.

Ces équipements sont aujourd'hui en place à :

Garenne : 120m²

Hitte: 120m²

Escoulis: 60m²

(cf localisation sur plan de zonage).

L'ensemble du territoire est ainsi couvert par 6 points offrant des moyens de lutte de défense incendie.

Informations générales données par le SDIS :

En zone rurale : 1 poteau incendie tous les 400m.

Règlementation de 1951 : Un point d'eau est utilisable par les Sapeurs Pompiers s'il est capable

de fournir 120 m³ en 2h.

Il existe 4 possibilités de couverture : poteau incendie, bâche incendie, réserve artificielle (120m³), point d'eau naturel.

Les piscines ne peuvent être utilisées.

Le SDIS ne conseille pas l'utilisation de bassins.

L'espace nécessaire pour un poteau est de 50 à 100m².

4.3 L'IRRIGATION

Les espaces qui étaient autrefois irrigués par le Lens (rivière qui longe la limite commune à l'Ouest) ne le sont plus.

Les cavités souterraines (anciennes carrières de plâtre) ne peuvent servir de réserve d'eau pour les agriculteurs, du fait des risques d'effondrement de roche qu'elles présentent.

5 - Divers

5.1 LES ORDURES MÉNAGÈRES

La collecte et gestion des ordures ménagères est gérée pour l'heure par le SIVOM du Canton de Salies-du-Salat qui assure la collecte en porte à porte (1 collecte hebdomadaire) et l'acheminement des ordures ménagères.

Cette compétence est transférée à la communauté de commune mais elle n'est pas encore effective.

Le tri sélectif est en place avec 1 site d'apport volontaire à proximité de la salle des fêtes.

La déchetterie est située sur la commune de Salies-du-Salat.

B - Mise en oeuvre du P.L.U. d'Escoulis

Partie B1: Le projet communal

1 -L'expression du projet communal au travers du P.A.D.D

Dans le cas de la commune d'Escoulis, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que défini aux articles L.123.1 et R.123.3 du Code de l'urbanisme, s'articule autour de 2 grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui se décomposent par la suite en actions, trouvant d'ores et déjà une traduction dans le document d'urbanisme tel que présenté ou permettant par la suite au document d'évoluer.

Orientation 1: Favoriser et organiser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communal et notamment autour du bourg

Orientation 2: Préserver les identités agricoles et naturelles du territoire

Ces orientations trouvent leurs traductions graphiques à l'échelle du territoire communal et du bourg d'Escoulis: cf PADD document 3 du dossier PLU

Ces 2 grandes orientations somme toute fort consensuelles sont destinées à porter l'objectif principal de la commune d'Escoulis qui est **de contrecarrer la tendance démographique actuelle et de dynamiser son territoire** afin que la commune ne se meure pas, voire ne disparaisse. En ce sens, la commune désire se donner les moyens d'accueillir une nouvelle population.

Sur environ 40 ans, Escoulis a perdu presque la moitié de ses habitants, il s'agit d'une forte chute démographique que la commune souhaite stopper.

L'ensemble de l'**orientation 1** du PADD est construite en ce sens.

En effet, elle traduit la volonté communale de '**Favoriser et organiser l'accueil de nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire communal et notamment autour du bourg**'. (cf dossier PADD)

Le point d'orgue de cette démarche passe par un affichage du doublement de la population à l'horizon 2020. Précisons qu'il s'agit ainsi de retrouver le niveau de population qui était celui d'Escoulis dans les années 50. Il s'agissait, là, de fixer quantitativement les objectifs communaux.

Un rythme moyen de 2 à 3 constructions nouvelles par an est ainsi envisagé par les élus.

Ce rythme de progression devrait permettre aux nouveaux habitants une bonne assimilation au territoire et ses équipements.

Les autres points de l'orientation 1 déterminent les moyens ou outils qualitatifs pour organiser cet accueil de population en tenant compte des spécificités de la répartition par tranche d'âge de la population escoulienne.

Pour mémoire, il convient de rappeler que plus de 45% de la population communale a plus de 60 ans.

De plus, la commune a enregistré de nouveaux arrivants ces dernières années ce qui pourrait permettre une stabilisation temporaire de la population. Toutefois, compte tenu de la pyramide des âges (population âgée), cette chute démographique va se poursuivre si la commune n'accueille pas de nouveaux habitants.

Il convient donc de contrecarrer cette tendance démographique et de modifier la physionomie générale de la pyramide des âges d'Escoulis.

L'Orientation 2, est écrite autour des particularités physiques, territoriales, naturelles et agricoles du site d'implantation de la commune.

En effet, même si elle entend **pouvoir se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, la commune désire affirmer sa volonté de ne pas défigurer les paysages et préserver son cadre de vie et la tranquillité des lieux.**

2 -L'expression du projet communal au travers de l'orientation d'aménagement

Parallèlement au PADD, la commune a souhaité mettre l'accent sur un secteur clé du territoire communal : son bourg.

Pour cela, une orientation d'aménagement (sous la forme de notices et schémas) a été développée sur le bourg d'Escoulis.

Dans ce cas, notices et schémas exposent les objectifs de la commune sur ces secteurs, ainsi que certains principes d'aménagement qui devront être respectés par les futurs porteurs de projet.

Le règlement des zones AU et U fera des renvois réguliers au respect de ces prescriptions.

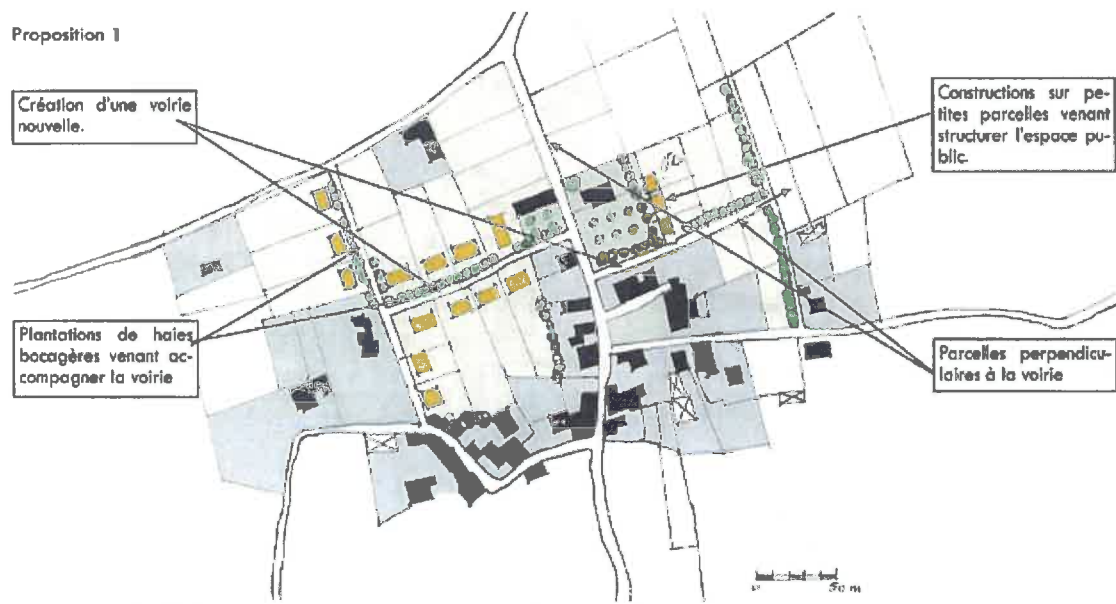
Ces prescriptions se veulent à la fois directives et assez souples afin que porteur de projet et municipalité puissent faire évoluer le projet.

Cf document 4 'Orientations d'aménagements' du dossier PLU

La définition de cette orientation d'aménagement s'appuie sur des scénarii de greffes urbaines, réalisés par le CAUE 31 (Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement), sur la base de parcelles variant entre 600 et 1500m²

Selon les élus les continuités viaires Est-ouest paraissent difficiles à réaliser.

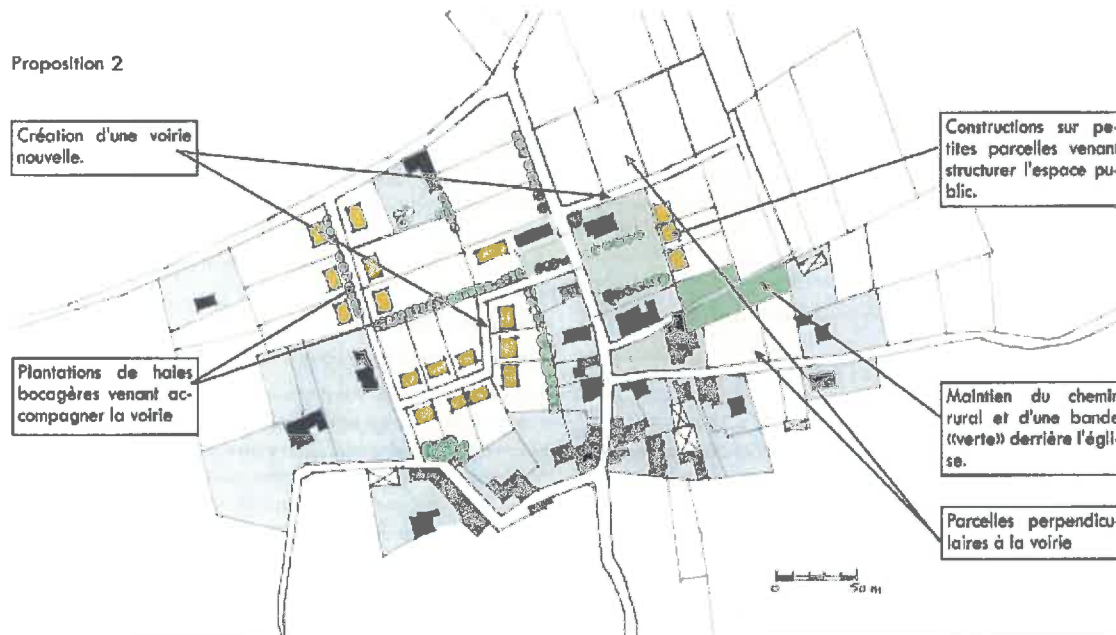
De plus, la mise en place de PVR (Participation Voirie réseau) paraît peu opportune dans la mesure où le rythme des constructions sera vraisemblablement trop lent pour que la commune obtienne un retour sur investissement rapide.



Orientation d'aménagement du bourg d'Escoulis



Esquisses de Scénarii de développement du Bourg d'Escoulis proposées par le CAUE



- N
- Eléments végétaux à préserver pour leur intérêt paysager, environnemental et urbain
 - Espace public à aménager
 - Espace commun et/ou de rencontre à aménager
 - Accès aux nouvelles constructions depuis les voies existantes ou à créer à respecter (le nombre reste indicatif)
 - Voies ou chemins existants
 - Accès et amorce de voies à créer ou respecter pour une éventuelle prochaine étape d'urbanisation
 - Effet de front bâti à mettre en place afin de structurer l'espace public

Objectifs du projet

- > Aménager le bourg comme le lieu de centralité d'Escoulis.
- > Favoriser la densification du bourg autour du pôle de centralité « mairie – église »
- > Diversifier l'offre de logements en permettant l'accueil de programmes groupés et individuels.
- > Préserver les éléments d'écriture du paysage naturel
- > Anticiper le développement potentiel du bourg à très long terme.

Principe d'aménagement

- > Faciliter la circulation dans le bourg par la mise en place d'emplacements réservés destinés à élargir les dessertes.
- > Limiter les accès à la RD 83 en imposant des créations de dessertes perpendiculairement à celle-ci.
- > Mettre en place un 'front bâti' aidant à la qualification de la place de la mairie en imposant au moins une mitoyenneté.
- > Imposer la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble passant par la création de voirie ou d'espace sur des parcelles ou unités foncières importantes afin de garantir un minimum de densité
- > Imposer des amorces de voies à créer ou respecter pour une éventuelle prochaine éta-

pe d'urbanisation (notamment vers le Nord Est du bourg)

- > Maintenir des circulations douces selon des axes (Sud-Ouest /Nord-Est)

Orientation d'aménagement du bourg d'Escoulis avec report du zonage



B - Mise en oeuvre du P.L.U. d'Escoulis

Partie B2: Transcription du projet communal

1-a - Les grandes principes de zonage

Les applications de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) au niveau de la traduction graphique des documents d'urbanisme tels que le PLU impliquent la mise en place d'un zonage selon 4 familles de zones

- les zones urbaines dites zones « U »
- les zones à urbaniser dites « zones AU »
- les zones agricoles dites « zones A »
- les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

LES ZONES URBAINES (U)

(art R.123.4 du Code de l'urbanisme).

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

La Zone U

Cette zone correspond à la structure urbaine des bourgs ou hameaux de la commune.

Ils se caractérisent tant par un tissu ancien dense caractérisé par des alignements de bâti sur les voies que par quelques habitations plus récentes inscrites en continuité du bourg historique.

De manière générale, cette zone est desservie et viabilisée.

Cette zone est réservée à des constructions à usage d'habitation voire d'activités de services, de commerces, d'artisanat ou agricoles dont la présence ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

En ce sens, il en sera de même pour les nouvelles constructions, installation ou extensions.

Sur la commune d'Escoulis 2 secteurs sont mis en place :

Secteur Ua : Ce secteur correspond aux structures urbaines historiques et denses des bourgs ou hameaux de la commune.

Secteur Ub : Ce secteur englobe les structures urbaines viabilisées dont la typologie correspond aux secteurs d'extensions urbaines récentes ou à densifier,

LES ZONES A URBANISER (AU)

(art R.123.6 du Code de l'urbanisme).

'Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.'

Dans le PLU ainsi mis en place, on distingue 2 types de zones à urbaniser.

Cette zone est destinée à **assurer la densification voire le développement du bourg d'Escoulis** à court et moyen terme, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, conformément aux orientations d'aménagement.

Elles sont destinées à des constructions à usage d'habitation, voire d'activités (commerce, services, artisanat) dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Elle comprend 2 secteurs :

Un secteur AU1 qui concerne des secteurs partiellement équipés en réseaux (voirie –AEP – électricité ...)

L'urbanisation s'y fera sous forme d'opérations au coup par coup selon les schémas de principe figurant dans l'orientation d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Un secteur AU2 qui concerne des secteurs pas ou partiellement équipés en réseaux (voirie –AEP – électricité ...)

L'urbanisation s'y fera sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, selon les schémas de principe figurant dans l'orientation d'aménagement.

En effet, ce type de zonage s'applique à

des parcelles ou unités foncières largement dimensionnées constituant les principaux secteurs à enjeux du bourg afin de le densifier.

On notera que sur Escoulis aucune zone destinée à **afficher la volonté communale d'urbaniser à long terme certains secteurs** de la commune n'a été mise en place. (**secteur AU0**).

En effet, les surfaces d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation, par l'intermédiaire des zones AU1 et AU2 paraissent suffisantes pour répondre aux objectifs d'accueil communaux. Cependant l'orientation d'aménagement prend en compte une évolution à très long terme du bourg d'Escoulis notamment sur les franges Nord - Est.

LES ZONES AGRICOLE (A)

(art R.123.7 du Code de l'urbanisme)

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2° paragraphe de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.'

Zone A

Ces zones sont à priori inconstructibles sauf pour des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Cette zone A traduit la volonté de la commune de préserver l'activité agricole, jugée importante pour l'équilibre du territoire communal, tout en mettant en valeur les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune.

Une zone Ap est mise en place afin de prendre en compte la vocation agricole de certains terrains tout en confirmant leur inconstructibilité, y compris pour des installations agricoles, pour des raisons liées à des risques (mouvement de terrains – inondations...) mais également afin de protéger les paysages sensibles et situation de covisibilité ou offrant des points de vues remarquables qu'il convient de ne pas privatiser.

LES ZONES NATURELLES (N)

(art R.123.8 du Code de l'urbanisme).

'Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.'

Zone N

La zone N traduit la volonté de la commune de préserver son patrimoine paysager et environnemental et englobe :

- les forêts et espaces boisés,
- les sites ayant fait l'objet d'exploitation de carrières,
- les cavités souterraines présentant un intérêt archéologique ou non,

Cette zone à vocation de protection s'applique également aux linéaires de cours d'eau et sources afin d'assurer la protection de la qualité des eaux et de les mettre en valeur mais également afin de limiter et prendre en compte les risques d'inondations.

C'est une zone partiellement desservie par des équipements insuffisants qui n'ont pas vocation à être renforcés.

Elle est peu ou pas construite et de ce fait, toutes nouvelles constructions sont interdites.

Les zones Nh

Ces zones sont issues des dispositions du 3^e paragraphe régissant les zones N (art. R123.8 du CU).

En effet, elles correspondent à des sites d'urbanisation restreinte et ponctuelle en territoire naturel.

Elles comprennent les hameaux et fermes isolées historiques mais également à des secteurs construits récemment sous forme de petits groupes de constructions individuelles, ainsi que des constructions isolées à vocation résidentielle.

Elles ont pour première vocation l'entretien et la restauration du bâti existant.

De part leur situation et leur faible densité, ces espaces sont globalement à maintenir dans leur caractère et leurs limites naturelles

Il s'agit de sites ponctuellement urbanisés à l'intérieur desquels une valorisation du bâti existant est autorisée par l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, ainsi que le changement de destination de bâtiments d'exploitation agricole désaffectés, en habitation ou en activité artisanale ou touristique y compris les logements correspondant à ces activités.

