PLU de SALEICH

Département de la Haute-Garonne

Commune de Saleich

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document Approuvé

1- Rapport de Présentation

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

...

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Sommaire

Préambule 4

Chapitre I : Diagnostic territorial

I.1. Positionnement territorial 7
I.1.1. Une situation géographique privilégiée à proximité d'axe d'importance nationale 7
I.1.2. Une implication dans les projets intercommunaux 8

I.2. Diagnostic socio-démographique 10
I.2.1. Renouveau démographique et rajeunissement de la population 10
I.2.2. Des grands ménages 11
I.2.3. Un habitat ancien et une diminution de la vacance 12
I.2.4. Une reprise de la construction 13
>>> Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ? 14

I.3. Diagnostic socio-économique 15
I.3.1. Une activité modérée 15
I.3.2. Une dynamique économique centrée sur l'agriculture 15
I.3.3. Une population active mobile 18
>>> Quelles perspectives économiques ? 19

I.4. Diagnostic urbanistique 20
I.4.1. Un faible niveau d'équipements 20
I.4.2. Un réseau de transport minimal 20
I.4.3. Vers une amélioration de la performance des réseaux urbains ? 21
>>> Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures urbaines ? 23

Chapitre II : Etat Initial de l'Environnement

II.1. Etat initial de l'espace et des ressources naturelles 25
II.1.1. Un patrimoine écologique à préserver 25
II.1.2. Un équilibre entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbains à trouver 29
II.1.3. Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement 31
II.1.4. Ressource énergétique 33
>>> Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ? 34

II.2. Etat initial des paysages et du cadre de vie 35
II.2.1. Sols et ambiances paysagères : Un paysage de Piémont Pyrénéen du Haut-Comminges 36
II.2.2. Végétation et ambiances paysagères 38
II.2.3. Paysages urbains et patrimoine : Une urbanisation semi-dispersée, adaptée au relief et en mutation 40
II.2.4. Des dispositions réglementaires à prendre en compte 49
>>> Quelles réponses en termes de qualité des paysages urbains de demain ? 51
II.2.5. Bilan de l'approche paysagère : une certaine homogénéité 52
>>> Dans quel cadre et dans quelle mesure développer l'urbanisation ? 54

II.3. Etat initial des risques et des nuisances 55
II.3.1. Les risques naturels majeurs 55
II.3.2. Les risques technologiques majeurs 56
II.3.3. Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires 56

Chapitre III : Justification des choix retenus

III.1. Les choix retenus pour établir le PADD conformément aux normes et textes en vigueur 58
III.1.1. Hypothèses étudiées et scénarios envisagés 58
III.1.2. Le scénario retenu et l'anticipation des futurs besoins à satisfaire 60
III.1.3. Ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 60

III.2. Analyse de la conformité du PADD vis-à-vis des textes en vigueur 64
III.2.1. La politique territoriale 64
III.2.2. La politique de la ville 64
III.2.3. La politique du logement 65
III.2.4. La politique du transport et des déplacements 65
III.2.5. La politique agricole 65

III.2.6. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel 66
III.2.7. La politique de protection de la ressource en eau 67
III.2.8. La politique de protection et de valorisation des paysages 68
III.2.9. La politique de protection du patrimoine archéologique 69
III.2.10. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques 70

III.3. La prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique 71

III.4. Les choix retenus pour établir le plan de zonage et le règlement 72

III.4.1. Organisation du document 72
III.4.2. Choix relatifs à la définition des zones urbaines (U) 74
III.4.3. Choix relatifs à la définition des zones à urbaniser (AU) 76
III.4.4. Choix relatifs à la définition des zones agricoles (A) 78
III.4.5. Choix relatifs à la définition des zones naturelles (N) 79
III.4.6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux et aux emplacements réservés 80

III.5. Analyse de la capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme et de son adéquation par rapport au projet de territoire 82

III.5.1. Ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 82
III.5.2. Capacité d'accueil du projet de zonage (habitat) et conditions de développement 82

Chapitre IV : Incidences du projet sur l'environnement

IV.1. La gestion économe et équilibrée de l'espace 85

IV.1.1. Les espaces naturels 85
IV.1.2. Les espaces agricoles 85
IV.1.3. Les espaces urbanisés 85

IV.2. La maîtrise des besoins en déplacements 85

IV.3. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes 86

IV.3.1. « Ressource Biodiversité » 86
IV.3.2. « Ressource Eau » 86
IV.3.3. « Ressource Air » 86
IV.3.4. « Ressource Sol » 86

IV.4. La prise en compte des contraintes d'assainissement 86

IV.5. La préservation des sites et des paysages 87

IV.5.1. La valorisation des perceptions sur le « grand paysage » 87
IV.5.2. La préservation et la valorisation du bâti patrimonial 87
IV.5.3. La valorisation des paysages urbains résidentiels de demain 88

IV.6. La protection des habitants face aux risques naturels 88

Préambule

❑ Contexte du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune soucieuse d'organiser et de planifier son développement, a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche est réalisée dans le cadre d'une commande groupée « Vallée de l'Arbas » réunissant les communes de Montastruc-de-Salies, Castelbiague, Rouède, Montgaillard-de-Salies, Saleich, et Urau.

Ainsi, ce groupement de commande a permis la mise en œuvre d'une stratégie de développement partagée entre ces six territoires confrontés à des préoccupations communes en matière d'urbanisme et de cadre de vie :

- *la viabilité de l'économie locale* (des inégalités opposent les six communes en matière d'artisanat, d'activités agricoles, …)
- *l'accueil des nouveaux arrivants, porteurs d'attentes urbaines en matière d'équipements, de services, de commerces, d'habitat, …*
- *l'anticipation du vieillissement / rajeunissement de la population avec la mise en place de structures d'accueil et d'équipements*
- *la maîtrise de l'étalement urbain le long des voies de communication, gourmand en réseaux et coûteux pour les collectivités :* bien que les réponses soient proposées individuellement pour chacune des six communes, la réflexion partagée à l'échelle intercommunale sur les questions particulières de forme urbaine, de réaffirmation des centralités, d'intégration paysagère des extensions et de préservation de la qualité du cadre de vie sont l'occasion de clarifier les règles de construction.
- *la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, gage de qualité du cadre de vie :* la qualité des écosystèmes, la qualité de la ressource en eau, … ne s'arrêtent pas aux limites communales, c'est pourquoi la réflexion a également été partagée, pour une gestion efficace et cohérente des milieux naturels
- *la préservation et la valorisation des atouts paysagers : afin d'anticiper toute menace de banalisation du paysage quotidien et une certaine homogénéisation des transitions entre le paysage urbain et le paysage rural. Concernées par les mêmes difficultés, l'engagement d'une réflexion commune sur les questions de relations au paysage-cadre de vie (relations au végétal, à l'eau …), de mises en scène du paysage (effets de fenêtres et de perspectives ouvertes sur le paysage rural, préservation des coteaux...), de reconquête d'une identité plus affirmée grâce à une urbanisation structurée (écarter le la menace d'une image de « village-dortoir »),a permis de définir des choix appropriés à chaque commune et prenant en compte les éléments de contexte ...*
- *la prise en compte des risques et contraintes environnementales dans la définition des espaces à ouvrir à l'urbanisation. Les six communes ont choisi orienter leur développement futur de façon à conjuguer contraintes (richesses) naturelles et attractivité : en effet, le cadre naturel génère des contraintes (notamment en raison des risques d'inondation et de mouvement de terrain) et les communes restent par ailleurs attractives du fait de la proximité relative de l'agglomération toulousaine.*

❑ Contenu du Plan Local d'Urbanisme

- Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

*« **Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.*

***Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

***Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

[…]

***Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, **délimitent les zones** urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »*

❑ Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est un document d'ordre général qui, à partir de l'exposé de la situation existante, notamment en matière d'environnement, analyse les perspectives d'évolution de l'urbanisme et justifie de la compatibilité du plan avec les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

- Article L.121-11 du Code de l'Urbanisme

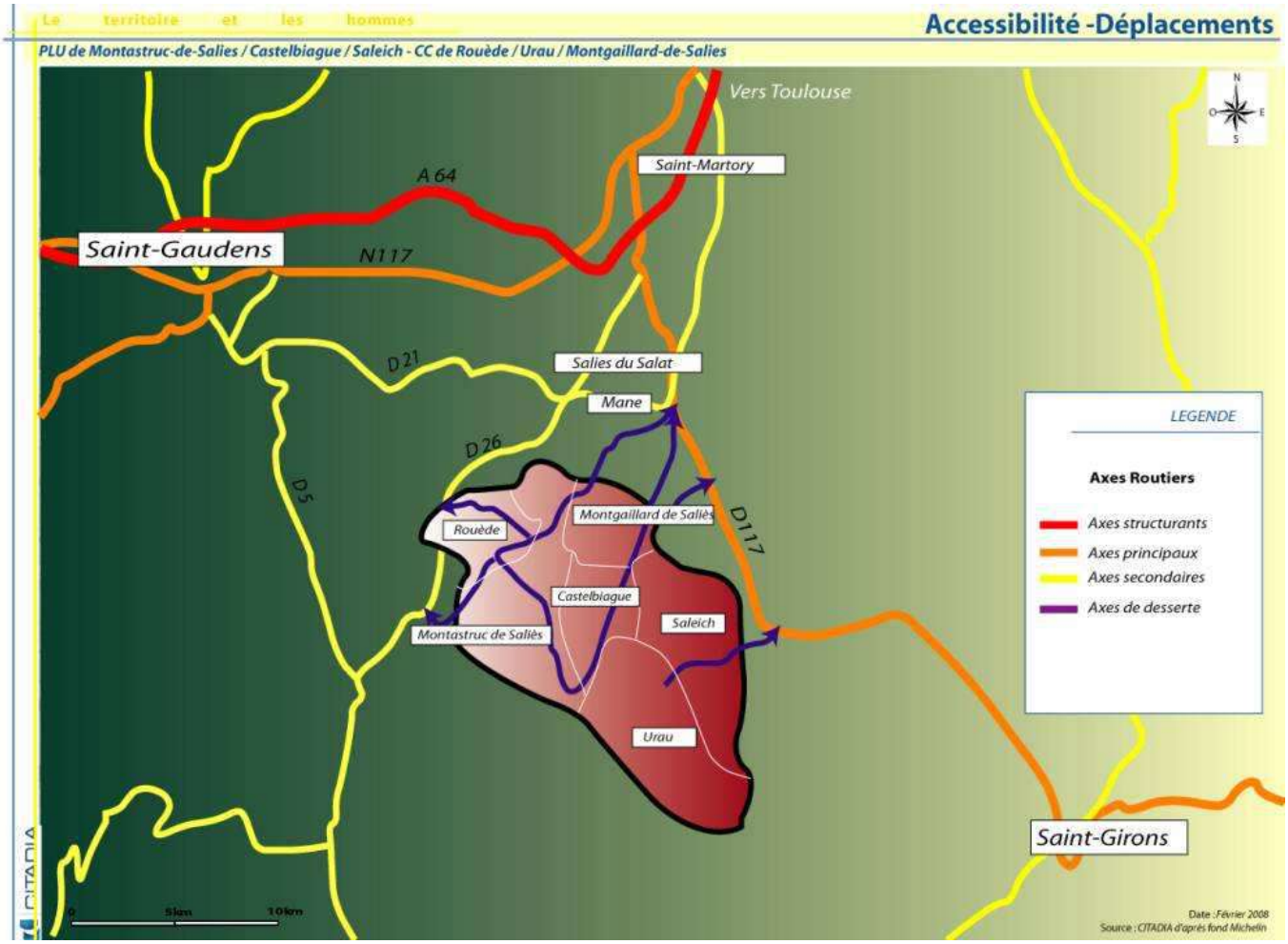
*« Le **rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés à l'article précédent décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement**. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives. Il **expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu**. »*

Chapitre I :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

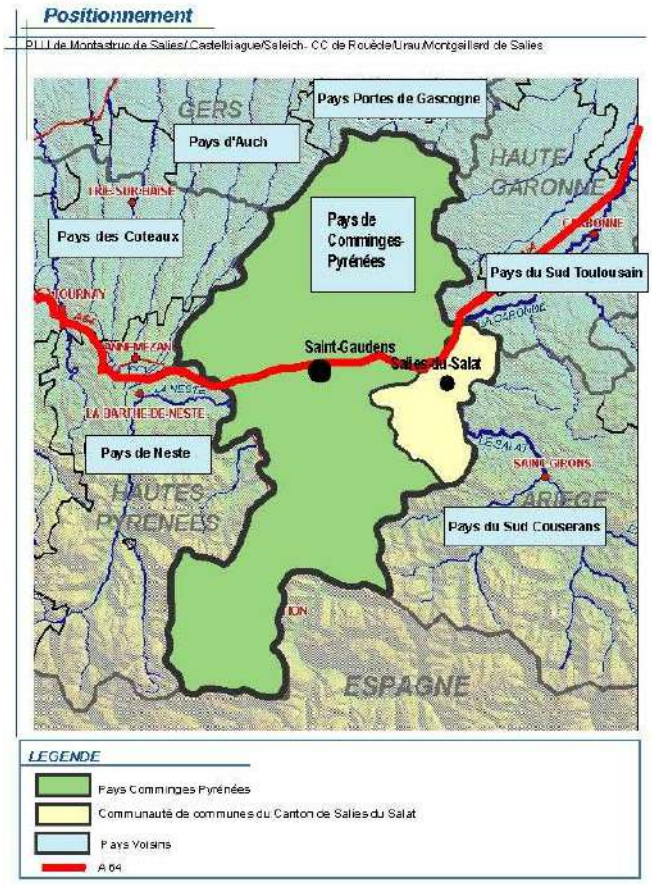
I.1. Positionnement territorial

I.1.1. Une situation géographique privilégiée à proximité d'axe d'importance nationale



I.1.2. Une implication dans les projets intercommunaux

2.1. Le Pays de Comminges Pyrénées



En 2002, le Pays de Comminges-Pyrénées comptait 73 000 habitants. Sa population progresse depuis 1999, après plus de 30 ans de recul. Continuer à renouveler sa population active est vital pour le Pays, alors même que le vieillissement de la population s'accentuera à horizon 2030.

Avec 10 850 habitants, la ville de Saint-Gaudens représente 15 % de la population du Pays et témoigne d'une forte présence industrielle.

Hormis, l'axe de la vallée de la Garonne, le territoire reste relativement rural. Quelques villes centres, comme, entre autre, Salies du Salat, concentrent l'essentiel des services, commerces et équipements. Le secteur tertiaire est le plus grand pourvoyeur d'emplois (55 %).

Malgré le recul du nombre d'exploitations agricoles, le Comminges est un territoire très agricole . Il se caractérise par la prédominance de l'élevage.

Mais l'offre touristique est également bien présente avec diverses activités comme le thermalisme, le ski, les activités de plain air et un riche patrimoine. Cette diversité en fait un territoire aux potentialités de développement touristique très importantes pour l'économie locale.

Tourné vers la production de biens et de services destinés à la population des résidents et des touristes, le Pays doit cependant veiller à l'équilibre entre territoires en croissance et ceux qui cumulent chômage et faibles revenus.

Source : Pays de Comminges Pyrénées, Insee

Dans son axe 2, « Maîtriser le développement pour mieux valoriser la qualité de vie », la charte de pays énonce les orientations suivantes :

- 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 la ressource « eau », le patrimoine, la diversité des milieux naturels et des paysages.
- Mettre en cohérence une utilisation concertée de l'espace.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte ces orientations pour une mise en cohérence de tous les projets de territoires.

2.2. Communauté de Communes de Salies du Salat

La communauté de communes de Salies du Salat est composée de 22 communes : Ausseing, Belbèze-en-Comminges, Cassagne, Castagnède, Castelbiague, Escoulis, Figarol, Francazal, His, Mane, Marsoulas, Mazères sur Salat, Montastruc de Salies, Montespan, Montgaillard de Salies, Montsaunès, Roquefort-sur-Garonne, Rouède, Saleich, Salies-du-Salat, Touille, Urau

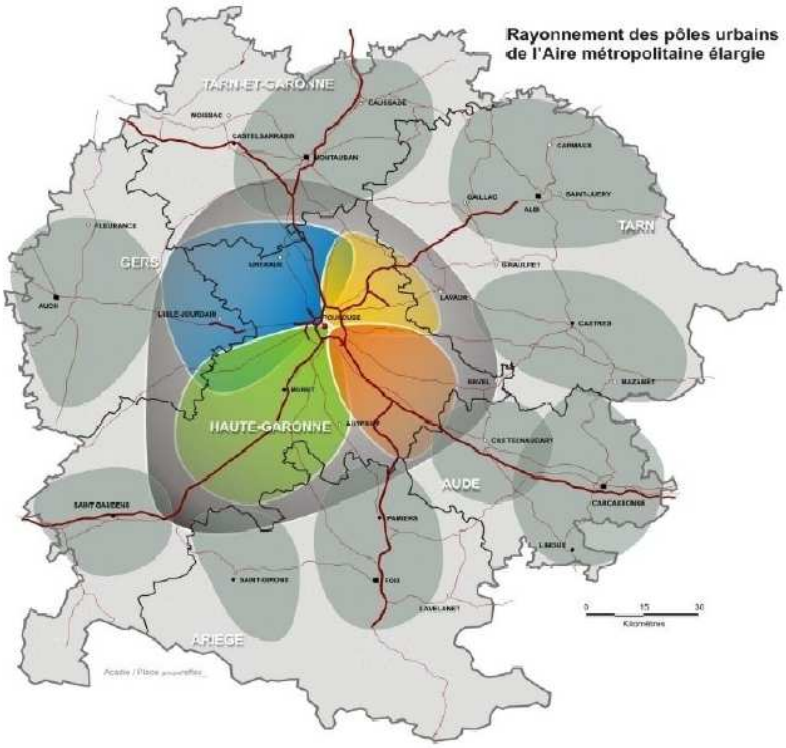
Cet EPCI a fait le choix de prendre comme compétences :

- Compétences obligatoires :
  - Aménagement de l'espace
  - Actions de développement économique
- Compétences optionnelles :
  - Développement touristique
  - Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Equipements culturels sportifs, équipements scolaires, services sociaux
  - Politique du logement et du cadre de vie
  - Politique des transports

2.3. L'aire d'influence du Grand Toulouse

Le territoire d'études se situe globalement à un peu moins d'une heure de l'agglomération toulousaine. Les pôles d'emplois du Grand Toulouse les plus proches du territoire d'études sont accessibles en 30 à 45 minutes (grandes zones commerciales de Muret ou de Portet-sur-Garonne) tandis que les centres d'affaires de Toulouse, de Blagnac, de Labège, le parc d'activités Aéroconstellation ou le Cancéropôle sont à une cinquantaine de minutes de Salies du Salat par l'autoroute A64.

L'aire métropolitaine toulousaine rayonne bien au delà des seules limites de l'agglomération et une part non négligeable de la population du territoire d'études a fait le choix de vivre en milieu rural tout en continuant à exercer une activité professionnelle dans l'agglomération toulousaine (voir partie 2.3).



Source : Etude prospective de l'aire métropolitaine de Toulouse, Groupe Reflex . 2006

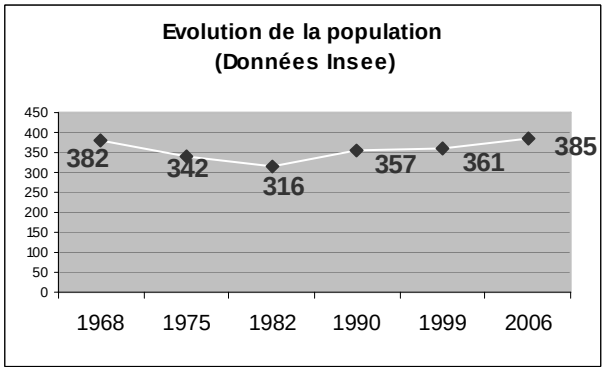
I.2. Diagnostic socio-démographique

I.2.1. Renouveau démographique et rajeunissement de la population

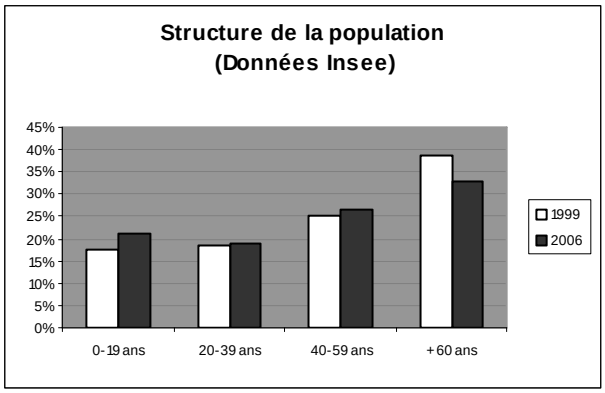
La population de la commune estimée récemment lors du recensement complémentaire de 2006 est de l'ordre de 385 habitants, soit une hausse de 6 % par rapport à 1999.

Après une baisse jusqu'en 1982, la commune a connu une reprise démographique progressive jusqu'en 2006.

Cette augmentation est due à un solde migratoire positif, particulièrement entre 1982 et 1990 (+ 41 arrivants),



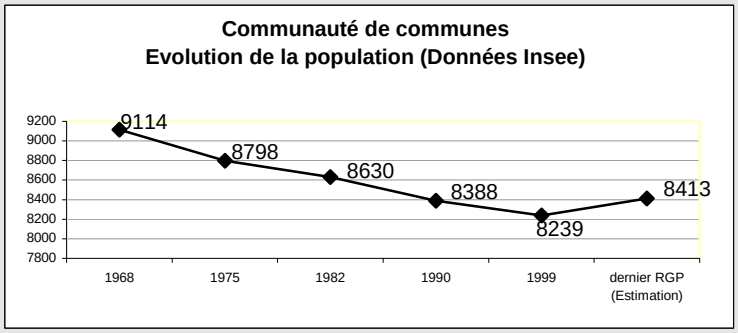
Par ailleurs, la population a **tendance à rajeunir** avec un indice de jeunesse passant de 0,46 à 0,65 (indice nettement inférieur à celui du département et de la région). Néanmoins, les plus de 60 ans restent les plus représentés (1/3 de la population).



A l'échelle intercommunale …

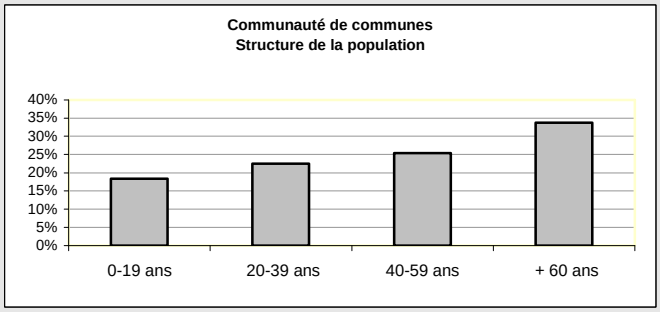
A l'échelle intercommunale, la population n'a cessé de diminuer depuis 1968 jusqu'à la fin des années 1990.

Après avoir perdu plus de 10 % de la population en 30 ans, une reprise démographique s'est amorcée depuis le début des années 2000 selon les estimations que l'on peut faire à partie des premiers résultats du recensement (+2 %).



Le vieillissement est important sur le territoire intercommunal. La classe des plus de 60 ans représente plus d'un tiers de la population et l'indice de jeunesse est très faible par rapport à l'indice départemental et régional.

Indice de jeunesse	1999	2004
Castelbiague	*0,46*	0,77
Montastruc	0,54	
Montgaillard	0,45	
Rouède	*0,62*	1,03
Saleich	*0,46*	*0,65*
Urau	*0,34*	0,48
Communauté de communes	**0,54**	
Département	**1,18**	
Région	**0,87**	



I.2.2. Des grands ménages

La commune compte 16 ménages supplémentaires par rapport à 1999.

La taille des ménages a tendance à diminuer depuis 1999 mais reste tout de même supérieure à la taille des ménages au niveau départemental et régional.

Le revenu moyen annuel par ménage est assez élevé en comparaison du revenu moyen à l'échelle intercommunale, mais reste tout de même inférieur au revenu moyen départemental.

Revenus des ménages (2004)	
Saleich	**14 280**
Communauté de communes	*12 838*
Département	*15 730*

A l'échelle intercommunale …

En 1999, le territoire comptait 3530 ménages. Sur les communes déjà recensées, il y aurait déjà 124 ménages supplémentaires.

La taille moyenne des ménages sur le territoire est similaire à celle constatée au niveau départemental et régional.

Globalement les ménages de la communauté de communes comptent 2,2 personnes en moyenne.

Personnes par ménage	1999	2004-2006
Castelbiague	2,5	2,6 (↗)
Montastruc	***2,4***	
Montgaillard	2,1	
Rouède	2,3	2,3 (➔)
Saleich	2,5	2,4 (↘)
Urau	2,6	2,4 (↘)
Communauté de communes	2,2	
Département	2,3	
Région	2,3	

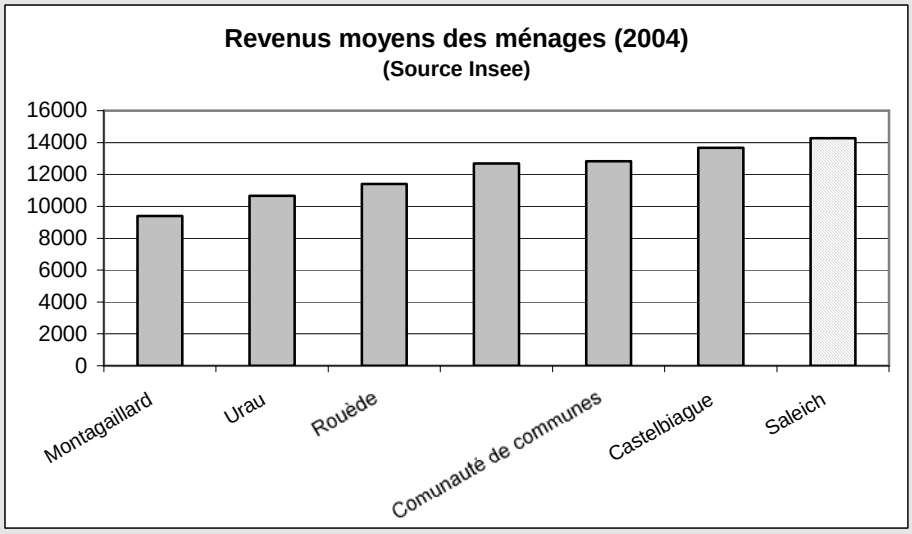
A l'échelle intercommunale …

Les revenus des ménages de la communauté de communes sont globalement modestes

(12 840 € par foyer en 2004 en moyenne).

En comparaison avec le département et la région, le revenu annuel moyen des ménages est faible

(15 730 € par foyer et par an en moyenne à l'échelle départementale).

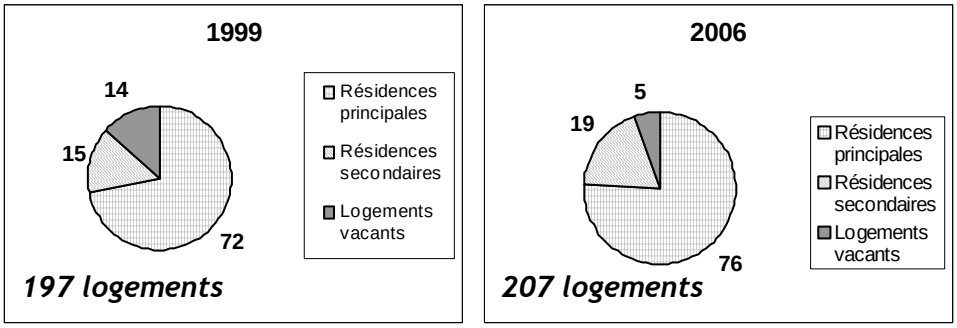


I.2.3. Un habitat ancien et une diminution de la vacance

En 2006, la commune comptait 207 logements, soit 10 logements supplémentaires par rapport à 1999 (+entre 1 et 2 logements /an en moyenne).

Ce parc est ancien, à l'image des constats observés à l'échelle de la communauté de communes, mais dans des proportions plus importantes puisque près de deux tiers des logements ont été construits avant 1949. Cependant, le parc rajeuni sous l'influence des nouvelles constructions.
L'évolution du parc sur la période intercensitaire se caractérise par une hausse importante de la part des résidences principales et secondaires.

A l'inverse, la part des logements vacants a fortement diminué (ce qui représente une baisse de 17 logements). La demande de logement a contribué à la réhabilitation du parc et à la forte baisse de la vacance.



Ces chiffres sont exprimés en pourcentage

La commune de Saleich ne compte aucun logement social. Néanmoins, la commune dispose de 6 logements communaux en location (5 appartements et une maison individuelle).

Par ailleurs, les logements sont relativement grands : près de 90 % des résidences principales avaient plus de 4 pièces en 2006.

A l'échelle intercommunale …

En 1999, le territoire intercommunal comptait en tout 4 688 logements.

Globalement, le parc de logements est ancien (la moitié des constructions date 1949).

Parc de logements	Nb de Lgts	Ancienneté (part des lgts construits avant 1949)	Nb de Lgts	Ancienneté (part des lgts construits avant 1949)
	1999		2004-2006	
Castelbiague	109	73 %	119 (↗)	72 % (↘)
Montastruc	180	61 %		
Montgaillard	69	74 %		
Rouède	144	67 %	158 (↗)	59 % (↘)
Saleich	*197*	*62 %*	*207 (↗)*	*59 % (↘)*
Urau	85	82 %	85 (→)	82 % (→)
Communauté de communes	**4688**	**47,5 %**		
Département		**27,3 %**		
Région		**40,6 %**		

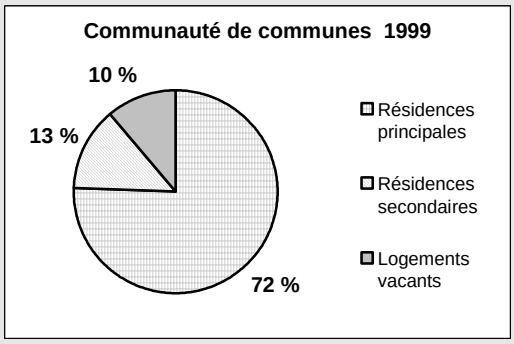
A l'échelle intercommunale …

Le parc est principalement constitué de résidences principales (près des trois-quarts du parc). Néanmoins le taux de résidences secondaires reste important (15%).

La part des résidences principales est plus faible que la moyenne départementale.

La part des logements vacants est quant à elle relativement importante (1 logement sur 10 à l'échelle intercommunale).

Logements sociaux : Le parc social est très peu développé sur la communauté de communes (caractère très rural). Excepté Rouède qui est bien pourvue (20 logements), les autres communes ne comptent aucun logement de ce type.



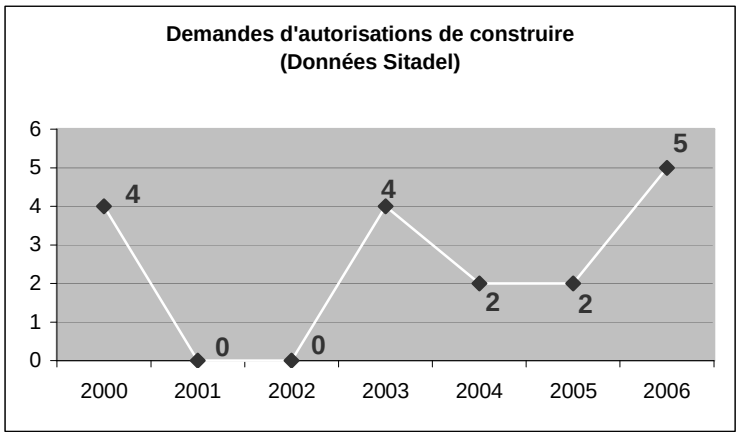
I.2.4. Une reprise de la construction

Depuis 2000, la commune connaît un rythme de demandes d'autorisations d'urbanisme soutenu.

Cela peut s'expliquer par le fait qu'un lotissement a été crée en en 2003. L'ensemble des lots ont été construits.

Toutes les nouvelles constructions sont des maisons individuelles.

La demande reste forte pour la construction de maisons individuelles mais l'absence de réserves foncières communales et l'absence de document d'urbanisme (règle de la constructibilité limitée) ne permettant pas de répondre à l'ensemble de cette demande.

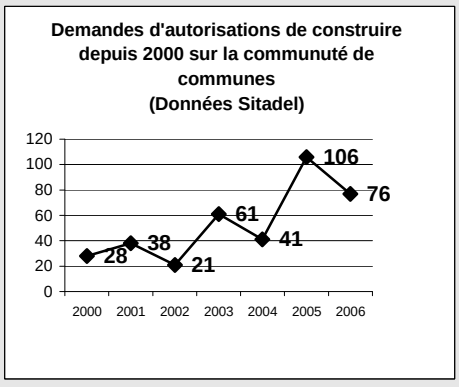


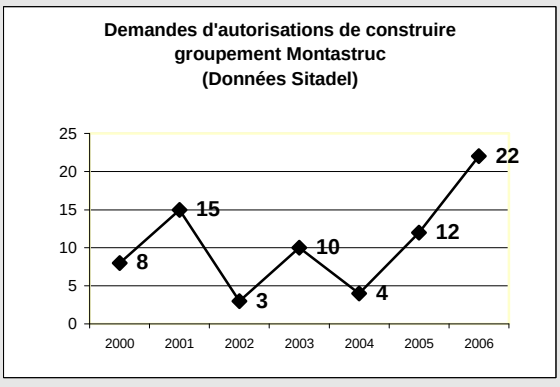
A l'échelle intercommunale …

La construction est particulièrement dynamique depuis le début des années 2000 (53 logements /an en moyenne à l'échelle intercommunale).

Le pic de construction en 2005 est dû essentiellement à un programme de logements collectifs (49 logements) à Salies-du-Salat.

Moyenne annuelle du nombre de permis déposés depuis 2000	
Castelbiague	2 / an
Montastruc	Entre 1 et 2 /an
Montgaillard	Entre 0 et 1 /an
Rouède	Entre 3 et 4 /an (sans compter le programme de 10 logements sociaux en 2001)
Saleich	*Entre 2 et 3 /an*
Urau	Entre 0 et 1 /an
Communauté de communes	
Département	
Région	





>>> Quelles tendances démographiques et quels besoins en logements ?

- Synthèse des atouts et contraintes
- Enjeux à l'échelle communale

Ambitions du Pré-PADD	**Atouts constatés**	**Contraintes constatées**	**Enjeux confirmés**
	▪ Accueil de nouvelles populations ▪ Rajeunissement de la population ▪ Des ménages de grande taille ▪ Des revenus corrects	▪ Part importante de personnes âgées	➔ **Maintenir la tendance au rajeunissement** ➔ **Anticiper sur les besoins liés au vieillissement**
	▪ Diminution de la vacance ▪ Progression du parc des résidences principales	▪ Un habitat ancien ▪ Augmentation du nombre de résidences secondaires	➔ **Maintenir la création de logements (réhabilitations, construction)**
Maintenir un rythme de développement adapté à la commune de l'ordre de 4 à 5 constructions par an	▪ Rythme des demandes d'autorisations soutenu	▪	

I.3. Diagnostic socio-économique

I.3.1. Une activité modérée

Le taux d'activité de Saleich était en hausse en 2006, en comparaison à 1999.

Le taux de chômage a fortement diminué : alors qu'il atteignait les 15,6 % en 1999, il est aujourd'hui aux alentours de 11 %.

Près de 80 % des personnes ayant un emploi étaient salariés en 1999. Seulement 38 % de ces personnes travaillent sur la commune.

A l'échelle intercommunale …

Activité	*Taux d'activité (Part des actifs sur la population totale)*		*Taux de chômage (Part des chômeurs sur le nombre d'actifs)*	
	1999	*2004-2006*	*1999*	*2004-2006*
Castelbiague	45 %	41,9 % (↘)	8,5 %	8,4 % (↘)
Montastruc	39,4 %		7,8 %	
Montgaillard	43,8 %		15,2 %	
Rouède	42,4 %	45,6 % (↗)	11 %	12 % (↗)
Saleich	*41,3 %*	*42,3 % (↗)*	*15,6 %*	*11,2 % (↘)*
Urau	44,9 %	45,7 % (↗)	6,7 %	3,2 % (↘)
Communauté de communes	**40,3 %**		**13,4 %**	
Département	**46,8 %**		**13,8 %**	
Région	**44,2 %**		**12,7 %**	

Le taux d'activité sur le territoire est assez faible par rapport au taux départemental ou régional. Cela s'explique par la relative vieillesse de la population.

Le taux de chômage est légèrement inférieur au taux départemental, mais ces taux restent élevés en comparaison au taux de la France métropolitaine (12,8 %), et au taux régional (12,7%).

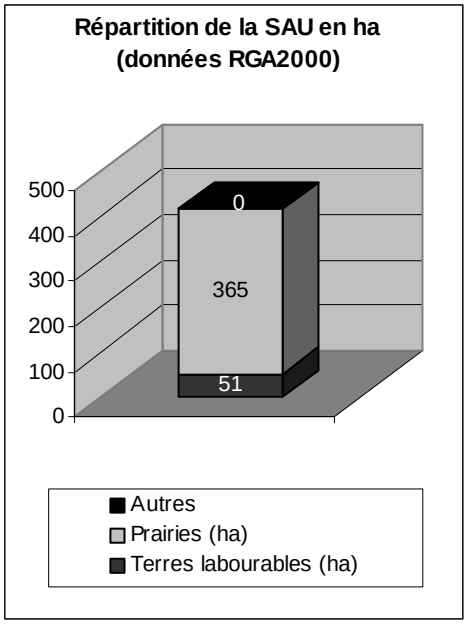
I.3.2. Une dynamique économique centrée sur l'agriculture

2.1. L'activité agricole

(cf. chapitre « Etat Initial de l'Environnement » , rubriques « Paysages » et « Nuisances et Risques »)

	Saleich
Nombre d'exploitations	**12**
dont nombre d'exploitations professionnelles	*7*
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	***30***
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	14
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	22
Nombre total d'actifs sur les exploitations (UTA temps plein)	14
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	**416**
Terres labourables (ha)	*51*
Prairies (ha)	*365*
Autres	*0*
Part SAU utilisée par les exploitations / surface communale	**29,1%**
Nombre total de vaches	**304**

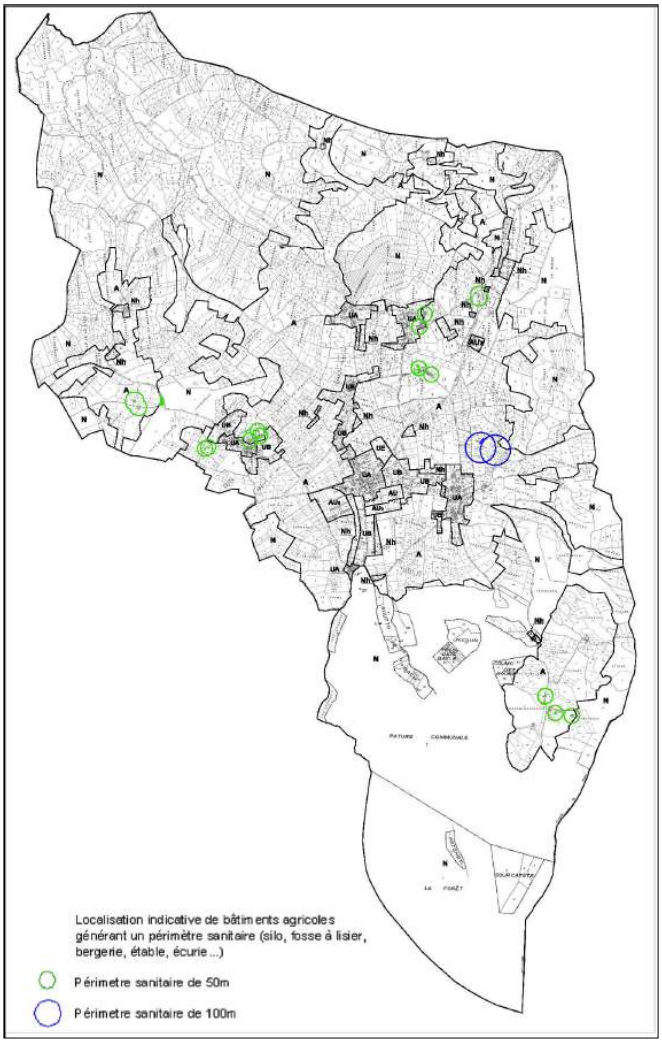
Superficie communale (données www.annuaire-mairie.fr) ***1429***



Source AGRESTE, RGA 2000

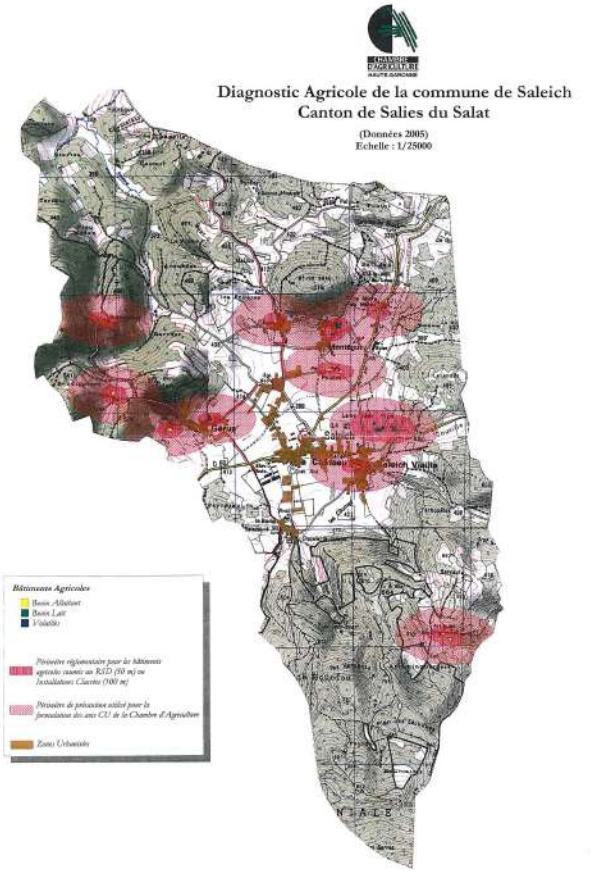
La surface agricole utilisée des exploitations est essentiellement composée de prairies à destination de l'élevage bovin.

Malgré ce contexte de « déprise agricole » (déploré par les élus et mis en évidence par les données comparées des derniers recensements du RGA), il ne reste pas moins que l'agriculture constitue non seulement une activité économique à part entière et qu'elle contribue également à l'entretien des paysages et du patrimoine bâti traditionnel.



Une vigilance est nécessaire sur le traitement des abords des constructions à usage agricole.

Les conflits d'usage entre "espaces urbanisés" et "espaces exploités" sont nombreux. Un périmètre sanitaire de 50 ou 100 m autour des bâtiments qui accueillent des animaux est à respecter (la taille du périmètre dépend du nombre de bêtes accueillies et du type d'élevage).



(Document présenté également en format plus grand dans les annexes documentaires du PLU)

2.2. L'activité commerciale et artisanale

La commune compte sur son territoire :

- 2 commerces dont : une alimentation générale et un café-restaurant, situés dans le bâtiment communal récemment construit. Pour les achats les plus importants, les habitants se déplacent vers Salies du Salat ou Saint-Girons.
- Une boucherie-charcuterie (laboratoire), dont le commerce est situé à Arbas
- 6 artisans
- une entreprise générale du bâtiment comptant plus de 50 salariés
- 3 activités de services dont 2 bureaux d'études.

Aujourd'hui, il n'y a pas de demande mais la municipalité souhaite favoriser les implantations d'activités sur son territoire compte tenu du renforcement potentiel de son attractivité liée à l'aménagement de la RD 117 et de la RD 60.

I.3.3. Une population active mobile

3.1. Un territoire lié aux bassins d'emploi de Saint-Gaudens, Saint-Girons, Boussens, Martres, Cazères et Toulouse

A l'échelle intercommunale …

Le territoire d'études se situe à envrion 1h de route de l'agglomération toulousaine par l'A64. Les pôles d'emplois de Portet-sur-Garonne, Muret… sont les plus proches et facilement accessibles. Cette relative proximité permet ainsi à certains de vivre en milieu rural tout en exerçant une activité professionnelle au cœur du Grand Toulouse.

Le pôle de Saint-Gaudens rayonne également sur le territoire ; avec son statut de sous-préfecture, ses administrations et son tissu industriel, la zone d'emplois captent plus de 20 000 travailleurs. Vers l'Est, Saint-Girons, sur la route de Foix, constitue également un pôle attractif (environ 9 000 emplois).

Salies-du-Salat apparaît comme le pôle d'emploi le plus proche (moins de 7 km) et rassemble les activités économiques les plus courantes : agences immobilières, supermarchés, restaurants, spécialistes de santé, garages, banques, salons de coiffures…

L'activité économique locale est relativement limitée. Celle-ci est orientée sur l'agriculture, l'artisanat, les commerces et les services (économie résidentielle). De nombreux résidents du territoire travaillent sur les bassins d'emplois de Saint-Gaudens, Saint-Girons, Boussens, Martres, Cazères et Toulouse.

Les nouveaux ménages ont au moins un emploi tertiaire. Il est donc nécessaire pour eux de pouvoir avoir accès à des bassins importants pouvant offrir ce type d'emplois.

3.2. D'importantes migrations domicile-travail

73 % des personnes ayant un emploi utilisent leur voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail.

Les déplacements pour rejoindre les pôles d'emplois plus importants se multiplient.

Moyens de transport	Lieu de résidence - Lieu de travail							
	ensemble	dans la même commune	autre com - ensemble	dt. même unité urb.	dt. même zone emploi	dt. même département	dont même région	dont autres cas
Pas de transport	12	12	0	0	0	0	0	0
Marche à pied seule	13	11	2	0	0	2	2	0
Un seul mode transport	95	23	72	0	43	54	72	0
Plusieurs modes transport	6	3	3	0	3	3	3	0
Total	126	49	77	0	46	59	77	0

Source : Echanges domicile travail - Commune de Saleich - INSEE 1999

>>> Quelles perspectives économiques ?

- Synthèse des atouts et contraintes
- Enjeux à l'échelle communale

Ambitions du Pré-PADD	Atouts constatés	Contraintes constatées	Enjeux confirmés
	▪ Un taux d'activité en augmentation ▪ Baisse du chômage		
Favoriser l'activité agricole	▪ Importance du secteur agricole		➔ **Favoriser l'activité agricole**
Créer les conditions de maintien des activités existantes et permettre l'implantation et le développement d'activités artisanales, commerciales	▪ Quelques commerces ▪ Présence de plusieurs artisans et d'une entreprise génératrice de nombreux emplois	▪ Peu de services	➔ **Permettre la création d'activités commerciales ou artisanales**

I.4. Diagnostic urbanistique

I.4.1. Un faible niveau d'équipements

A l'échelle intercommunale …

D'une manière générale les communes rurales de la communauté sont faiblement équipées. Elles ont ainsi recours aux structures et superstructures des bassins de vie de Salies-du-Salat, Saint-Gaudens et également Saint-Girons.

1.1. Les équipements administratifs et socio-cultuels

Le niveau d'équipement est limité mais répond aux besoins :

- une mairie
- une salle des fêtes
- deux églises

1.2. Les équipements scolaires et services de la petite enfance

La commune adhère à un regroupement pédagogique intercommunal et compte sur sa commune :

- une classe de 20 élèves pour les niveaux CE1 et CE2
- un restaurant scolaire fournissant environ 15 repas par jour

La commune a connu une augmentation des inscriptions mais celle-ci est provisoire.

1.3. Les équipements de santé et services à la personne

Aucun professionnel de santé ou équipement spécialisé n'est présent sur la commune.

1.4. Les équipements de sport, de tourisme et de loisirs

La commune de Saleich est faiblement équipée en terme d'équipements sportifs. Elle dispose d'un terrain de sport (avec vestiaire et douche), et d'un terrain de tennis.

En terme d'équipements touristiques et de loisirs, la commune est concernée par des linéaires de chemins de randonnées. Elle compte également un gîte sur son territoire (au dessus de Gérus).

I.4.2. Un réseau de transport minimal

La commune est irriguée par un réseau de « petites » routes départementales dont :

- la RD 60 qui permet de relier la D 117(Salies-du-Salat/Saint-Girons), à la D 13 qui suit la vallée de l'Arbas.
- Un projet d'élargissement de la RD 60 à la RD 117 est prévue. Les travaux seront effectués d'ici 2012.

Un maillage de voies communales est rattaché à ce réseau d'importance locale.

Ces voies routières ont un traitement minimal (emprise faible, accotements sommaires, marquage au sol uniquement dans les villages traversés, ...).

A l'échelle du groupement …

D'une manière générale les 6 communes sont irriguées par un réseau routier d'importance locale (maillage de « petites » routes départementales et voies communales).

Le réseau ferré est accessible à Boussens, Saint-Gaudens ou Saint-Girons. Une ligne régionale TER relie la gare de Boussens à celle de Saint-Girons en passant par Mane.

Egalement, la desserte en bus est assurée par la ligne interurbaine 97 qui relie Mane à Saint-Gaudens ainsi que par une ligne régionale qui relie Saint-Girons à Toulouse en passant par Mane.

I.4.3. Vers une amélioration de la performance des réseaux urbains ?

3.1. L'assainissement

A l'échelle du groupement …

- **Type d'assainissement :** *L'assainissement collectif est quasi inexistant sur les 6 communes concernées par cette étude, sauf sur le lotissement de Lasserre (Rouède).*
- **Suivi de l'assainissement autonome :** *Il a été confié au Syndicat de l'Eau de la Vallée de l'Arbas (situation actuelle des 6 communes).*

A l'heure actuelle, la commune ne dispose pas de dispositif d'assainissement collectif. L'assainissement est de type autonome sur tout le territoire.

Le suivi et le contrôle de l'assainissement autonome ont été confié au Syndicat Départemental de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne.

Une réflexion sur la gestion des eaux usées et sur les dispositifs d'assainissement devra être menée en parallèle de l'élaboration du document d'urbanisme.

3.2. La gestion des eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, il existe un réseau de collecte et un réseau de fossés.

3.3. L'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée en régie à partir de sources situées sur la commune d'Urau. La commune de Saleich à la maîtrise du foncier autour du captage d'Urau.

La capacité est suffisante pour faire face à un éventuel développement de l'urbanisation.

A l'échelle du groupement …

- **Type d'approvisionnement :** *captage de « Labaderque » et captage de sources communales (Saleich).*
- **Régie de l'AEP :** *hormis Saleich en régie communale, les 5 autres communes adhèrent au Syndicat d'Alimentation d'Eau Potable de la Vallée de l'Arbas.*
- **Qualité des eaux distribuées : satisfaisante** *(DDASS – août 2007)*
  - *Qualité micro biologique satisfaisante*
  - *Valeurs nitrates conformes*
  - *Pesticides : aucun dépassement*
  - *Eau peu calcaire*

3.4. La défense incendie

La défense incendie est assurée à partir du réseau d'adduction en eau potable.

Elle présente de nombreuses insuffisances.

A l'échelle du groupement …

La défense incendie est réglementée comme suit :

- **Secteurs urbanisés (zones U et AU au Plan Local d'Urbanisme)**

→ Présence d'un moyen de lutte contre l'incendie à moins de 200 m de la construction

  - capacité de 60 m^3/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum
  - ou réserve d'eau de 120 m^3 accessible).

- **Secteurs non urbanisés (zones A et N au Plan Local d'Urbanisme)**

→ Présence d'un moyen de lutte contre l'incendie à moins de 400 m de la construction

  - capacité de 60 m^3/h pendant 2 heures avec une pression de 1 bar minimum
  - ou réserve d'eau de 120 m^3 accessible).

3.5. La collecte et le traitement des déchets

La collecte des déchets est hebdomadaire.

Deux points d'apports volontaires se trouvent sur la commune.

A l'échelle du groupement …

- **Syndicat compétent (transfert de compétence de la Communauté de Communes) :** *les 6 communes adhèrent au SIVOM du canton de Salies-du-Salat*
- **Collecte des déchets :** *par points d'apport volontaire*
- **Mise en place du tri sélectif :** *OUI*

3.6. Les réseaux de télécommunication

De nombreuses insatisfactions des habitants par rapport au réseau téléphonique ont été formulées.

La desserte ADSL couvre la commune et est assurée par ALSATIS (opérateur privé).

>>> Quelle réponse aux besoins en termes d'infrastructures et de superstructures urbaines ?

- Synthèse des atouts et contraintes
- Enjeux à l'échelle communale

Ambitions du Pré-PADD	**Atouts constatés**	**Contraintes constatées**	**Enjeux confirmés**
Conforter et développer les équipements scolaires, sportifs et de loisirs	▪ Présence d'une école dans le cadre du RPI	▪ Faiblesse du niveau d'équipements sportifs et de loisirs	➔ **Conforter et développer les équipements (atelier municipal,...)**
Permettre le développement touristique (sentier de randonnée, hébergement, patrimoine, pêche …).	▪ De nombreuses potentialités (paysages, patrimoine naturel,…)	▪ Peu d'équipements à vocation touristiques hormis quelques sentiers de randonnées	➔ **Permettre la création et le développement d'activités touristiques (sentiers de randonnées, hébergement,...)**
Permettre la création de dispositifs d'assainissement collectif et gérer les eaux pluviales des espaces urbanisés et des extensions urbaines.		▪ Aucun dispositif collectif de traitement des eaux usées ▪ Quelques problèmes ponctuels d'écoulement des eaux pluviales	➔ **Permettre la création d'un équipement collectif de traitement des eaux usées** ➔ **Permettre la création de dispositifs de gestion des eaux pluviales**

Chapitre II :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Etat initial de l'espace et des ressources naturelles

**Sources éclairant l'état initial des ressources naturelles :*

- *ATD 31 : études d'opportunité, 2006*
- *DIREN Midi-Pyérénées : données 2007*
- *Sites consultés (données 2007) : Agence de l'Eau Adour Garonne, DDASS 31, Conseil Général de la Haute-Garonne, Préfecture de la Haute-Garonne, ...*

II.1.1. Un patrimoine écologique à préserver

1.1. Un territoire au caractère « naturel » affirmé

A l'échelle du groupement …

Les 6 communes se présentent avant tout comme des communes rurales et agricoles.

L'agriculture et des forêts occupent ainsi majoritairement l'espace, créant des habitats naturels dans lesquels la faune et la flore sauvages y ont peu a peu trouvé leur place.

A cela s'ajoute le rôle du relief (collines au Nord et montagnes au Sud) : ce dernier, relativement contraignant, a ménagé des écosystèmes peu accessibles pour l'homme et ses activités.

1.2. Une grande partie du territoire inventoriée au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

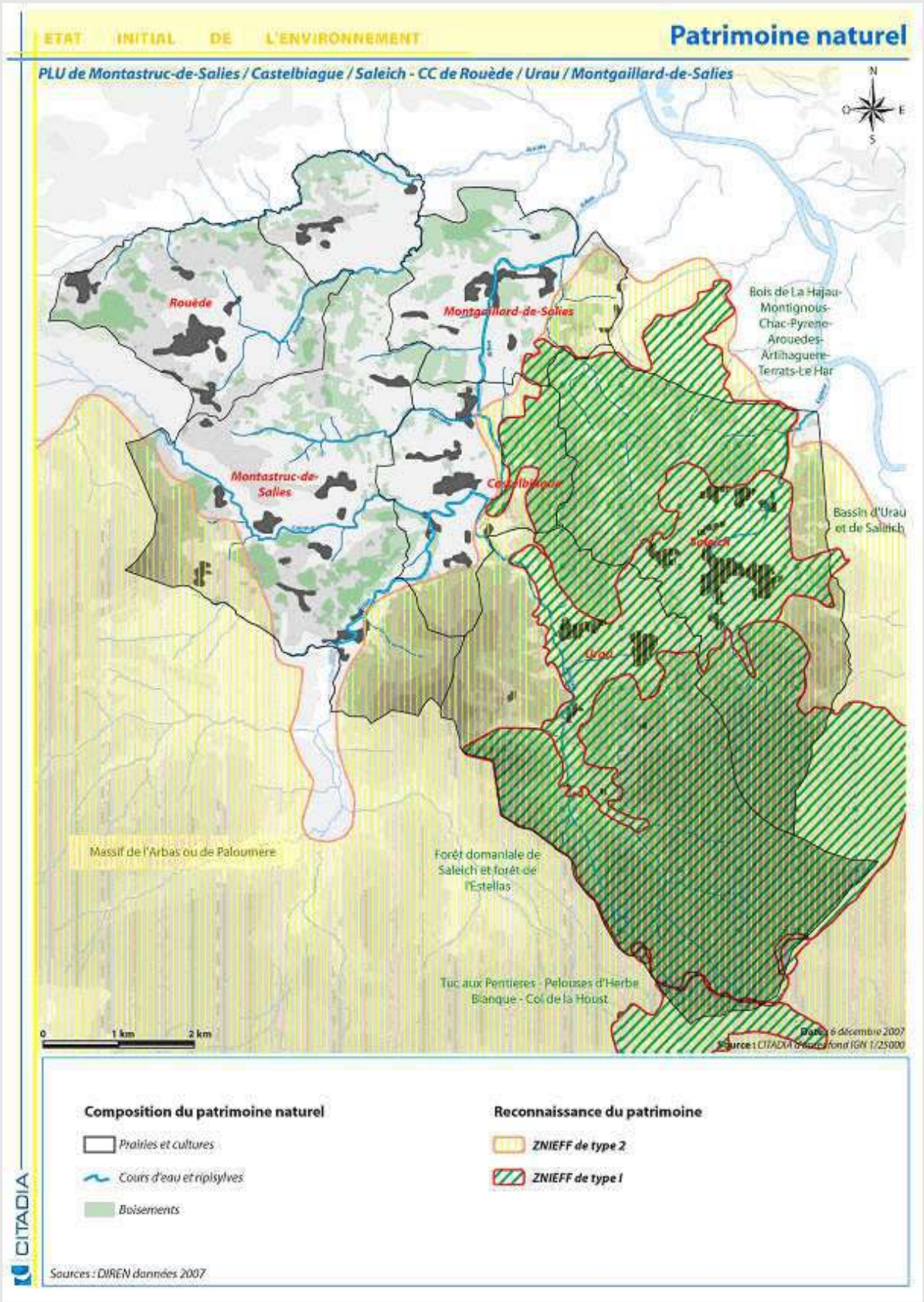
Le patrimoine naturel communal est relativement préservé et lié à des années d'exploitation agricole, pastorale et forestière.

A l'échelle du groupement …

- *Des zones ont été repérées au titre d'un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement : **il s'agit des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).***
- ***Les ZNIEFF constituent un outil de connaissance du patrimoine national de la France et non une mesure de protection juridique directe.***
- ***Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.***
- *Cet inventaire différencie deux types de zone :*
  - *Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.*
  - *Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.*

- ***Au total, sur l'ensemble des 6 communes, 4 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ont été identifiées (intérêts : oiseaux, cerfs, chauves-souris, ours, orchidées, …). Elles recouvrent au total plus de 1800 ha.***

A l'échelle du groupement …



La commune de Saleich est concernée par 4 périmètres ZNIEFF :

3 ZNIEFF de type 1

- ***Forêt domaniale de Saleich et forêt de l'Estellas :***
  - ➔ Sud boisé et montagneux de la commune
  - ➔ Enjeux :
    - *Intérêt phytogéographique[1] : futaie de Hêtres remarquable ainsi que peuplement de Buis. Certains arbres peuvent atteindre 30 à 35 m de hauteur.*
    - *Intérêt ornithologique[2] : une trentaine d'espèces d'oiseaux nicheurs a été recensée, dont le Grand Tétras, l'Autour, le Pic Noir. La présence du Gros-bec et du Pouillot Siffleur (espèce rare) font de la forêt de Saleich la hêtraie la plus continentale des Pyrénées.*
    - *Intérêt mammalogique[3] : données occasionnelles de présence hivernale d'Ours brun.*
    - *Intérêt entomologique[4] : présence de Cavernicoles endémiques comme Aphaenops bucephalus.*

Chevêche

Grand Tétras

Hêtraie - Buis

Autour

Pic Noir

Gros Bec

Pouillot Siffleur

Ours brun

Cavernicole

- ***Bois de la Hajau, Montignous, Chac, Pyrène, Aronèdes, Artihaguère, Terrats, le Har :***
  - ➔ Collines Nord de la commune
  - ➔ Enjeux :
    - *Intérêt mammalogique[5] : limite Nord de la distribution du Cerf, présence de la Genette, de colonies de Chauves-souris (hivernage et mise-bas).*
    - *Intérêt botanique : zone riche en Orchidées.*

Chauve-Souris

Cerf

Genette

Orchidée (Ophrys)

[1] *Enjeux liés à la répartition (distribution) de la végétation dans un espace donné et aux facteurs qui la conditionnent (climat, sol, altitude, ...)*
[2] *Enjeux liés à la présence d'oiseaux.*
[3] *Enjeux liés à la présence de mammifères.*
[4] *Enjeux liés à la présence d'insectes.*
[5] *Enjeux liés à la présence de mammifères.*

- ***Bassin d'Urau et de Saleich :***
  - ➔ Plateau central de la commune
  - ➔ Enjeux :
    - *Intérêts paysager et écologique : paysage traditionnel très marqué par l'homme (vignes hautes, vergers, openfields).*
    - *Intérêt ornithologique[6] : forte densité de Chevêches.*
    - *Intérêt mammalogique[7] : présence, en bordure, de grottes renfermant de fortes colonies de mise-bas et d'hibernation de Chauves-souris, présence de la Genette, forte densité de Blaireaux.*

1 ZNIEFF de type 2

- ***Massif de l'Arbas ou de Paloumère :***
  - ➔ TOTALITE de la commune
  - ➔ Enjeux :
    - *Ce massif constitue un ensemble d'un très grand intérêt biologique, géologique, paysager, spéléologique : plusieurs niveaux sont à distinguer.*
    - *Intérêt régional : flore (bois d'Ifs du Pas de l'Ane, stations de plantes rares ou endémiques (Ancolie des Pyrénées),faune (Chat sauvage, Grand Tétras, Chouette de Tengmalm, avifaune rupestre caractéristique dans les parois de Pene-Nère et de Pène-Blanque).*
    - *Intérêt national : indices réguliers de présence de l'Ours, importantes colonies de mise-bas et d'hivernage de Chauves-souris, insectes cavernicoles endémiques.*
    - *Intérêt international : réseau karstique le plus long de France, très connu en Europe, haut lieu de la spéléologie Internationale ; grande diversité d'espèces et forte concentration sur une superficie relativement restreinte.*

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les ZNIEFF sont des inventaires et non des outils de protection. Néanmoins leur présence est prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme qui classe en zone N ou A ces sites sensibles.

1.3. Une grotte et ses abords identifiée au titre des Sites

Un Site Classé délimite un périmètre de protection forte autour du Mont de Chac, notamment en vue de la préservation de la grotte présente sur ce lieu et du cadre naturel et paysager qui lui est associé.

Le Site Classé s'étend sur 23,35 ha.

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Cette **Servitude d'Utilité Publique** doit être reportée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme protège ce site sensible par un zonage « N » (zone naturelle).

En temps que Site Classé, ce secteur ne peut ni être détruit, ni être modifié dans son état ou son aspect : tout aménagement ou construction est soumis à autorisation spéciale (ministérielle ou préfectorale).

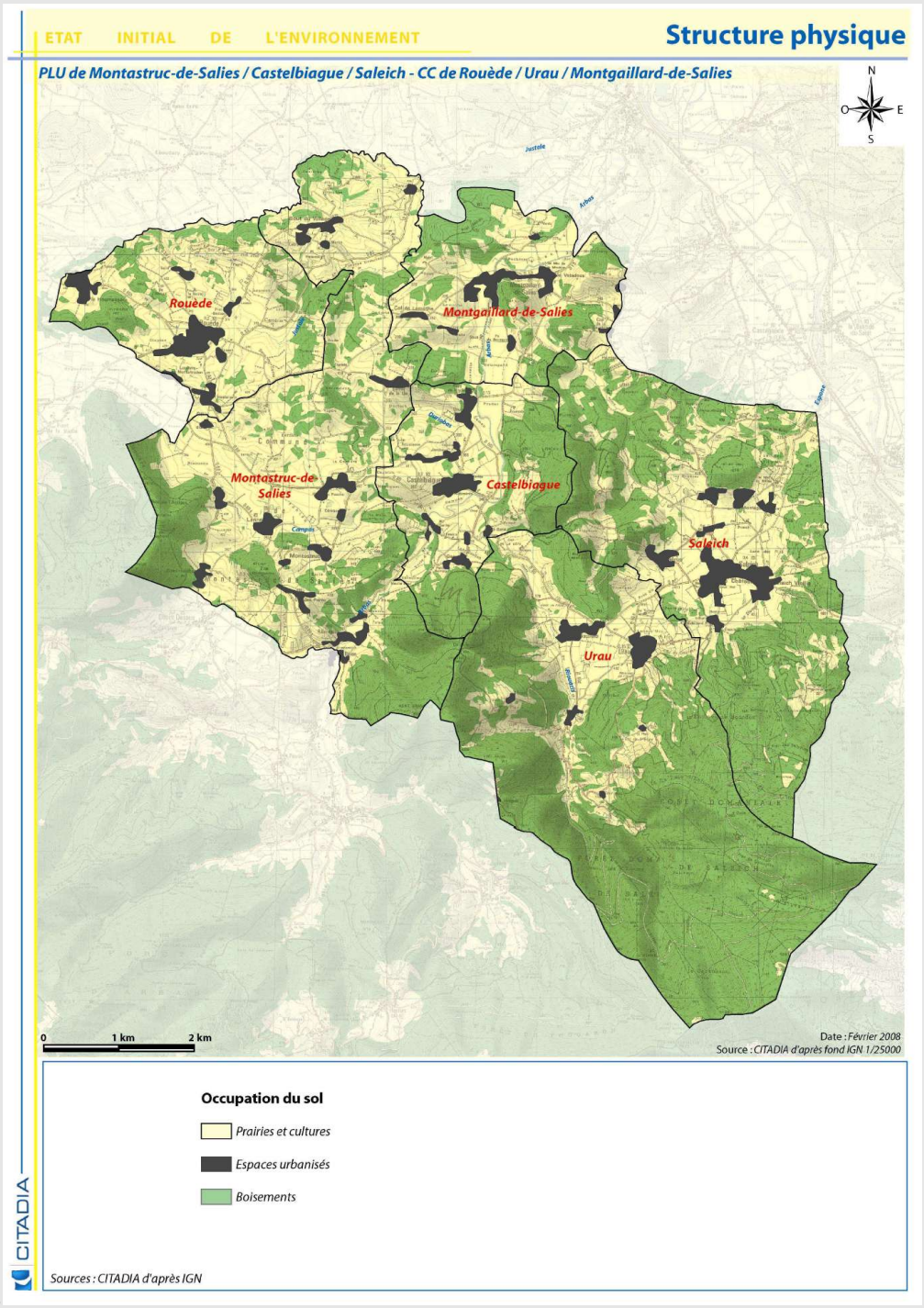
[6] *Enjeux liés à la présence d'oiseaux.*
[7] *Enjeux liés à la présence de mammifères.*

II.1.2. Un équilibre entre espaces naturels, espaces agricoles et espaces urbains à trouver

A l'échelle départementale …

Il est à noter l'absence de document-cadre en matière de gestion des espaces agricoles et forestier à l'échelle départementale (DGEAF).

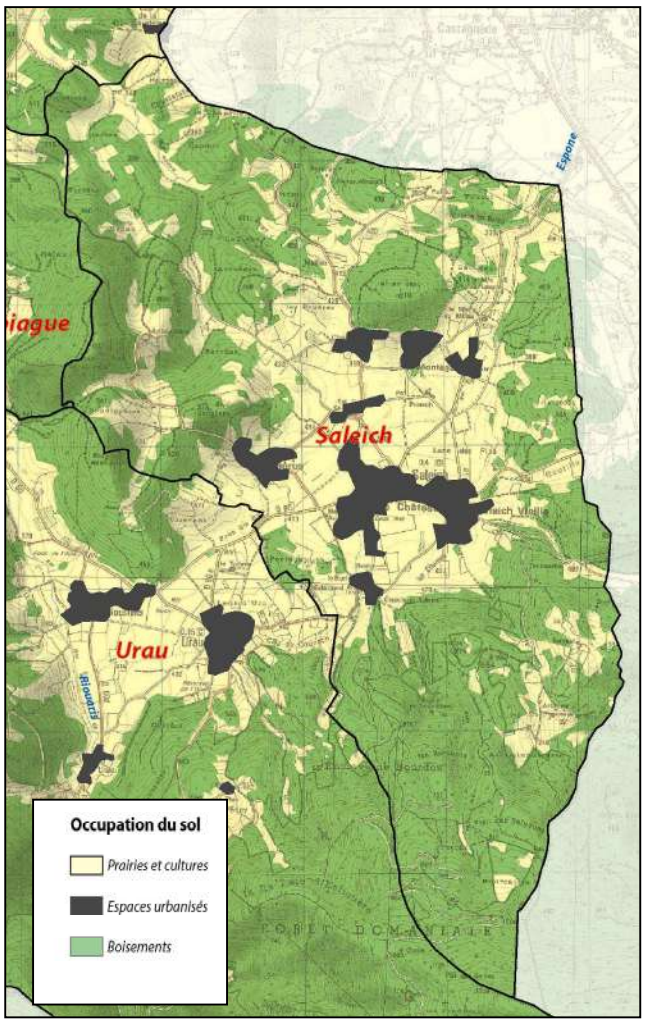
>>> La Loi d'Orientation Agricole du 9 Août 1999 prévoit la réalisation d'un Document de gestion de l'espace agricole et forestier (DGEAF) dans chaque département. Ce document de « porter à connaissance » identifie les enjeux agricoles, forestiers, environnementaux et permet d'avoir une vue d'ensemble de tous les paramètres importants à prendre en considération pour une aide à la décision sur la gestion des territoires. Il aide à la définition de politiques et à l'utilisation d'outils adaptés aux enjeux des territoires



La commune de Saleich est largement occupée par l'agriculture, présente sous forme de prairies (élevage extensif de bovins) et de cultures (fonds de vallons et de vallées).

Les sommets du relief sont quant à eux occupés par la forêt (plus ou moins fragmentée au Nord).

Le développement urbain a tendance à progresser dans les secteurs plats (fond de vallée), le long des voies de communication.



Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

L'activité agricole constitue non seulement une activité économique mais contribue également à l'entretien des paysages et des milieux. C'est dans ce sens qu'elle mérite d'être protégée et valorisée, en particulier à travers les outils que peut offrir un Plan Local d'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme préserve les terres agricoles exploitées de tout morcellement et enclavement qui pourrait nuire à la pérennité de l'activité (*maîtrise des fronts urbains et du mitage des terres agricoles par l'urbanisation diffuse*).

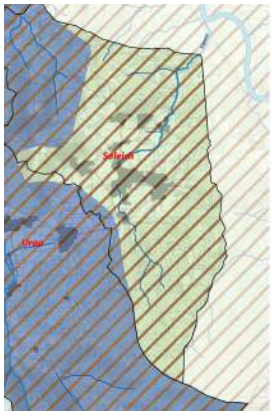
Les espaces agricoles bénéficient d'un classement et d'un règlement spécifiques (« *zone »A* »)

Le Plan Local d'Urbanisme envisage la création ou la protection de zone naturelle « tampons » à l'interface entre espace agricole et espace naturel (*création ou protection des boisements significatifs, préservation des chemins et des haies, …*).

Le Plan Local d'Urbanisme reporte les périmètres de protection sanitaire autour des exploitations d'élevage en activité, *notamment à proximité des espaces urbanisés. Ces périmètres ont pour double objectif de protéger les activités agricoles et de protéger des nuisances éventuelles les habitants (principe de réciprocité).*

II.1.3. Une ressource en eau à gérer quantitativement et qualitativement

3.1. Un réseau hydrographique faible



Le réseau hydrographique communal est peu développé et se compose principalement :

- D'un ruisseau principal : **l'Espone,** s'ouvrant à l'Est sur la Vallée du Salat.
- Un réseau secondaire de rus.

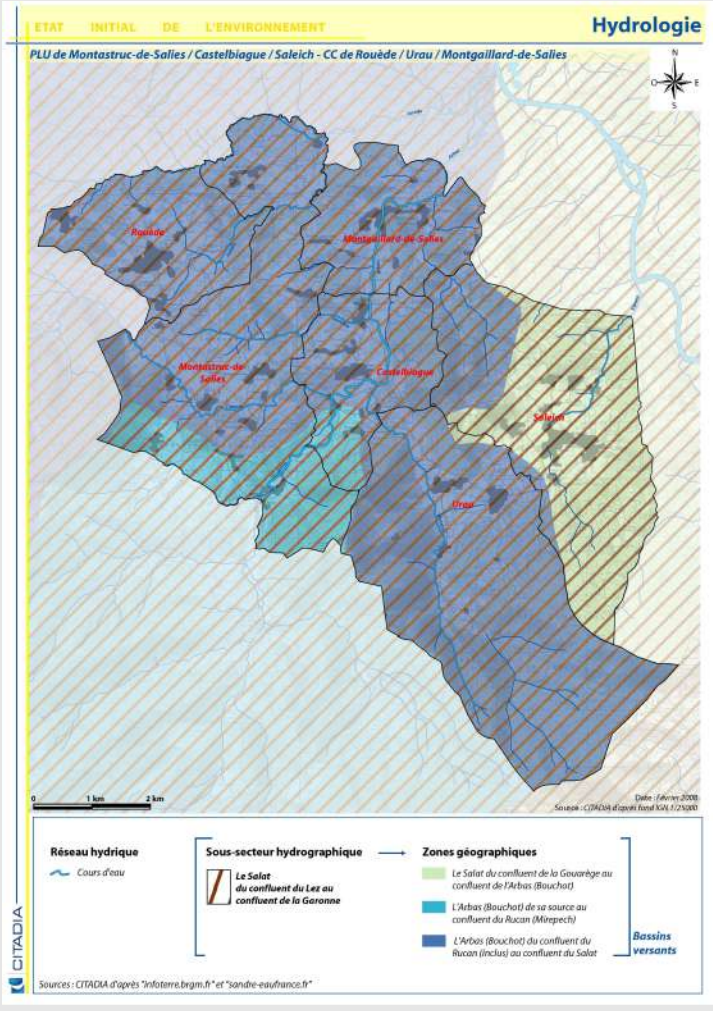
A l'échelle du groupement …

Découpage hydrographique *(découpage défini sous la responsabilité des Agences de l'Eau)* **:**

- *Circonscription administrative de bassin : Adour-Garonne*
- *Région hydrographique : la Garonne*
- *Sous-secteur hydrographique : le Salat du confluent du Lez au confluent de la Garonne*
- *3 zones géographiques : elles concernent une partie du Salat et 2 sections de l'Arbas.*

Réseau hydrographique

- *Cours d'eau majeur : l'Arbas*
- *Réseau de cours d'eau secondaires : Riouaris, Espone, Justale, Compas, Duriobas, ...*



3.2. Une ressource en eau fragile

A l'échelle du groupement …

Eaux superficielles :

- *Nature :*
  - *Cours d'eau majeur : l'Arbas*
  - *Réseau de cours d'eau secondaires : Riouaris, Espone, Justale, Compas, ...*
- *Qualité des eaux superficielles :*
  - *Analyses physico-chimiques : données inconnues*
  - *Analyses micro-biologiques : données inconnues*
- *Quantité des eaux superficielles :*
  - *Délimitation d'une* Zone de Répartition des Eaux *: zone caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.*

	Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole	Zone de répartition des eaux	Zone sensible à l'eutrophisation (enrichissement des milieux aquatiques en azote et en phosphore)
Castelbiague	NON	OUI Une zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.	NON
Montastruc-de-Salies			
Montgaillard-de-Salies			
Rouède			
Saleich			
Urau			

Eaux souterraines :

- *Nature :*
  - *Nappe phréatique : Aucune donnée sur le site officiel de l'ADES (portail national d'Accès aux Données sur les Eaux Souterraines)*
- *Qualité des eaux souterraines :*
  - *Vulnérabilité aux nitrates : NON*
  - *Sensibilité à l'eutrophisation (enrichissement en substances phosphorées et azotées) : NON*
- *Quantité des eaux souterraines :*
  - *Délimitation d'une* Zone de Répartition des Eaux *: zone caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.*

3.3. Quelles démarches en faveur de la protection et de la valorisation de la ressource en eau ?

A l'échelle supra-communale …

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- **SDAGE : Adour-Garonne**
- **Approuvé par arrêté préfectoral du 06/08/1996, actuellement en cours de révision.**
- **Les 6 communes sont concernées par le SDAGE Adour-Garonne.**
- *Objectif : Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (échéance à 10 - 15 ans), pour le bassin hydrographique Adour-Garonne :*
  - **focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires :** *directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,*
  - **restaurer les débits d'étiage :** *un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau ,*
  - **protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin** *(zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus),*
  - **remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner**,
  - **sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce** *nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection*
  - **délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'innondation**,
  - **instaurer la gestion équilibrée par bassin versant** *(grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.*

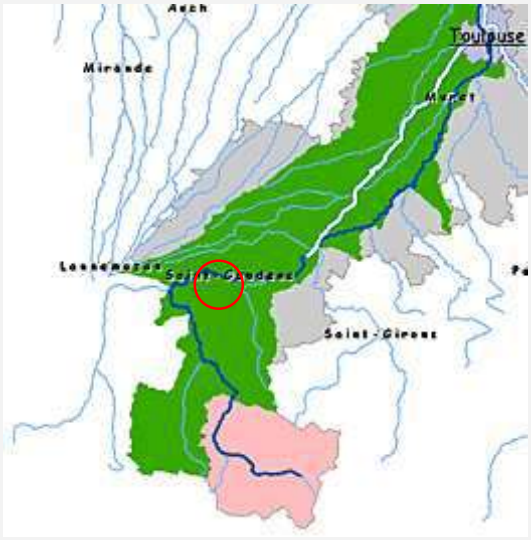


Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) :

- Abscence de SAGE sur le périmètre couvert par le groupement des 6 communes

Sources : SDAGE Adour-Garonne, Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) nommé le Syndicat Mixte d'Études et d'Aménagement de la Garonne (SMEAG), Porter A Connaissance de l'Etat

La commune est concernée par les dispositions du SDAGE Adour-Garonne (en cours de révision).

II.1.4. Ressource énergétique

A l'échelle du groupement …

Energies consommées :

- *L'électricité hydraulique reste la ressource énergétique principale.*

Diversification de l'offre en énergie et développement des énergies renouvelables :

- *Aucune centrale photovoltaïque, aucun parc éolien*

>>> Quelle prise en compte de la consommation de l'espace et des ressources naturelles ?

- Synthèse des atouts et contraintes
- Enjeux à l'échelle communale

Ambitions du Pré-PADD	Atouts constatés	Contraintes constatées	Enjeux confirmés
Protéger les massifs boisés significatifs *Protéger les boisements agricoles fragmentés, la trame bocagère, et les arbres isolés* *Protéger la ripisylve* *Protéger les espaces naturels sensibles (ZNIEFF …)*	▪ Espace naturel très présent (source d'aménité) : caractère pré-montagnard, avec de vastes zones boisées, des spécificités au niveau du réseau hydrographique et de la trame végétale (riche ripisylve, haies, arbres isolés …). ▪ Des espaces naturels présentant un grand intérêt écologique.	▪	➔ **Préserver les boisements significatifs, les haies bocagères, les ripisylves, les cours d'eau, … vecteurs de biodiversité**
Préserver les surfaces existantes occupées par l'agriculture nécessaires à la pérennité et la viabilité des exploitations agricoles professionnelles	▪	▪ Les contraintes liées au contexte montagnard accentuent la concurrence entre les secteurs urbanisables, les espaces boisés et les espaces agricoles	➔ **Préserver les espaces agricoles, servant d'habitat naturel à de nombreuses espèces communes**
Gérer les constructions isolées existantes	▪	▪ Habitat dispersé : de nombreux quartiers et habitations isolées → mitage progressif des terres agricoles, assainissement autonome à gérer, ...	➔ **Gérer les constructions isolées existantes**
Prévoir la construction d'une station d'épuration *Gérer les eaux pluviales des espaces urbanisés et des extensions urbaines*	▪	▪ Assainissement autonome	➔ **Gérer et préserver la ressource en eau, maîtriser les pollutions**

II.2. Etat initial des paysages et du cadre de vie

« Le paysage définit une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations »[8].

Ce présent chapitre s'attache ainsi à offrir une lecture transversale et thématique des paysages

Trois entrées de lecture ont été identifiées, selon une méthode d'échelles emboîtées :

- une première approche s'attache à l'échelle du Grand Paysage (échelle « macro ») : il s'agit d'étudier les facteurs naturels liés au relief, en temps que « grandes lignes directrices » des paysages perçus.

  ➔ **SOLS et ambiances paysagères**

- une seconde approche s'attache à une échelle intermédiaire : il s'agit d'étudier les facteurs naturels liés au vivant, en temps « qu'occupation structurante naturelle ou humaine de l'espace ».

  ➔ **VEGETATION et ambiances paysagères**

- une dernière approche s'attache à une échelle plus fine et plus proche des habitants (échelle « micro ») : il s'agit d'étudier les facteurs humains liés à l'urbanisation, également en temps « qu'occupation structurante et humaine de l'espace ».

  ➔ **Paysages URBAINS et PATRIMOINE**

Le fil directeur commun à chacune de ces clés d'appréhension du paysage est celui de la *perception humaine*, qui passe notamment par :

- l'identification des *facteurs physiques* (perception « objective ») : *relief, structure de la végétation, morphologie urbaine, ...*
- l'identification de *codes visuels* : *quelles seraient les composantes picturales (formes, couleurs, répétitions, mouvements, ...) qui nous permettraient de caricaturer la scène paysagère en quelques secondes ou quelques traits ?*
- l'identification de *motifs paysagers* : *quelle est la valeur symbolique/identitaire de l'élément récurrent qui s'offre à la vue ? (il s'agit d'une perception empreinte de davantage de « subjectivité », car liée à notre civilisation en l'occurrence occidentale).*

Le but de cette analyse est de **comprendre ce qui fait l'unicité et l'identité de lieu :** quels seraient dès lors **les éléments à protéger ? les éléments à valoriser et à mettre en scène ? Comment faire contribuer ces éléments à la qualité du cadre de vie recherchée ?**

**Sources éclairant l'état initial des paysages :*

- *CITADIA : relevés de terrain, 2008*
- *ATD 31 : études d'opportunité, 2006*
- *CAUE 31 : Eléments d'appréciation du patrimoine naturel et bâti de la Vallée de l'Arbas, juin 2004*

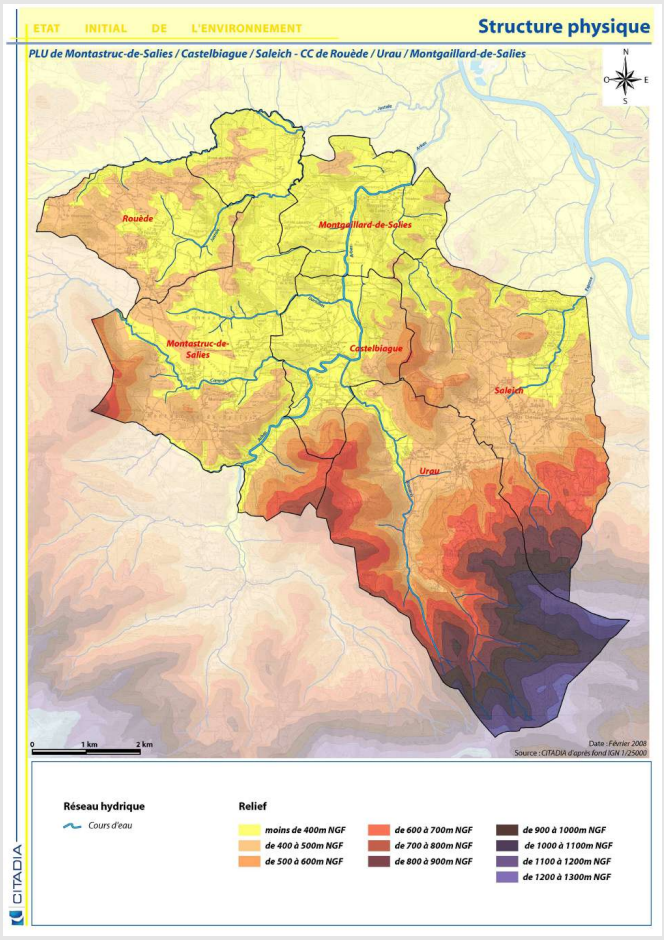
[8] *Définition du paysage aujourd'hui largement partagée, contenue dans la Convention européenne du paysage, signée dans le cadre du Conseil de l'Europe en 2000. Selon cette définition, le paysage est pluridisciplinaire et fait l'objet d'interprétations.*

II.2.1. Sols et ambiances paysagères : Un paysage de Piémont Pyrénéen du Haut-Comminges

A l'échelle du groupement …

Contexte géographique :

- *Grand ensemble géographique :*
  - *Piémont Pyrénéen*
  - *Le Comminges : ancienne province de la Gascogne, elle se situe au milieu de la chaîne pyrénéenne, à mi-chemin entre l'Atlantique et la Méditerranée.*
- *Composantes géographiques (échelle des 6 communes) :*
  - *Vallées : 400 à 500m NGF*
  - *Ensembles collinéens : 500 à 800m NGF*
  - *Ensembles montagnards (moyenne montagne) : 800 à 1200m NGF*



Contexte pédo-géologique :

- *Sols :*
  - *marneux, schisteux*
  - *peu mécanisables*

Effets paysagers

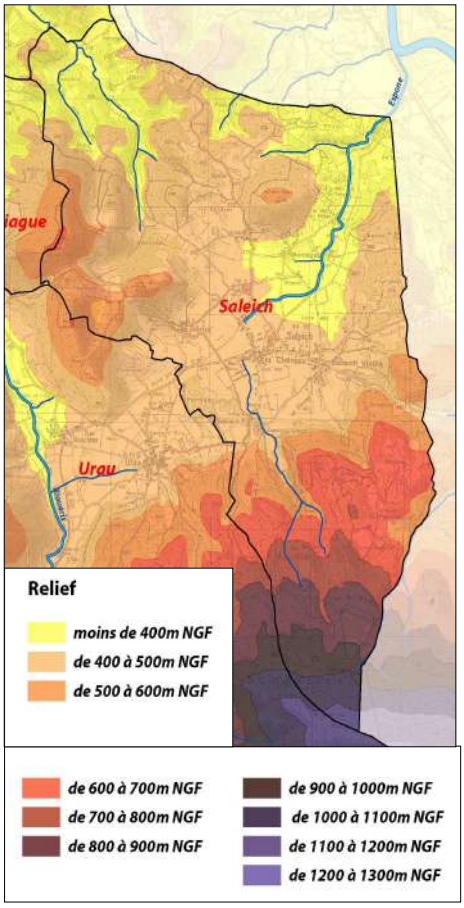
- **AMBIANCES**
  - *Paysages intimistes et fermés des vallées plus ou moins encaissées*
  - *Paysages agricoles buccoliques (ambiance pastorale bercée par les douces ondulations du relief)*
  - *Paysages « bruts » de montagne (caractère presque « monumental », force des lignes du relief)*
- **MOTIFS (d'apprivoisement du relief)**
  - *Terrasses agricoles : présentes sur les flancs des zones de montagne, elle sont constituées de murets de pierres sèches, accompagnés parfois d'une végétation arbustive.*

Le territoire de Saleich est caractéristique d'une zone de piémont.

Trois grandes unités de relief composent le paysage communal :

- ***Le plateau agricole central*** : s'élève à 400m NGF d'altitude moyenne. Il supporte la majorité des terres cultivables et les noyaux d'urbanisation. Il se prolonge à l'Ouest sur la commune d'Urau et au Nord-Est avec la vallée du Salat (*via le vallon du ruisseau de l'Espone*).
- ***Les collines du Nord*** : offrent des douces ondulations variant en moyenne entre 450 et 600m NGF. Elles se prolongent au Nord vers les communes de Castagnède, His, Montgaillard-de-Salies et Castelbiague. Il s'agit d'un secteur agricole présentant ponctuellement quelques boisements.
- ***Le massif forestier montagnard du Sud*** : culmine entre 600 et 1170m NGF (*point haut du Pic de l'Estellas*). Cet ensemble est lacéré par des vallées orientées Sud-Nord, parfois encaissées (gorges).

La ***vallée de l'Espone*** ouvre le territoire à l'Est sur la vallée du Salat.



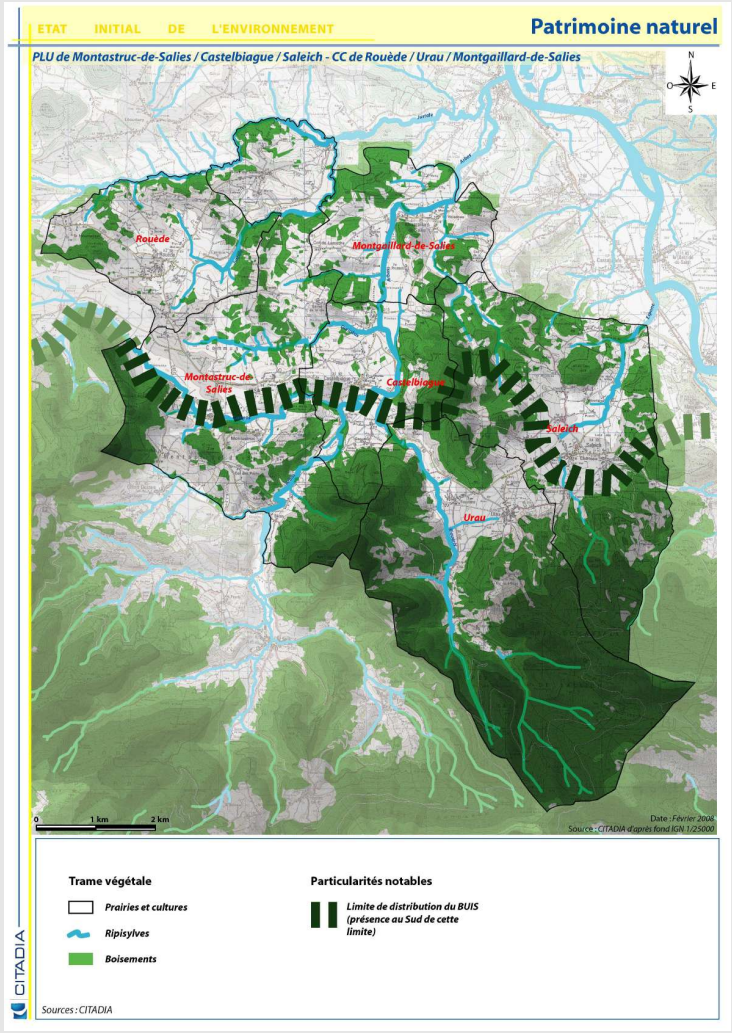
II.2.2. Végétation et ambiances paysagères

A l'échelle du groupement …

Le territoire intercommunal, à l'image des paysages du Haut-Comminges, s'est développé jusqu'au milieu du XIXème siécle autour d'une économie rurale basée sur les ressources agricoles, pastorales (élevage extensif en zone de montagne) et forestière.

Les paysages d'aujourd'hui en sont encore le reflet.

Ainsi, la végétation est omniprésente sur le territoire : elle représente de fait une **composante paysagère structurante, voir même un motif paysager**.



Nature de la végétation (répartition altitudinale marquée) :

- ***Feuillus*** *principalement : chênes, aubépines, noisetiers, pruneliers, frênes,aulnes, saules ...*
- *Spécificité caractéristique du passage en zone de montagne : hêtre et buis (présence progressive dans les haies bocagères, les ripisylves, les forêts et près des habitations)*

Forme de la végétation :

- *Polyculture (mosaïques de petites unités) : prairies (hauteurs), cultures céréalières et viticoles (fonds de vallées et replats), prairies-vergers*
- *Massifs : composition hétérogène, ressource indispensable de l'économie rurale jusqu'au XIXème siècle. La forêt est fortement présente mais la part de bois réellement transformée est faible.*
- *Maillages de haies : bocage (haies arbustives), ripisylves*

Localisation de la végétation : *Hauteurs + Vallons*

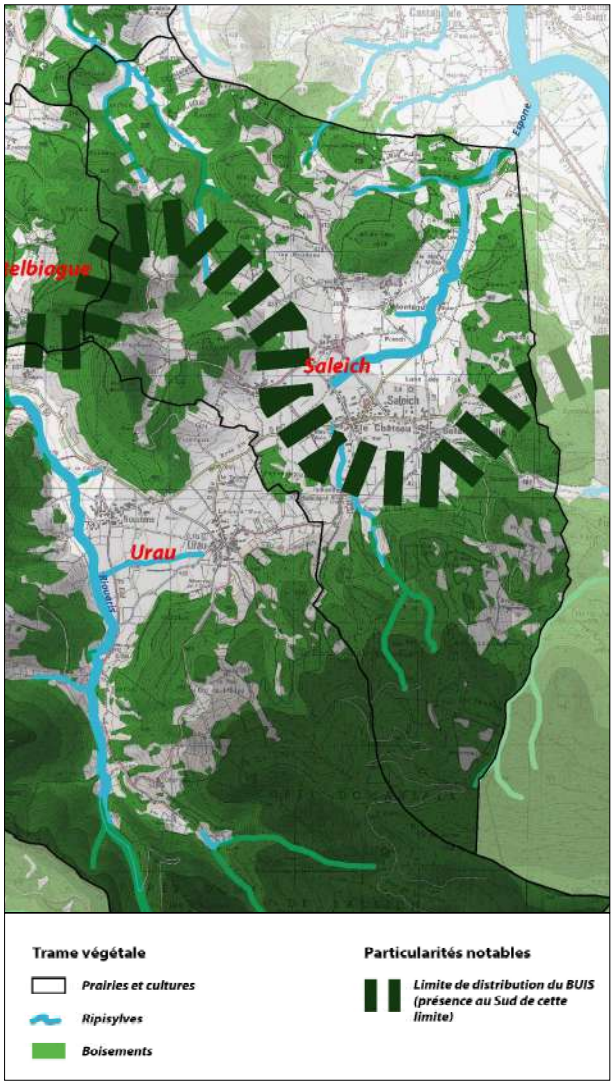
Effets paysagers

- **AMBIANCES**
  - *paysages structurés (les éléments végétaux sont lisibles et clairement identifiables)*
  - *paysages plus ou moins fermés (forêts fermées / prairies ouvertes)*
- **MOTIF de l'Arbre hors forêt**
  - *Prés-vergers, alignements de fruitiers (pommiers, ...) : autrefois plantés pour des raisons alimentaires, aujourd'hui facteur identitaire fort*
  - *Parcelles de vignes : autrefois plantées conjointement à un fruitier (tuteur), aujourd'hui presque disparues (crise du phyloxerra) et présentes à l'état de « relique »*
  - *Buis (Buxus sempervirens) : autrefois plantés pour des raisons utilitaires (ustensiles de cuisine, chapelets, ...), aujourd'hui « oubliés » - Il s'agit d'un motif paysager à redécouvrir ...*
  - *Palmier rustique (Trachycarpus fortunei), bananier (Musa ensete), ... : (introduction après 1850) présent dans les jardins privés des anciennes maisons des « américains ». Son caractère exotique contraste clairement avec la flore locale : ils ont aujourd'hui encore une forte valeur symbolique.*

Sur la commune de Saleich, la végétation est principalement présente sous forme de :

- massifs conséquents (propriétés privées majoritaires) sur les hauteurs en limites communales Nord et Sud : la forêt domaniale de Saleich (au Sud) constitue un boisement majeur à l'échelle communale et intercommunale (*elle est gérée par l'Office National des Forêts*)
- boisements fragmentés (sur les sommets des collines) dont l'emprise de forme géométrique est liée à l'activité agricole environnante
- prairies et terres cultivées
- ripisylve le long des cours d'eau
- arbres isolés et fragments de haies bocagères.

Il est à souligner qu'au Sud de la commune le buis apparaît progressivement (près des cours d'eau, puis près des habitations et enfin dans les massifs forestiers de montagne) : il marque l'entrée en zone de moyenne montagne.



Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La diversité et l'abondance de ce vocabulaire végétal témoigne d'une certaine richesse locale. Cependant, cette richesse bien réelle semble peu/mal connue.

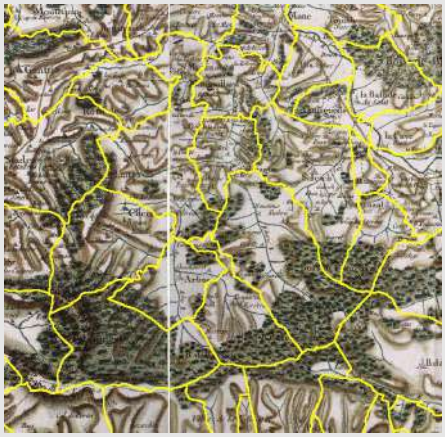
Le patrimoine végétal fait ainsi l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : *identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1.§7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, classement en Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) afin de garantir une protection stricte, mise en scène dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement, ...*

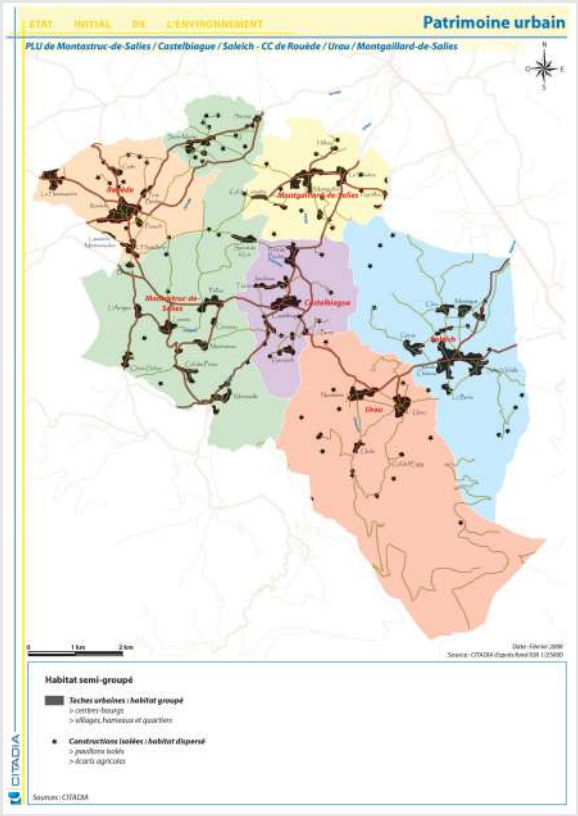
II.2.3. Paysages urbains et patrimoine : Une urbanisation semi-dispersée, adaptée au relief et en mutation

A l'échelle du groupement …

Habitat : semi-dispersé historiquement *(existence des hameaux sur les Cartes de Cassini)*

- *nombreux villages,*
- *quartiers, hameaux, écarts*





Adaptation de l'urbanisation :

- *au relief*
- *aux modes de vie*

Effets paysagers

- **AMBIANCES :** *Paysages minéraux, caractérisés par une verticalité marquée (hautes constructions)*

A l'échelle du groupement …

Adaptation de l'urbanisation au relief :

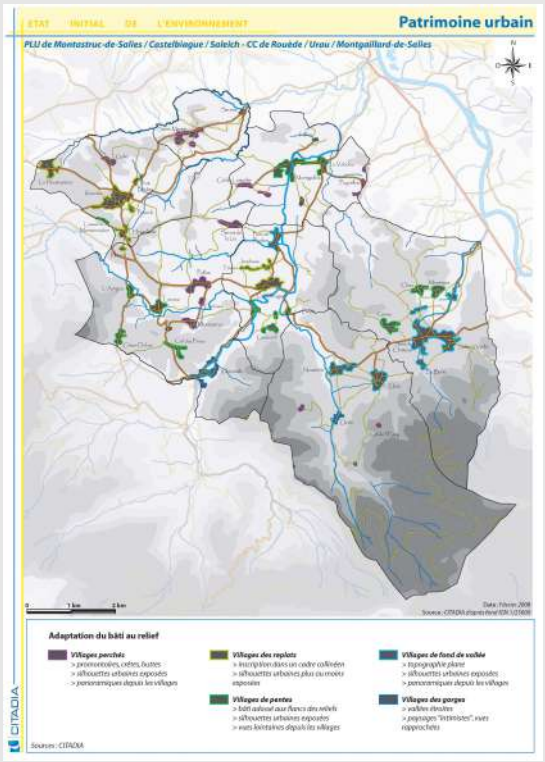
- *Villages perchés : sur des promontoires légèrement élevés*
- *Villages de pente : adossés à flanc de colline*
- *Villages de replat :*
- *Villages de fonds de vallées : plates ou encaissées*

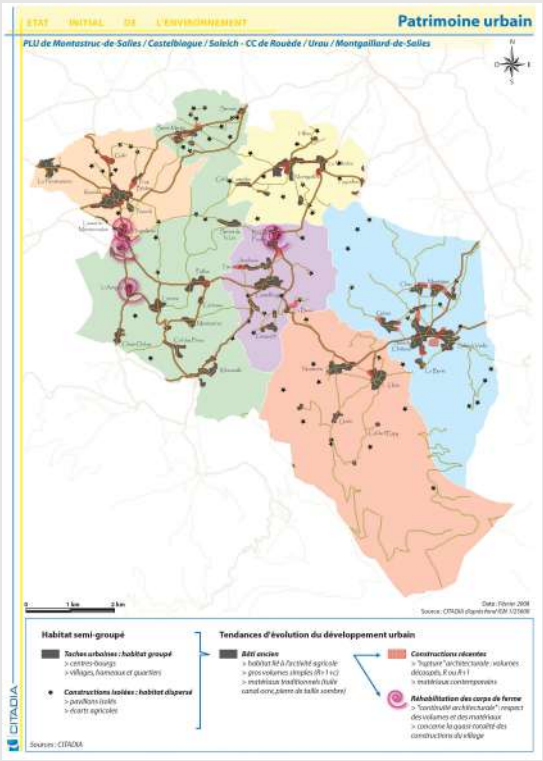
Adaptation de l'urbanisation aux modes de vie :

- *Villages et hameaux historiques : liés à l'activité agricole dominante (lien direct avec les exploitations), à la structure ramassée (esprit communautaire marqué)*
- *Extensions récentes (à partir des années 1960)*
    - *Pavillons individuels : aux volumes plus sophistiqués, généralement en rez-de-chaussée, sans caractéritique particulière d'implantation, utilisant des matériaux standards* ➔ « ruptures » urbaines vis-à-vis de l'existant
    - *Bâti réhabilité / restauré : respectant les matériaux traditionnels, l'implantation historique, la simplicité des volumes* ➔ « inscription dans la continuité » de l'existant

Effets paysagers

- **AMBIANCES**
    - *Paysages urbains ruraux : architecture simple, modeste, fonctionnelle (vocation agricole/habitat) ; structure communautaire forte (groupement historique des constructions au sein des hameaux et des villages)*
    - *Extensions urbaines modernes caractérisée par la maison (pavillon) individuelle en « milieu de parcelle », parfois « déconnectées » des hameaux existants, , expression d'un idéal de la réussite sociale*





3.1. Quel « profil urbain » ?

La commune présente une urbanisation éclatée (dispersée), organisée autour d'un village central et de hameaux satellites :

- ***Le village principal « bicéphale » (plateau agricole central) :*** *Saleich Vieille et Saleich Château*

  Les noyaux historiques sont relativement denses et sont implantés sur le fond plat de la vallée de l'Espone. Ces 2 centralités urbaines sont reliées par la RD133.

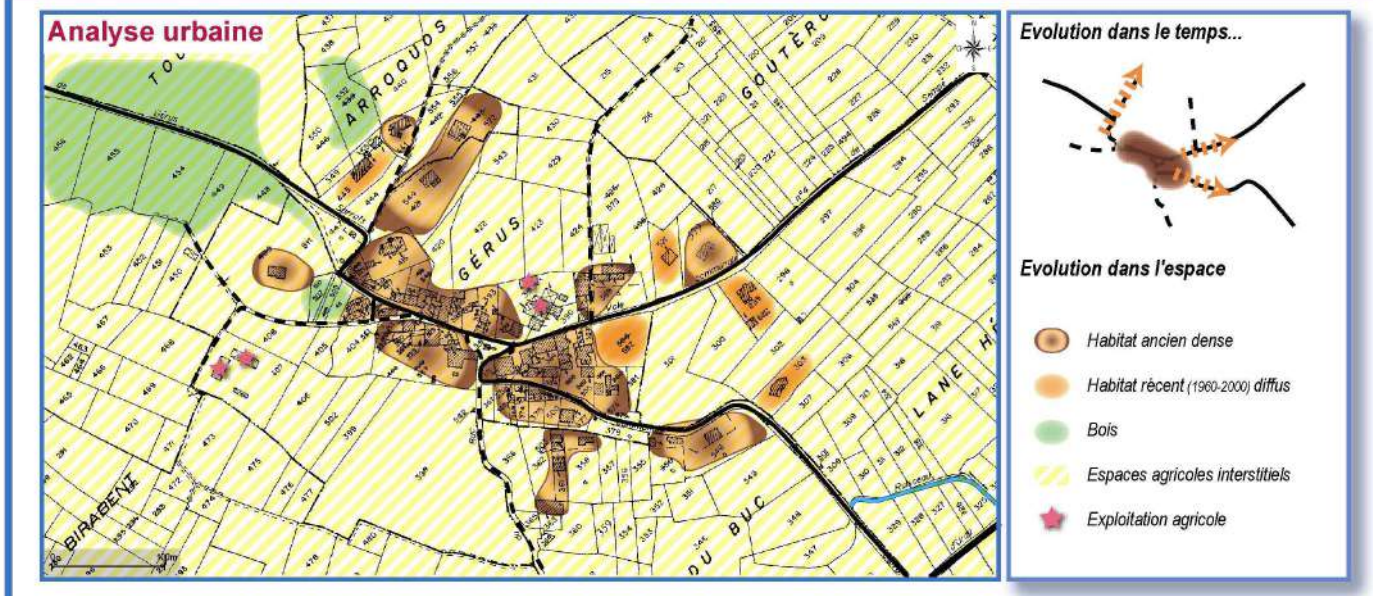
  En marge du village central ainsi que le long de la RD133, de nombreuses constructions récentes apparaissent.

- ***Quatre hameaux satellites :*** *Chac, Gérus, Montégut et La Borie*

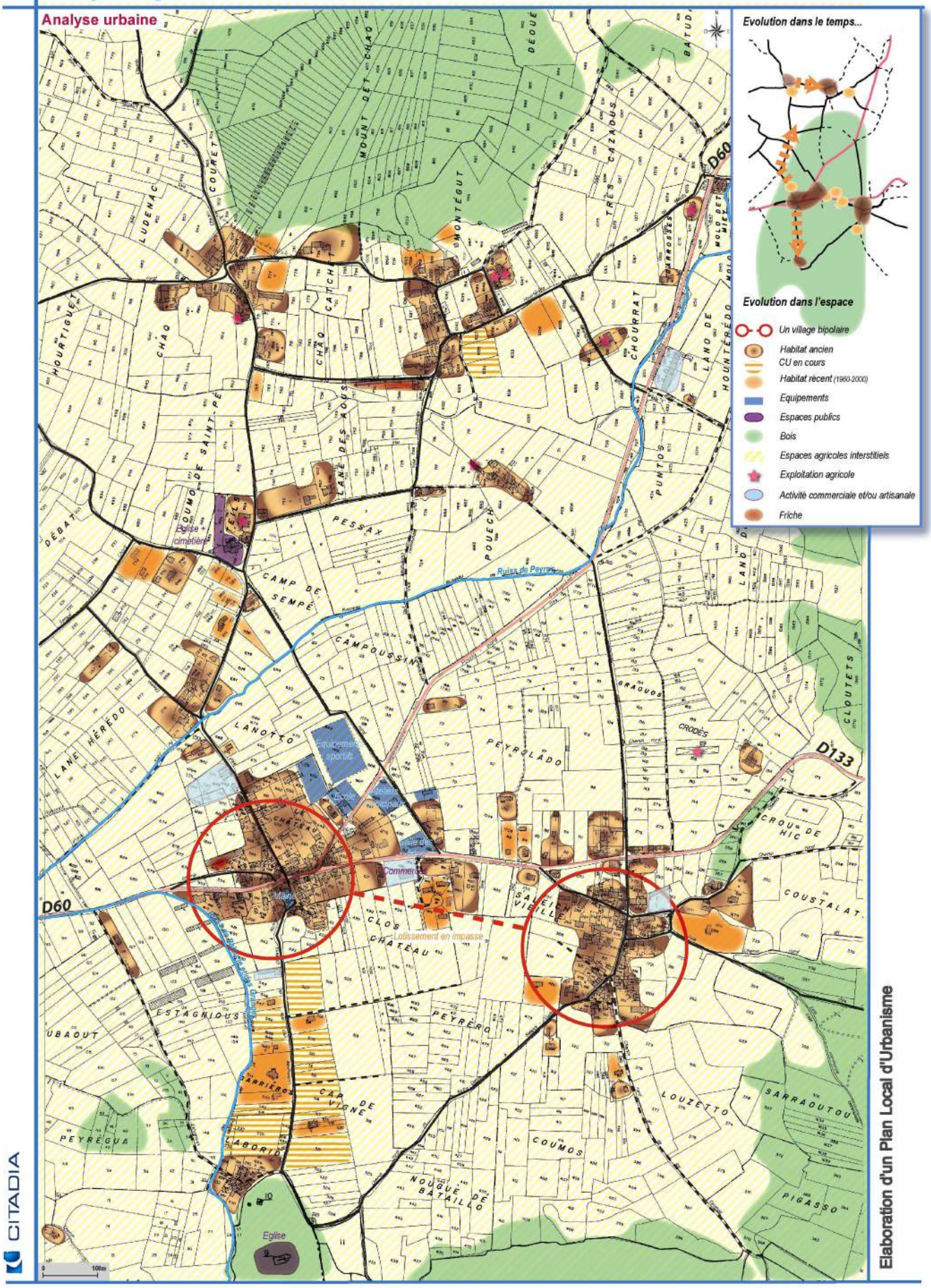
  Ils sont situés en limite du plateau central, implantés sur les pentes ou en fond de vallée.

- ***Les constructions isolées :*** *d'origine agricole.*

Morphologie Urbaine - Saleich, Quartier Gerus



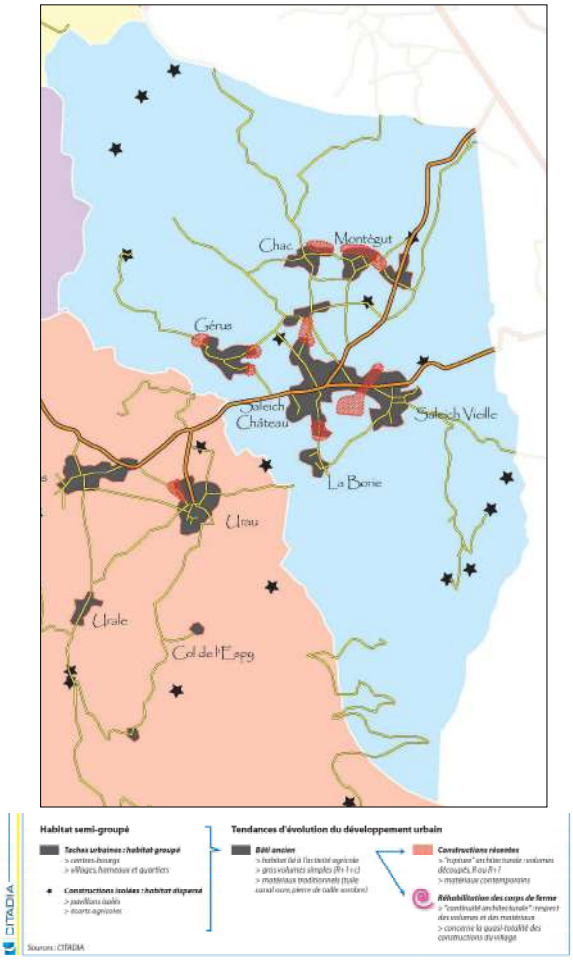
Morphologie Urbaine - Saleich

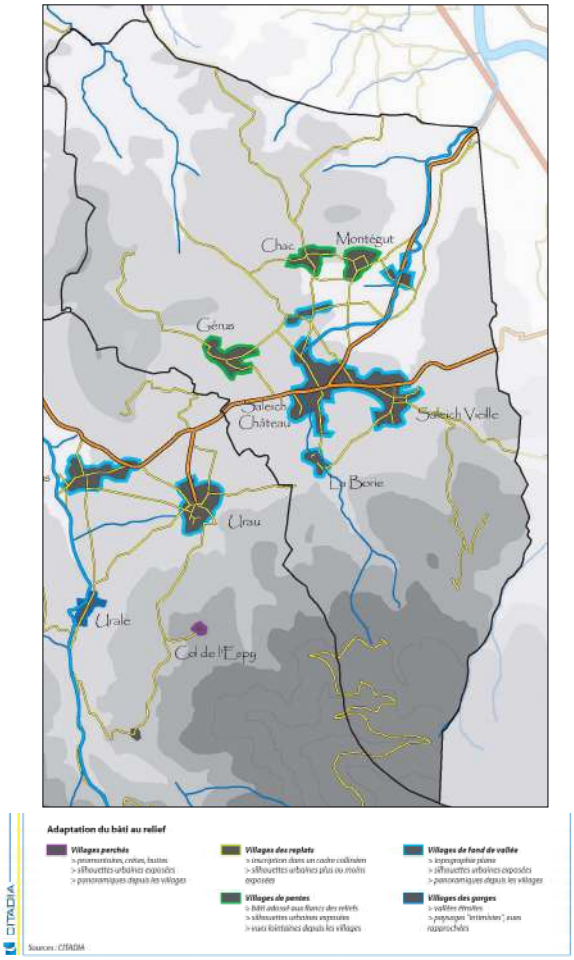


3.2. Quelle adaptation de l'urbanisation au relief ?

Compte-tenu du contexte topographique de la commune, ces centres urbanisés sont généralement situés :

- Dans la **plaine** (Saleich Château, Saleich-Vieille, La Borie).
- Sur les hauteurs : **sur les pentes** (Gérus , Chac et Montégut).





3.3. Des enveloppes urbaines plus ou moins lisibles

L'enveloppe urbaine du bourg de Saleich

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, …).

L'analyse sectorielle présentée en fin de diagnostic permet de mettre en lien les tendances actuelles d'évolution de l'urbanisation avec les enjeux d'ordre environnemental, paysager, patrimonial, …

3.4. Un patrimoine architectural et culturel discret

A l'échelle du groupement …

Les constructions traditionnelles : *(architecture historique)*

- ***La grange :***
  - *volume et dimensions : simples et modestes, étable en rez-de-chaussée surmontée d'un fenil sous toiture*
  - *situation : isolée, en bordure de chemin ou de prairies*
  - *implantation : pignon préférentiellement exposé Est*
  - *matériaux : pierres locales, tuiles, bois*
  - *motif architectural remarquable : fenils (séchoirs)*
- ***La maison paysanne :***
  - *volume et dimensions : composition simple et modeste, généralement symétrique (ouvertures), aggrégation de plusieurs dépendances (perpendiculaires au corps principal) réunies autour d'une cour*
  - *situation : en lien direct avec les besoins de l'expoitation agricole*
  - *implantation : façade préférentiellement exposée Sud / Sud-Est*
  - *matériaux : pierres locales, chaux, terre crue, tuiles, bois*
  - *motif architectural remarquable : fenils (séchoirs)*
- ***La maison avec galerie*** (non répandue dans toute les communes) :
  - *volume et dimensions : simples et modestes, R+1 (+combles)*
  - *situation : dans les cœurs de village*
  - *matériaux : pierres locales, chaux, terre crue, tuiles, bois*
  - *motif architectural remarquable : galeries (balcons en ossature bois apparente) tournée sur la cour ou en façade sur rue*
- ***La maison de maître ou « maisons d'américains » :***
  - *volume et dimensions : gros volumes (symbole de réussite sociale) simples et symétriques (ouvertures), présentant parfois des corps de ferme attenant*
  - *situation : très visible, à la périphérie des villages historiques*
  - *matériaux : pierres de taille, chaux, terre crue, tuiles, bois*
  - *motif architectural remarquable : éléments de modénature et de décoration chargés de signification sociale (pierre de taille, grandes lucarnes, grande porte ouvragée précédée d'un perron, ...) ; jardins d'essences exotiques (palmiers, bananiers, magnolias, ...)*

Le patrimoine bâti remarquable :

- *Patrimoine profane : ancienne forge, château, métairies, ...*
- *Patrimoine religieux : églises (présentant généralement un clocher-mur en pierres, percé de 3 baies en plein cintre et recevant chacune une cloche), chapelles, croix, oratoires, ...*

Le patrimoine vernaculaire rural :

- *Lié à l'eau : lavoirs, abreuvoirs, fontaine, ponts, ...*
- *Lié à l'artisanat et à l'activité : moulins, ateliers, ...*

Effets paysagers

- **MOTIFS (points de repère/points d'appel forts)**
  - *Les constructions isolées et constructions remarquables : à connotation agricole, résidencielle ou religieuse, ces bâtiments constituent des points de repère forts dans notre imaginaire collectif.*
  - *Les séchoirs (fenils), fermées par un lattis à claire-voie : autrefois ils permettaient le stockage et l'aération de la paille et du foin ; ils constituent un motif architectural récurrent, parfois réutilisés dans les constructions contemporaines*
  - *Les galeries (présence variable selon les communes): autrefois lieu de séchage du bois et des récoltes, elles constituent aujourd'hui un espace d'agrément tempéré*
  - *Les maisons d'américains et leurs jardins exotiques : construites par les cadets fortunés après leur retour d'exil aux Antilles ou en Amérique, entre 1860 et 1914. Elles expriment l'ascension sociale.*
  - *Le patrimoine bâti remarquable : joue encore aujourd'hui le rôle fort de point d'appel et de point de repère*
  - *Le patrimoine vernaculaire rural*

Des centres historiques préservés et de qualité

Les constructions des centres urbains historiques présentent une architecture traditionnelle.

Quelle intégration des extensions récentes ?

Les extensions récentes présentent quant à elles une architecture moderne et standard, en rupture avec l'existant.

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille à gérer et à maîtriser l'urbanisation, en particulier sur les sites les plus exposés (lignes de crête, promontoire, pentes, …).

Le Plan Local d'Urbanisme veille à maîtriser l'étalement urbain dans les secteurs les moins contraints sur le plan topographique (vallée du Salat).

L'analyse sectorielle présentée en fin de diagnostic permet de mettre en lien les tendances actuelles d'évolution de l'urbanisation avec les enjeux d'ordre environnemental, paysager, patrimonial, …

Pour aller plus loin …

Cette rubrique a uniquement pour but de sensibiliser élus et habitants sur les ruptures visibles entre les pratiques urbaines d'hier et d'aujourd'hui. Il est évident que ces pratiques évoluent dans le temps, en lien avec les modes, les influences diverses et les mentalités. L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de concilier – dans un souci de durabilité et d'harmonie – le respect des traditions et l'opportunité d'envisager des formes nouvelles de développement.

Des cahiers illustrés destinés aux élus, professionnels ou particuliers sont *disponibles gratuitement auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE31).* Ils proposent des idées, des conseils et des explications sur la manière d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement spécifique.

Quelle mise en valeur du patrimoine local ?

Le patrimoine urbain est riche en motifs architecturaux : tous les éléments listés dans le précédent encadré sont présents sur le territoire communal :

- *fenils fermés par des lattis à claire-voie*
- *galeries*
- *maisons d' « américains »*
- *...*

Le patrimoine « exceptionnel » est de qualité :

- *l'église*

Le patrimoine vernaculaire est présent, essentiellement lié à l'eau :

- *lavoirs du XVIII-XIXèmes siècles, couverts d'un toit en appentis ou à 2 ou 4 pans*
- *...*

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La présence de ces divers éléments patrimoniaux témoigne d'une certaine richesse locale pourtant peu connue.

Le patrimoine fait ainsi l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme : *identification au titre de la Loi Paysage (article L.123-1.§7 du Code de l'Urbanisme) afin d'en assurer la préservation, mise en scène par la création de sentiers thématiques, ...*

II.2.4. Des dispositions réglementaires à prendre en compte

4.1. La Loi Montagne

La commune de Saleich est concernée par les dispositions de la Loi Montagne (voir le chapitre sur les justifications des choix du projet vis-à-vis des normes en vigueur).

A l'échelle du groupement …

Les zones défavorisées et les zones de montagne ont été délimitées par le Ministère de l'Agriculture à partir de critères définis par la CEE au début des années 70. On distingue quatre types de zones en fonction du degré de handicap : zone défavorisée de plaine, zone de piémont, zone de montagne et zone de haute-montagne.

- ***La Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au dével oppement et à la protection de la montagne, dite « Loi Montagne »*** [art. 1er] *: « La montagne constitue une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en oeuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection. »*
- ***La Loi Montagne visent 3 principaux objectifs :***
  - *La préservation des paysages agricoles et naturels caractéristiques,*
  - *La maîtrise des extensions urbaines,*
  - *L'encadrement du tourisme.*
- ***Le classement en zone de montagne*** *repose sur des critères de pente et d'altitude. Une commune est en zone de montagne lorsque 80 % de sa superficie se trouvent à une altitude de plus de 600 mètres ou si la dénivellation entre le point le plus haut et le point le plus bas dépasse 400 mètres..* ***Les zones de montagne sont délimitées par arrêté ministériel.*** [art. 3 et 5, Loi Montagne].
  - ***Effets juridiques s'imposant aux documents d'urbanisme : transcription dans le Code d'Urbanisme*** >>> articles L.145-1 à 13 et R.145-1 à 10 du Code de l'Urbanisme

    Principes de l' article L.145-3 du Code de l'Urbanisme :
    - *Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.*
    - *Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.*
    - *Sous réserve de conditions particulières, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.*
    - *Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.*
  - ***Toutes les communes du groupement*** *sont concernées par les dispostions de la Loi Montagne.*
- ***Les massifs*** *sont constitués de chaque zone de montagne et des zones qui lui sont immédiatement contiguës et forment avec elle une même entité géographique, économique et sociale. Les massifs sont déterminés par un décret.* [art. 3 et 5, Loi Montagne].
  - ***Effets juridiques s'imposant aux documents d'urbanisme :***
    - ***Le Schéma Interrégional de Massif*** *a été approuvé par le Comité de Massif des Pyrénées le 11 décembre 2006. >>> Ce schéma n'a pas d'effet juridique direct sur les documents d'urbanisme (Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme, …).*
    - ***Les Directives Territoriales d'Aménagement de massif : aucune DTA pour le territoire concerné*** *>>> Les DTA s'imposent aux documents d'urbanisme.*
  - ***Massif concerné : « Pyrénées ».*** *Défini par le décret n°85-999 du 20 septembre 1985 , tout le canton de Salies-du-Salat est inclus dans le périmètre de massif.*

4.2. Monuments Historiques

A l'échelle du groupement …

- ***UN seul périmètre de protection réglementaire au titre des Monuments Historiques est présent sur le territoire des 6 communes, à Saleich (MH Classé).***
- ***Il s'agit d'un outil opérationnel,*** *initié et instruit par les services de l'Etat (DRAC) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire ou tiers : collectivité locale, association…).*
- ***La protection au titre des Monuments Historiques différencie deux types de protection :***
  - ***Le Classement (MHC) :*** *il s'agit de protéger des immeubles ou monuments présentant un intérêt public du point de vue de l'art, de l'histoire, de la science ou de la technique. Cela entraîne la protection de l'objet et de ses abords proches (500 m).*
  - ***L'Inscription (MHI) :*** *si le site ne justifie pas un classement immédiat et s'il présente un intérêt, il peut être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Cela est fait par arrêté du Préfet de Région et est mentionné au registre des hypothèques (pour les propriétaires privés).*
- ***Les sites classés et les sites inscrits sont des Servitudes d'Utilité Publique qui doivent être reportées dans les plans locaux d'urbanisme (quand il y a lieu).***

Le portail de l'Eglise de Saleich Château est inscrit aux Monuments Historiques.

Un périmètre de protection de 500 mètres requiert l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les autorisations d'urbanisme.

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Cette **Servitude d'Utilité Publique** est reportée dans le Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage et plan des servitudes annexé au dossier).

Tout projet dans le périmètre des 500 m autour d'un MHI ou MHC doit être instruit par l'ABF : avis conforme si co-visibilité *(opposable au tiers)*, sinon avis simple *(non opposable au tiers)*.Depuis la loi S.R.U. (*Solidarité et Renouvellement Urbains, 2000*), ce périmètre de protection de 500m ***peut être adapté au contexte patrimonial, urbain ou topographique, sur proposition de l'A.B.F., après accord de la commune et enquête publique, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du P.L.U.*** ou de la carte communale. Au périmètre des 500m se substitue alors un périmètre de protection modifié (P.P.M.) sans que le contenu de la servitude du périmètre ne soit modifié.

4.3. Sites

La grotte de Chac est reconnue au titre des Sites Classés *: voir le volet « patrimoine naturel »*.

>>> Quelles réponses en termes de qualité des paysages urbains de demain ?

Synthèse des atouts et contraintes
Enjeux à l'échelle communale

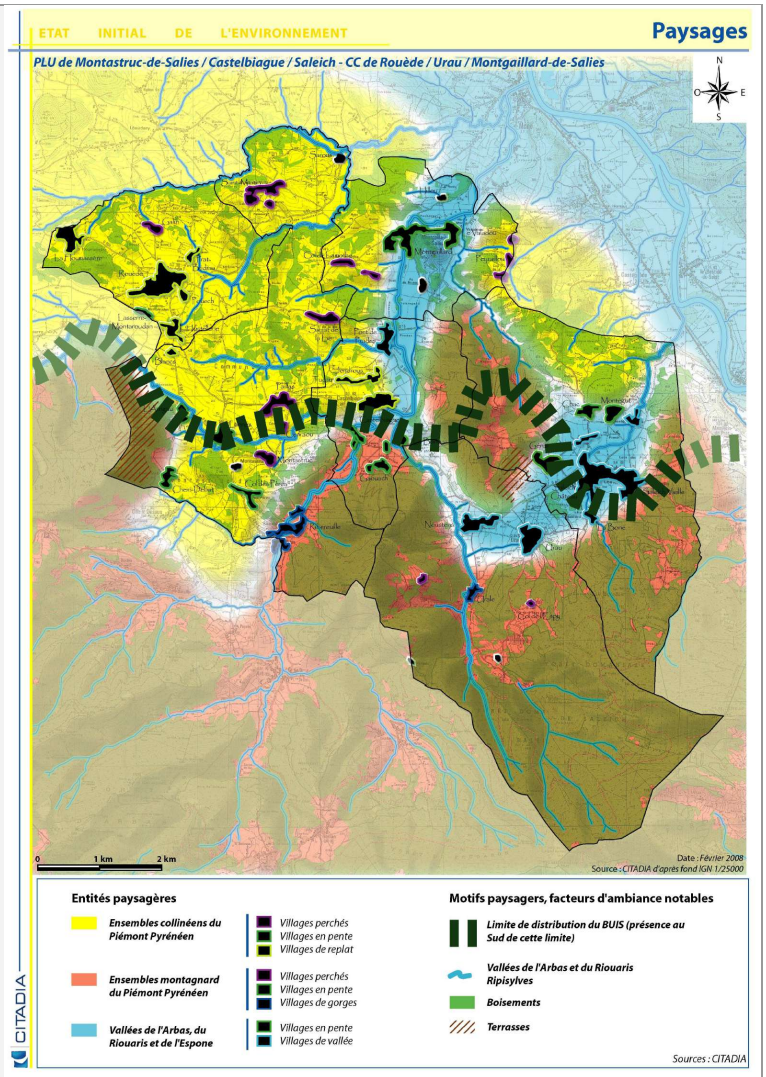
Ambitions du Pré-PADD	**Atouts constatés**	**Contraintes constatées**	**Enjeux confirmés**
Maintenir un rythme de développement adapté : de l'ordre de 4 à 5 constructions par an	▪	▪	➔ **Maîtriser le développement urbain (1 à 2 constructions par an)**
Maintenir la cohérence urbaine des bourgs et des hameaux en favorisant des extensions urbaines de qualité (gestion de l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, qualité et cohérence architecturale, qualité paysagère et environnementale, gestion des eaux pluviales …)	▪	▪ Extensions récentes en rupture avec les noyaux existants : éloignement, forme, implantation, architecture, ...	➔ **Maintenir la cohérence urbaine des bourgs et des hameaux en favorisant des extensions urbaines de qualité (gestion de l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, qualité et cohérence architecturale, qualité paysagère et environnementale, gestion des eaux pluviales …)**
Préserver le caractère urbain « villageois » et privilégier les secteurs proches des bourgs et des quartiers (identifier le foncier disponible et combler les dents creuses dans les espaces urbanisés …)	▪	▪	➔ **Préserver le caractère urbain « villageois » et privilégier les secteurs proches des bourgs et des quartiers (identifier le foncier disponible et combler les dents creuses dans les espaces urbanisés …)**
Protéger le patrimoine bâti : bâtiment de caractère, petit patrimoine …	▪ Richesse du patrimoine architectural et urbain	▪ Prise de conscience de cette richesse locale ? ▪ Peu d'opérations de mise en valeur du patrimoine	➔ **Protéger le patrimoine bâti : bâtiment de caractère, petit patrimoine …**
Concilier protection des monuments historique et développement urbain	▪	▪	➔ **Concilier protection des monuments historique et développement urbain**

II.2.5. Bilan de l'approche paysagère : une certaine homogénéité

A l'échelle du groupement …

Trois « unités » de paysage : *(cohérence relief / végétation / urbanisation)*

- **Les ensembles collinéens du Piémont Pyrénéen** :
  - Support *: relief ondulé (collines) culminant à 300 – 500m NGF en moyenne*
  - Végétation *: forêts de feuillus fragmentées, végétation liée à l'agriculture, ...*
  - Occupation humaine / Adaptation *: occupation largement exploitée par l'agriculture (fonds de vallons, versants Sud) ; développement de l'urbanisation sur les zones de pentes, replats et promontoires (sommets)*
  - Codes visuels *: la courbe, les couleurs « agricoles », ...*
  - Motifs (emblématiques, identitaires) *: la maison paysanne, la maison de maître agrémentée de palmiers, le séchoir (fenil) (cf. chapitre précédent), ...*
- **Les ensembles montagnards du Piémont Pyrénéen** :
  - Support *: relief marqué (moyenne montagne) culminant à 500 – 1200m NGF en moyenne*
  - Végétation *: forêts de feuillus conséquentes, hêtraies (caractériques de l'étage montagnard), présence du buis, végétation liée à l'agriculture, ...*
  - Occupation humaine / Adaptation *: prédominance de la forêt et occupation agricole dans les espaces les moins contraints (pente faible, exposée Sud) ; développement de l'urbanisation sur les zones de pentes, promontoire et vallées encaissées*
  - Codes visuels *: la ligne verticale / oblique (contexte de montagne), les couleurs « agricoles » et « forestières », ...*
  - Motifs (emblématiques, identitaires) *: la maison paysanne, la maison de maître agrémentée de palmiers, le séchoir (fenil) (cf. chapitre précédent), la terrasse exposée Sud (apprivoisement du relief), le buis, ...*
- **Les Vallées de l'Arbas et de ses affluents** :
  - Support *: vallées de l'Arbas, du Riouaris et de l'Espone (300 – 400m NGF en moyenne)*
  - Végétation *: ripisylves, prairies et cultures, ...*
  - Occupation humaine / Adaptation *: occupation largement exploitée par l'agriculture (fonds de vallées) ; développement de l'urbanisation sur les zones de planes et les versants*
  - Codes visuels *: covisibilités de versant à versant (contexte de vallée), la courbe (soulignée par les ripisylves), les couleurs « agricoles » et « forestières », ...*
  - Motifs (emblématiques, identitaires) *: la maison paysanne, la maison de maître agrémentée de palmiers, le séchoir (fenil) (cf. chapitre précédent), la maison à galerie, le patrimoine vernaculaire lié à l'eau (lavoir, fontaine, moulin), la ripisylve, ...*



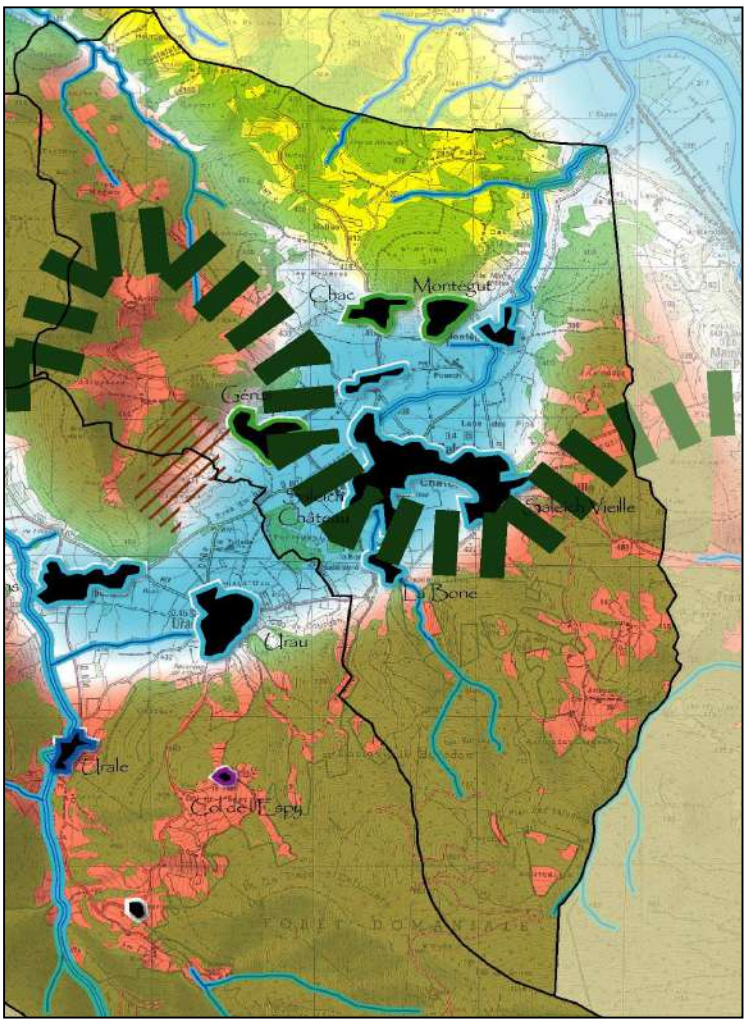
La commune de Saleich se situe au carrefour des entités paysagères présentées ci-dessus :

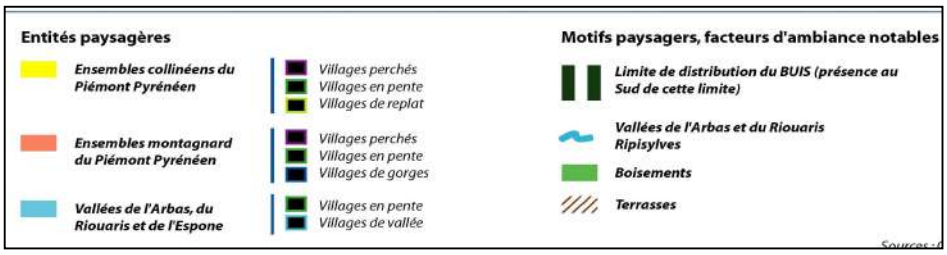
- les ensembles collinéens du Piémont Pyrénéen occupent le Nord
- le Sud et l'Ouest sont marqués par les contreforts de l'entité montagnarde
- la Vallée de l'Espone et de ses affluents assure la transition entre les 2 unités précédentes.

Cependant, il est à noter que le paysage de la commune est davantage marqué par le caractère montagnard.

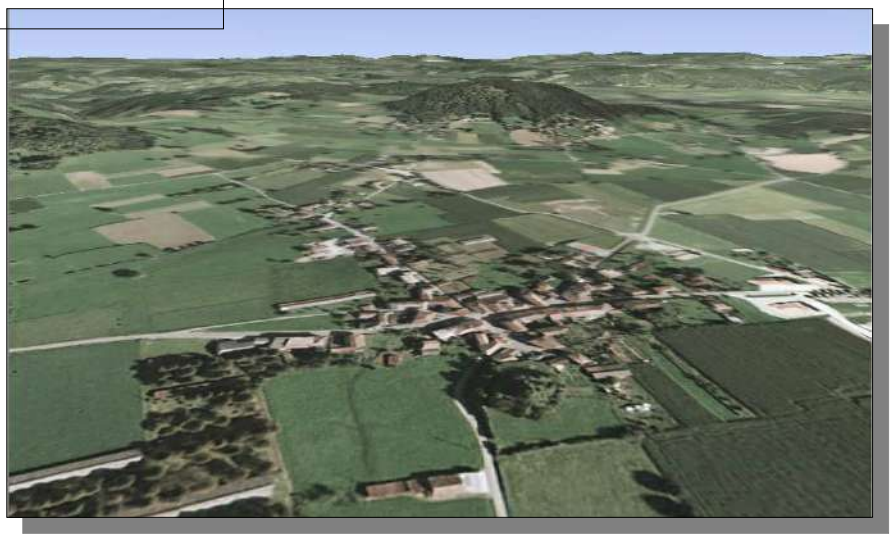
Il résulte ainsi une diversité des paysages et des ambiances sur l'ensemble de la commune.

Cette richesse mériterait d'être préservée et valorisée.





Saleich Vieille



>>> Dans quel cadre et dans quelle mesure développer l'urbanisation ?

Synthèse des atouts et contraintes
Enjeux à l'échelle communale

Ambitions du Pré-PADD[9]	Atouts constatés	Contraintes constatées	Enjeux confirmés
Favoriser l'activité agricole	▪ Des paysages ruraux homogènes, ouverts, entretenus principalement par l'activité agricole ▪ Un patrimoine architectural de qualité, lié au passé agricole	▪ Un mitage progressif des espaces agricoles par l'urbanisation ?	➔ **Préservation de l'activité agricole, notamment pour son rôle d'entretien des paysages** ➔ **Etablissement de limites lisibles entre quartiers structurés et cadre agreste environnant** ➔ **Valorisation de l'architecture « agricole »**
Préserver le patrimoine naturel	▪ Un vocabulaire végétal omniprésent, véhiculant une image de « campagne » ▪ Des motifs végétaux récurrents soulignant les courbes du relief et des cours d'eau : autant d'éléments « ordinaires » mais offrant une dynamique et une identité au paysage communal	▪ Prise de conscience de cette richesse locale ?	➔ **Préservation et valorisation des éléments du patrimoine naturel comme motifs paysagers**
Maintenir la cohérence urbaine des bourgs et des hameaux … *Préserver le caractère urbain « villageois » et privilégier les secteurs proches des bourgs et des quartiers* *Protéger le patrimoine bâti : bâtiment de caractère, petit patrimoine …*	▪ Existence de quartiers historiques lisibles, organisés ▪ Richesse du patrimoine architectural et urbain	▪ Extensions récentes en rupture avec les noyaux existants : éloignement, forme, implantation, architecture, ... ▪ Prise de conscience de cette richesse locale ? ▪ Peu d'opérations de mise en valeur du patrimoine	➔ **Maintien de coupures d'urbanisation entre les quartiers d'habitat dispersé** ➔ **Développement urbain en lien avec l'existence historique des quartiers** ➔ **Préservation et valorisation du patrimoine local, non protégé**

[9] *Le « Pré-PADD » (Pré-Projet d'Aménagement et de Développement Durable) correspond à la réflexion préalable sur le projet global de développement souhaité par la municipalité au démarrage de la mission d'élaboration de la Carte Communale.*

II.3. Etat initial des risques et des nuisances

II.3.1. Les risques naturels majeurs

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, approuvé le 3 février 2005 par la préfecture de la Haute-Garonne, et l'arrêté préfectoral du 5 mars 2007 recensent officiellement les communes soumises à des risques (naturels et technologiques) dans le Département.

A l'échelle du groupement …

- **Les risques naturels majeurs**

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">Inondation</th><th colspan="2">Mvt de terrain</th><th>Mvt différentiel de terrain / Sécheresse</th><th>Séisme</th><th>Feux de forêt</th></tr>
<tr><td>Castelbiague</td><td>cours de l'Arbas, du Rieuaris et du Rucan</td><td rowspan="4">Absence de PPRI
> PPRN : lancement d'une étude (2006)
> référence à l'Atlas informatif des Zones Inondables (CIZI - DIREN, 2000)

> Arrêté de catastrophe naturelle du 29/12/1999 : inondations, coulées de boue</td><td>2 cavités signalées</td><td rowspan="5">Absence de PPR
> PPRN : lancement d'une étude départementale prescrite par arrêté préfectoral du 15/11/2004

> Arrêté préfectoral du 05/03/2007 : cavités
> Arrêté de catastrophe naturelle du 29/12/1999 : mouvements de terrain</td><td>Absence de PPR
> PPRN : lancement d'une étude départementale prescrite par arrêté préfectoral du 15/11/2004
> Arrêté de catastrophe naturelle du 12/03/1998</td><td rowspan="5">Absence de PPRI
> référence au DDRM : « Zone de sismicité 1A »
(règles de sismicité définies par arrêté interministériel du 16/07/1992)</td><td rowspan="3">---</td></tr>
<tr><td>Montastruc</td><td rowspan="2">cours de l'Arbas et du Rioumajou</td><td>2 cavités signalées</td><td>Absence de PPR
> PPRN : lancement d'une étude départementale prescrite par arrêté préfectoral du 15/11/2004
> Arrêté de catastrophe naturelle du 22/11/2007</td></tr>
<tr><td>Montgaillard</td><td>-</td><td>Absence de PPR
> PPRN : lancement d'une étude départementale prescrite par arrêté préfectoral du 15/11/2004</td></tr>
<tr><td>Rouède</td><td rowspan="3">cours de la Justale</td><td>2 cavités signalées</td><td rowspan="3">Absence de PPR
> PPRN : lancement d'une étude départementale prescrite par arrêté préfectoral du 15/11/2004
> Arrêté de catastrophe naturelle du 05/03/2007</td></tr>
<tr><td>Saleich</td><td>34 cavités signalées</td><td>PDPFCI approuvé par arrêté du 25/09/2006</td></tr>
<tr><td>Urau</td><td>42 cavités signalées</td><td>PDPFCI approuvé par arrêté du 25/09/2006
Forêt communale</td></tr>
</table>

** Dispositif d'annonce de crue mis en oeuvre*
PPR : Plan de Prévention des Risques – « N » : naturels, « I » : inondation
PSS: Plan de Secours Spécialisé
DDRM : Dossier Départemental des Risques Majeurs : actualisé le 3 février 2005
PDPFCI : Plan De Protection des Forêts Contre les Incendies de la Haute-Garonne, approuvé par arrêté du 25 septembre 2006. Ce plan prévoit notamment des mesures de gestion pour les massifs à risques pour la période 2007-2013.

Sources : Porter A Connaissance de l'Etat, Préfecture de la Haute-Garonne, Prim.net

II.3.2. Les risques technologiques majeurs

A l'échelle du groupement …

- **Les risques technologiques majeurs**

Aucun Plan de Prévention des Risques technologiques majeur n'est approuvé sur le territoire couvert par le groupement.

La commune de Saleich n'est pas concernée.

II.3.3. Les sources ponctuelles de nuisances et risques sanitaires

3.1. Les nuisances sonores

Problématiques partagées à l'échelle du groupement des 6 communes

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 Août 2000 porte sur classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne.

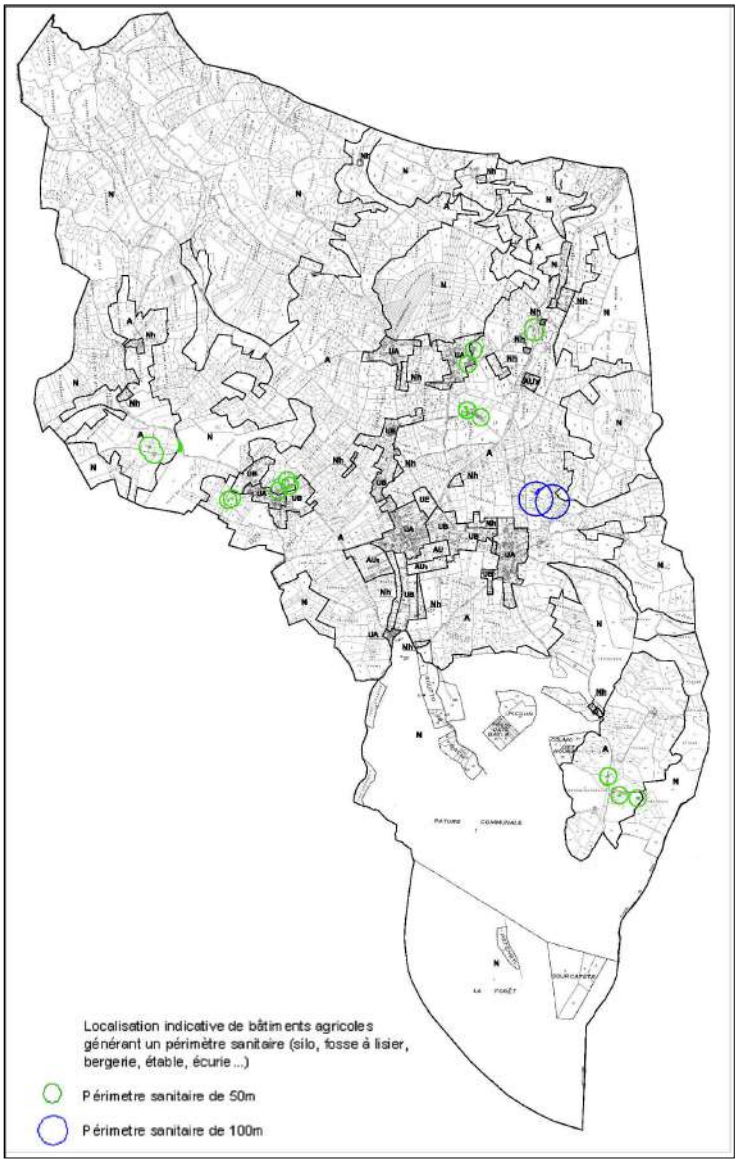
Aucune commune du groupement n'est concernée par ce document.

Source : DDE31

La commune de Saleich n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres.

3.2. Les nuisances d'origine agricole

La commune de Saleich présente des bâtiments d'exploitations en activité, dépendant du règlement sanitaire départemental (RSD). Ces installations sont susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage : un périmètre sanitaire de 50 à 100m de rayon a donc été instauré autour de chacun de ces bâtiments.



3.3. Les risques sanitaires

Ces risques doivent être évoqués dans le sens où ils touchent à la santé publique et à la construction.

La commune de Saleich est concernée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant sur l'ensemble du département de Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Ces risques et nuisances sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions.

3.4. L'insécurité routière

La définition des secteurs constructibles devra faire en sorte de limiter les accès sur les routes départementales.

Chapitre III :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

III.1. Les choix retenus pour établir le PADD conformément aux normes et textes en vigueur

La municipalité a retenu pour objectif principal de continuer à accueillir de nouveaux habitants et de maintenir les équipements existants voire en créer de nouveaux tout en veillant à assurer un certain équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

III.1.1. Hypothèses étudiées et scénarios envisagés

En phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, plusieurs scénarios de développement ont été étudiés et mis en relation avec les capacités du site et celles des équipements existants.

Pour mémoire, les deux scénarios sont repris ci-après :

1.1. Hypothèse au fil de l'eau

Le scénario « au fil de l'eau » est construit sur les tendances d'évolution démographique entre 1990 et 2006 :

- Deux phases sont étudiées : une première estimation à l'échéance 2012, une seconde à l'échéance 2020 (dans le but de « programmer » le développement urbain sur le moyen et le long terme).
- Les estimations du nombre d'habitants attendus en 2012 puis en 2020 sont calculées sur la base de l'évolution démographique moyenne et annuelle connue entre 1990 et 2006, **soit +0,5% par an.**
- Le nombre de logements à prévoir est estimé en fonction du nombre d'habitants attendu et du nombre moyen de personnes par ménages. Deux hypothèses sont envisagées : une hypothèse « basse » s'appuyant sur les données communales du recensement de l'INSEE et une hypothèse « haute » s'appuyant sur les données généralisées à la communauté de communes du canton de Salies-du-Salat (CdC).

EVOLUTION FIL DE L'EAU
***(moyenne annuelle entre 1990 et 2006 : 0,5 %** soit une variation d'environ 2 habitants)*

Population en 2006		
Population 2006	Variation population 1990-2006	
385	28	7,84%

Population en 2012		
Population en 2012	Variation population 2006-2012	
397	12	3,11%
Besoin en logements d'après le nbre moyen de pers/ménage		
Hyp 2,4 (2006)	5	
Hyp 2,2 (CdC 99)	5	

Population en 2020		
Population en 2020	Variation population 2012-2020	
413	16	4,00%
Besoin en logements d'après le nbre moyen de pers/ménage		
Hyp 2,4 (2006)	7	
Hyp 2,2 (CdC 99)	7	

Population en 2020		
Population en 2020	Variation pop° 2006-2020	
413	28	7%
Besoin en logements sur la période 2006-2020		
12		
12		

Source : données INSEE et estimations CITADIA

Dans la décennie à venir la commune devrait gagner une trentaine d'habitants ; cette croissance se traduit pas un besoin d'environ une douzaine de logements supplémentaires (le desserrement croissant des ménages a été pris en compte dans ces estimations).

1.2. Scénario tendanciel "au fil de l'eau réactualisé"

Le scénario « au fil de l'eau » est construit sur les tendances d'évolution démographique entre 1999 et 2006, c'est à dire les plus récentes :

- Deux phases sont étudiées : une première estimation à l'échéance 2012, une seconde à l'échéance 2020 (dans le but de « programmer » le développement urbain sur le moyen et le long terme).
- Les estimations du nombre d'habitants attendus en 2012 puis en 2020 sont calculées sur la base de l'évolution démographique moyenne et annuelle connue entre 1999 et 2006, **soit +0,9 % par an.**
- Le nombre de logements à prévoir est estimé en fonction du nombre d'habitants attendu et du nombre moyen de personnes par ménages. Deux hypothèses sont envisagées : une hypothèse « basse » s'appuyant sur les données communales du recensement de l'INSEE et une hypothèse « haute » s'appuyant sur les données généralisées à la communauté de communes du canton de Salies-du-Salat (CdC).

EVOLUTION AU FIL DE L'EAU REACTUALISEE
***(moyenne annuelle entre 1999 et 2006 : 0,9 %** soit une variation d'environ 3 habitants)*

Population en 2006		
Population 2006	Variation population 1999-2006	
385	24	6,60 %

Population en 2012		
Population en 2012	Variation population 2006-2012	
406	21	5,45%
Besoin en logements d'après le nbre moyen de pers/ménage		
Hyp 2,4 (2006)	9	
Hyp 2,2 (CdC 99)	10	

Population en 2020		
Population en 2020	Variation population 2012-2020	
436	30	7,38%
Besoin en logements d'après le nbre moyen de pers/ménage		
Hyp 2,4 (2006)	13	
Hyp 2,2 (CdC 99)	14	

Population en 2020		
Population en 2020	Variation population 2006-2020	
436	51	13%
Besoin en logements sur la période 2006-2020		
22		
24		

Source : données INSEE et estimations CITADIA

Avec ce scénario, dans la décennie à venir la commune devrait gagner plus de 50 nouveaux habitants ; cette croissance se traduit pas un besoin estimé entre 22 et 24 logements supplémentaires (le desserrement croissant des ménages a été pris en compte dans ces estimations).

III.1.2. Le scénario retenu et l'anticipation des futurs besoins à satisfaire

Ce scénario tient compte de l'attractivité résidentielle du territoire et des dernières tendances en matière de critère de choix de localisation résidentielle par les ménages (prise en compte des coûts de déplacements...)

Compte-tenu de l'évolution constatée ces dernières années, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, le rythme d'évolution démographique annuel moyen de + 0,9 % est retenu pour élaborer le projet de développement communal.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de + 0,9 % jusqu'en 2020, la population communale passerait de 385 à 436 habitants soit, 51 personnes supplémentaires.

Dans l'hypothèse ou la taille des ménages diminuerait (tendance générale au niveau national), il y aurait un besoin d'environ 24 logements supplémentaires d'ici 2020.

III.1.3. Ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1. Rappel des axes du PADD (ambitions motivées)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saleich s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

- **Favoriser un développement cohérent et maîtrisé au travers de l'accueil de nouveaux habitants**
- **Valoriser le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental**
- **Sécuriser et pérenniser l'activité agricole (enjeu économique et environnemental).**

Dans cette perspective les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme l'équilibre social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

AXE n°1 Favoriser un développement cohérent et maîtrisé au travers de l'accueil de nouveaux habitants

Dynamiser la structure démographique :

Le diagnostic a mis en évidence un vieillissement de la population, il est ainsi nécessaire de favoriser l'accueil de nouveaux actifs pour enrayer en partie ce phénomène et redynamiser le profil démographique communal. La réponse aux besoins nouveaux générés en matière de logement suppose de veiller à diversifier l'offre afin d'équilibrer la structure démographique. Cela passe par la création d'un parc locatif adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées (en terme de prix, de statut, de type…). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et la résidentialisation. Par ailleurs, il est important de poursuivre les efforts pour résorber le phénomène de vacance des logements au moyen d'actions en faveur du renouvellement urbain pour redynamiser le bourg.

Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain :

Un rythme de développement adapté de l'ordre de 1 à 2 nouvelles constructions par an sera maintenu. Le PLU, notamment au travers des Orientations d'Aménagement, permettra une certaine cohérence des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité (gestion de l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, qualité et cohérence architecturale, qualité paysagère et environnementale, gestion des eaux pluviales …) afin de maintenir la structure multipolaire du bourg et valoriser la structure historique de l'urbanisation de Saleich. Le développement des quartiers de « Gérus » et « Chac » sera planifié à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles (réhabilitations et urbanisation des dents creuses) et aux abords immédiats des espaces construits (extensions modérées). Par ailleurs, l'urbanisation linéaire qui s'est développée entre la chapelle et le Château sera maîtrisée et organisée à proximité immédiate des constructions existantes (extension modérée) et des possibilités sont offertes pour permettre l'urbanisation des rares dents creuses existantes.

Favoriser le développement économique

La municipalité souhaite que des activités commerciales ou artisanales puissent s'implanter sur la commune au sein des espaces urbanisés, car le regroupement d'activités économiques nouvelles (artisanat, entreprises commerciales et de services) et d'équipements à proximité immédiate du bourg devrait permettre de conforter la polarité de Saleich Château.

Des hangars anciennement voués à l'aviculture présentent un potentiel intéressant pour l'installation éventuelle de nouvelles activités artisanales ou autres. Ces constructions sont identifiées au plan de zonage du PLU pour préserver l'avenir et permettre le cas échéant l'émergence d'un projet à vocation économique. Par ailleurs, le projet communal vise également à permettre la création et le développement d'activités touristiques : en développant et valorisant les équipements existants (chambres d'hôtes, gîtes, sentiers de randonnées pour marcheurs et cyclotouristes,...). Une attention particulière sera portée sur l'articulation entre extensions urbaines et sentiers de randonnées.

Conforter et développer les équipements

La municipalité souhaite permettre le développement ou la création d'équipements (atelier municipal, station d'épuration…) en constituant à court ou moyen terme des réserves foncières. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit donc des emplacements réservés pour constituer le foncier nécessaire à ces aménagements.

AXE n°2 Valoriser le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental

Saleich bénéficie d'un cadre paysager rural relativement préservé source d'attractivité de la commune. Cependant ce cadre de vie ou cadre paysager au sens large (qu'il soit à caractère agricole, naturel ou urbain) demeure fragile et n'est pas immuable. L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur les paysages et les milieux sensibles, sans que cela n'interfère avec les activités existantes.

Valoriser le cadre rural paysager :

L'espace naturel présente un caractère pré-montagnard, avec de vastes zones boisées, des spécificités au niveau du réseau hydrographique et de la trame végétale (ripisylve, haies, arbres isolés …). Il comporte également des espaces naturels présentant un intérêt écologique. Le PLU, grâce à un zonage et un règlement adapté, permet de protéger les massifs boisés significatifs, les boisements agricoles fragmentés, la trame bocagère, les arbres isolés, la ripisylve…

Toutefois, ce classement n'empêche pas la gestion des constructions isolées existantes ; de nombreux écarts et corps de fermes isolés animent le paysage communal. Le Plan Local d'Urbanisme offre des possibilités d'extensions sans compromettre l'attrait paysager de ces secteurs.

Valoriser les paysages urbains :

L'un des principaux enjeux en matière d'urbanisme « qualitatif » est de gérer les contraintes topographiques et d'intégrer au mieux les constructions dans ce contexte paysager si particulier.

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir la cohérence urbaine du bourg et des quartiers en favorisant des extensions urbaines de qualité : le manque de rigueur en matière d'urbanisme depuis plusieurs dizaines d'années a contribué à un développement urbain étalé le long des voies de communication. Les futures extensions urbaines favoriseront la recherche d'une consommation réduite de la ressource sol et la recherche d'une continuité et d'une accroche avec le tissu urbain existant. Cette démarche d'une meilleure maîtrise de l'étalement urbain s'accompagne d'un renforcement du caractère villageois et privilégier les secteurs proches du bourg et des quartiers. Les dents creuses existantes dans les secteurs urbanisés seront progressivement comblées, en particulier sur le bourg et sur les quartiers de « Gérus », « Chac » et « Montégut ». Le Plan Local d'Urbanisme prévoit de structurer l'enveloppe urbaine en établissant des limites nettes entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. L'objectif est de maîtriser le caractère diffus et « spontané » de l'urbanisation de ces dernières décennies, en apportant davantage de cohérence dans les choix de développement urbain (réflexion quant à l'exposition et l'implantation des constructions, à l'harmonie des volumes et des couleurs, à l'agrément végétal, au respect des perspectives et cônes de vue remarquables sur les Pyrénées, …). Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme veille également à protéger le patrimoine bâti (bâtiment de caractère, petit patrimoine) et prendre en compte le périmètre monument historique qui s'applique autour de l'église. Le diagnostic fait apparaître des vues de qualité qu'il convient de préserver car elles contribuent à la « mise en scène » du village dans son rapport au paysage environnant. Leur préservation contribue à conforter ce qui alimente l'attractivité et l'identité de la commune.

Protéger les habitants contre les risques

Les différents risques identifiés sur la commune (« mouvement de terrain », « retrait gonflement des argiles », « inondation ») ont été pleinement intégrés à la réflexion du Plan Local d'Urbanisme et le document d'urbanisme veille à ne pas mettre en danger les habitants.

Préserver et valoriser les écosystèmes fragiles dans un objectif de protection de la biodiversité :

Les milieux sensibles constituent un très bon atout pour l'attractivité résidentielle et pour le développement d'un tourisme vert. Le Plan Local d'Urbanisme veille à protéger les milieux naturels vulnérables de tout morcellement lié au développement urbain ou des risques de sur-fréquentation (boisements, fonds de vallons, espaces agricoles de qualité,...). Les espaces classés en ZNIEFF(Forêt domaniale de Saleich, Bois de la Hajeau, Massif de l'Arbas et de la Paloumère), les cours d'eau (Arbas,...), les principaux boisements, des haies, et certains espaces agricoles assurant des liaisons écologiques entre différents milieux ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle au plan de zonage.

Gérer et préserver la ressource en eau, maîtriser les pollutions

La gestion des eaux usées est une des priorités du PADD compte-tenu de la présence d'un réseau hydrographique particulièrement développé et constituant également un exutoire naturel fragile. En créant les conditions pour préparer la réalisation à moyen ou long terme d'une unité de traitement collectif des eaux usées et en assurant à moyen terme un pré-traitement des eaux pluviales collectées avant leur rejet dans le milieu naturel, le Plan Local d'Urbanisme se donnera les moyens de participer à l'amélioration de la qualité de cet environnement.

AXE n°3 Sécuriser et pérenniser l'activité agricole (enjeu économique et environnemental)

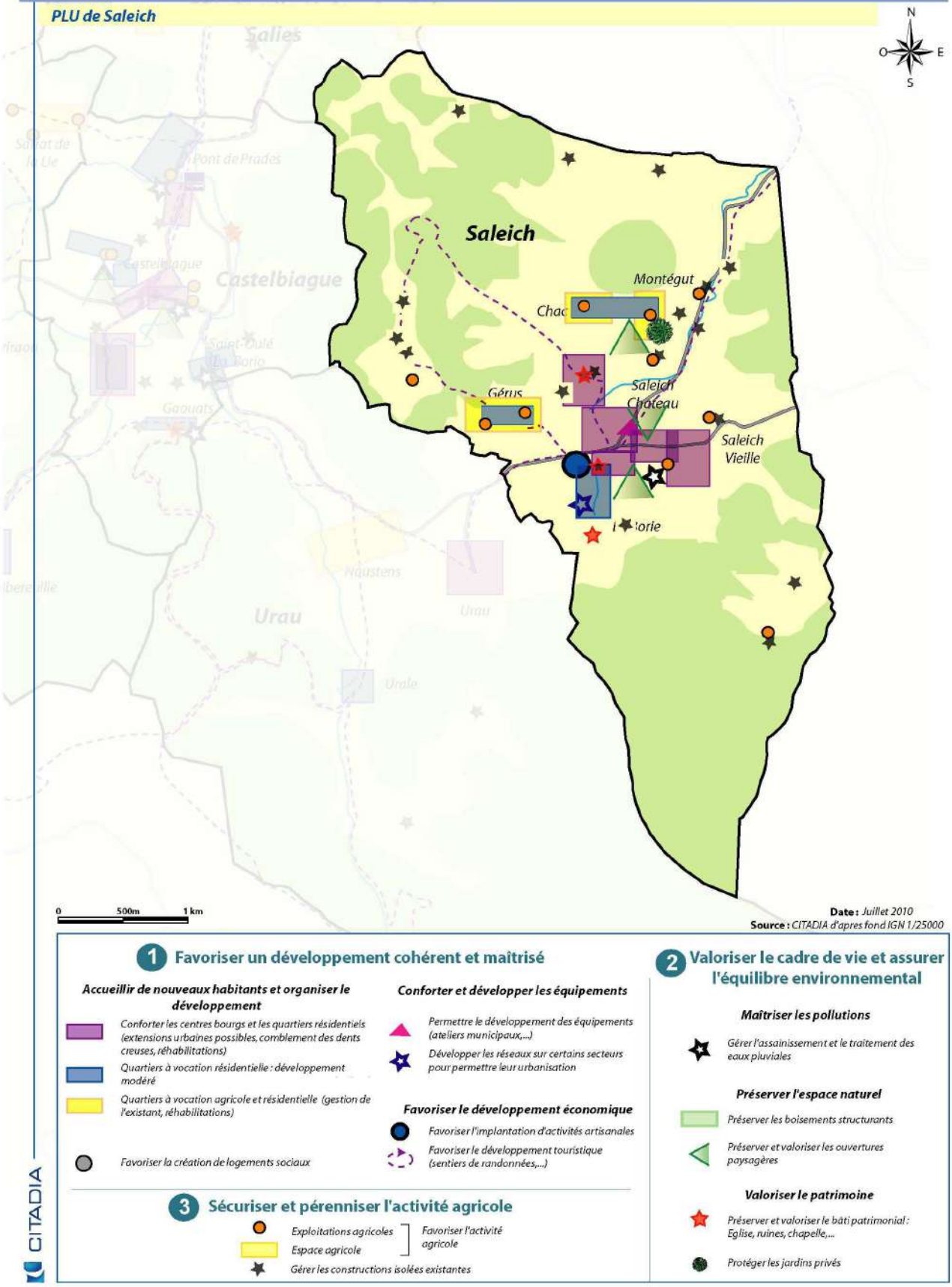
Les caractéristiques physiques de la commune (zone de montagne, zones agricoles restreintes en concurrence avec les secteurs potentiellement urbanisables, espaces boisés …) limitent les terrains susceptibles d'accueillir l'activité agricole.

Le zonage et le règlement du Plan Local d'Urbanisme permettent de pérenniser les activité agricoles en assurant la protection des sièges d'exploitation et des sites d'activités, leur extension ainsi que la création de nouveaux locaux agricoles nécessaires à l'activité. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sera cependant autorisée dans les secteurs favorisant une bonne intégration paysagère et préservant les panoramas emblématiques.

Par ailleurs, le règlement du Plan Local d'Urbanisme autorise la gestion des constructions isolées ; de nombreux écarts et corps de fermes isolés animent le paysage communal. Un règlement adapté doit offrir des possibilités d'extensions sans compromettre l'exploitation des terres agricoles voisines. Des exploitations agricoles se trouvent à proximité de constructions à vocation d'habitat, ce qui peut générer à terme des conflits d'usage et de voisinage. Le Plan Local d'Urbanisme privilégie prioritairement l'extension des zones d'habitat en continuité des zones résidentielles existantes pour ne pas compromettre le développement des activités agricoles.

Projet d'Aménagement et Développement Durable

PLU de Saleich



1 Favoriser un développement cohérent et maîtrisé

Accueillir de nouveaux habitants et organiser le développement

- Conforter les centres bourgs et les quartiers résidentiels (extensions urbaines possibles, comblement des dents creuses, réhabilitations)
- Quartiers à vocation résidentielle : développement modéré
- Quartiers à vocation agricole et résidentielle (gestion de l'existant, réhabilitations)
- Favoriser la création de logements sociaux

Conforter et développer les équipements

- Permettre le développement des équipements (ateliers municipaux,...)
- Développer les réseaux sur certains secteurs pour permettre leur urbanisation

Favoriser le développement économique

- Favoriser l'implantation d'activités artisanales
- Favoriser le développement touristique (sentiers de randonnées,...)

2 Valoriser le cadre de vie et assurer l'équilibre environnemental

Maîtriser les pollutions

- Gérer l'assainissement et le traitement des eaux pluviales

Préserver l'espace naturel

- Préserver les boisements structurants
- Préserver et valoriser les ouvertures paysagères

Valoriser le patrimoine

- Préserver et valoriser le bâti patrimonial : Eglise, ruines, chapelle,...
- Protéger les jardins privés

3 Sécuriser et pérenniser l'activité agricole

- Exploitations agricoles
- Espace agricole

Favoriser l'activité agricole

- Gérer les constructions isolées existantes

CITADIA

III.2. Analyse de la conformité du PADD vis-à-vis des textes en vigueur

Source : Porter A connaissance de l'Etat, DDE31, octobre 2008

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions des documents supra communaux tels que le Schéma Directeur - le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbain, le Programme Local de l'Habitat, …

En plus du respect des normes supérieures, le Plan Local d'Urbanisme de Saleich doit respecter un certain nombre de règlements et lois visant à organiser le développement de l'urbanisation.

La réponse du Plan Local d'Urbanisme aux textes juridiques en vigueur est analysée de façon thématique par souci de lisibilité et de concision. Parmi les textes les plus importants, citons, classés par thèmes :

III.2.1. La politique territoriale

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est un document stratégique et prospectif qui fixe des orientations de l'évolution d'un territoire intercommunal.

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Comminges est en cours de réflexion ; le périmètre n'est pas encore arrêté. Il y a donc aucune incidence sur le Plan Local d'Urbanisme pour le moment.

III.2.2. La politique de la ville

- **La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »**
- **La loi n°2003-590 du 02 Août 2003, dite « Loi Urban isme et Habitat »**

retranscrites dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, il préconise une gestion économe de l'espace, une réponse sans discrimination à la diversité des besoins, la protection des milieux naturels et la prise en compte des problèmes de sécurité et de santé publique.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part et la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les articles L.121-4, L.121-5 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces articles visent à faire participer un maximum d'acteurs aux choix de développement de la collectivité et ce, sur deux grands registres : les personnes publiques associées et consultées d'une part et le grand public d'autre part.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saleich, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones AU en particulier), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction réglementaire, veille à répondre aux principes énoncés en favorisant un développement équilibré, progressif, et structuré de la commune et un développement respectueux de l'environnement. Il prévoit une gestion équilibrée des espaces. Il prévoit également plusieurs dispositions destinées à favoriser et induire une diversification du parc de logements, l'accueil d'activités économiques, la création de nouveaux équipements, etc.

Les choix du présent document visent à mieux maîtriser la croissance communale et à réduire, de façon importante, la consommation d'espace par des mesures destinées à favoriser la production de formes urbaines plus denses et plus qualitatives.

Le bilan de la concertation, joint au dossier, permet d'apprécier le niveau d'association de la population et des personnes publiques associées dans le cadre de l'élaboration de ce dossier. Les réunions de travail avec les personnes publiques associées et consultées, les deux réunions publiques, les expositions, et la mise à disposition du dossier en mairie ont permis de faire évoluer le projet de façon positive. Les modalités de concertation définies au préalable par la collectivité ont été scrupuleusement respectées.

III.2.3. La politique du logement

Trois importantes lois ont notamment contribué la politique du logement social. Elles visent à :

- développer une offre de logements diversifiée, accessible à tous
- assurer une mixité sociale de l'habitat
- adapter les dépenses de logement à la situation des familles
- promouvoir la qualité de l'habitat.

- **La loi n°2006-872 du 13 Août 2006, portant Engageme nt National pour le Logement »**
- **La loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 de programmatio n pour la cohésion sociale**
- **La loi n°98-657 du 29 Août 1998 d'orientation relat ive à la lutte contre les exclusions**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à diversifier l'offre en logements et à répondre aux besoins en logements permanents locatifs et aidés.

III.2.4. La politique du transport et des déplacements

- **La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982, dite « Loi d' Orientation sur les Transports Intérieurs »**

Cette loi fixe les grands objectifs de la politique des transports et précise le rôle des différents acteurs. Elle a été plusieurs fois modifiée afin d'intégrer des préoccupations d'ordre environnemental et de santé publique, en particulier la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre.

- **La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, dite « Loi su r l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie »**

Elle redéfinit les objectifs des Plans de Déplacements Urbains (PDU).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Saleich n'est incluse dans aucun périmètre de PDU.

III.2.5. La politique agricole

- **Loi n°99-574 du 9 Août 1999, dite « Loi d'Orientati on Agricole »**

Cette loi met en avant la prise en compte des fonctions économiques, environnementales et sociales de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable.

Les principaux objectifs de cette loi visent à :

- l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission,
- la production de biens agricoles alimentaires de qualité,
- la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités,

- le maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole dans les zones de montagne conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code Rural (préservation des terres agricoles et pastorales).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme favorise la préservation et la valorisation de l'activité agricole en classant en zone agricole les secteurs exploités et en prévoyant une limitation des extensions d'urbanisation.

Le règlement veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant, au voisinage immédiat des sièges d'exploitation, des possibilités de développement de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune sont préservés de tout développement urbain.

III.2.6. La politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel

La politique de protection de la nature a pour objectif premier d'assurer la conservation des espèces sauvages animales et végétales, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques sur le territoire.

- **La loi n°76-629 du 10 Août 1976 relative à la protection de la nature**
- **La loi n°95-101 du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

La loi Barnier édicte plusieurs principes majeurs :

- le principe de précaution, qui doit conduire à prendre à priori des mesures de prévention de dommages éventuels de caractère irréversible ;
- le principe de prévention, consistant à supprimer ou réduire à la source, chaque fois que cela est possible, les atteintes à l'environnement ;
- la connaissance de la sensibilité des territoires est donnée par l'État au travers d'inventaires (ZNIEFF, ZICO, NATURA 2000). Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion du territoire précieux dans la mesure où ils permettent d'orienter la destination des terrains inventoriés.

- **Les Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux, transposées en Droit Français par l'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001**
- **Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme**

Il renforce la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi sur la protection de l'environnement de 1976 en indiquant les conditions dans lesquelles les collectivités concernées doivent procéder à une évaluation environnementale renforcée dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
- plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha
- plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha
- choix de la collectivité en charge du document d'urbanisme affectent de manière notable des espaces couverts par des sites Natura 2000.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme veille à préserver et valoriser le patrimoine environnemental en classant en zone inconstructible les secteurs les plus sensibles. Ceux-ci sont identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme propose un zonage et un règlement en adéquation avec les objectifs de préservation de la trame verte et de la trame bleu : les principales continuités écologiques sont ainsi maintenues *(massifs boisés en lien avec les ripisylves des ruisseaux parcourant la commune)* **: préservation vis-à-vis de l'urbanisation par un classement en zone naturelle voire une protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés.**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat, activités, équipements, …) sont encadrés par des dispositions « qualitatives » en matière d'accompagnement végétal et de rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels (Orientations Spécifiques d'Aménagement).

Le Plan Local d'Urbanisme veille à assurer une consommation limitée de foncier à des fins urbaines et à ce que les nouvelles constructions soient raccordées à un éventuel futur réseau d'assainissement.

III.2.7. La politique de protection de la ressource en eau

- **La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'e au », et notamment son article 38II**
- **La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau e t milieux aquatiques**
- **La loi n°2004-338 du 21 avril 2004 portant transpos ition de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau**
- **La directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en Droit Français par la loi du 21 avril 2004**

Ces lois imposent la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau.

Elles ont deux objectifs fondamentaux :

- Donner les outils aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

Ces lois sont prolongées par de nombreux outils de planification et programmes d'actions (Plans, Schémas), notamment :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévu par les art. L. 212-1 et 212-2 du Code de l'Environnement**

Le SDAGE, approuvé par l'Etat, constitue le document de référence fondamental du bassin Adour-Garonne pour mettre en œuvre la politique de l'eau, notamment pour la préparation des SAGE[10] - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - dans les sous bassins.

Le SDAGE fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent de la gestion et la protection des milieux aquatiques, de la gestion qualitative et quantitative de la ressource et de la gestion des risques (crues et inondations). Le SDAGE met en évidence l'importance de la protection des zones humides majeures ainsi que celle des milieux aquatiques.

La commune de Saleich est concernée par le SDAGE du bassin Adour Garonne, approuvé par Arrêté préfectoral le 1er décembre 2009 (publié au journal officiel le 17 décembre 2009).

La commune est par ailleurs dotée d'un Schéma Communal d'Assainissement.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme vise à protéger ces espaces sensibles du point de vue écologique en y empêchant tout développement de l'urbanisation.

Le Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une meilleure gestion de la qualité et de la quantité des eaux de surface. Les projets de développement qui peuvent générer une imperméabilisation des sols ou une modification du régime hydrique s'inscriront dans le respect des objectifs fixés par le SDAGE en terme de gestion quantitative de la ressource.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme vise ainsi à gérer les eaux pluviales de toute nouvelle construction sur son emprise foncière et à limiter le rejet des eaux pluviales vers les exutoires naturels. L'article 4 du règlement prévoit, à cet effet, des dispositifs de traitement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Par ailleurs les documents annexes comportent un plan de repérage des principaux fossés destiné à être utilisés notamment dans le cadre de la gestion des eaux de ruissellement et dans le cadre des exutoires des installations d'assainissement autonome.

[10] Le SAGE constitue un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent, d'échelle plus petite que le bassin Adour Garonne. Pour le moment il n'en existe pas sur la commune.

Le règlement instaure également une taille minimum des terrains de 1000m2 en zones UB et AU pour permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la demande des services de l'Etat (avis sur le dossier PLU) en l'absence de prescriptions techniques dans le schéma communal d'assainissement.

III.2.8. La politique de protection et de valorisation des paysages

Les lois suivantes visent un triple objectif :

- connaissance générale des architectures et des paysages
- protection du bâti et des paysages remarquables
- prise en compte systématique du bâti et des paysages remarquables dans les projets d'aménagement.

❑ **La loi n°85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montag ne » , modifiées par la loi n°2005-157 du 23 févrie r 2005**

(voir volet « Paysages » du chapitre « Etat Initial de l'Environnement »)

La Loi Montagne visent 3 principaux objectifs :

- La préservation des paysages agricoles et naturels caractéristiques,
- La maîtrise des extensions urbaines,
- L'encadrement du tourisme.

L'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme

Cet article retranscrit les objectifs de la Loi Montagne :

- Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.
- Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Sous réserve de conditions particulières, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.
- Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saleich prend en considération les dispositions de la Loi Montagne en prévoyant une urbanisation modérée, en continuité des bourgs et des quartiers existants.

Le règlement garantit la préservation de l'identité montagnarde et des caractéristiques du bâti traditionnel.

- **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993, dite « Loi Paysage »**

La Loi Paysage impose que soient prises en compte dans les documents d'urbanisme la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution (article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La problématique paysagère a été prise en compte tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il a été élaboré en prenant en compte les études existantes.

Les principaux éléments du grand paysage, notamment les boisements, abords de cours d'eau et espaces agricoles ouverts sont préservés de tout développement par un classement en zone naturelle et/ou en espaces boisés classés.

Le développement urbain est programmé « dans l'espace » en extension directe des bourgs et hameaux et « dans le temps » en ouvrant à l'urbanisation des secteurs à court, moyen et long terme.

Le Plan Local d'Urbanisme affiche une exigence et une importance particulière à l'intégration paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation à travers les Orientations Spécifiques d'Aménagement : prise en compte des rapports de covisibilités, gestion des abords, adaptation des densités selon le rapport au site, accompagnement végétal, ...

Afin de compléter le dispositif, et de réellement permettre « la préservation et la valorisation du cadre de vie » qui constitue une des orientations fortes du PADD, les articles 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ont été renforcés. Dans l'ensemble des zones, ces articles reformulés, visent à assurer : une préservation de la qualité patrimoniale des entités urbaines, une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, une préservation de la végétation existante, notamment dans les espaces urbanisés. Enfin, les articles 6, 7 et 10 ont été travaillé avec attention dans l'ensemble des zones afin de maîtriser la forme urbaine.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saleich présente un inventaire du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).

- **La Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques**

La commune de Saleich est concernée l'Eglise, Monument Historique Inscrit.

- **La Loi du 2 mai 1930 relative à la protection au titre des sites,** *codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement.*

La commune de Saleich est concernée le Site Classé de la grotte de Chaq et de ses abords à flanc de colline.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

La présence du Site Classé et du Monument Historique Inscrit a été prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

- **La loi n°95-101 du 2 février 1995 retranscrite à l' article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme**

La commune n'est pas concernée par la problématique « entrée de ville / village ».

III.2.9. La politique de protection du patrimoine archéologique

- **La loi n°41-1011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques**
- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003**

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être par des travaux concourant à l'aménagement.

Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

La commune de Saleich n'a été destinataire d'arrêté préfectoral définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde peuvent être prises.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette absence d'arrêté.

III.2.10. La politique de lutte contre les nuisances et de protection contre les risques

- **La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995**

Cette loi prévoit notamment le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

La commune de Saleich n'est pas soumise aux dispositions d'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures terrestres.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette information.

- **La loi n°2003-699 du 30 Août 2003 relative à la pré vention des risques technologiques et naturels**

Le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction énoncent différentes prescriptions relatives à la prise en compte des risques, dans le prolongement de cette loi.

L'état des lieux des risques concernant la commune de Saleich est exposé dans le chapitre Etat Initial de l'Environnement du présent rapport.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte le Plan de Prévention des Risques dans la traduction réglementaire de son projet.

III.3. La prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Saleich est soumise à plusieurs servitudes d'utilité publique :

- **servitude AC1 de protection des monuments historiques**
- **servitude AC2 de protection des sites naturels et urbains**
- **servitude I4 relative aux lignes électriques**
- **servitude PT3 relative aux réseaux de télécommunication**

Cette servitude s'applique au Plan Local d'Urbanisme et le plan fourni par l'Etat sera joint au dossier.

III.4. Les choix retenus pour établir le plan de zonage et le règlement

III.4.1. Organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, est composé de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Chaque type de zone fait l'objet d'un découpage établi en fonction des usages actuels ou souhaités (notamment pour les zones agricoles et naturelles) et de la morphologie urbaine du quartier.

De plus, un classement spécifique de certains secteurs particuliers permet d'ajuster la traduction réglementaire.

1.1. Découpage en zones et trames particulières

❑ **Zonage**

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES *Dites « **U** »*	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	*Mixtes / habitat dominant :* **UA, UB** *Equipements :* **UE**
A URBANISER *Dites « **AU** »*	1/ ... selon la temporisation *(ouverture différée dans le temps)* 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	*Court ou moyen terme :* **AU, AUo, AUx** *Long terme :* **AUo**
AGRICOLES *Dites « **A** »*	1/ ... selon la vocation	*Agricoles :* **A**
NATURELLES *Dites « **N** »*	1/ ... selon la vocation	*Naturelles :* **N** *Naturelles habitées :* **Nh**

❑ **Classements particuliers**

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacements Réservés

L.123-1.7° : Eléments remarquables au sens de la Loi Paysage.

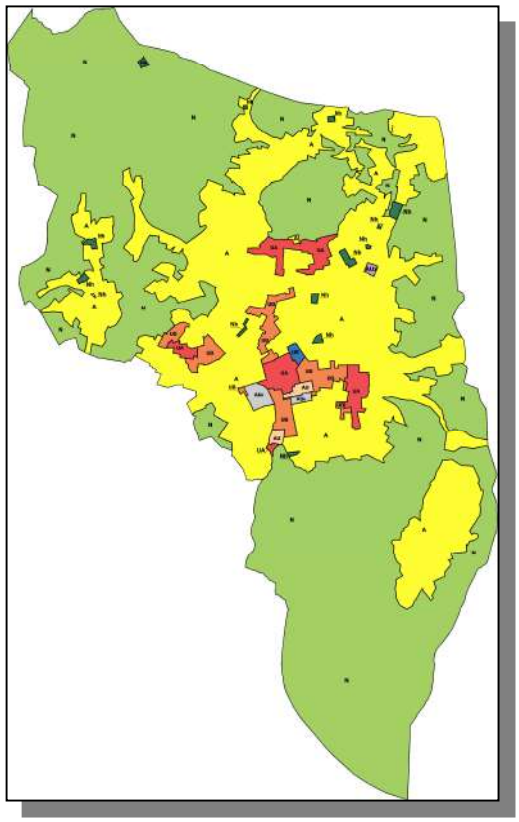
1.2. Bilan des surfaces du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme vise à permettre l'évolution et la densification du tissu urbain existant et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à favoriser le développement des espaces situés en continuité du bâti existant. Les principaux espaces agricoles et naturels sont préservés de tout développement à des fins urbaines.

Bilan des surfaces par type de zone

Zones Urbaines	**57,10** ha
UA	27,39 ha
UB	28,19 ha
UE	1,51 ha
Zones A Urbaniser	**8,91** ha
AU	3,31 ha
AUx	0,77 ha
AUo	4,83 ha
Zones Agricoles	**488,48** ha
A	488,48 ha
Zones Naturelles	**874,51** ha
N (stricto sensu)	868,84 ha
Nh	5,67 ha
TOTAL commune	*1429,00* ha

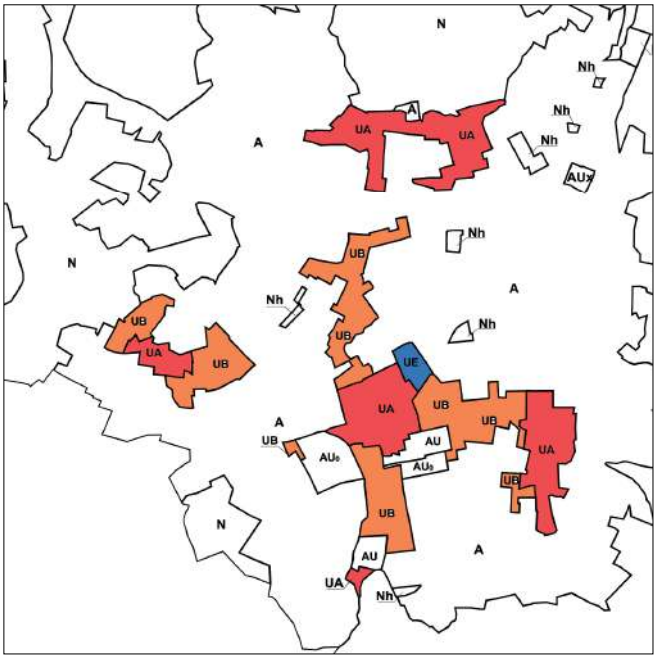


III.4.2. Choix relatifs à la définition des zones urbaines (U)

Trois types de zones urbaines ont été mis en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux de la commune.

Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les fonctions sont différentes.

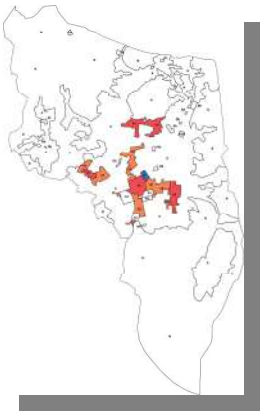
Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec son caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques.



Les zones U couvrent au total 4% de la surface communale (soit 57,10 ha).

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque zone urbanisée :

- **UA.** *Centres anciens, à vocation mixte.*
- **UB.** *Extensions, à vocation mixte mais caractère résidentiel dominant.*
- **UE.** *Accueil d'équipements.*



Zones Urbaines	57,10 ha
UA	27,39 ha
UB	28,19 ha
UE	1,51 ha

2.1. La zone UA

Il s'agit des parties les plus anciennes de la commune, où la trame bâtie est la plus dense : « Gérus », « Le Château », « Saleich Vieille », « Montégut », « Chaq ». Il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes.

Ces zones urbaines accueillent essentiellement de l'habitat ainsi que certains équipements communaux (école, foyer rural, mairie).

Elle est historiquement éclatée (en quartiers anciens) et couvre au total guère plus de 27 ha.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (économie résidentielle en adéquation avec le contexte rural de la commune) que sur le plan de l'habitat.

Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux : une certaine densification est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à conserver un paysage très urbain :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UA	En continuité de l'existant Recul compris entre 0 et 3m	Sur au moins une des deux limites séparatives	Non réglementé	Non réglementé	9m au faîtage

Cette zone du bourg est constituée d'une trame bâtie relativement dense ; afin de permettre une certaine souplesse dans les aménagements, le COS n'est pas fixé.

Dans ce secteur densément urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. En absence de réseaux collectifs d'assainissement, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle et les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément aux normes en vigueur et aux exigences du schéma d'assainissement.

Dans cette zone à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon à favoriser le développement de constructions adaptées aux formes et proportions du bâti ancien voisin. Cet article est complété par des préconisations spécifiques pour les éléments repérés comme présentant un caractère patrimonial *(voir l'inventaire « Loi Paysage » joint au règlement)*.

2.2. La zone UB

Il s'agit d'une zone moins dense que la zone UA, à vocation principalement résidentielle : « Barrieros », « Payrolado », Arroquos » …

L'objectif est de densifier cette zone afin d'assurer une gestion économe de l'espace, une maîtrise de l'expansion urbaine et un renouvellement urbain.

Elle couvre au total moins de 28 ha, en connexion directe avec les quartiers anciens.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les occupations du sol interdites sont relativement limitées. L'objectif est de favoriser le développement de la commune tant sur le plan économique (économie résidentielle en adéquation avec le contexte rural de la commune) que sur le plan de l'habitat.

Ces secteurs correspondent aux multiples quartiers de la commune : une densification intermédiaire est recherchée. Les règles d'implantation édictées visent à accueillir de nouvelles constructions de qualité et à conserver une certaine densité tout en amorçant le développement d'un tissu plus aéré (préservation d'une trame jardin) :

	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)	Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	Hauteur maximale des constructions
UB	En continuité de l'existant Retrait compris entre 5 et 20m	Soit sur une ou deux limites, soit en retrait de 3 m minimum	Non réglementé	Non réglementé	8m au faîtage

Cette zone du bourg est constituée d'une trame bâtie relativement dense ; afin de permettre une certaine souplesse dans les aménagements, le COS n'est pas fixé.

Dans ce secteur urbanisé, la qualité du rejet des eaux assainies dans le milieu naturel est une fois encore une des priorités du Plan Local d'Urbanisme. La gestion des eaux pluviales est identique à celle des zones UA. Le règlement instaure également une taille minimum des terrains de 1000m2 en zone UB pour permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la demande des services de l'Etat (avis sur le dossier PLU) en l'absence de prescriptions techniques dans le schéma communal d'assainissement.

Dans cette zone à caractère patrimonial, la qualité du cadre de vie et l'intégration paysagère des constructions y sont recherchées. L'article 11 a été travaillé de façon similaire à UA (souci de cohérence dans les formes urbaines).

Une « micro zone UB » est définie à l'entrée Ouest du Bourg en continuité d'une zone AUo (site déjà artificialisé en lien avec une ancienne activité d'élevage). Le choix prend en compte un ensemble constitué d'une construction existante et de bâtiments annexes amenés à évoluer très prochainement. La définition de cette zone en lien avec la zone AUo s'inscrit dans une démarche d'aménagement de l'entrée du bourg (prévue au PADD)constituant à terme l'opportunité d'une amélioration du cadre de vie basée sur la reconquête et la valorisation d'un site abandonné.

2.3. La zone UE

Cette zone est réservée aux équipements structurants de la commune.

Elle couvre une surface de 1,5 ha et se trouve en connexion directe avec le bourg.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

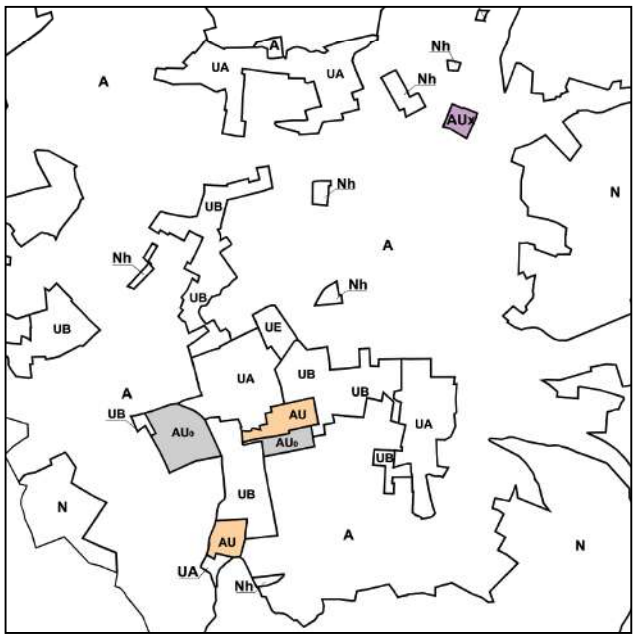
Les occupations du sol sont limitées au fonctionnement des équipements actuels (extensions, nouvelles constructions, … : le règlement y est particulièrement adapté.

Il s'agi d'une zone réservée aux équipements publics, notamment aux terrains de sports et aux ateliers municipaux.

L'implantation des constructions dans cette zone se fera soit à l'alignement des voies publiques, soir en respectant un retrait minium de 5 m par rapport aux voies publiques. L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface de terrain et la hauteur des bâtiments ou installations est limitée à 9 m au faîtage. Le COS n'est pas réglementé.

III.4.3. Choix relatifs à la définition des zones à urbaniser (AU)

Ces zones correspondent à des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme. L'urbanisation des constructions à usage d'habitation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux internes prévus dans ces zones.



Elles couvrent en tout 8.9 ha (soit 1% du territoire communal et sont localisées à proximité immédiate des zones U (exceptée la zone AUx en bordure de la RD60).

L'ouverture des zones à urbaniser est temporisée, par souci de maîtriser l'urbanisation et de garantir une adéquation entre le rythme de développement, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés *(article L.121-1 du Code de l'Urbanisme)*.

Ainsi trois secteurs sont identifiés :

- **AU.** *Zone d'urbanisation à court terme, vocation résidentielle.*
- **AUx.** *Zone d'urbanisation à court terme, vocation artisanale.*
- **AUo.** *Zone d'urbanisation à moyen et long terme.*

Zones A Urbaniser	8,91 ha
AU	3,31 ha
AUx	0,77 ha

AUo	4,83 ha

3.1. La zone AU et la zone AUx

La zone AU / AUx correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux et par le respect des principes explicités dans les orientations d'aménagement.

Cette zone correspond à des « dents creuses » du tissu urbain : son aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions des centres anciens. Il s'agit d'une zone de développement de l'urbanisation par ouverture directe, qui se situe en connexion avec la trame urbaine existante, aux lieux-dits :

- **AU : « Clos du Château »**

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires (notamment la voirie) donnant ainsi aux terrains un niveau d'équipements suffisant. L'utilisation de sol doit s'intégrer dans une opération d'ensemble de la zone (orientation d'aménagement) et respecter la cohérence urbaine et la continuité des équipements publics (voirie, réseaux divers, espaces publics).

Au total, la zone AU couvre moins de 3,3 ha.

Des Orientations Spécifiques d'Aménagement fixent les densités attendues et ainsi que les modes d'alignement, les principes d'aménagement paysagers et les modalités de desserte pour tous les modes de déplacement.

- **AUx : « Lano de Hounteredo »**

Elle est indexée AUx au plan de zonage parce qu'elle à vocation à accueillir des activités artisanales, à partir d'anciens bâtiments existants en bordure de la RD60.

Au total, la zone AUx couvre une surface de moins de 0,8 ha.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans la zone **AU** les occupations du sol sont limitées à un usage exclusivement résidentiel, sont interdits notamment : les constructions nouvelles à usage d'entrepôt ainsi que les constructions à vocation artisanale ou commerciale.

Dans la zone **AUx** les occupations du sol sont limitées à un usage exclusivement artisanal, sont interdits notamment : les constructions à usage d'habitation (sauf si une présence permanente doit être assurée parce que nécessaire à l'activité) ainsi que les piscines et les abris de jardin.

Le règlement instaure également une taille minimum des terrains de 1000m2 en zone AU pour permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome conformément à la demande des services de l'Etat (avis sur le dossier PLU) en l'absence de prescriptions techniques dans le schéma communal d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement des voies, soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte et emprises du domaine public. Les nouvelles constructions seront adaptées au bâti existant.

La hauteur des constructions est limitée à 8m au faîtage pour les habitations en zone AU et 12m au faîtage pour les bâtiments d'activités en zone AUx.

Le COS n'est pas réglementé.

Une orientation d'aménagement a été dessinée pour exposer les principes d'aménagements de ces espaces (Cf. pièce 3. Orientations d'Aménagement du dossier de PLU).

3.2. La zone AUo

La zone AUo correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée.

Elle constitue un secteur de projet à long terme en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU). Les terrains ne sont ni cultivés ni valorisés par une activité agricole (entrepôts désaffectés), ils se situe à proximité immédiate du bourg, en situation d'entrée de village. Ils comportent des locaux sans usage et pouvant être valorisés. La zone AUo permet de mobiliser à long terme un potentiel mais tout en donnant le temps de définir un projet d'ensemble.

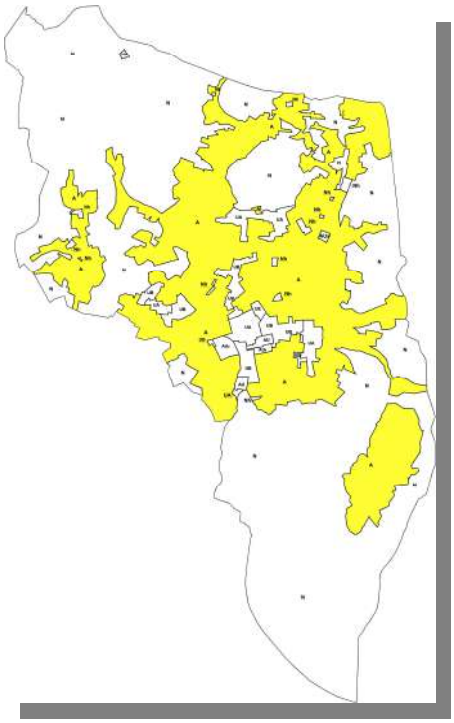
Cette zone couvre au total 4.8 ha.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification du Plan Local d'Urbanisme. Située dans des secteurs stratégiques, sa vocation reste à définir.

III.4.4. Choix relatifs à la définition des zones agricoles (A)

Les zones agricoles identifient et protègent les parties du territoire communal liées aux pratiques agricoles ou reconnues pour la valeur agronomique ou biologique de leur sol. Ces zones sont soumises à une réglementation stricte qui assure leur préservation à long terme.



Elles couvrent près de 488 ha, ce qui représente environ un tiers du territoire communal.

Un équilibre s'instaure entre les zones urbaines et les zones agricoles, ménageant des unités foncières qui facilitent l'exploitation des terres.

↳ **A.** *Zone à vocation agricole affirmée pouvant recevoir des constructions à usages d'habitation en lien avec l'activité agricole.*

Zones Agricoles	**488,48** ha
A	**488,48** ha

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

L'ensemble les terres les plus favorables (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, …) au maintien de l'activité principalement dédiée à l'élevage, à la céréaliculture et à la polyculture est classé en zone A.

Ce classement permet : l'installation des jeunes agriculteurs, la pérennité des exploitations agricoles, leur transmission, la production de biens agricoles alimentaires de qualité et la valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leurs potentialités.

Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

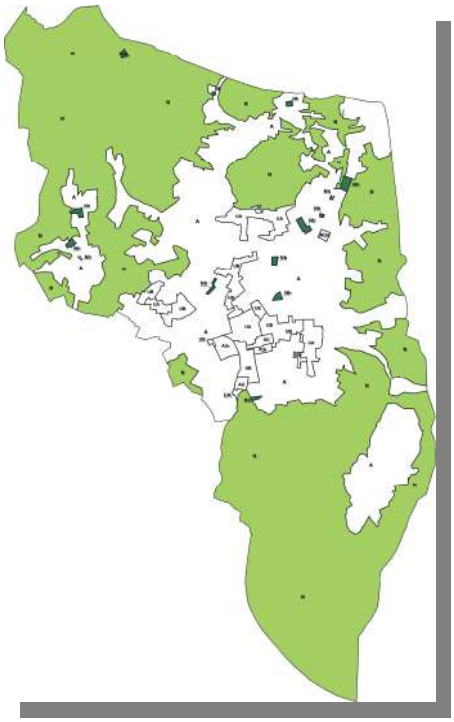
Le règlement est relativement souple. La hauteur des constructions est limitée à 8 m pour les constructions à usage d'habitation, et n'est pas limitée pour les bâtiments à usage agricole.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'essences locales.

III.4.5. Choix relatifs à la définition des zones naturelles (N)

La zone N dite naturelle, délimite les secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité de leurs sites, milieux naturels ou paysages
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique
- des cônes de visibilité importants à préserver notamment depuis les axes de communication
- le caractère d'espace naturel.



Les zones naturelles couvrent au total 61 % du territoire communal (soit près de 874 ha).

Le Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de clarifier la vocation propre à chaque zone naturelle :

- **N.** *Caractère naturel préservé et à préserver.*
- **Nh.** *Zones naturelles habitées, à la constructibilité limitée aux seules possibilités d'extension de l'existant.*

Zones Naturelles	**874,51** *ha*
N (stricto sensu)	**868,84** *ha*
Nh	**5,67** *ha*

Des Espaces Boisés Classés protègent les principaux massifs boisés.

5.1. La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, qui doivent être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Cette zone couvre au total près de 90 ha.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de l'extension ou la surélévation du bâti existant, l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles et aux occupations admises dans la zone.

5.2. La zone Nh

Les secteurs Nh recouvrent des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur ou à proximité des espaces naturels.

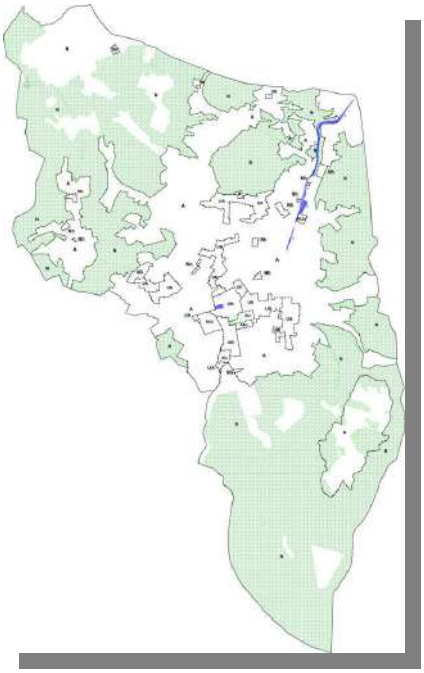
Cette zone couvre au total guère plus de 5 ha.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Ces espaces sont constructibles mais les droits y sont limités.

Dans ce secteur Nh, seules sont autorisés les piscines et les annexes sans création de logement, l'extension ou la surélévation du bâti existant, les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles et aux occupations admises dans la zone.

III.4.6. Les choix relatifs à la protection des éléments patrimoniaux et aux emplacements réservés



- **EBC :** Espaces Boisés Classés
- **ER :** Emplacements Réservés
- **L.123-1.7° :** Eléments remarquables au sens de la Loi Paysage.

6.1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

Sur le territoire communal, on trouve un certain nombre de masses boisées fractionnées.

Bilan des surfaces classées en Espaces Boisés Classés

EBC (ha)	**780,84** ha	**54,57**	% commune
Haies et ripisylves	**0,00** ha	***0,00***	% commune
Boisements (massifs)	**780,84** ha	***54,57***	% commune

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme permet la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur une superficie globale qui représente plus de la moitié du territoire.

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan.

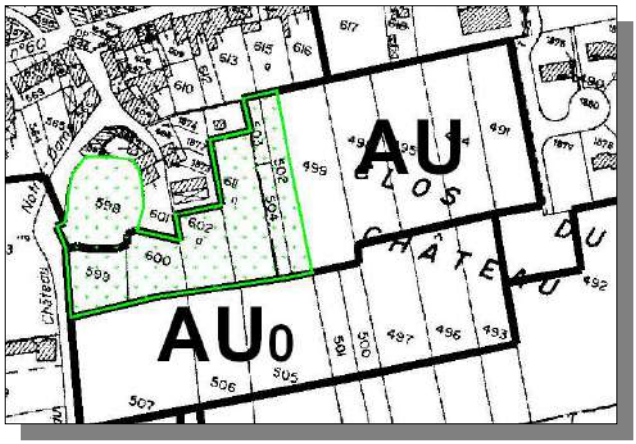
Une attention particulière est portée sur les zones situées à proximité des massifs forestiers classés au titre de DFCI, notamment au niveau de la Chapelle ou une « pelouse » (espace ouvert) entretenue par la commune assure le tampon entre l'espace boisé et les secteurs bâtis.

6.2. Les éléments « Loi Paysage » (article L.123-1.7 du code de l'Urbanisme)

Sont ainsi identifiés les éléments présentant un intérêt patrimoine, à la fois esthétique et culturel (symbolique, cultuel, historique).

Ces éléments, vecteurs d'identité du territoire, expriment un « esprit des lieux », génèrent une ambiance particulière, portent un sens dans l' « imaginaire collectif ».

Un élément est repéré au titre de la Loi Paysage : il s'agit de la ruine de l'ancien château, perché sur sa butte et ceinturé par un écrin de jardins privés.



Inventaire Loi Paysage - *Article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme*

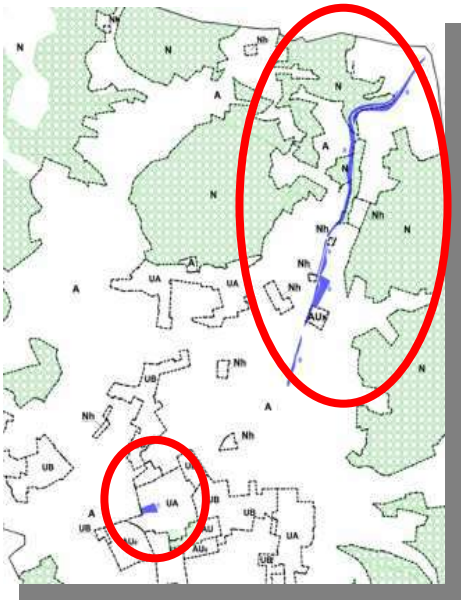
Numéro	Désignation	Localisation	Emprise (m²)
1	Ruines du Château sur sa butte et abords jardinés	parcelles n°502, 503, 504, 598, 599, 600, 602 et 611	8 881

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent aux éléments repérés au plan. Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

6.3. Les Emplacements Réservés (article L.123-1.8 du code de l'Urbanisme)

La municipalité a choisi de mettre au plan de zonage plusieurs emplacements réservés en vue d'un meilleur aménagement de l'espace public.



Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en lien avec le développement communal : atelier communal, aménagement de la RD60.

Aujourd'hui le schéma communal d'assainissement prévoit uniquement l'assainissement autonome pour la gestion des eaux usées. Cependant l'emplacement réservé n°2 est destiné à préparer une éventuelle mise en place de l'assainissement collectif en permettant à la commune de pouvoir maîtriser le foncier en vue de la réalisation d'un équipement public de gestion des eaux usées. Ce site présente des caractéristiques et une localisation adaptées pour implanter le cas échéant un dispositif collectif de traitement des eaux usées. La commune a délégué la compétence SPANC à un syndicat mixte. Un bilan des installations sera remis en 2011 permettant d'évaluer l'efficacité des installations existantes et d'évaluer la nécessité d'engager une évolution du schéma communal d'assainissement.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Emprise (m^2)
1	Réalisation des ateliers communaux	Commune	2514
2	Réalisation d'une station d'épuration	Commune	5019
3	Aménagement de la RD 60	CG Haute Garonne	19520

III.5. Analyse de la capacité d'accueil du Plan Local d'Urbanisme et de son adéquation par rapport au projet de territoire

III.5.1. Ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le document d'urbanisme communal a été dimensionné pour permettre un développement démographique continu de l'ordre de 0,9% par an (objectif affiché dans le cadre du PADD), ce qui correspond à la **création (construction et réhabilitation de l'existant) de 22 à 24 logements d'ici 2020.**

PADD : Rappel du scénario retenu

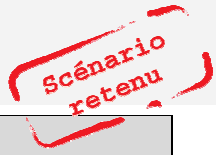
Croissance annuelle moyenne : +0,9 %

Nombre d'habitants supplémentaires : 51

Nombre de logements à créer ou réhabiliter : 22 à 24

Le PADD tient compte, dans la formulation de ses objectifs de développement, de la « rétention foncière », c'est-à-dire du fait qu'une partie des terrains constructibles (1 sur 3) ne sera vraisemblablement pas urbanisée sur les 10 prochaines années.

Objectif global : mobiliser environ 6 à 8 ha de zones constructibles dans le PLU



Quelle traduction dans le Plan Local d'Urbanisme ?			
Densité (logts /ha)	**Nbre d'hectares**	**Coefficient de rétention foncière**	**Besoin en foncier**
4	6,0	33%	8,0
6	4,0	33%	5,3
8	3,0	33%	4,0
10	2,4	33%	3,2

III.5.2. Capacité d'accueil du projet de zonage (habitat) et conditions de développement

Estimation du potentiel du zonage

	ha
Dents creuses en zones U	5,0
Surfaces disponibles en AU	3,3
Réserves foncières (AUo)	4,8

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

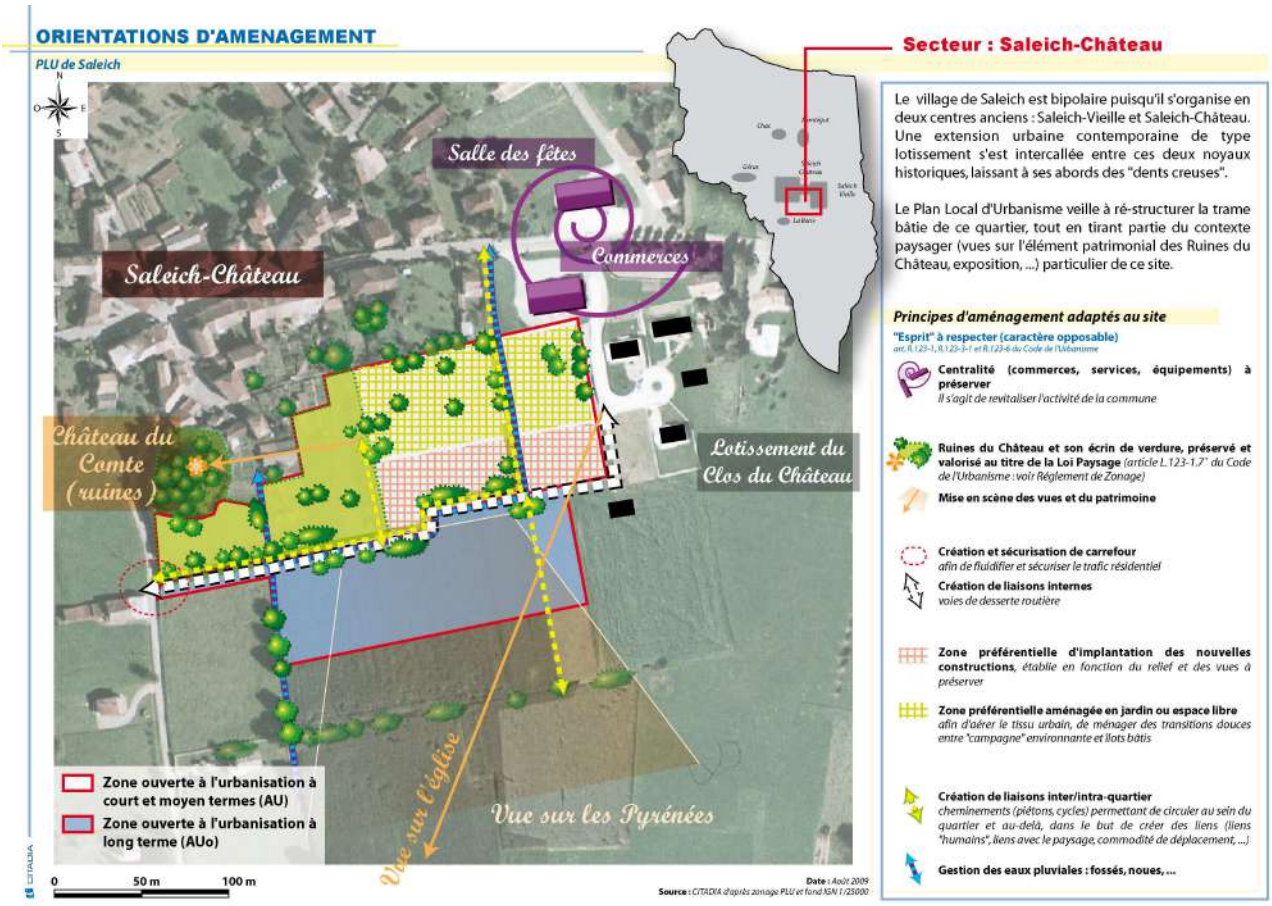
Afin d'assurer ce développement, le Plan Local d'Urbanisme prévoit d'ouvrir environ 7ha à l'urbanisation, de la manière suivante :

- **UA, UB :** environ 5 hectares pourraient être mobilisables à des fins d'urbanisation au sein même du tissu urbain (« dents creuses » estimées au regard du zonage). Mais compte-tenu de la rétention foncière, ce chiffre est à relativiser.
- **AU :** 1,9 ha sont directement ouverts à l'urbanisation au lieu-dit « Clos du Château » (zone constructible dès l'approbation du PLU), au Sud du bourg, en second front du bâti existant.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit par ailleurs des réserves foncières qui seront mobilisées si besoin par voie de modification (voire de révision) :

- **AUo :** 5,5 ha aux lieux-dits « Clos du Château » et « Estagnious » (zone à l'ouverture différée), en connexion directe avec le bourg à l'Est et au Sud.

Une orientation d'aménagement a été réalisée pour permettre une programmation et une organisation de la future zone d'urbanisation à court terme :



La zone d'urbanisation future est de taille modeste et sa localisation permettra à terme de structurer un village qui avait tendance à s'étaler. Cette nouvelle zone d'urbanisation permettra de redonner une certaine cohérence à la trame urbaine et sera également l'occasion de développer des circulations piétonnes et cyclables au sein du village . L'orientation est établie en à partir d'un commerce existant, sorte de « point d'appel » en entrée du nouveau quartier, et en complément du lotissement communal . L'implantation des constructions telle que dessinée permet de conserver des cônes de vue intéressants sur la chapelle et d'aménager une perspective sur les ruines du château.

Les zones d'urbanisation future AUo sont également prévues en connexion directe avec le bourg.

Exception faite de la zone d'activité AUx, située au lieu-dit « Lanno de Houteredo », un peu éloignée des premières constructions à usage d'habitation, le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas d'extension urbaine significative des hameaux de « Montégut », « Chaq » et « Gérus » et limite leur développement à quelques « dents creuses » ; les élus ont clairement exprimé la volonté de centrer le développement sur le bourg et ainsi conforter le village.

Chapitre IV :

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme comporte un « état initial de l'environnement » complétant le diagnostic territorial global.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la dimension environnementale a été abordée sous deux angles :

- une étude thématique décline le volet environnemental sous deux aspects fondamentaux :

- *milieux et paysages : géomorphologie, hydrographie et unités paysagères*
- *inventaires, protections et normes supérieures : inventaire et conséquences sur l'urbanisme des différents niveaux de protection du milieu naturel*

- une analyse globale et transversale mettant en lien la dimension environnementale et les autres dimensions du territoire (économie, socio-démographie, habitat, réseaux, déplacements, ...) :

- *Tourisme et Milieux naturels/Paysage*
- *Démographie / Economie et Ressource en eau*
- *Habitat et Cadre de vie/Paysage*
- *Urbanisme et Protection contre les risques et les nuisances*
- *Déplacements et Cadre de vie/Milieux naturels*
- *...*

La commune de Saleich, compte tenu de sa localisation et des surfaces nouvellement ouvertes à l'urbanisation relativement faibles (moins de 200 ha) **n'est pas concernée par l'Évaluation Environnementale** au sens de l'ordonnance du 3 juin 2004 et du décret d'application n° 2005-608 du 27 mai 2005. La présente évaluation relève du régime général des Plans Locaux d'Urbanisme sur les incidences du projet sur l'environnement.

IV.1. La gestion économe et équilibrée de l'espace

Le développement urbain d'un territoire est souvent consommateur d'espace, généralement au détriment des zones naturelles ou occupées par l'agriculture. L'enjeu d'un document d'urbanisme est par conséquent de trouver un **équilibre juste** entre les zones N, A, U et AU afin que ces différentes utilisations de l'espaces puissent cohabiter de la manière la plus harmonieuse possible.

Les dispositions prises visent à participer à la gestion économe de l'espace conformément aux prescriptions du 3ème alinéa de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

IV.1.1. Les espaces naturels

Le Plan Local d'Urbanisme vise à préserver les éléments naturels de qualité mis en évidence dans l'État initial de l'environnement (Chapitre II). Ainsi, les grands ensembles naturels sont classés en zone N. Cette classification permet de protéger notamment la ripisylve et les abords de l'Arbas, soumis de plus au risque d'inondation.

Des masses boisées résiduelles ont été repérées et classées en Espaces Boisés Classés sur une surface globale de représentant plus de la moitié de la superficie communale.

Des secteurs Nh recouvrant des espaces urbanisés de taille et de capacités limitées ont été identifiés et les aménagements possibles y sont restreints, d'autant qu'une majorité de ces secteurs se situent en zone inondable

La trame jardin des espaces urbanisés est préservée par l'instauration d'un retrait maximal à l'article 6 du règlement des zones U.

IV.1.2. Les espaces agricoles

La gestion du terroir agricole nécessite de limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu.

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- le classement en zone agricole (A) des terres ayant une valeur agronomique, écologique (pâturages) et également économique. Le maintien de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires. Les espaces agricoles recouvrent une vaste partie du territoire (74 %).
- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres cultivées et pâturées. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs.

IV.1.3. Les espaces urbanisés

L'orientation majeure du Plan Local d'Urbanisme est de contenir l'urbanisation future autour du village afin de donner une image attractive au centre, de limiter les extensions urbaines lointaines et de préserver l'environnement.

Les dispositions réglementaires visent à organiser le développement en prenant en compte la capacité des équipements et veillent à conserver une certaine cohérence dans la densité de la trame bâtie.

Le Plan Local d'Urbanisme concilie ainsi la maîtrise du développement urbain avec la préservation/mise en valeur de l'environnement et le maintien de l'activité agricole et de la richesse agronomique des sols.

IV.2. La maîtrise des besoins en déplacements

Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à concourir à cet objectif. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen termes sont clairement définis et visent à limiter l'étalement urbain. Les orientations d'aménagements prévoient par ailleurs le développement d'un réseau de circulations douces (piétons/cycles) dans les nouveaux quartiers.

IV.3. La préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes

IV.3.1. « Ressource Biodiversité »

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la préservation des écosystèmes en protégeant de toute urbanisation les milieux naturels et les sites de qualité paysagère, en particulier :

- classement en Espaces Boisés Classés des massifs significatifs, des haies et des ripisylves,
- classement en zone naturelle ou agricole des plaines alluviales et des pentes, les cours d'eau (les ruisseaux et les principaux fossés).

Ces milieux naturels ne sont pas incompatibles avec les activités humaines, dès lors qu'elles sont pratiquées de manière extensive.

IV.3.2. « Ressource Eau »

2.1. Maîtrise des rejets d'assainissement dans le milieu naturel

La traduction réglementaire et le découpage du territoire en zones respectent les orientations et les contraintes liées aux problèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales. Les Orientations Spécifiques d'Aménagement prennent en compte cette problématique.

Le Règlement du PLU prend en compte les dispositions prévues le schéma d'assainissement de la commune approuvé par délibération du conseil municipal le 30 avril 2004 et prévoyant la mise en œuvre de l'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal. Les choix retenus dans ce schéma ne prévoient pas de taille minimum parcellaire pour la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome tout en visant une bonne qualité physico-chimique des hydrosystèmes de la commune.

2.2. Protection et valorisation des écosystèmes liés à la présence de l'eau

Les cours d'eau (les ruisseaux et les principaux fossés) sont protégées par un classement (zonage) et un règlement particuliers.

IV.3.3. « Ressource Air »

Le Plan Local d'Urbanisme limite l'extension urbaine en essayant de regrouper l'urbanisation autour du village. Ce mode de développement et la mise en place de circulations douces dans les nouvelles zones urbanisables devrait permettre une moindre utilisation de l'automobile dans le village et ainsi sécuriser les déplacements à pied ou à vélo, participer à limiter la pollution de l'air.

IV.3.4. « Ressource Sol »

(Cf. chapitre précédent).

A travers le présent Plan Local d'Urbanisme, ces espaces sont protégés du développement urbain par :

- le classement en zone agricole (A) des terres ayant une valeur agronomique, écologique (pâturages) et également économique. Le maintien de ces espaces agricoles (et de l'agriculture en général) permet de pérenniser leur développement et leurs fonctions économiques, paysagères et identitaires. Les espaces agricoles recouvrent une vaste partie du territoire (74 %).
- la limitation des extensions urbaines pour préserver les terres cultivées et pâturées. Les zones U et AU permettent de « contenir » l'urbanisation et de laisser de grandes possibilités d'exploitation agricole dans les secteurs les plus significatifs.

IV.4. La prise en compte des contraintes d'assainissement

Comme précisé au paragraphe IV.3.2 ci dessus, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions prévues le schéma communal d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal le 30 avril 2004 et prévoyant la mise en œuvre de l'assainissement autonome sur l'ensemble du territoire communal. Les choix retenus dans ce schéma communal d'assainissement ne prévoient pas de taille minimum parcellaire pour la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome.

Les zones d'extension se situent à proximité immédiate des réseaux ou des fins de réseaux existants. Cette réflexion sur les possibilités d'extension permet ainsi d'éviter des surcoûts trop conséquents pour la commune pour amener les réseaux d'électricité, et d'eau potable en limite parcellaire.

IV.5. La préservation des sites et des paysages

IV.5.1. La valorisation des perceptions sur le « grand paysage »

La qualité des sites et des paysages est prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme dont la traduction réglementaire vise à préserver :

- les grands ensembles boisés
- les espaces agricoles
- le réseau de fossés et de ruisseaux
- les perspectives paysagères
- le patrimoine
- l'homogénéité architecturale.

Le Plan Local d'Urbanisme intègre des propositions d'aménagement visant à mettre en scène les vues sur le « grand paysage » :

- dans les secteurs ouvert à l'urbanisation (AU) avec les Orientations Spécifiques d'Aménagement
- dans les secteurs urbanisés, avec la préservation des franges jardinées (classement N ou intégration d'un retrait maximal dans l'article 6 des zones U).

IV.5.2. La préservation et la valorisation du bâti patrimonial

2.1. Le respect des pratiques urbaines traditionnelles

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liés à l'étalement urbain.

Des extensions récentes se sont développées de manière diffuse, parfois sans lien avec le noyau central. L'étalement urbain le long des voies de communication a mité le paysage et entraîné une perte de cohérence du tissu urbain.

Les dispositions prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme sont de nature à concourir à redonner une certaine homogénéité au tissu urbain. Les limites des périmètres urbanisés et urbanisables à court et moyen terme sont clairement définies et cherchent à enrayer le phénomène de l'étalement urbain.

2.2. Une mise en scène des éléments identitaires

Les aménagements futurs pourront mettre en scène les éléments identitaires du paysage, détourner les motifs paysagers et jouer avec les codes visuels pour créer des espaces d'agrément vivants et en harmonie avec "l'esprit des lieux".

Les éléments remarquables sont pris en compte :

- Les ruines du château sont identifiées au titre de la loi Paysage (article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme) pour être valorisées et préservées.
- Le site classé de la grotte de Chaq est préservée.
- Le monument historique inscrit est pris en considération dans le zonage et dans le règlement.

IV.5.3. La valorisation des paysages urbains résidentiels de demain

3.1. Des dispositions réglementaire dans la continuité de l'existant

Le règlement des zones AU s'inspire de celui des zones U afin de proposer une architecture contemporaine qui respecte au mieux les pratiques architecturales traditionnelle et qui s'intègre plus facilement dans son environnement urbain proche.

3.2. Des « coutures urbaines » pour recréer des liens entre les quartiers

Les Orientations Spécifiques d'Aménagement visent à créer une « couture urbaine » entre le village dense et traditionnel et les extensions pavillonnaires diffuses, grâce à :

- des dispositions qualitatives en termes de traitement des espaces publics,
- une gradation des densités de l'habitat et des formes urbaines,
- un accompagnement végétal dans la continuité de l'existant,
- la création ou le réaménagement de liaisons inter-quartier.

IV.6. La protection des habitants face aux risques naturels

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention au risque ou par une carte des zones inondables. Cependant des secteurs repérés comme présentant des problèmes de débordement de fossés ou autre ont été pris en compte afin de limiter l'exposition des personnes et des biens à des risques éventuels.